

Informasjon til forbrukar:

Trygg bustadhandel med nye reglar frå 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglane gjeld for bustader som vert selde (bod som vert akseptert) frå 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laga av forbrukarorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om dei nye reglane frå 1. januar 2022

Frå 1. januar 2022 vert reglane i avhendingslova om kjøp og sal av brukt bustad endra.

Seljar kan ikkje lenger ta generelle atterhald om tilstanden ved sal til forbrukarkjøparar.

Bustader og fritidsbustader kan ikkje seljast «som den er» til forbrukarar.

Det vert då stilt strengare krav til informasjonen frå seljar. Seljar må framleis opplyse om alle kjende forhold ved bustaden, og opplysningane skal vere korrekte. I tillegg bør seljar hente inn ein ny type tilstandsrapport som vil gje kjøpar meir og betre opplysningar om bustaden.

Frå 1. januar 2022 gjeld også ei helt ny forskrift til avhendingslova om tilstandsrapportar. Denne set strenge krav til både innhaldet i og utføringa av tilstandsrapportar.

Endringane i avhendingslova og den nye forskrifta skal saman stimulere til at meir og betre informasjon ligg føre om bustadene før sal. Jo meir som er avklara om tilstanden i førekant, desto mindre rom blir det for å bli skuffa og med det mindre konflikhtar seinare.

Det er i både seljar og kjøpar si interesse at bustadhandelen er så trygg som mogeleg. Kjøpar må få vite kva han kjøper, og seljar må kunne leggje salet bak seg utan stor risiko for krav i etterkant.

Hovudpunkt og råd om dei nye reglane:

- Seljar vert tilrådd å få laga ein tilstandsrapport som oppfyller krava i forskrifta om tilstandsrapportar - ein «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydeleg beskrive i ein slik tilstandsrapport eller andre salsdokument blir kjøpar sitt ansvar. Dette gjeld sjølv om kjøpar ikkje har lest dokumenta. Kjøparar må difor lese rapporten og alle andre salsdokument godt.
- Bustaden skal også vurderast ut frå mellom anna type, alder og synlege tilstand. Det vil seie at kjøparar må vente mindre av ein eldre bustad enn til ein ny bustad. Det kan vere skader eller feil som ikkje er beskrive, men som seljar likevel ikkje kan haldast ansvarleg for.
- Kjøpar må sjølv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er ein slags eigenandel (eigenrisiko) for kjøpar der seljar er ansvarleg. Denne beløpsgrensa får altså berre betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom tilstanden til eigedomen ikkje svarar til det som er avtala.

Kva må du passe på som seljar og kjøpar? Les meir på neste side!



Kva må du passe på som seljar?

- Gi god og rett informasjon!
- Syt for å dokumentere tilstanden til bustaden med ein godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut eigenerklæringa etter beste evne. Eigenerklæringa er eit viktig grunnlag for vidare undersøkingar og vurderingar for den bygningskyndige, og for bustadseljarforsikring om du ønskjer det.
- Feil eller mangelfull utfylling av eigenerklæringa kan føre til ansvar for deg i form av regress eller avkorting av eventuell bustadseljarforsikring.
- Lese grundig gjennom tilstandsrapporten og salsoppgåva for å sjekke at det ikkje er feil eller misforståingar. Avhendingslova og forskrifta om tilstandsrapportar krev at opplysingar skal gjevast i klart og tydeleg språk!
- Dersom du er usikker på om noko er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkeleg, bør du ta det opp med eigedomsmeklar og den bygningskyndige - før informasjonen vert publisert!
- Jo meir du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøpar vil klage til deg etter salet. Spør dersom du lurar på noko - før informasjonen blir publisert!

Kva må du passe på som kjøpar?

- Les tilstandsrapporten, beskrivinga til eigedomsmeklar i salsoppgåva og eigenerklæringa til seljar nøye.
- Du kan ikkje klage på forhold som du har fått opplysningar om i tilstandsrapporten, i salsoppgåva eller på andre måtar.
- Sjå på tilstandsgrad og anslått utbetningskostnad for å danne deg eit bilete av kva du må rekne med av kostnader og eventuelle arbeid på bustaden framover. Hugs at ein anslått kostnad ikkje er det same som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbetningskostnad berre er utbetaling av konkrete avvik, etter den standarden som bustaden har. Oppgradering til dagens standard kan koste meir. Til dømes å byte frå golvbelegg til parkett eller å etterisolere for å spare energi.
- Hugs: Å kjøpe ein brukt bustad er ikkje det same som å kjøpe ein ny bustad. Gjer ei vurdering av alder, tilstand og type bustad. I ein eldre bustad, kan det vere avvik som ikkje er beskrive, men som du ikkje kan klage på til seljar.

Den viktige tilstandsrapporten

Ein tilstandsrapport beskriv tilstanden til bustaden samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funne ved undersøkinga si. Den bygnings sakkyndige gjer ei

vurdering av bustaden ut frå kva ein kan vente av ein bygning på same alder og type. Vurderinga vert i hovudsak gjort opp mot korleis det var vanleg å bygge og dei reglene som var gjeldande då

bustaden vart oppført. Forhold som er vanlege for alderen til bygningen, slik som elde og slitasje etter normal bruk, vil sjeldan vere noko du som kjøpar kan klage på.

Kva inneheld den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriv bygningsdelar og rom etter krava i forskrifta om tilstandsrapport.

Nokre bygningsdelar og rom vert ikkje omfatta av minimumskravet til kva ein tilstandsrapport skal innehalde. Dette gjeld mellom anna tilleggsbygg, slik som garasje og andre frittstående bygningar, støttemurar, etasjeskilje og utvendige trapper.

Som seljar kan du be om at desse vert vurdert av den bygnings sakkyndige og teke med i tilstandsrapporten. Slik får du formidla relevant informasjon til kjøpar på ein trygg måte. Det gir deg som seljar lågare risiko for å få klage og krav frå kjøpar.

NB: Dersom du trur bustaden din vert seld etter 1. januar 2022, tilrår vi at du hentar inn ein tilstandsrapport som tilfredsstillar dei nye krava.

Vite meir? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)