

06 OKT 2009



DET KONGELIGE FORNYINGS-  
OG ADMINISTRASJONSDEPARTEMENT

JUSTISDEPARTEMENTET	
06 OKT 2009	
SAKSNR.:	200901715
AVD/KONT/BEH:	LOV/EP/HCH/JOE
DOK.NR. 34	ARKIVKODE:

Justis- og politidepartementet  
Postboks 8005 Dep  
0030 OSLO

Deres referanse  
200901715 EP HCH/JOE/an

Vår referanse  
200901629-/AKH

Dato  
02.10.2009

**Høring av NOU 2009: 6 Tilstandsrapport ved salg av bolig – forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapport ved omsetning av bolig i forbrukerforhold**

Fornyings- og administrasjonsdepartementet (FAD) viser til høringsbrev om ovennevnte NOU fra Justisdepartementet 5. juni i år. Høringen gjelder utredning fra Takstlovutvalget om økt bruk av tilstandsrapport ved omsetning av bolig i forbrukerforhold.

Utredningen er delt i to, dels drøfter Takstlovutvalget en ordning med tilstandsrapporter ved omsetning av boliger mellom forbrukere, dels drøftes og foreslås en autorisasjonsordning for takstmenn. Utvalget er delt i mange av konklusjonene. Det foreslås alternative lovendringer som er ment å sikre at det foreligger informasjon om relevante forhold ved markedsføring og salg av boliger i forbrukerforhold som omfattes av avhendingsloven.

I utredningen er det også fremlagt forslag til hvilke krav som skal stilles til tilstandsrapportens innhold, og til hvem som skal kunne utforme den, herunder en autorisasjonsordning for bygningssakkyndige og klageordning for tvister knyttet til innhenting av tilstandsrapport. Forholdet mellom de ulike aktørene ved boligsalg (selger, eiendomsmeidler, taksmann og forsikringsselskap) er også drøftet.

Departementet går ikke inn i detaljene i forslaget, men vil gi noen generelle merknader til enkelte punkter med utgangspunkt i reglenes mulige innvirkning på konkurransen. Konkurransetilsynet har avgitt en mer detaljert høringsuttalelse til Justisdepartementet

Postadresse  
Postboks 8004 Dep  
N-0030 OSLO

Kontoradresse  
Akersg. 59

Telefon  
22 24 90 90  
Org no.  
972 417 785

Administrasjonsavdelingen  
Telefaks  
22 24 27 14

Saksbehandler  
Anne Kristine Hage  
22 24 48 51

i brev av 15. september i år.

FAD er enig i Konkurransetilsynets hovedsynspunkt om at ordningen med tilstandsrapporter, autorisasjon, krav til bruk av og utarbeidelse av skjemaer må være innrettet slik at det ikke skaper etableringshindringer eller unødige konkurransebegrensninger.

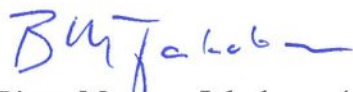
Flertallets forslag går ut på at fremleggelse av tilstandsrapport ved salg av bolig mellom forbrukere ikke gjøres obligatorisk, men det er foreslått kontraktsrettslige virkninger som etter departementets oppfatning gjør det urealistisk å gjennomføre et salg uten tilstandsrapport. Departementet antar derfor at det lett vil etableres et stort marked for slike rapporter som vil kunne preges av foretak som oppnår en dominerende stilling gjennom en autorisasjonsordning.

Det er derfor viktig at man finner frem til ordninger som ikke virker hemmende på konkurransen. Det bør i denne sammenheng vurderes om autorisasjon nødvendigvis bør begrenses til foretak. Samtidig må reglene sørge for at det blir god kvalitet på rapporten og at det er et sikkerhetsnett for ansvar ved manglende eller feil informasjon. Ellers vil økt bruk av tilstandsrapporter ved den aktuelle typen boligomsetning verken føre til et bedre grunnlag for kjøpsbeslutninger og lån, redusert tvistenivå eller færre rettsaker.

Det er ifølge Konkurransetilsynet tegn som tyder på eksisterende konkurransebegrensninger i takstmarkedet. Av denne grunn kan det være fordelaktig at eventuell autorisering av takstmenn og skjemaer skjer i et offentlig autorisasjonsorgan, uavhengig av bransjeorganisasjoner. Det vises til Konkurransetilsynets uttalelser.

For å gi en bedre balanse i kontraktsforholdet, mener departementet at flertallets forslag i ny § 3-12 i avhendingsloven om å fjerne identifikasjon mellom takstmann og selger bør følges opp.

Med hilsen



Bjørn Magnus Jakobsen (e.f.)  
fung. avdelingsdirektør



Anne Kristine Hage  
rådgiver