

19 OKT 2009



DET KONGELIGE
FINANSDEPARTEMENT

JUSTISDEPARTEMENTET	
20 OKT 2009	
SAKSNR.:	200901715
AVD/KONT/BEH:	LOV/EP/HCH/30E
OKK.NR. 43	ARKIVKODE:

Justis- og politidepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 OSLO

Deres ref
200901715

Vår ref
09/3123 J RG/SBP

Dato
16.10.2009

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

Finansdepartementet viser til Justisdepartementets brev av 5. juni 2009, vedlagt NOU 2009: 6 *Tilstandsrapport ved salg av bolig*.

Utredningen tar for seg mulige lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapport ved salg av boliger i forbrukerforhold. Utvalget drøfter en rekke forskjellige virkemidler for å nå denne målsettingen, herunder ulike kontraktsrettslige virkninger ved bruk eller ikke-bruk av tilstandsrapport, tinglysingssperre og skatte- og avgiftsmessige tiltak. Det er ikke enighet i utvalget om hvilke virkemidler som bør benyttes.

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, eiendomsmegler, takstmann og forsikringsselskap) er også drøftet. For flere av disse spørsmålene er det ikke oppnådd enighet i utvalget.

I det følgende vil Finansdepartementet kommentere enkelte forhold.

Til utredningen pkt. 3.4 – forslag til lovendringer som kan øke bruken av tilstandsrapporter

Finansdepartementet mener det er positivt at det etableres en ordning med godkjente tilstandsrapporter. I utredningens pkt. 3.4 drøftes ulike måter man kan legge til rette for bruk av godkjente tilstandsrapporter i lovverket. Finansdepartementet mener en løsning der bruk/ikke bruk av tilstandsrapport får virkninger for selgers opplysningsplikt, kombinert med at ansvar for feil ved utarbeidelse av rapporten kanaliseres til den bygningssakkyndige, er det mest hensiktsmessige alternativet, jf. utredningens pkt. 3.4.3.1, 3.4.3.2 og 3.4.3.3. En selger som ikke legger frem tilstandsrapport, bør stilles som om han hadde den kunnskapen rapporten ville ha gitt.

Postadresse
Postboks 8008 Dep
0030 Oslo

Kontoradresse
Akersg. 40
postmottak@fin.dep.no

Telefon
22 24 90 90
Org. nr.
972 417 807

Finansavdelingen
Telefon 22 24 43 03
Telefaks 22 24 95 05

Forhold som går frem av en fremlagt tilstandsrapport, og forhold som skulle ha gått frem av en korrekt utarbeidet rapport, bør ikke kunne påberopes som mangler overfor selger, men kanaliseres til den fagkyndige som har utarbeidet rapporten. En slik løsning vil etter departementets oppfatning gi selger et sterkt incentiv til å fremskaffe tilstandsrapport og til at den fagkyndige utarbeider en rapport med god kvalitet.

Til utredningen pkt. 5 – de bygningssakkyndige

Finansdepartementet mener at forslaget om at det opprettes en autorisasjonsordning for bygningssakkyndige bør vurderes nærmere. Det vises til synspunktene til utvalgets flertall i utredningen pkt. 5.3 på dette punkt, som departementet slutter seg til.

Finansdepartementet mener at en eventuell autorisasjonsordning bør være offentlig, og at den bør være foretaksbasert.

Til utredningen pkt. 6 - klageordning

Finansdepartementet mener også at forslaget om at det opprettes en klageordning etter mønster fra eiendomsmeglingsloven bør vurderes nærmere. Klagebehandling er vanligvis raskere, enklere og billigere enn domstolsbehandling, og det må antas at en del av de tvister som vil kunne oppstå knyttet til tilstandsrapportene, vil være godt egnet for behandling i klagenemnd. Finansdepartementet registrerer at forslaget om nemndsbehandling med rettslige virkninger går videre enn ordningen etter eiendomsmeglingsloven, siden nemndsbehandling i utredningen ikke er foreslått forbeholdt forbrukere. Finansdepartementet har i utgangspunktet ingen merknader til dette.


Til utredningen pkt. 7 – kort om eiendomsmeglers plikter og ansvar

Eiendomsmegler skal etter eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd gi kjøper og selger "råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne".

Finansdepartementet mener i utgangspunktet at regler om innhenting av tilstandsrapport naturlig vil falle inn under de forhold megler plikter å opplyse kjøper og selger om etter eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd, og at lovteksten ikke bør endres på dette punkt.

Finansdepartementet avventer Justisdepartementets vurderinger og videre oppfølging av utvalgets innstilling i etterkant av den offentlige høringen. Det legges til grunn at oppfølgingen av alle forslag som har budsjettkonsekvenser fremmes i budsjettprosessen på ordinær måte.

Med hilsen


Lars-Erik Østby e.f.
avdelingsdirektør


Jan Olav Pettersen
underdirektør