

Kommunal- og forvaltningskomiteen  
Stortinget  
Postboks 1700 Sentrum  
0026 Oslo

Oslo, 06.03.2019

## Høringsinnspill: Prop. 44 L (2018-2019) Endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel)

Norsk Eiendom er bransjeforeningen for eiendomsaktører. Mange av våre medlemmer er byggherrer og eiendomsforvaltere som både selger nye og brukte boliger.

Vi er positivt til intensjonen om et enklere regelverk for å gi et bedre informasjonsgrunnlag og forutsigbarhet i bolighandelen, for å få færre konflikter og større trygghet for både selger og kjøper. Vi mener å erstatte "solgt som den er" med en grense på kr 10 000 vil virke mot sin hensikt og øke konfliktnivået.

### **a) Enorm forskyvning av risiko fra kjøper til selger**

Dagens rettspraksis tilsier at mangelskrav tilsvarende 5 % av kjøpesum utgjør en vesentlig utbedringskostnad. Forslaget i proposisjonen medfører at selgers risiko øker med 25 ganger for en bolig til kr 5 mill., eller 50 ganger for en bolig til kr 10 mill.

Selger er i dag allerede pliktig til å opplyse om alle mangler en er kjent med. Forslaget skaper derfor ikke en balanse, men en enorm dreining av risiko i retning av selger.

I tillegg er betydelig økt dokumentasjonskrav og økt forsikringspremie byråkratiserende og fordyrende for selger.

### **b) Falsk trygghet i tilstandsvurdering**

Ideen er at økt plikt for selger skal bidra til bedre tilstandsvurderinger og tryggere bolighandel. Problemet er at dette vil være krevende i praksis.

Takstmannen vil aldri oppdage alle skjulte feil og mangler. Dette gjelder særlig forhold under bakkenivå og bak vegger. Finner kjøper skjulte mangler eller feil, vil ikke selger kunne kreve erstatning fra takstmannen, uten at det påvises uaktsom opptreden og flere andre forhold.

### **c) Økt konflikt**

Bruken av tilstandsvurdering er allerede høy, og de foreslåtte endringene vil på den måten ha begrenset utslag. I dag selges om lag 80 % av eneboligene, 60 % av leiligheter i eierseksjonssameier og 70 % av leiligheter i borettslag med tilstandsvurdering.

Bruk av tilstandsvurderinger har økt i Norge de siste ti årene, men det har ikke lagt demper på antall avhendingskonflikter i tingretten. Forslagene vil kunne føre til at noen flere selgere innhenter tilstandsvurdering. Dette er selvsagt bra isolert sett. 10 000 kronersgrensen vil derimot kunne bidra til betraktelig økt konfliktnivå.

### **Konklusjon**

Utformingen av forslaget gjør at det kan skape langt flere konflikter og det medfører en enorm dreining av risiko i selgers disfavør. Norsk Eiendom mener at forslaget blir mer balansert med følgende grep:

- Avvise grensen på kr 10 000 og be justis- og beredskapsdepartementet om å komme tilbake med et forslag som balanserer risikoen bedre gjennom en ny prosentgrense
- Med en tilstandsvurdering kan en bolig fortsatt selges «som den er»
- Takstmannen gjøres økonomisk ansvarlig for feil og mangler som burde vært oppdaget

Med vennlig hilsen  
Norsk Eiendom



Thor Olaf Askjer  
Administrerende direktør