



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Are Eidissen, 55 57 25 79

12 OKT 2009

Vår dato
08 OKT. 2009
Dykkar dato
5.6.2009

Vår referanse
2009/12104 421.3
Dykkar referanse

Justis- og politidepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

JUSTISDEPARTEMENTET	
14 OKT 2009	
SAKSNR.:	200901715
AVDIKONT/BEH:	LOV / EP / HCH / JOE
DDK.NR.:	39
ARKIVKODE:	U

Høyring - Forslag til lovendring for å auke bruken av tilstandsrapport ved omsetning av bustad i forbrukartilhøve

Fylkesmannen i Hordaland viser til høyring av 5.6.2009.

Fylkesmannen i Hordaland har eit prosjekt som arbeider med ulovlege byggjetiltak. Vi har merka oss følgjande i NOU 2009:6 under kap 4.2.7.2: ”*Selv om bygnings sakkyndige forventes å ha betre forutsetningar for å vurdere lovligheten av bygningsinnredningar enn meglere, mener også nærværende utvalg at det vil føre for vidt dersom tilstandsrapporten skal inneholde opplysningar om bruken av bygningen og de enkelte rom generelt oppfyller offentligrettslige krav. [...] Siden det som påvist kan være så vanskelig – også for bygnings sakkyndige – å ta stiling til lovligheten av bygningsinnredningar, bruken av rom m.m., mener utvalget at det ikke generelt bør oppstilles krav om slike opplysningar i tilstandsrapporten.*”

Erfaring tilseier at det er svært mange ulovlege byggjetiltak. Statistikk frå Statens bygningstekniske etat (Tilsyn – Temarettleiing HO-2/2007 under punkt 3.2) viser at: ”*I de kommuner som fører tilsyn, gjennomføres tilsyn i ca 9 % av alle byggesaker*”. Svært mange ulovlege tilhøve vert difor ikkje oppdaga. Ein må leggje til grunn at relativt mykje eigedom som omsetjast har ulovlege tilhøve. Det kan vera alt frå rom som ikkje er godkjent til soverom til heile eigedommar som manglar løyve. Vi har sett døme på ein hytteeigedom til sals for kr. 4 500 000 som ikkje var godkjend oppført. Den manglande godkjenninga var ikkje opplyst i verken takst eller salsprospekt. Kommunen har gitt pålegg om at eigdommen må rivast.

Vi trur at folk flest har ei klår oppfatning av at dei kjøper noko som er lovleg oppført, og at dei stolar på at meklar eller takstmann opplyser om ulovlege tilhøve. Fylkesmannen har samtidig forståing for at det kan vere komplisert å finne ut av om eit byggjetiltak er lovleg eller ikkje, og at takstmenn kvir seg for ei slik oppgåve.

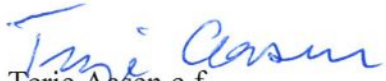
Fylkesmannen meiner likevel at det er svært uheldig at byggjetiltak som klårt er ulovlege omsetjast utan at det går fram av takst eller salsprospekt at dei manglar godkjenning etter plan- og bygningslova.

Det ligg føre eit forslag til forskrifter om krav til innhald i godkjend tilstandsrapport.

Vi meiner det i forskriftene også bør vere ei føresegn om tilhøve ein må leggje til grunn er i strid med plan- og bygningslova. Til dømes: *"Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om tilhøve som klårt er i strid med plan- og bygningslova."*

Fylkesmannen sender i tillegg denne uttalen til joahannes.eriksen@jd.dep.no slik det er oppmoda om.

Med helsing


Terje Aasen e.f.
avdelingsdirektør


Are Eidissen
rådgjevar