



# Innst. 46 S

(2015–2016)

## Innstilling til Stortinget fra justiskomiteen

Dokument 8:68 S (2014–2015)

### Innstilling fra justiskomiteen om representantfor- slag fra stortingsrepresentantene Helga Pedersen, Hege Haukeland Liadal, Kari Henriksen, Arild Grande og Stine Renate Håheim om tryggere bolighandel

Til Stortinget

#### Sammendrag

Stortingsrepresentantene Helga Pedersen, Hege Haukeland Liadal, Kari Henriksen, Arild Grande og Stine Renate Håheim fremmet 5. mars 2015 følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen sette i gang en rask revisjon av avhendingsloven med formål om å tydeliggjøre selgers og kjøpers rettigheter og plikter. I en slik gjennomgang må det vurderes om selgers informasjonsplikt skal omfatte boligens tekniske tilstand, og om de gode erfaringene fra den danske ordningen kan overføres til norsk lovverk.»

#### Komiteens merknader

Komiteen, medlemmene fra Arbeiderpartiet, Jorodd Asphjell, Kari Henriksen, lederen Hadia Tajik og Lene Vågslid, fra Høyre, Margunn Ebbesen, Hårek Elvenes, Charlotte Spurkeland og Anders B. Werp, fra Fremskrittspartiet, Jan Arild Ellingsen og Ulf Leirstein, fra Kristelig Folkeparti, Kjell Ingolf Ropstad, og fra Senterpartiet, Jenny Klinge, viser til representantforslaget.

Komiteen er av den oppfatning at omfanget av tvister på bakgrunn av eiendomsoverdragelser dessverre er for stort.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, er derimot ikke overbevist om at endringer av avhendingsloven, eller innføring av flere obligatoriske krav i forbindelse med eiendomstransaksjoner, nødvendigvis vil gi ønsket effekt i form av færre tvister.

Komiteen viser til at avhendingsloven hadde som formål blant annet å redusere tvisteomfanget. Den regulerer blant annet selgers informasjonsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt, og ifølge loven går selgers informasjonsplikt foran kjøpers undersøkelsesplikt. Avhendingsloven regulerer ikke hvilke forhold selgeren skal informere om, men kun følgen av om kjøper ikke har fått opplysninger om eiendommen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å få vite om.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, viser i denne forbindelse til at vi siden avhendingslovens vedtakelse har fått en betydelig grad av rettspraksis knyttet til avhendingsloven. Basert på denne, samt svært grundig juridisk teori, er det rettslige innholdet i loven blitt stadig mer avklart. Å gjøre større endringer i loven nå vil derfor kunne være konfliktskapende, fordi nye bestemmelser selvsagt også skaper ny usikkerhet om rettsstillingen. Det er ikke praktisk mulig – eller ønskelig – å få en lovgivning som er så konkret og kasuistisk at man skal kunne lese seg til en løsning tilpasset enhver tenkelig situasjon. Norsk lovgivningspraksis heller mot mer generelt utfor-

mede lovbestemmelser, særlig på kontraktsrettsens område. Dette er en praksis flertallet fortsatt ønsker å stå ved.

Komiteens medlemmer fra Høyre, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet viser til at forslag om obligatorisk tilstandsrapport ble vurdert av Takstlovutvalget NOU 2009:6, men at utvalget ikke ble enig om hvorvidt man burde innføre obligatorisk takstrapport i Norge eller ikke. Flere høringsinstanser pekte på at transaksjonskostnadene ville øke ved innføring av en slik rapport, og dermed føre til økt prisvekst i boligmarkedet.

Komiteens flertall, medlemmene fra Høyre, Fremskrittspartiet, Kristelig Folkeparti og Senterpartiet, deler ikke den oppfatning at et krav om obligatoriske tekniske tilstandsrapporter nødvendigvis er forbrukervennlig. Avhendingsloven er for det første ikke en forbrukerlov i tradisjonell forstand. Den regulerer i stor grad salg mellom forbrukere. Det er derfor ingen automatikk i at endringer vil være forbrukervennlige. Videre vil slike rapporter i mange tilfeller være et fordyrende element. Det er også begrenset hva slike rapporter faktisk kan avdekke, og hvilken verdi rapportene tilfører så lenge det uansett vil måtte tas betydelige forbehold vedrørende innhold og konklusjoner. Krav om obligatoriske rapporter er dessuten et inngrep i avtalefriheten som flertallet ikke anser ønskelig. I mange tilfeller, hvor avtalepartenes ønske er hurtig omsetning eller hvor partenes gjensidige tillit til hverandre er god, vil en teknisk tilstandsrapport ofte være helt overflødig. Det samme gjelder f.eks. i konserninterne overdragelser, som utgjør en ikke ubetydelig del av eiendomstransaksjonene.

Flertallet mener at problemet med mange tvister kan løses på andre måter enn gjennom ny lovgivning. For eksempel tyder mye på at dynamikken hvor meglere naturlig nok ønsker hurtig omsetning, ofte kan føre til lite rom for undersøkelser.

Komiteen fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen vurdere tiltak som bidrar til tryggere boligtransaksjoner for både kjøper og selger, herunder det varslede arbeidet om takstmenn, og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.»

Komiteens medlemmer fra Arbeiderpartiet viser til høringen i saken (14. april 2015) der det fremkom fra alle høringsinstanser at det er

knyttet mange konflikter til avhending av bolig, noe som høringsinstansene mente burde og kunne minskes. Disse medlemmer støtter dette. Boligsalg er blant de, om ikke den, største investeringen vi gjør i livet. Feil og uklarheter kan få mange og store økonomiske konsekvenser for både kjøper og selger. Disse er amatører. Salg og kjøp foregår sjelden, slik at det er vanskelig å opparbeide seg erfaring som bidrar til tryggere transaksjoner. Mange som kjøper og selger er i etableringsfasen. Reglene og ansvar oppleves utydelige, noe som reflekteres i antall konflikter.

Disse medlemmer mener man bør se på måter å løse dette på. Det er behov for en helhetlig tilnærming til dagens utfordringer vedrørende boligmarkedet inkludert forbrukerperspektiv. Det vil være av betydning for å få ned konfliktnivået og finne løsninger som gjør boligsalg tryggere og reglene tydeligere for både kjøper og selger.

Disse medlemmer viser til at regjeringen i sin «Strategi for boligmarkedet», kapittel 3.5, side 24, har pekt på behovet for tryggere handel for kjøper av bolig, og signaliserer at de ønsker å se på ordninger der ikke selger hefter for feil i tilstandsrapporter. Disse medlemmer ber om at det i denne vurderingen også tas med ordninger som gjør at tryggheten for kjøper også øker.

Disse medlemmer fremmer følgende forslag:

«Stortinget ber regjeringen sette i gang en rask revisjon av avhendingsloven med formål om å tydeliggjøre selgers og kjøpers rettigheter og plikter. I en slik gjennomgang må det vurderes om selgers informasjonsplikt skal omfatte boligens tekniske tilstand, og om de gode erfaringene fra den danske ordningen kan overføres til norsk lovverk.»

## **Forslag fra mindretall**

### **Forslag fra Arbeiderpartiet:**

#### *Forslag 1*

Stortinget ber regjeringen sette i gang en rask revisjon av avhendingsloven med formål om å tydeliggjøre selgers og kjøpers rettigheter og plikter. I en slik gjennomgang må det vurderes om selgers informasjonsplikt skal omfatte boligens tekniske tilstand, og om de gode erfaringene fra den danske ordningen kan overføres til norsk lovverk.

### **Komiteens tilråding**

Komiteen har for øvrig ingen merknader, viser til representantforslaget og råar Stortinget til å gjøre slikt

v e d t a k :

#### **I**

Stortinget ber regjeringen vurdere tiltak som bidrar til tryggere boligtransaksjoner for både kjøper

og selger, herunder det varslede arbeidet om takstmenn, og komme tilbake til Stortinget på egnet måte.

#### **II**

Dokument 8:68 S (2014–2015) – representantforslag fra stortingsrepresentantene Helga Pedersen, Hege Haukeland Liadal, Kari Henriksen, Arild Grande og Stine Renate Håheim om tryggere bolighandel – vedlegges protokollen.

Oslo, i justiskomiteen, den 10. november 2015

**Hadia Tajik**

leder

**Charlotte Spurkeland**

ordfører

