



DET KONGELIGE
BARNE- OG LIKESTILLINGSDEPARTEMENT

Justis- og politidepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 OSLO

JUSTISDEPARTEMENTET	
09 OKT 2009	
SAKSNR.:	200901715
AVD/KONT/BEH:	LOV/EP/HCH/JOE
BOK.NR.:	37
ARKIVKODE:	

Deres ref
200901715

Vår ref
200902462-/ILB

Dato
08.10.2009

Høring - forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapport ved omsetning av bolig i forbrukerforhold

Vi viser til høringsbrev fra Justis- og politidepartementet datert 5.juni 2009.

Barne- og likestillingsdepartementet stille seg i all hovedsak bak hovedprinsippene i Takstlovutvalgets forslag om at det innføres påbud i avhendingsloven om fremleggelse av tilstandsrapport ved salg av bolig.

Takstlovutvalget anbefaler i NOU 2009:6 flere lovendringer som skal bidra til å øke bruken av tilstandsrapporter. Utvalget er på mange punkter delt i synet på hvilke virkemidler som er mest hensiktsmessige. Vi er således enige i at tilstandsrapport bør søkes gjort mest mulig obligatorisk ved omsetning av boliger til forbrukere, og at en slik rapport bare skal kunne utarbeides av kvalifiserte bygningssakkyndige. En tilstandsrapport av god kvalitet vil klart kunne være fordelaktig for begge partene i handelen. Ved at feil og mangler avdekkes før det inngås bindende avtale, vil mange konflikter kunne unngås. Vi er også enige i at ansvaret for feil og mangler i tilstandsrapporten bør kanaliseres til den bygningssakkyndige, slik at boligselgeren slipper å måtte betale for den bygningssakkyndiges eventuelle forsømmelser. Videre kan departementet hovedsakelig stille seg bak forslaget til innhold i tilstandsrapporten, samt at rapporten skal være utarbeidet på et enhetlig og lett forståelig skjema. Vi støtter også forslaget om klageordning for de aktuelle tilstandsrapportene. Departementet vil i det følgende kommentere enkelte av disse spørsmålene nærmere.

Obligatorisk tilstandsrapport?

Et sentralt tema i utredningen er hvordan det kan sikres at boligselgere innhenter og fremlegger tilstandsrapport i forbindelse med salget. Utvalget har delt seg i et flertall og flere mindretallsfraksjoner på dette punkt. En av fraksjonene går inn for at boligselgere

Postadresse	Kontoradresse	Telefon	Plan- og administrasjonsavdelingen	Saksbehandler
Postboks 8036 Dep 0030 Oslo	Akersgt. 59	22 24 90 90 Org no. 972 417 793	Telefaks 22 24 95 15	Inger-Lise Becher

skal motiveres til bruk av tilstandsrapporter ved at opplysningsplikten for vedkommende blir mindre streng, samt at ansvaret for feil ved utarbeidelse av rapporten faller på den bygningssakkyndige. En annen fraksjon foreslår i tillegg at kjøper gis en angrerett dersom tilstandsrapport ikke er fremlagt. Enkelte av utvalgsmedlemmene går inn for sterkere virkemidler, som tinglysningssperre, overtredelsesgebyr, reduksjon av dokumentavgift mv. dersom tilstandsrapport ikke er fremlagt.

Barne- og likestillingsdepartementet er av det syn at en ordning med begrenset ansvar for opplysninger for selgeren samt kanalisering av ansvaret for feil i tilstandsrapporten til den bygningssakkyndige i kombinasjon med lovfestet angrerett, vil gi tilstrekkelige tilskyndelser for boligselgere til å fremlegge tilstandsrapport. Departementet vil således støtte denne modellen.

Godkjenningsordning

Takstlovutvalget er samstemmig om at det bør etableres en godkjenningsordning for de bygningssakkyndige som skal utferdige de aktuelle tilstandsrapportene. Det er imidlertid ulikt syn i utvalget på om en slik autorisasjonsordning bør knyttes til person eller foretak. Flertallet går inn for foretaksbasert konsesjon, mens mindretallet (i dette tilfelle medlemmene fra takseringsbransjen) mener konsesjonen bør være personbasert. Flertallet peker bl.a. på at det ved en foretaksbasert konsesjon vil være mulig for ansatte i et takseringsforetak som ikke har nødvendige kvalifikasjoner, å utføre tilstandsrapportering under tilsyn av en ansvarlig bygningssakkyndig. En slik "fullmektigordning" anses som viktig med hensyn til opplæring og rekruttering på området. Mindretallet viser bl.a. til at takseringsbransjen i stor grad består av enkeltpersonforetak og at det vil være praktisk vanskelig å administrere en fullmektigordning.

Slik departementet ser det, vil både en personbasert og en foretaksbasert konsesjonsordning kunne fungere tilfredsstillende på dette området. Det er ikke noe i veien for å gi konsesjon til et foretak selv om dette bare består av en person. Det vil imidlertid, slik mindretallet påpeker, være viktig at hver enkelt person som utferdiger tilstandsrapport har de nødvendige kvalifikasjonene. En foretaksbasert konsesjon kan tenkes å i større grad åpne for at det blir ukvalifiserte personer som i praksis utferdiger tilstandsrapportene, noe som ikke er ønskelig. Departementet antar derfor at en personbasert konsesjonsordning er mest hensiktsmessig.

Innholdet i tilstandsrapporten

Departementet kan for det alt vesentlige slutte seg til det som er foreslått av flertallet mht. innholdet i tilstandsrapporten. Et sentralt spørsmål dreier seg om hvorvidt tilstandsrapporten skal inneholde en verdivurdering eller "takst" av boligen. Utvalget har også her delt seg i et flertall og et mindretall. Departementet vil her støtte flertallet, som mener at det bør være frivillig om verdifastsettelse skal inngå i rapporten.

Universell utforming

Barne- og likestillingsdepartementet mener det vil være viktig at det i forskrift kreves at informasjon om universell utforming er en del av tilstandsrapporten. Universell utforming har betydning for hvor egnet boligen er for personer med nedsatt funksjonsevne.

Informasjon om universell utforming vil gi personer med nedsatt funksjonsevne bedre mulighet for å velge egnede boliger, og underbygge funksjonshemmedes likestilling på boligmarkedet. Slik informasjon vil også være av betydning for å synliggjøre boligmarkedets fleksibilitet og kapasitet i relasjon til et stigende behov for mer hensiktsmessige boliger for eldre. En rapport fra SINTEF Byggforsk og NIBR anslår at kostnadsbesparelsen er på ca kroner 500 000 pr. person pr år dersom det kan benyttes hjemmebasert omsorg i stedet for institusjonsplass.

I tråd med "Norge universelt utformet 2025" Regjeringens handlingsplan for universell utforming og økt tilgjengelighet 2009-2013 utvikles det nasjonale indikatorer for universell utforming. Det arbeides nå med et prosjekt i Statens Kartverk hvor det legges opp til at data om bygninger og anlegg inkluderes i Matrikkelen. Denne informasjonen vil bli brukt for etablering av nasjonal indikatorer for universell utforming på sektoren.

BLD støtter forslaget fra Forbrukerrådet, Statens kartverk og eierskifteforsikringsselskapene om å benytte matrikkelen for å sikre mest mulig oppdatert informasjon om boligens tilstand også når det gjelder universell utforming.

Inkludering av universell utforming i tilstandsrapport antas ikke å ha vesentlige økonomiske konsekvenser. Den informasjonen som er aktuell kan relativt enkelt innhentes ved visuell bedømmelse og måling. Antall målepunkter for universell utforming av en bolig må utredes nærmere. Vi har fått opplyst at Statens kartverk har påbegynt dette arbeide i samarbeid med andre faginstanser.

Med hilsen


Lars Audun Granly (e.f.)


Inger-Lise Becher