

Norges Hytteforbund
Billingstadsletta 25
1396 Billingstad

21. august 2018

Justis- og beredskapsdepartementet
Lovavdelingen
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

Snr. 18/3710

**HØRINGSUTTALELSE OM «TRYGGERE BOLIGHANDEL»
HØRINGSMØTE 23. AUGUST 2018**

NORGES HYTTEFORBUND (NHF) avgir følgende prinsipielle merknader til lovforslag om «Tryggere Bolighandel» og forslag om fjerning av avtalemessig rett til å ta allment forbehold om «feil og mangler» ved å selge boligeiendom «som den er» («as is»).

1. Dagens problem knytter seg til at man ved salg «as is», eller «som den er» tar et ALMENT forbehold om feil og mangler som gjør at kjøper ikke gis KONKRET informasjon om boligens tilstand. Dermed dukker det ofte opp mangler i ettertid som kjøper ikke har hatt grunn til å forvente seg ut fra den spesielle beskrivelse som er gitt.

Norges Hytteforbund peker her på at myndighetene ved lovrevisjon på disse punktene må være påpasselig så man ikke løser ett problem, men samtidig kommer i skade for å skape nye. Avtalefriheten i kjøpsforhold må fremdeles respekteres, og man må ikke presse frem tilstander som unødig fordyrer eiendomstransaksjoner pga at vesentlig større forsikringsbehov pålegges kjøper eller selger. Det må fortsatt - uten et urimelig garantiansvar - være mulig å selge en bolig/fritidsbolig med de lyter bygningsmassen har, forutsatt at det for selger knytter seg en klar opplysningsplikt til kjøper om dette.

Problemet, slik vi oppfatter det, er IKKE at det selges boliger eller hytter med feil eller mangler. Boliger slites av beboere, står i vær og vind i svært mange år, og det selges knapt en bruktbolig eller fritidsbolig som ikke har lyter og mangler av forskjellig slag. Oppgaven som en lovrevisjon nå skal løse, er ikke at hver bolig heretter skal selges i perfekt stand, men at KJØPER skal få en bedre mulighet til å få kunnskap om det objekt vedkommende investerer i. Slik at pris- og kjøpsbeslutning får et mer solid fundament å stå på.

2. Norges Hytteforbund (NHF) støtter i prinsippet at det foretas en lovrevisjon for å styrke opplysningsplikten, også ved salg av fritidsboliger. Men avgrensning BOLIG/FRITIDSBOLIG i forhold til den pågående forandring av lovverket er likevel ikke uproblematisk: Det finnes om lag 450.000 fritidsboliger i Norge, mange av dem bygget for svært mange år siden, og mange i svært variabel teknisk tilstand. Byggeforskrifter og kommunal oppfølging av byggeprosjekter for fritidsboliger har det oppgjennom årene ikke alle steder vært så nøye med, så lenge arealbegrensninger overholdes iht byggetillatelsen. Mange fritidsboliger er da også et resultat av egeninnsats og selvbyggervirksomhet i folks ferie. Standardkrav har også variert mye. Det er først i de siste 20 år at standardhevingen av en norske fritidsbebyggelsen virkelig har skutt fart. Norges Hytteforbund mener derfor det i de tilfeller der det skal selges en eldre fritidsbolig i generelt dårlig teknisk stand kan være problematisk å ta bort den generelle reservasjonsrett mot skjulte feil eller mangler for den ELDRE del av norsk fritidsbebyggelse. Dette kan trigge et nødvendig behov for detaljert skadebeskrivelse, takseringsbefaringer (ofte på et vanskelig tilgjengelige geografisk område) og store, nødvendige forsikringskostnader for selger ved eiendomsoverdragelse. Salgsverdi som oppnås for slike typer fritidseiendommer kan ofte ikke være i stand til med rimelighet å forsvare slike utgifter ved avhending av eiendommen.

Det er også et poeng at mange eldre og lite tidsmessige fritidsboliger ofte primært kjøpes på grunn av sin beliggenhet, mer enn byggets faktiske tilstand. Pris vil da ofte være styrt av dette forhold, og lovgivningen bør ikke oppmuntre til søksmål for mangelfull bygningstilstand der dette ikke er den primære verdidriver.

Vi mener derfor at så lenge det klart fremgår at vedkommende fritidseiendom har omfattende renoveringsbehov må det for eldre fritidsbebyggelse kunne settes et unntak i den nye lovgivning. Om departementet mener det finnes en naturlig grense i form av tvingende, nyvinnende byggelovgivning for fritidshus en stund tilbake i tid kan dette være et naturlig «vannskille» som kan vurderes, men dette bør ikke gå for langt tilbake. Bygninger registrert, og bygget, som fritidsbolig for om lag 40 år siden, - da bygningsstandarden var langt mer variabel enn i dag - bør etter vårt syn i hvert fall kunne fritas for den kommende lovjustering.

Hytteforbundet vil derfor innstille på at Fritidsboliger bygget FØR 1980 fremdeles kan selges med et GENERELT FORBEHOLD «som den er» («as is») **under forutsetning av eiendommen ved salg tydelig gis generell klassifisering som generelt reparasjonsobjekt.** Egenerklæring om bygningstilstand eller takstmannsrapport må kunne legges til grunn for slik klassifisering.

Vi mener slik kvalifikasjon vil ha en klar prisnedsettende effekt, ikke representere en fristelse for selger til å unndra opplysninger, og representere en klar advarsel til kjøper om at kjøp av fritidseiendom med slik kvalifikasjon vil medføre vesentlige bygningsarbeider og tilleggskostnader. Ved kjøp av fritidsbolig vil da også mange kjøpere være forberedt og innstilt på slike belastninger, for å snekre på hytten og bruke feriedager til å foreta reparasjoner og bygge ut hytta er en naturlig del av hyttelivet. Dette er jo ingen bolig der man må tilbringe den daglige tilværelse året rundt. Som BOLIG har ikke hytten som rekreasjonsobjekt samme betydning som den bygning man hver dag er avhengig av å oppholde seg i

Eldre fritidsbebyggelse som selger legger ut til salg UTEN slik klassifisering som nevnt over, må da ha samme konkrete plikt som annen boligbebyggelse til å opplyse om de enkelte feil eller mangler ved hjelp av takstmannsrapport eller egenerklæring om bygningers tilstand.

3. For boliger eller fritidseiendommer vil det – etter hva vi har forstått - generelt etter den nye lovgivning bli krav til skjerpet takstmannsrapport / egenerklæring og opplysning om de enkelte skadeforhold som gjør seg gjeldene for hver eiendom. Skader utover hva som her fremgår blir i utgangspunktet selgers ansvar.

Norges Hytteforbund vil peke på at usikkerhet ved eiendomssalg ikke automatisk forsvinner pga dette. Eldre hus og bygninger kan ha skader av tidens tann som vurderes forskjellig avhengig av en enkelte bygningskyndige. Vil det skjeve tak på det 100 år gamle sørlandshuset klare nye 50 år med snøvintre, eller står det i fare for å rase sammen om kort tid? Er de oppdagede setninger i grunnmuren et problem som ikke lengre vil utvikle seg videre, eller er det fare for utvidete setningsskader hvis grunnen fortsatt kan synke? Det er også slik at påviste mangelfulle tilstander ikke alltid lar seg påvise i sin fulle konsekvens. Man kan her ha behov for å demontere og rive deler av hus for å se hvor langt et skadetilfelle har utviklet seg, og det er etter Norges Hytteforbunds oppfatning ikke rimelig å forlange at takseringsprosessen skal gå til slike ytterligheter.

Vi mener derfor at opplysningsplikten ikke kan trekkes lengre enn hva som er rimelig, hva som faktisk uten rivningsarbeider kan observeres av skader og lyter, og at videreutvikling av disse eller større omfang som ikke med rimelighet kan observeres eller forventes, ikke skal være selgers ansvar. Dette kan eventuelt kjøper forsikre seg mot. **Når en feil eller mangel påvises, og opplyses om, så langt den er observerbar, mener Norges Hytteforbund at «as is» prinsippet fortsatt må gjelde for den feil som påvises. Det må være den GENERELLE «as is» fraskrivelsen som lovverket nå skal ta bort, ikke den spesielle for de forhold det faktisk opplyses om.**

4. Departementet ber om uttalelser på hvilken grense som skal gjelde for mindre skader / lyter som ikke skal være erstatningspliktig for selger. Norges Hytteforbund vil advare mot å bruke konkrete beløpsgrenser i denne sammenheng, slik departementet lufter muligheten for. Inflasjonen gjør slike grenser uaktuelle etter kort tid. Vi mener dette bedre kan settes som en prosentsats av bygningens verdi. Videre mener vi det må medføre en reduksjon i selgers ansvar om skadereparasjon her ikke kan settes til original standard, men medfører oppgradering pga nye bygningsstandarder og nye lovpålegg som medfører en gevinst og forbedring når skader utbedres. Det almene forsikringsprinsipp om at skadelidte ikke skal tjene på en skade må også gjelde her, og ingen kjøper bør av lovgivningen oppmuntres til erstatningskrav for å oppnå gevinst.

5. Norges Hytteforbund har merket seg at det tidligere fra en rekke organisasjoner er kommet krav om at ny lovgivning må klarere avspeile at de salgsdokumenter som fremlegges med opplysning om bygningers tilstand ikke bare skal være forpliktende for selger, men også for kjøper. Langt på vei har allerede rettspraksis institusjonalisert dette. Vi mener dette krav er selvsagt, og støtter det fullt ut. Salgsdokumentene må binde begge parter i en kjøpsavtale og kjøper må antas å kjenne til alle de opplysninger som tilstandsbeskrivelser og egenerklæringer i salgsdokumenter viser. Kjøper må ikke kunne påberope seg at salgsdokumentene, tilstandsbeskrivelser og selgers egenerklæringer ikke er lest eller forstått.

Norges Hytteforbund mener at alle salgsdokumenter i utgangspunktet må inngå her. Det forutsettes likevel at det her er spesielle skader/lyter som må påpekes og begrunnes i disse dokumentene i tråd med lovjusteringens øvrige intensjon.

NORGES HYTTEFORBUND (NHF) takker Justis- og beredskapsdepartementet for den anledning vi har fått til å klargjøre vårt syn på vegne av det norske hyttefolket.

Vennlig hilsen
For Norges Hytteforbund

Mathias B. Dannevig
Styrets leder