

13 OKT 2009



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Justis- og politidepartementet
Postboks 8005 Dep

0030 OSLO

JUSTISDEPARTEMENTET	
15 OKT 2009	
SAKSNR.:	200901715
AVB/KONT/BEH:	LOV/EP/HCH/30E
DOK.NR. 40	ARKIVKODE:

Deres ref
200901715

Vår ref
09/1627-5 BAK

Dato
13.10.09

Forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapport ved omsetning av bolig i forbrukerforhold – Uttalelse

Kommunal- og regionaldepartementet (KRD) viser til oversendelse av 5.6.2009 fra Justis- og politidepartementet (JD) om høring av NOU 2009: 6. Vi beklager at vår uttalelse kommer så sent.

KRD er generelt positiv til tiltak som kan bidra til at potensielle kjøpere av boliger sikres god informasjon om boligens tekniske standard før det blir inngått bindende avtale om kjøp av bolig. Departementet legger til grunn at økt bruk av seriøse tilstandsrapporter kan være et godt tiltak i så måte.

Etter vår vurdering bør det stimuleres til bruk av tilstandsrapporter ved hjelp av kontraktsrettslige virkninger og ikke ved nye tvangs- eller forbudsbestemmelser. Departementet støtter derfor forslaget om at selger som ikke legger frem tilstandsrapport, ved mangelsvurderingen etter avhendingsloven likevel skal anses å kjenne til opplysninger som ville ha kommet frem i en tilstandsrapport. Forslaget innebærer at selger som ikke legger frem en tilstandsrapport, blir stilt som om han hadde den kunnskapen som rapporten ville gitt. Forhold som går frem av en fremlagt rapport, og forhold som skulle gått frem av en korrekt utarbeidet rapport, kan da ikke påberopes som mangel overfor selger, med mindre selger har handlet grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro. For å unngå et slikt utvidet mangelsansvar etter avhendingsloven er det grunn til å tro at de fleste selgere vil velge å legge frem en tilstandsrapport før salg gjennomføres.

Som et ytterligere insentiv til å legge frem tilstandsrapporter støtter KRD også forslaget om at kjøperen får en 14 dagers tidsbegrenset angrerett dersom det ikke legges frem en tilstandsrapport i rimelig tid før kjøpsavtalen inngås.

Departementet støtter også forslaget om at den som har utarbeidet tilstandsrapporten, blir ansvarlig for eventuelle feil som fremgår av rapporten.

For å sikre at opplysningene i tilstandsrapporten er mest mulig pålitelige, støtter KRD forslaget om at bare bygningssakkyndige som oppfyller visse nærmere kvalifikasjonskrav, skal kunne utarbeide tilstandsrapporter. Vi er videre enig i at det etableres en autorisasjonsordning for bygningssakkyndige som skal ha rett til å utarbeide slike rapporter. Statens bygningstekniske etat (BE) har betydelig kompetanse med å forvalte liknende autorisasjonsordninger etter plan- og bygningsloven. Vi vil derfor anbefale at det vurderes å tillegge BE forvaltningen av en eventuell ny autorisasjonsordning for bygningssakkyndige som skal utarbeide tilstandsrapporter.

KRD støtter forslaget om at bygningssakkyndige som skal utarbeide slike rapporter, må tegne ansvarsforsikring. Vi mener også at det bør være en klageordning for tvister i tilknytning til innhenting av tilstandsrapporter og tvister om den bygningssakkyndiges vurderinger i tilstandsrapporten.

Med hilsen


Hanne Finstad e.f.
avdelingsdirektør


Baard Krag
rådgiver