



5. mars 2019

Endringer i avhendingslova (Prop 44 L)

Huseiernes Landsforbund, Forbrukerrådet og Norsk takst støtter lovforslaget om endringer i avhendingslova. Vi er veldig fornøyd med at regjeringen har fulgt opp Stortingets enstemmige anmodningsvedtak (dokument 8: 68 S (2016-2017) og Innst. 477 S (2016-2017)) og lagt frem et forslag til endringer i avhendingsloven som vil skape en tryggere bolighandel.

Likelydende tekst er sendt fra Huseiernes Landsforbund, Forbrukerrådet og Norsk takst.

En mer opplyst og trygg bolighandel

Lovforslaget innebærer sterke insentiver for at mest mulig informasjon om boligen kommer frem før den selges. Loven legger opp til et system hvor gode tilstandsrapporter av kompetente takstmenn skal avdekke så mye som mulig av feil før boligen legges ut for salg.

Gjennom et forbud mot at selger kan selge med ansvarsbegrensning ("som den er"), sikrer lovforslaget at selgere må legge til rette for at mest mulig informasjon om boligen kommer frem før salg.

Derfor mener Huseiernes Landsforbund, Forbrukerrådet og Norsk takst at lovforslaget vil føre til en mer opplyst og trygg bolighandel.

Utarbeidelse av forskrifter og ikraftsettelse

En viktig forutsetning for at endringene skal bli vellykkede er gode tilstandsrapporter utarbeidet av kompetente takstmenn (bygningssakkyndige). Det må derfor utformes forskrifter som regulerer minstekrav til tilstandsrapportene og til uavhengige kompetente bygningssakkyndige.

Disse forskriftene må på plass i god tid før loven trer i kraft, slik at det er tilstrekkelig tid til å tilpasse seg forskriftenes krav. Dette er et viktig punkt som vi ber komiteen merke seg og ta hensyn til ved fastsettelsen av lovens ikrafttredelse.

Huseiernes Landsforbund, Forbrukerrådet og Norsk takst ønsker gjerne å bidra med vår kompetanse i forskriftsarbeidet.

Vi ber om at komiteen legger inn en merknad der komiteen ber departementet involvere relevante aktører i det videre arbeidet med forskriftene.

Justeringer av forslaget

1) Justering av regelen om arealsvikt / mangelsterskel i § 3-3:

Regelen om arealsvikt/mangelsterskel i § 3-3

Vi støtter synet om at arealavvik som hovedregel må være en mangel. Av hensyn til å minske antall tvister kan det være behov for et slingringsmonn.

Et slikt slingringsmonn kan etter vårt syn beskrives i tilstandsrapport og et slingringsmonn kan derfor beskrives i forskriften som skal vedtas etter lovens § 3-10.

Vi tenker at følgende arealavvik kan være fornuftig å angi i en slik forskrift:

- Boliger under 100m² BRA - det er en mangel ved 3% eller større avvik fra oppgitt areal.
- Boliger over 100m² BRA- det er en mangel ved 5% eller større avvik fra oppgitt areal.

2) Justering av regelen om beregning av prisavslag i § 4-12:

Vi støtter også at det bør innføres enklere regler for beregning av prisavslag, hvor det i så liten grad som mulig legges til grunn skjønsmessige vurderings-kriterier.

Regjeringen forslag til endringer i §4-12 gir svært enkel løsning, som kan gjøres enda enklere ved å unngå: «...prisavslag ved innendørs arealsvikt som hovedregel skal utmåles sjablongmessig på grunnlag av statistikk over kvadratmeterpriser» (Prop. 44L, s 90).

Vi forstår at prisavslaget regnes utfra gjeldende bolig.

3) Egenandel

For øvrig mener vi at det i utgangspunktet ikke burde være behov for egenandel når det er konstatert at det foreligger et kontraktsbrudd (en mangel). Når departementet har foreslått en egenandel på et så beskjedent beløp som 10 000 kr, har vi ingen problemer med å støtte en slik lav egenandel.

Forslaget må behandles av Stortinget nå

Huseierens Landsforbund, Forbrukerrådet og Norsk takst vil understreke viktigheten av at Stortinget behandler Prop. 44 L og ikke sender den tilbake til departementet. For å få til trygg bolighandel er det viktig at en følger den gode fremdriften som det er lagt opp til. Dette er endringer som boligselgere og boligkjøpere har ventet lenge på, og et konfliktfylt område som et enstemmig Storting har ønsket å gjøre noe med.

Vi legger derfor vår litt til at komiteen gjennomfører Stortingsbehandlingen som planlagt og vedtar endringene til gode for alle norske boligselgere og boligkjøpere.

Kontaktpersoner:

Carsten Henrik Pihl, forbruker- og kommunikasjonssjef, tlf 9074 0612, c.pihl@huseierne.no

Anders Leisner, advokat og leder av juridisk rådgivning, a.leisner@huseierne.no