

Saksbehandler: Thomas Bartholdsen  
Vår dato: 8.03.2012

Vår referanse:

Deres dato: 1.12.11.

Deres referanse: 11/2350-2 ESR

## Høringssvar

### – forslag til endringer i byggesaksforskriften – bevaringsverdige bygg og uavhengig kontroll

Forbrukerrådet vil begrense sitt høringssvar til to punkter vi mener kan knyttes til tryggheten for forbrukere. Vi vil samtidig beklage at vi kom til å oversitte høringsfristen den 2.3..

Forbrukerrådet registrerer at langt fremskredet forfall av enkeltbygninger i et nærmiljø er en belastning for forbrukerne og en vesentlig utfordring i ivaretagelse av egen eiendom, nærmiljø og i enkelte tilfeller sikkerhet. Klager som innkommer til lokale myndigheter viser tydelig at disse sakene påfører forbrukerne mistrivsel, frustrasjon og mulig økonomisk tap. I en situasjon der tomtepriser sentralt i byområder øker raskt er det grunn til å frykte at omfanget kan øke.

Regelverket bør ikke åpne for at bevaringsverdige bygninger anskaffes og forfall får finne sted over flere år uten respekt for kommunale vedtak og henstillinger, eller at tomter med bevaringsverdige enkeltbygg utvikles og restarealet bebygges mens opprinnelig bebyggelse forfaller. Forbrukerrådet stiller seg avventende til om de svake virkemidler som foreslås fra departementet representerer et effektivt redskap for å hindre slike utslag. Forbrukerrådet vil derfor reise spørsmålet om sterkere virkemidler vil være på sin plass til fordel for forbrukerne.

Beslutningen om å kjøpe bolig fattes i et langsiktig perspektiv, ofte under tidspress, og låser i de aller fleste tilfeller forbrukeren til sitt valg for en årrekke. Det bør være en oppgave for kommunale myndigheter å arbeide for å trygge vanlige menneskers nærmiljø, og skal tiltakene være effektive bør de ha hjemmel i statlig lovverk.

De fleste ekspropriasjonshjemler finnes i oteigningsloven. I lovens § 2 er det en lang liste med ekspropriasjonsformål. Det er også mange spesiallover som har egne ekspropriasjons- hjemler som f.eks. vegloven og vassdragsreguleringsloven. Ekspropriasjon for vern av bevaringsverdier og for å bringe til opphør en vedvarende, langvarig forfallsprosess som berører mange mennesker og der eier gjennom år har neglisjert kommunale henstillinger og pålegg, bør utredes nærmere for å vurdere om dette kan være et virkemiddel som kan sikre boligeiere mot negative effekter av forfall på naboeiendommer.

Vi erkjenner at ekspropriasjon er et sterkt inngrep i eiendomsretten som kun skal benyttes der det er strengt nødvendig. Vi tillater oss å peke på ekspropriasjon i disse tilfellene gjelder en bygning som eieren ikke bebor, men i lang tid har latt forfalle. Det forutsettes selvsagt grundig dokumentasjon og god prosess forut for slike vedtak. Et slikt regelverk vil kreve endringer i så vel Oteigningsloven som i Vederlagsloven. Forbrukerrådet ønsker at departementet utreder dette nærmere for å kartlegge under hvilke forutsetninger en slik hjemmel ville kunne fungere, og om dette kan være et egnet virkemiddel.

### § 14.1. Uavhengighet for kontrollforetakene ved uavhengig kontroll.

Departementet foreslår å fjerne punktet som sikrer at utøveren av uavhengig kontroll skal være uavhengig av tiltakshaver. Departementet skriver at tiltakshaver normalt vil ha samme interesse som kommunen.

Forbrukerrådet vil peke på at det foregår omfattende byggevirksomhet i egen regi som i neste omgang omsettes til forbrukere i et marked. Vi frykter at dette rett og slett kan gi grunnlag for en falsk trygghet for forbrukere som blir senere eiere.

Forbrukerrådet påpeker at verdien av den uavhengige kontrollen jo nettopp er at den er uavhengig og dermed kan ha meget høy troverdighet. Dersom kontrollen ikke er reelt uavhengig bør den gis et annet navn.

#### Oppsummert:

Forbrukerrådet kan ikke se at sikringen av bevaringsverdige bygg blir tilstrekkelig god til å verne forbrukere mot den risiko som utbygges manglende etterlevelse av pålegg om istandsetting / vedlikehold på representerer for dem som boligeiere i nærmiljøet.

Forbrukerrådet kan ikke se at forbrukerne er tjent med at kravene til uavhengighet når det gjelder uavhengig kontroll svekkes.



Randi Flesland  
Adm direktør

Med hilsen  
for Forbrukerrådet



Thomas Bartholdsen  
Fagdirektør bolig