



Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Postboks 8112 Dep.  
0032 Oslo

Sendes pr. e-post: [postmottak@kmd.dep.no](mailto:postmottak@kmd.dep.no)

Oslo, 27. oktober 2014  
Vår ref.00.5.13 – 002NFS

## **Deres ref. 14/4555-5: Høringsuttalelse – forslag til forenkling og endring i forskrift om byggesak**

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) viser til departementets brev av 3. juli 2014, med høringsfrist 27. oktober 2014.

### Generelle bemerkninger til høringsforslaget:

NEF er positiv til endringer og presiseringer i lovverket som kan gjøre det enklere og rimeligere å bygge boliger, noe som igjen kan bidra til å dekke en stadig økende etterspørsel etter boliger. Det fremlagte forslaget synes gjennomgående å ha som mål å effektivisere og forenkle selve byggesaksprosessen, en prosess som av mange nok kan oppfattes som noe langdryg og omfattende. De konkrete forslag om fjerning av søknadsplikt retter seg hovedsakelig mot mindre bygg/tilbygg ol. Dette vil ikke ha den største effekt i forhold til en utvikling av boligmarkedet som sådan, men NEF stiller seg positiv til også en slik effektivisering, og synes i det store og hele at forslaget, fremstår som velfundert.

### Konkrete bemerkninger til punkt «2.15 Ferdigattest for eksisterende bygg – forslag til § 8-1 nytt sjette ledd»:

Den faktiske situasjonen i Norge er at et stort antall boliger oppfyller de faktiske, men ikke de formelle krav til å bli benyttet som bolig. Dette er stor utfordring for boligeiere som har et rettmessig krav på å få en formell godkjenning av sin bolig, og ikke minst i forbindelse med salg.

En eiendomsmegler er i henhold til lov om eiendomsmegling § 6-7 pålagt å undersøke og opplyse om eiendommen han har i oppdrag å selge, har ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Videre følger det av kravet til god meglerskikk at en megler ikke bør medvirke til at en eiendommen overdras uten i det minste en midlertidig brukstillatelse. Finanstilsynet har videre i rundskriv (rundskriv 7/2014 side 6) til bransjen uttalt at «Megler kan ikke legge til rette for eller medvirke til at en eiendom tas i bruk i strid med plan- og bygningsloven.». Denne uttalelsen er gitt i fht.



overdragelse av nybygg under oppføring, men er nok et eksempel på hvor viktig ferdigattest eller en midlertidig brukstillatelse er i forbindelse med salg av fast eiendom.

Å søke om ferdigattest på et eksisterende bygg kan være en omfattende (og muligens kostbar) prosess, og det å få klarere retningslinjer for når en ferdigattest skal utstedes oppfattes positivt.

NEF foreslo i 2010 til daværende kommunalminister Navasete en landsomfattende «opprydding» i fht. denne problematikken. Konkret foreslo NEF den gang at det for bygg med byggetillatelse

- fra før 1997 gis ferdigattest på bakgrunn av egenerklæring og enkel tilstandsrapport
- fra 1997 – 2008 gis ferdigattest etter egenerklæring og forenklet byggekontroll
- fra 2008 gis ferdigattest etter gjeldende regler

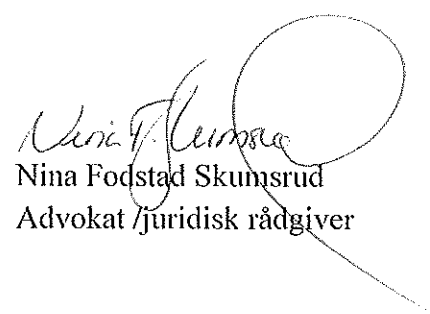
Det nå fremlagte forslaget åpner for utstedelse av ferdigattest for bygg omsøkt etter 1. januar 1998 og før 1. juli 2010 forutsatt erklæring i fht. gjenslående arbeider fra ansvarshavende, eventuelt fra eier/tiltakhaver. Forslaget er, med unntak av tidsepokene, godt i overenstemmelse med det NEF foreslo tilbake i 2010, og vi støtter forslaget.

Når det gjelder boliger omsøkt før 1. januar 1998 som er satt som skjæringstidspunkt i det angjeldende forslaget, og forslaget i Prop. 99 L (2013-2014) om at det ikke skal utstede ferdigattest for slike, bemerkes avslutningsvis:

NEF er kjent med at en del kommuner praktiserer å gi eier en bekreftelse på at boligen er registret brukt som bolig, og at det i dette ligger implisitt at kommunen ikke vil rette pålegg om endring/iverksettelse av tiltak tross manglende ferdigattest. Uten at vi utreder dette nærmere, vil vi bemerke at dette synes å være en god praktisk tilnærming til en løsning hva gjelder boliger omsøkt før 1998.

Med vennlig hilsen  
Norges Eiendomsmeglerforbund

  
Carl Geving  
Administrerende direktør

  
Nina Fodstad Skumsrud  
Advokat /juridisk rådgiver