

<b>JUSTISDEPARTEMENTET</b>	
02 OKT 2009	
SAKSNR.:	200901715
AVD/KONT/BEH:	LOV/EP/HCH/JOE
DDK.NR. 30	ARKIVKODE:

Justis- og Politidepartementet  
Lovavdelingen  
Postboks 8005 Dep  
0030 Oslo

Oslo, 30. september 2009

Sendes også pr e-post til: [johannes.eriksen@jd.dep.no](mailto:johannes.eriksen@jd.dep.no)

Deres ref. 200901715 EP HCH/JOE/an  
Vår ref. 647-12776/FS

## Høring – NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig. Forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstands- rapport ved omsetning av bolig i forbrukerforhold

Vi viser til høringsbrev av 05.06.2009.

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er en medlemsorganisasjon for 82 boligbyggelag som har 789 000 medlemmer og forvalter 391 000 boliger. Boligbyggelagene driver bl.a. med eiendomsmegling og utarbeidelse av tilstandsrapporter.

### Generelt

Utvalget er på mange punkter delt i et flertall og et eller flere mindretall. Vi vil ikke kommentere alle forslag, men ønsker å knytte noen kommentarer til noen viktige punkt og punkt der det er uenighet i utvalget.

Det anføres at fremskaffing av mer opplysninger om boligen isolert vil føre til høyere transaksjonskostnader ved omsetning av boliger. Det antas videre at dette vil kunne oppveies i større eller mindre grad av reduserte tvisteomkostninger.

NBBL er under visse forutsetninger enig i at det innføres regler om tilstandsrapport ved avhending av annen bolig enn fritidsbolig. En slik forutsetning er at ordningen må være enkel og ha et fornuftig omfang sett i forhold til behovet. Dette er viktig da mange i dag har problemer med å forstå innholdet i tilstandsrapportene, jfr. uttalelser i NOU'en på s. 60 annen spalte der ett av utvalgsmedlemmene uttaler at mange selgere, etter hans erfaring, har problemer med å forstå innholdet i slike rapporter.

Det er antydnet at utarbeidelsen av en tilstandsrapport vil ta mellom tre og åtte timer. Etter NBBLs syn er det viktig at det i regelverket tas tilstrekkelig hensyn til at det må stilles andre krav til en tilstandsrapport i et borettslag eller eierseksjonssameie enn det som må stilles til for eksempel tilstandsrapporter for eneboliger. I et borettslag og et eierseksjonssameie vil det være et styre som har ansvaret for vedlikeholdet av bygningen og fellesarealer. Borettslag og sameier har normalt også en profesjonell forretningsfører som medvirker til at vedlikeholdet av fellesarealer blir ivaretatt. Det er slik vi oppfatter det derfor forholdsmessig færre konflikter ved salg av andeler i borettslag og eierseksjoner enn ved salg av eneboliger. Det bør derfor komme klart til uttrykk at det stilles forskjellig krav til tilstandsrapporter for eneboliger og for

leiligheter i borettslag og sameier. Hvis kravene til tilstandsrapportene for slike boliger blir for omfattende er vi usikre på om forutsetningen om reduserte tvisteomkostninger vil slå til for slike boliger.

#### Forslag til lovendring som kan øke bruken av tilstandsrapporter, jfr. pkt. 3.4.1

NBBL støtter flertallets syn i at det kun skal knyttes kontraktsrettslige virkninger til bruk eller ikke bruk av tilstandsrapport og ikke slik at det skal foreligge en plikt for selger til å legge fram godkjent tilstandsrapport.

#### Virkninger for selgers opplysningsplikt, kombinert med en kanalisering av ansvaret for feil ved utarbeidelse av rapporten, jfr. pkt. 3.4.3

Når det gjelder virkningene av at det ikke foreligger en tilstandsrapport er NBBL av den oppfatning at dette bør ha konsekvenser for opplysningsplikten etter avhendingslovens § 3-7.

Dette vil medføre at en selger som ikke har lagt frem en tilstandsrapport blir stilt som om han hadde den kunnskapen som rapporten ville ha gitt.

Forhold som går frem av en fremlagt tilstandsrapport og forhold som skulle ha gått frem av den fremlagte tilstandsrapporten om denne hadde vært korrekt utarbeidet, kan ikke påberopes som mangel overfor selger, om selgeren ikke har handlet grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro. Kjøperen må i slike tilfelle rette erstatningskrav mot den sakkyndige.

#### Forbud mot "som den er"- forbehold, jfr. pkt. 3.4.4

Etter vårt syn bør den prosessdempende effekt av "som den er"-forbehold tillegges vekt, slik at det etter NBBLs syn fortsatt bør være adgang til å ta "som den er"-forbehold.

#### Angrerett, jfr. pkt. 3.4.5

Dersom salget skjer gjennom en megler slik at lov om eiendomsmegling regulerer salget, vil det etter forslaget til ny § 6-7 annet ledd nr. 9 gå frem av salgsoppgaven om godkjent tilstandsrapport er fremlagt eller ikke. Den som kjøper gjennom megler vil derfor ha informasjon om dette og megleren skal informere om konsekvensene av at tilstandsrapport ikke foreligger. Kjøperen kan derfor vurdere konsekvensene av at tilstandsrapport ikke foreligger og bør etter vårt syn ikke ha en angrerett.

Den som kjøper uten bruk av megler vil derimot ikke få slik informasjon og angreretten bør gjelde i disse tilfellene.

#### Tilstandsrapporten, jfr. kap. 4

Når det gjelder utkast til forskrift om krav til innhold av godkjent tilstandsrapport er det som sagt viktig at det går klart fram hvilke krav som stilles til tilstandsrapporter for leiligheter i borettslag og sameier. Det er gitt slike regler i forskriftsutkastets kapittel 3. Det er særlig viktig at det går klart fram hva taksten skal inneholde av opplysninger om fellesareal. Kostnadene ved vedlikehold av fellesarealer ligger på borettslaget/sameiet. Vi er derfor enig med utvalget i at det ikke skal utarbeides egen tilstandsrapport for fellesarealene, men kun gis opplysninger om de deler av fellesarealene som knytter seg direkte til den enkelte bruksenhet.

En tilstandsrapport skal inneholde opplysninger om vinduer, ytterdører m.v. i leiligheten, jfr. utkastets § 3-3. Tilstanden til vinduer m.v. i en leilighet er viktig da det i tillegg til å si noe om den konkrete leiligheten normalt også vil si noe om forfatningen til resten av vinduene og dørene i borettslaget/sameiet. Vedlikehold av bygningen med vinduer og ytterdører er normalt borettslagets eventuelt sameiets ansvar, slik at den tilstanden vinduer m.v. er i gir en indikasjon på borettslagets vedlikeholdsbehov i årene fremover.

Tilstandsrapporten skal i tillegg, så langt råd er, inneholde opplysninger om fellesareal som har særlig interesse for kjøperen, dersom selgeren kan gi den bygningssakkyndige tilgang til bygningsdelene uten medvirkning fra styret eller lignende. Dette gjelder særlig tak, kjellerrom og grunnmur. Hvilke fellesarealer som utover dette er av særlig interesse for en kjøper av en borettslagsleilighet er ikke lett å avgjøre. Etter vår oppfatning er denne bestemmelsen så vidt skjønnsmessig at den bør fjernes, slik at tilstandsrapportene ikke øker i omfang p.g.a. opplysninger om fellesarealene.

#### Opplysninger om radon, jfr. pkt. 4.2.7.1

NBBL er enig i at det i tilstandsrapporten må opplyses om radonmålinger som er foretatt av kommunen. Derimot er vi av den oppfatning at det verken vil være nødvendig med kort- eller langtidsmålinger da dette vil medføre behov for avlesning noe som vil medføre økte kostnader. Utover dette bør det ikke være noen krav til radonmålinger.

#### Verdifastsettelse, jfr. pkt. 4.2.7.6

Etter vårt syn bør en tilstandsrapport ikke inneholde en verdivurdering av boligen. Tilstandsrapporten skal gi opplysninger om eiendommens fysiske tilstand og ikke dens omsetningsverdi eller tekniske verdi.

#### Bruk av egenerklæringsskjema, jfr. pkt. 4.2.9

Det er fra mindretallet foreslått at egenerklæringen fra selgeren skal gjøres til en del av tilstandsrapporten. Etter vårt syn bør tilstandsrapporten stå for den sakkyndiges regning og ikke inneholde noen egenerklæring fra selgeren.

#### Krav til at tilstandsrapporten skal være utformet innen en nærmere angitt tidsperiode, jfr. pkt. 4.4

Utvalget har delt seg i sitt syn på hvor lang tid før kjøperen blir bundet en tilstandsrapport skal være laget. Etter en avveining av behovet for at tilstandsrapporten ikke skal være for gammel og således lite troverdig og faren for at det må innhentes flere tilstandsrapporter hvis tidsperioden settes for kort har flertallet konkludert med at ett år en passende tidsperiode. NBBL slutter seg til at en frist på ett år vil være passende.

#### Person- eller foretaksbasert autorisasjon, jfr. pkt. 5.3

Utkastet til forskrift om autorisasjon av bygningsskyndige bygger på en ordning med foretaksbasert autorisasjon. Boligbyggelag utarbeider i dag tilstandsrapporter som en del av sin virksomhet. Boligbyggelagene driver også med eiendomsmegling, regnskapsføring og inkasso og bestemmelser om dette er inkorporert i de lover og forskrifter som regulerer disse områdene.

Etter vårt syn må det samme være tilfellet når det gjelder utarbeidelse av tilstandsrapporter og vi foreslår derfor at det i forskriftens § 1-3 første ledd bokstav b tas inn en ny bestemmelse om at også boligbyggelag kan gis foretaksautorisasjon. Det vil i den forbindelse være naturlig at det er den faglige lederen av den avdelingen som driver med tilstandsrapporter som har godkjenning som ansvarlig bygningssakkyndig etter § 2-2. Dette må etter vårt syn presiseres i forskriftens § 1-3 fjerde ledd.

#### Endring i andre lover, jfr. kap 10

Når det gjelder endring i andre lover enn avhendingsloven er det, som en konsekvens av våre standpunkt, kun nødvendig med de endringene i eiendomsmeulingslovens § 6-7 som utvalgsmedlemmene Assev m.fl. har foreslått. Dette medfører at meglere i salgsopgaven må opplyse om tilstandsrapport er fremlagt eller ikke.

#### Oppfølging av saken

Som anført ovenfor er utvalget på flere punkter delt i et flertall og et eller flere mindretall. Dette gjør forslaget som helhet komplisert å ta stilling til.

Vi vil på denne bakgrunn foreslå at departementet på et senere tidspunkt, når det på de ulike punktene er truffet nærmere konklusjoner, forelegger et foreløpig forslag fra departementet på nytt for høringsinstansene, slik at disse kan ta standpunkt til et mer enhetlig forslag.

Med vennlig hilsen  
AL Norske Boligbyggelags Landsforbund



Thor Eek  
Avdelingsdirektør



Finn Stormfelt  
Advokat