

Endring i avhendingsloven kan ramme selger hardt

- Henning Lauridsen, direktør interessepolitikk og jus, NBBL
- Åre, 22.3.2109



Nye regler for boligsalg?

- AP kom med følgende forslag i Stortinget i 2015:
- 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**.



Nye regler for boligsalg?

- **Vedtak 47**
- 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.



Nye regler for boligsalg?

- KrF kom med følgende forslag i Stortinget i 2017:
 - Stortinget ber regjeringen utrede en **omlegging av forsikringsordningene i bolighandelen**, der hovedprinsippet er at den som skal ha fordel av utbetalingen (boligkjøper), også er den som velger forsikringselskap, forsikringens dekningsområder og vilkår ut over minimumsvilkår.
 - Stortinget ber regjeringen om å fremme forslag for Stortinget som sikrer at **kravet til vesentlighet** ved reklamasjoner utformes slik at stigende priser på tomter og boliger ikke automatisk forringer boligkjøperes reklamasjonsmuligheter.



Nye regler for boligsalg?

- KrF kom med følgende forslag i Stortinget i 2017:
 - Stortinget ber regjeringen vurdere **insentiver** i regelverket rundt bolighandelen som kan øke bruken av felles, standardiserte **tilstandsrapporter** ved bolighandelen, slik at selgeres og kjøperes forventninger avklares bedre i en tidlig fase og reklamasjoner kan unngås.
 - Stortinget ber regjeringen vurdere å innføre en **autorisasjonsordning for takstmenn** og sikre takstmannens uavhengighet, rolle og tillit i bolighandelen og ved reklamasjoner.



Nye regler for boligsalg?

- KrF kom med følgende forslag i Stortinget i 2017:
 - Stortinget ber regjeringen vurdere å gjeninnføre boligkjøpernes adgang til å få en **markedsvurdering utført av takstmannen** til støtte for sin kjøpsvurdering.
 - Stortinget ber regjeringen sikre boligkjøpernes behov for **mer tid** i bolighandel gjennom forskriftene til eiendomsmeglingsloven eller ved å fremme forslag for Stortinget om endringer i avhendingsloven.



Nye regler for boligsalg?

- Stortinget fattet følgende vedtak:
 - **Vedtak 1035**
 - Stortinget ber regjeringen **utrede en omlegging av forsikringsordningene** i bolighandelen, der hovedprinsippet er at den som skal ha fordel av utbetalingen (boligkjøper), også er den som velger forsikringssselskap, forsikringens dekningsområder og vilkår ut over minimumsvilkår.
 - **Vedtak 1036**
 - Stortinget ber regjeringen om å fremme forslag for Stortinget som sikrer at kravet til **vesentlighet ved reklamasjoner** utformes slik at stigende priser på tomter og boliger ikke automatisk forringer boligkjøperes reklamasjonsmuligheter.



Nye regler for boligsalg?

- Stortinget fattet følgende vedtak:
 - **Vedtak 1037**
 - Stortinget ber regjeringen vurdere **insentiver** i regelverket rundt bolighandelen som kan øke bruken av felles, standardiserte tilstandsrapporter ved bolighandelen, slik at selgeres og kjøperes forventninger avklares bedre i en tidlig fase og reklamasjoner kan unngås.
 - **Vedtak 1038**
 - Stortinget ber regjeringen **vurdere å innføre en autorisasjonsordning** for takstmenn og sikre takstmannens uavhengighet, rolle og tillit i bolighandelen og ved reklamasjoner.



Nye regler for boligsalg?

- **Vedtak 1039**
- Stortinget ber regjeringen vurdere å gjeninnføre boligkjøpernes adgang til å få en **markedsvurdering utført av takstmannen** til støtte for sin kjøpsvurdering.

- **Vedtak 1040**
- Stortinget ber regjeringen sikre boligkjøpernes behov for **mer tid** i bolighandelen gjennom forskriftene til eiendomsmeglingsloven eller ved å fremme forslag for Stortinget om endringer i avhendingsloven.



Nye regler for boligsalg?

- **Vedtak 1042**
- Stortinget ber regjeringen vurdere å **fjerne selgers rett til å utbedre** mangler etter avhendingsloven § 4-10, og fremme forslag til Stortinget om dette.



Nye regler for boligsalg?

- Justisdepartementets forslag av juli:
 - Det skal ikke være adgang til å ta «som den er» forbehold etter avh § 3-9 overfor forbrukerkjøpere
 - Begrunnelse:
 - Når selgeren ikke er ansvarlig overfor kjøperen for «alminnelige» feil og mangler, har selgeren få insentiver til å innhente eller frembringe uttømmende informasjon om alle forhold ved boligen før den selges.
 - Så lenge det ikke oppdages mangler som overstiger vesentlighetsterskelen, vil det tvert imot være en rettslig fordel for selgeren å vite minst mulig om boligen, siden boligen da vil kunne selges til en kunstig høy pris uten at selgeren blir ansvarlig for brudd på opplysningsplikten.
 - Forslaget tar sikte på å snu om på denne situasjonen
 - Departementet legger derfor til grunn at de foreslåtte reglene vil være effektive virkemidler for å få selgere til å legge frem blant annet tilstandsrapporter ved boligsalg.



- Endring i avtellingen reknast for å kjenne ein tilstandsrapport
- Tilstandsrapporten s oppfyller krav som er
- Aktuelt med forskrifts
 - autorisasjonsordning
 - krav til innhaldet i rap



Nye regler for boligsalg?

- Justisdepartementets forslag av juli:
 - Presisering av mangelsbegrepet
 - **For det første** kan den såkalte abstrakte mangelsvurderingen lovfestes: Eiendommen skal være i samsvar med det kjøperen kunne forvente under hensyn til eiendommens pris (eventuelt bare teknisk verdi), type, alder, synlige vedlikeholdstilstand og andre konkrete omstendigheter.
 - **For det andre** kan det presiseres at **bagatellmessige** feil eller avvik under enhver omstendighet ikke utgjør mangler (eventuelt med forbehold for opplysningssvikt). Det forutsettes at terskelen skal ligge betraktelig lavere enn vesentlighetsterskelen ved «som den er»-salg



Nye regler for boligsalg?

- Justisdepartementets forslag av juli:
 - Presisering av kjøperens undersøkelsesplikt og krav til tilstandsrapportene
 - For å bevisstgjøre kjøperne om at de bør sette seg inn i tilstandsrapporter og annen tilgjengelig informasjon forut for budgivningen, vurderer departementet et forslag om å lovfeste at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i en tilstandsrapport eller annen relevant salgsdokumentasjon, jf. avhendingslova § 3-10.
 - Presiseringen i § 3-10 vil etter forslaget være knyttet til en forskriftshjemmel som åpner for å stille krav til innholdet i tilstandsrapportene og til dem som utformer dem.



Regjeringens forslag av 20.12.2018

- *Ved forbrukarkjøp som nemnt i § 1-2 tredje ledd har «som han er»-atterhald og liknande allmenne atterhald ingen verknad.*
- *Det same gjeld for atterhald som ikkje er spesifiserte nok til å kunne verke inn på vurderinga kjøparen gjer av eigedomen.*



Regjeringens forslag av 20.12.2018

- *Kjøparen må sjølv dekke tap og kostnader ved manglar opp til eit beløp på 10 000 kroner om ikkje anna er sagt i lova.*
- *Dette gjeld likevel ikkje avtalar der ein bygning er seld som ny.*
- *Departementet kan i forskrift justere beløpet i fyrste punktum ved vesentlege endringar i pengeverdien.*



- I dag = «som den er» - terskel – boligen er i vesentlig dårligere stand = 5%
- Foreslått regel: Forbud mot «som den er» - bagatellgrense på kr 10 000

• Boligpris	Gammel terskel	Ny terskel	Ny selgerrisk	Nytt kranglerom
• kr 2,5 mill	kr 125 000 tilsv 5%	kr 10 000 tilsv 0,4%	12,5 X	kr 115 000
• kr 5 mill	kr 250 000 tilsv 5%	kr 10 000 tilsv 0,2%	25 X	kr 240 000
• kr 7,5 mill	kr 375 000 tilsv 5%	kr 10 000 tilsv 0,13%	38 X	kr 365 000
• kr 10 mill	kr 500 000 tilsv 5%	kr 10 000 tilsv 0,10%	50 X	kr 490 000
• kr 12,5 mill	kr 625 000 tilsv 5%	kr 10 000 tilsv 0,08%	62,5 X	kr 615 000



Regjeringens forslag av 20.12.2018

- *Har bygningar på eigedomen mindre areal enn det som er opplyst av seljaren eller medhjelparane til seljaren, er det ein mangel med mindre seljaren godtgjer at kjøparen ikkje la vekt på opplysninga.*
- *Ved arealsvikt skal prisavslaget fastsetjast forholdsmessig på grunnlag av **kvadratmeterprisar** for tilsvarande eigedomar i det same området.*
- ***Hva med en 100 m2 bolig på 2 mål tomt?***



#dax18

Ny lov skal gjøre det tryggere å kjøpe bolig

NRK
Nyheter

18:28

Avhendingsloven: eksperiment med folks økonomi



Henning Lauridsen, direktør for interessepolitikk og jus i NBBL. (Skjermdump: Stortinget.no)



Slakter nytt boliglovforslag: - Her har Justisdepartementet kokt i hop noe på bakrommet

Norges fremste ekspert på loven om kjøp og salg av bolig slakter regjeringens forslag til endringer. Nå mener han Stortinget må sende forslaget i retur.

🕒 2 min Publisert: 06.03.19 – 17:59 Oppdatert: 24 minutter siden



På et faglig grunnlag vil jeg sterkt fraråde Stortinget å vedta departementets lovforslag, eller noe som ligner på dette lovforslaget.

Min klare faglige anbefaling vil være at Stortinget sender lovforslaget tilbake til departementet med pålegg om å gjennomføre en samlet og total utredning av spørsmålene rundt boligomsetningen.

F.eks. skjeggkre.

Hva skal selger betale?

#dax18

Misnøye med forslag til tryggere bolighandel

Høring i Stortinget i dag

49:46

-09:23

hjelp

NRK
Nyheter

18:49

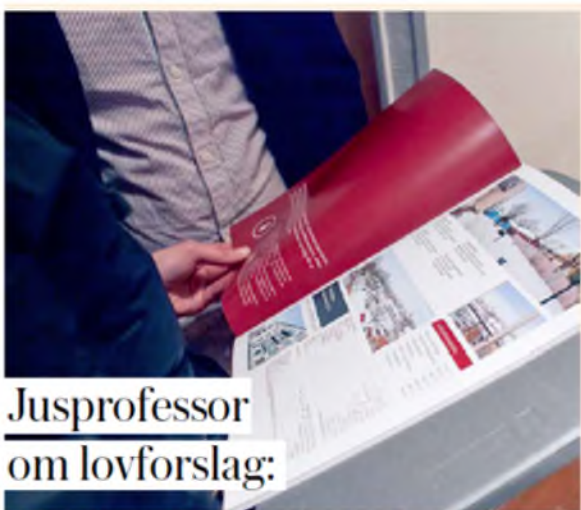
- Dette lovforslaget er rett og slett skremmende dårlig. Forslagene ble karakterisert som «skrivebordsforslag» og det kom tunge faglige innvendinger under høringen. Det er rett og slett ikke forsvarlig for Stortinget å behandle et lovforslag på et så dårlig grunnlag, sier Staalesen i en pressemelding.



Lovforslaget er utredet i en norsk offentlig utredning (NOU) fra 2009. Flere aktører, som Eiendom Norge, NBBL og jusprofessor Anderssen, har påpekt at flere av lovforslagene ikke er behandlet i denne utredningen.

Regjeringens lovforslag har til hensikt å minke antall konflikter i bolighandel. Ap er ikke overbevist om at loven vil lykkes med det.

- Vi er ikke imot å gjøre endringer i loven, men vi mener endringene må begrunnes bedre. Vi må ha mer kunnskap for å gjøre endringer som flere aktører mener er radikale, og som omfatter så mange, sier Staalesen.



Jusprofessor om lovforslag:

NYE REGLER PÅ TRAPPENE. Regjeringens forslag til lovendringer for kjøp og salg av bolig skal gjennom en endelig stortingsbehandling senere i vår. Foto: NTB SCANPIX

-Boligsalg vil bli et mareritt

Av KARL WIG

Regjeringen forslår store lovendringer for kjøp og salg av bolig i Norge, men møter sterk motstand.

Lovforslaget fremstår som noe lettvinnt man har kakt i hop på bakrommet i departementet, uten at man tar inn over seg de radikale endringene det faktisk innebærer, sier jusprofessor Harald Benestad Andersen ved BI til E24.

- Det vil jo bli fantastisk å kjøpe bolig med dette forslaget. Og det vil bli forferdelig skremmende å selge. Lovforslaget legger opp til en marerittopplevelse, sier professoren.

Han regner som en av landets fremste eksperter på avhendingslova, som regulerer salg av alle brukte boliger i Norge.

Jene i forslaget, sier fagdirktør for bolig Olav Kasland til E24.

Her er de viktigste punktene i regjeringens forslag til ny avhendingslov:

● Boligsalgene kan ikke lenger ta et «om-dens-er»-forbehold. I dag kan selgeren fraskrive seg ansvaret for skjulte feil og mangler opp til en varentidstidsberegning.

● Det foreslås tilføyd en bestemmelse i avhendingslova som sier at eiendommen har en mangel hvis den ikke samsvarer med det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet eiendommens alder, type og synlige tilstand.

● Det innføres et minstekrav for mangler, på 10.000 kroner. Hensikten er å gi kjøperen mer realistiske forventninger og motvirke konflikter om leve beløp.

● Alle innsellers arealavvik er en mangel. Man skal ta utgangspunkt i markeds kvadratmeterpris når prisavslaget størrelse blir vurdert.

Fjerner forbehold

Kort oppsummert innebærer regjeringens forslag at tordoblen senkes for hva boligkjøpere kan kreve erstatning for - mens boligselgere pålegges større ansvar.

Justisminister Tor Mikkel Wæra (Frp) mener det er riktig å skyve et større ansvar over på boligselgere.

- Det skal være lov å selge deilige boliger, men da må du fortvile hva som er deilig, har han uttalt.

Ifølge regjeringen vil lovendringene tydeliggjøre partenes ansvar og slik bidrar til færre boligkonflikter.

- Noen ganger er det sånn at det som tilsvarende er smart og gjennomtenkt på skrivebordet, ikke fungerer i praksis. Regjeringens forslag er utvilsig på flere punkter, sier Carl O. Geving, direktøren i Norges Eiendomsmedgløferbund (NEB), til E24.

Han reagerer særlig på regjeringens forslag om innføring av en streng nulltoleranse for arealavvik, altså at boliger annonseres med færre kvadratmeter enn de i virkeligheten har.

I dag finnes det ikke et konkret lovkrav om dette, men i rettsvesenet er det etablert en praksis hvor man tolker et avslagsrom på rundt fem prosent.

Det viser en tall fra de fire store nordiske landene, ifølge en Intrum-analyse gjengitt i Finansavisen. Forskjellen landene imellom er stor. Mens Norge drar opp snittet, med en inkassosøking på nær 30 prosent, er oppgangen i Sverige på rundt 15 prosent i perioden fra 1. kvartal 2016 til fjerde kvartal 2018. (NTB)



PIZZABAKEREN PASSERER 200

Siden oppstarten i 2003 har Pizzabakeren åpnet 185 utsalgsteder i Norge. På fire år er det blitt 18 utsalg i Sverige, og i fjor begynte satsingen i Danmark. Dermed har Pizzabakeren passert 200 restauranter i Skandinavia.

Ifølge Finansavisen kjører Pizzabakeren et annet konsept i Sverige enn i Norge, fordi det norske pizzamarkedet er ganske ulikt det svenske. I motsetning til nordmenn deler ikke svenskene store pizzaer, men har hver sin porsjonspizza. (NTB)

MILLIARDFLY KAN BLI STÅENDE PÅ BAKKEN

Snart vil Norge ha 52 kamfly av typen F-35, med en gjennomsnittspris på 1,4 milliarder.

4%

Men med en potensiell pilotmangel kan mange fly bli stående på bakken. I dag har det norske luftforsvaret ni fly av typen F-35, med ytterligere sju i USA til opplæring, skriver Aftenposten. Totalt skal luftforsvaret kjøpe 52 slike fly, men nå vokser det fram en bekymring over manglende piloter til å drifte flyene. (NTB)



NORGE HAR STØRST ØKNING I INKASSOSAKER I NORDEN

Antall inkassosaker i nordiske husholdninger økte med 6 prosent fra 2016 til slutten av 2018. I Norge var økningen størst, hele 30 prosent.

Det viser en tall fra de fire store nordiske landene, ifølge en Intrum-analyse gjengitt i Finansavisen. Forskjellen landene imellom er stor. Mens Norge drar opp snittet, med en inkassosøking på nær 30 prosent, er oppgangen i Sverige på rundt 15 prosent i perioden fra 1. kvartal 2016 til fjerde kvartal 2018. (NTB)

- Det blir ikke noe mareritt

Tilhengere av regjeringens lovendringer for boligsalg mener det tegnes et villedende skremselsbilde av konsekvensene.



I RETTE MED KRITIKERNE: Huseierne-generalsekretær Morten Andreas Meyer rykker ut med støtte til regjeringens lovforslag etter ramsalt kritikk. FOTO: MOMENT STUDIO