

## ***Innspill - Standard Norge 19. oktober 2023***

### **Offentlig høring av forslag til endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven for å legge bedre til rette for boligkjøpsmodeller**

Vi viser til regjeringens offentlige høring av forslag til endringer i borettslagsloven og eierseksjonsloven for å legge bedre til rette for boligkjøpsmodeller med frist for innspill 20. oktober 2023.

Standardiserte kontrakter er et viktig virkemiddel for å fremme et levedyktig boligmarked og balanserte kontraktvilkår for alle parter. Dette sikrer forutsigbarhet og konkurransedyktige forhold.

Standard Norge ønsker med dette innspillet å henlede oppmerksomheten til pågående standardiseringsarbeid og etablerte standarder som er og vil kunne bli en del av virkemiddelapparatet til aktørene i boligmarkedet.

#### **Samarbeid på tvers**

Standard Norge mener at god forankring og klare prioriteringer er viktig i arbeidet med å utvikle nye typer boligkjøpsmodeller. Samarbeid på tvers i bransjen er helt nødvendig når nye modeller utvikles, og standardisering er en virkningsfull måte å adressere ulike utfordringer på, som eventuell mangel på balanse mellom forbruker og utbygger og mulige hindringer i regelverket.

Innen standardisering er samordning mellom FN og standardiseringsorganisasjonen ISO viktig på globalt plan. På tilsvarende måte er det på europeisk plan viktig med samordning mellom EU/EFTA og standardiseringsorganisasjonen CEN, og på nasjonalt plan mellom enkeltlands myndigheter og deres nasjonale standardiseringsorganisasjon. I Norge vil dette typisk være mellom sentrale og lokale myndigheter og Standard Norge. Den typiske arbeidsfordelingen vil være at myndighetene, som lovgiver, DiBK og kommuner gjennom sine styrende dokumenter setter mål, ambisjonsnivå og legger til rette for nye boligkjøpsmodeller, mens Standard Norge leverer redskaper til bruk for alle typer næringsaktører som sørger for at ambisjonsnivå innfris og balansen i kontraktene mellom partene ivaretas.

#### **Standardiseringsarbeid**

Standard Norge er en privat, uavhengig, non-profit medlemsorganisasjon som fastsetter og utgir Norsk Standard, og utvikler og forvalter standarder i Norge i

tråd med St. prp. nr. 106 (1989-1990), forordning (EU) nr. 1025/2012, Prop. 1S (2023-2024) og tilskuddsbrev fra Nærings- og fiskeridepartementet av 21. desember 2022. Nærings- og fiskeridepartementet henviser primært til fagmyndigheter for finansiering av standardisering på spesifikke fagområder.

Standard Norges samfunnsoppdrag er å utvikle og fastsette standarder til nytte og økt verdiskapning for samfunnet, den enkelte virksomhet og den alminnelige borger. I tillegg til utvikling av Norsk Standard representerer vi også norske interesser i den internasjonale standardiseringsorganisasjonen ISO og den europeiske standardiseringsorganisasjonen CEN, jf. brev fra Nærings- og fiskeridepartementet av 13. februar 2015. Denne posisjonen gjør at vi har en unik mulighet til å sikre at utviklingsarbeid og bruk av standarder ses i sammenheng både nasjonalt og internasjonalt.

Standardisering sikrer at prosesser foregår og produkter tilvirkes i henhold til kontinuerlige oppdaterte forskningsresultater og annen kunnskap. Når forskning innpasses i en standard, gjøres den anvendelig for praktisk næringsvirksomhet, og kunnskapen kan få et stort nedslagsfelt. Kunnskapsproduksjon er ressurskrevende, og det er hensiktsmessig at det blir gjort tilgjengelig og brukt om igjen gjennom standardisering.

### **Standardiserte kontrakter**

Standard Norge har i lengre tid jobbet med en revisjon av eksisterende kontrakter mellom forbruker og entreprenør for oppføring av bolig etter bustadoppføringslova og for salg av ny bolig etter avhendingslova. Disse kontraktene ble lansert i ny utgave den 18. september 2023 og systemet for utfylling av blankettene er videreutviklet og enklere å bruke enn tidligere.

Disse kontraktene er fremforhandlet av en standardiseringskomité nedsatt i regi av Standard Norge, som har bestått av representanter fra både forbrukersiden og utbyggersiden, i tillegg til salgsledet. Dette bidrar til at de fremforhandlede kontraktsvilkårene er balanserte og at begge parter interesser ivaretas. Det siste er et viktig poeng i utviklingen av nye boligmodeller og implementeringen av disse. Ensidig utviklede kontrakter kan lett bidra til en vanskeligere situasjon for en forbruker enn om en slik boligmodell ikke hadde eksistert. Dette til tross for at boligmodellene er ment som finansielle løsninger som kan bidra til å gjøre det enklere å bli eier av egen bolig.

Ovennevnte kontrakter kan videreutvikles i den interaktive blankettløsningen, ved at de kan tilpasses med valg av flere eierformer og boligmodeller enn i dagens blanketter. En standardiseringskomité i regi av Standard Norge vil kunne fremforhandle avtaletekst tilpasset eventuelt nytt regelverk, slik at man får på plass noen minstekrav til kjøp og salg av nye boliger i tråd med nye boligkjøpsmodeller som dukker opp i markedet.

### **Standardisering som et virkemiddel for å sikre balanserte kontrakter**

Balanserte kontrakter stimulerer til flere kjøp av nye boliger, og standardisering er på denne bakgrunn et viktig virkemiddel for å fremme og legge til rette for et levedyktig og seriøst boligmarked. Standarder bidrar til systematisering, effektivisering og forenkling i næringslivet og samfunnet. I bransjer med mange ulike oppdragsgivere er det spesielt relevant med standardiserte og balanserte kontrakter, og i salg av boliger til forbrukere har vi et særskilt samfunnsansvar når det gjelder ivaretagelse av den svakeste parten. For å få til dette må det samarbeids på tvers av myndigheter, organisasjoner, offentlige aktører og private leverandører.

### **Møte med Standard Norge**

Standard Norge stiller seg til rådighet for å utdype våre kommentarer i et møte, dersom departementet ønsker dette.