



Justis- og politidepartementet
Lovavdelingen
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

Sendes også på e-post til
johannes.eriksen@jd.dep.no

Deres ref. 200901715 EP/HCH/JOE/an

Oslo, 30. september 2009
r:\saker\1996\009100+\s-009100\ 37356.doc

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

Vi viser til høringsbrev av 5. juni 2009 vedrørende NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig. Høringsfrist er 1. oktober 2009.

OBOS har følgende kommentarer til forslaget:

1. Innledning

Et samlet utvalg går inn for at det etableres en ordning med godkjente tilstandsrapporter utarbeidet av kvalifiserte bygningskyndige etter fastsatte regler.

OBOS deler utvalgets oppfatning om at det bør etableres en ordning med godkjente tilstandsrapporter. Tilstandsrapporter vil være et godt verktøy for kjøper og selger ved omsetning av bolig. En tilstandsrapport vil gi god informasjon om tilstanden til boligen som skal omsettes, og det må kunne forventes at antall mangelskrav reduseres ifht. dagens situasjon.

2. Lovpålagt plikt til å legge fram godkjent tilstandsrapport

Mindretallet går inn for en lovbestemt plikt til å fremlegge tilstandsrapport, og det foreslås ulike konsekvenser av at tilstandsrapport ikke fremlegges, blant annet at overføringen av boligen ikke kan tinglyses, at kjøper har angrerett, at kjøper har hevingsrett, at den absolutte reklamasjonsfristen forlenges og at selger kan ilegges et gebyr.

OBOS slutter seg til flertallets forslag om at fremleggelse av tilstandsrapport eller mangel på tilstandsrapport utelukkende skal ha virkning for partenes kontraktsrettslige posisjon.

Plikt for megler til å påse at tilstandsrapport foreligger før oppdragsavtale med selger inngås

Mindretallet foreslår at det skal pålegges megler et ansvar for å påse at det foreligger tilstandsrapport før oppdragsavtale inngås mellom selger og eiendomsmegler, og at oppdragsavtale ikke kan inngås før slik rapport er innhentet.

OBOS støtter ikke dette forslaget. Oppdragsgiver må selv kunne velge når han ønsker å engasjere megler, og dette ikke skal avhenge av om det er innhentet tilstandsrapport på eiendommen eller ikke.

3. Tilstandsrapporten

Krav til innholdet i tilstandsrapporten

Når det gjelder selve innholdet i tilstandsrapporten, er OBOS opptatt av at kostnadene til utarbeidelse av tilstandsrapporter ikke blir unødige kostbare. Det er viktig å finne en balanse mellom hva slags informasjon/opplysninger en tilstandsrapport bør inneholde og tidsbruken ved utarbeidelse av rapporten. Utvalget har anslått at en bygningssakkyndig normalt vil bruke mellom tre til åtte timer på å lage en tilstandsrapport. OBOS mener at tre timer er i meste laget ved utarbeidelse av tilstandsrapport for de fleste leiligheter. I og med at det vil være en standardrapport/-skjema som skal fylles ut, bør dette normalt kunne gjøres på kortere tid enn 3 timer. Dersom det er særlige forhold ved leiligheten som må undersøkes nærmere, vil det nødvendigvis måtte ta noe lengre tid.

Det fremgår av utkastet til forskrift at kravet til innholdet i en tilstandsrapport for en enebolig vil være mer omfattende enn for leiligheter. Forslag til bestemmelser i kapittel 3 (som gjelder for andre bustader enn ikkjeseksjonerte eigarbustader) er svært generelt utformet ved at det står at mange av de øvrige bestemmelsene i forskriften gjelder "så langt dei passar" og "så langt det er råd". Dette vil kunne føre til ulik praktisering av bestemmelsene, og det bør vurderes om ordlyden i forskriften på enkelte punkter bør klargjøres. En slik klargjøring vil for øvrig kunne redusere tidsbruken ved utarbeidelse av den enkelte tilstandsrapport.

Krav til at tilstandsrapporten skal være utformet innen en nærmere angitt periode

OBOS støtter flertallets forslag om at tilstandsrapporten ikke bør være eldre enn ett år ved avtaleinngåelsen. Mindretallets forslag om en varighet på kun et halvt år vil i en del tilfeller føre til at selger får unødvendig ekstrakostnader til ny tilstandsrapport. Slik boligmarkedet har vært det siste året ville en slik bestemmelse i relativt mange tilfeller ha ført til at selger måtte bestille både to og tre tilstandsrapporter selv om det ikke har skjedd vesentlige endringer i boligen i samme periode.

4. Autorisasjon av de bygningsakkyndige

Utkast til forskrift om autorisasjon av bygningsakkyndige bygger på en ordning med foretaksbasert autorisasjon. I forskriften § 1-3 første ledd er det en opplisting av de type foretak som kan få autorisasjon. Da boligbyggelag ikke er nevnt særskilt, mener OBOS at dette må innarbeides, alternativt at det presiseres i forarbeidene at boligbyggelag faller inn under alternativ c) om ”andre foretak som oppfyller nærare krav til organisering og revisjonsplikt fastsette av departementet.”

5. Avslutning

Avslutningsvis finner vi grunn til å bemerke at det ikke er enkelt å kommentere et høringsforslag med så mange ulike forslag. Det fremmes en rekke forslag med ulike flertalls- og mindretallskonstellasjoner, noe som innebærer at det endelige resultatet kan bli helt annerledes enn det som er flertallets forslag.

Med vennlig hilsen
OBOS



Martin Mæland
Konsernsjef



Boddvar Kaale
Advokat