



Til kommunal- og forvaltningskomitéen, Stortinget

Skriftlig innspill – Representantforslag om å øke det lokale selvstyret når det gjelder kommunenes plikt til å følge opp ulovlige tiltak

Vi viser til representantforslaget og oppfordringen om å sende inn skriftlig innspill, og sender med dette over våre synspunkter om forslaget.

Representantene fra Høyre foreslår at:

«Stortinget ber regjeringen utrede et lovforslag om å endre kommunens plikt til å følge opp tiltak som er gjennomført i strid med plan- og bygningsloven, og sende dette forslaget ut på høring.»

Eiendom Norge støtter ikke dette forslaget, da det vil føre til økt utrygghet for forbruker. Dagens lovverk er tilstrekkelig. Det er kommunene manglende og varierende gjennomføring av lovverket som er problemet.

Ulovlighetsoppfølging i eiendomshandelen

Kontroll av ulovligheter i bolig- og fritidsboligmassen er en viktig del av eiendomsmeglingsbransjens oppgaver etter lovmonopolet på eiendomsmeglingstjenester gitt av Lov om eiendomsmegling.

En eiendomsmegler er lovpålagt å innhente blant annet regulatorisk informasjon om eiendommen som skal selges og fremlegge denne i salgsoppgaven for mulige kjøpere.

På grunn av den store variasjon i kommunenes plan- og byggesakstjenester med svært varierende arkiv med kommunal informasjon, er det ikke uvanlig at det er umulig å oppfylle disse pliktene for eiendomsmegleren.

Mange eiendommer selges derfor uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, fordi eiendomsmegleren ikke har fått bekreftet fra kommunen at det foreligger. I sjeldne tilfeller vil det også være en usikkert om boligen som selges faktisk er lovlig å bo i.

Kommunale feil og fraskrivelse av ansvar

Konsekvensen er dårligere informasjon i bolighandelen, stikk i strid med den nye avhendingslovens av 2022 sine mål, og økt risiko for konflikt mellom kjøper og selger i etterkant av handelen.

Dessuten er ikke bare opplysningene ikke alltid tilgjengelig. Når de er tilgjengelig så skal kommunene i enkelte tilfeller ha betalt opptil så mye som 4000 kroner for å gi opplysningene. Mange kommuner krever altså et gebyr for informasjon som både er offentlig og er hjemmelshaveres eiendom.

Som ikke dette er nok så tar mange kommuner heller ikke ansvar for kvaliteten i informasjon de tar betalt for. Dette er et utbredt problem, som i ytterste konsekvens vil gjøre at eiendomsmegleren og eiendomsmeglingsforetaket vil kunne komme i ansvar og bli erstatningsansvarlig for feil kommunen har gjort.

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



Dette er etter vårt syn en uholdbar situasjon.

Dagens lovverk er nok, men må følges

Etter vår vurdering er det ikke lovverket alene som er problemet i tilgangen på kommunal informasjon, men også kommunes praktisering av dagens lovverk. Derfor ønsker vi ikke ytterligere lover og lovarbeidet på dette området. Snarere må staten få kommunene til å oppfylle sine allerede lovpålagte plikter.

Eiendom Norges mål er at eiendomsmeglere og forbrukere skal sikres mer pålitelig informasjon fra kommunene i bolighandelen.

Dette er imidlertid vel så mye et praktisk problem som et juridisk, nettopp fordi forskriften og lover for eiendomssektoren er blitt endret såpass ofte opp igjennom årene, samt at kommunenes praktisering av lover er ulike og kan ha endret seg.

Hvor stort omfanget av ulovligheter i eiendomsmassen er, er uvisst. Årlig omsettes godt over 100 000 boliger og fritidsboliger i fritt salg via eiendomsmegler, hvor kommunale opplysning kontrolleres. Eiendomsmeglingsbransjens oppmerksomhet om temaet de siste 10-12 årene trolig har gjort at en del er blitt ryddet opp i, men det antagelig fortsatt svært utbredt.

Lovendringer kan også gjøre arbeidet vanskeligere. Eksempelvis ble i 2013 reglene om ferdigattest endret for å rydde opp i situasjon rundt manglende ferdigattester, og det kunne fra og med 2013 ikke lenger gis ferdigattester til eiendommer bygget før 1998.

Etter vår vurdering er en bedre løsning enn dette forbudet et nasjonalt amnesti ala hva blant andre Stavanger-kommune praktiserte tidligere. Her kunne «papirløse» eiendommer bli "godkjent" med ferdigattest, hvis man kunne dokumentere standarden og at hensyn liv og helse var i varetatt med en tilstandsrapport.

Et lignende nasjonalt amnesti er etter Eiendom Norges syn én måte man kan få ryddet opp ulovlighetsmanglene i eiendomssektoren på, og Stavanger-modellen er også blitt aktualisert nå som tilstandsrapport i bolighandelen er blitt regulert i forskrift fra og med 1. januar 2022.

For ytterligere informasjon kan undertegnede kontaktes.

Hanne Nordskog-Inger

Fagsjef

+47 95 21 87 78

Erik Lundesgaard

Sjef for kommunikasjon og politikk

+47 95 88 19 87

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no