



Oslo kommune  
Byrådsavdeling for byutvikling



Justis- og politidepartementet  
Lovavdelingen  
Postboks 8005 Dep  
Akersgata 42  
0030 OSLO

Dato: 07.10.2009

Deres ref:  
200901715 EP  
HCH(JOE)/an

Vår ref (saksnr):  
200902605-8

Saksbeh:  
Ingrid Therese Hopsø, 23 46 14 99

Arkivkode:  
500

**HØRINGSUTTALELSE –  
FORSLAG TIL LOVENDRINGER FOR Å ØKE BRUKEN AV TILSTANDSRAPPORT  
VED OMSETNING AV BOLIG I FORBRUKERFORHOLD**

Det vises til Justisdepartementets oversendelse av 05.06.2009 vedrørende forslag om lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapport ved omsetning av bolig i forbrukerforhold. Oslo kommune er oppnevnt som høringsinstans og ønsker i kraft av sin rolle som pådriver innen boligutvikling å inngi sine bemerkninger til forslaget. Byråd for byutvikling avgir etter delegert fullmakt følgende høringsuttalelse.

Innledende bemerkninger

Oslo kommune har solgt ut store deler av sin boligportefølje, men fremdeles forekommer fra tid til annen salg av bolig til forbrukere. Oslo kommune vil følgelig bli berørt av eventuelle lovendringer når kommunen selger bolig til en forbruker.

Ved salg av bolig innhenter Oslo kommune alltid en verdivurdering, foretatt av godkjente takstmenn. Verdivurderingen er da ikke en tilstandsrapport, men indirekte gir den en vurdering av tilstanden til boligen. Dette da verdivurderingen i mange tilfeller bygger på teknisk byggeverdi med fradrag for slitasje/tilstand. Samtidig er det flere andre elementer som har betydning for hvilken pris det er sannsynlig at en bolig vil oppnå i markedet.

De mangelsinnsigelser som fremmes overfor Oslo kommune etter salg av bolig dreier seg ofte om skjulte feil som ikke er avdekket av takstmannen. Fra kjøper anføres gjerne at kommunen har misligholdt sin opplysningsplikt ved at kommunen kjente eller måtte kjenne til mangelen. Etterfølgende krav fra kjøper er vanligst etter salg av enebolig.

Oslo kommune bruker i enkelttilfeller utvidede tilstandsrapporter ved kjøp og salg av eiendom. Disse rapportene gir verdifull informasjon om eiendommen, men det er kostbart og tidkrevende å innhente slike rapporter.

### Overordnede bemerkninger til lovforslaget

Oslo kommune har funnet det utfordrende å gi merknader til lovforslaget, da forslaget er preget av mange dissenser fra lovutvalgets medlemmer. Vi har merket oss at mange av medlemmene i utvalget er tilknyttet takseringsnæringen, og at disse ikke overraskende er positive til at det innføres en lovpålagt plikt til å innhente tilstandsrapport.

Det er opplyst at det oppstår etterfølgende konflikt i ett av fire boligsalg, men utvalget sier ikke noe om hvorvidt det i disse sakene var innhentet verditakst eller tilstandsrapport. Oslo kommune mener at det hadde vært interessant å belyse i hvilket omfang det oppstår etterfølgende konflikt i tilfeller hvor kjøper har blitt presentert en verditakst eller tilstandsrapport før avtaleinngåelsen.

Oslo kommune er opptatt av at forbrukere får de nødvendige opplysninger om boligens tilstand før kjøp av bolig. Det er også viktig at informasjonen som fremkommer i en tilstandsrapport virker etter sin hensikt. Oslo kommune er usikker på om lovfesting av å fremlegge tilstandsrapport vil gi tilsiktet virkning.

Oslo kommune mener prinsipielt at det vil være for inngripende å innføre en plikt om tilstandsrapport ved salg av bolig. Oslo kommune mener at markedet selv i stor grad regulerer behovet for tilstandsrapport, og at kjøper også må være klar over risikoen som ligger i det å kjøpe bolig. Videre mener Oslo kommune at innføringen av pliktig tilstandsrapport vil medføre en merkostnad, som det er sannsynlig at til slutt vil bli belastet kjøper. I flere salgssituasjoner vil dessuten tilstandsrapporter være overflødig. Oslo kommune er usikker på i hvilken grad tilstandsrapporten medfører en reduksjon i de etterfølgende konflikter mellom selger og kjøper, eventuelt mellom kjøper og takstmann.

Oslo kommune mener samtidig at forbruker bør få best mulig informasjon om boligen før salg, og at det fra lovgiver side bør stimuleres til at selger innhenter tilstandsrapport før salget. En måte å stimulere til økt bruk av tilstandsrapport, er etter vårt syn å gi fullt skattefradrag for utgiften.

### Bemerkninger til de enkelte lovforslag

#### ***Endringene i avhendingsloven***

##### *§ 1-2, 2. ledd – ufravikelighet*

Bestemmelsen foreslås endret slik at reglene om fremleggelse av godkjent tilstandsrapport og virkningene av at kjøper har eller ikke har fått anledning til å gjøre seg kjent med tilstandsrapporten, gjøres ufravikelige i forbrukerforhold.

Oslo kommune ser dette som en naturlig bestemmelse dersom det skal gjøres endringer i avhendingsloven når formålet med endringene er å styrke forbrukerens stilling.

##### *Ny § 3-11 – virkeområde*

Forslaget omhandler tilstandsrapportens virkeområde, krav til innholdet i tilstandsrapporten, autorisasjon av bygningssakskyndige og tvisteløsningsorgan.

Oslo kommune støtter forslaget til Hammerø m.fl. som medfører at også fritidsboliger omfattes av reglene. Dersom det velges å innføre et system som stimulerer til, eller krever tilstandsrapport, så mener Oslo kommune at dette også bør gjelde for fritidsboliger. Mange fritidsboliger er kostbare, og faren for skjulte feil og mangler er antagelig større, da eieren i større grad enn på helårsboliger utfører arbeid selv. I tillegg er det vanskeligere å oppdage feil og mangler i en fritidsbolig, da denne bare benyttes deler av året. I flere tilfeller kan dessuten grensen mellom helårsbolig og fritidsbolig være vanskelig å trekke, hvilket tilsier at tilfellene rettslig sett likestilles.

#### *Ny § 3-12 – virkningen av at kjøper er gjort kjent med godkjent tilstandsrapport*

Bestemmelsen regulerer virkningen av at kjøper har fått anledning til å gjøre seg kjent med godkjent tilstandsrapport før kjøper har bundet seg til å kjøpe boligen.

Oslo kommune mener at det ikke er grunnlag for å innføre en plikt til å legge frem godkjent tilstandsrapport. Oslo kommune støtter følgelig forslaget til Assev m.fl. og anser at det beste virkemiddel for å øke bruken av tilstandsrapport, er å stimulere selger til innhenting av tilstandsrapport. Vi er enige med flertallet av utvalgsmedlemmene, som foreslår at selgeren skal fritas fra den identifikasjonen med den bygningssakkyndige som i dag gjelder der tilstandsrapporten er mangelfull. Ved at ansvaret for feil i tilstandsrapporten flyttes til takstmannen antas det at selger ser det som fordelaktig å innhente tilstandsrapport. Risikoen for etterfølgende konflikt mellom selger og kjøper vil da bli mindre.

Oslo kommune mener at det er naturlig at takstmannen får ansvaret for feil i tilstandsvurderingen og at kjøper kan fremme krav direkte overfor takstmannen. Videre anses dette som en rimelig konsekvens av at lovgiver legger til rette for en betydelig økning i oppdragsmengden for takseringsnæringen. Det er grunn til å tro at når ansvaret plasseres hos takstmannen så vil dette stimulere til god kvalitet på produktet.

#### *Ny § 3-13 – virkningen av at kjøper ikke er gjort kjent med godkjent tilstandsrapport*

Bestemmelsen regulerer situasjonen hvor kjøper ikke har fått anledning til å gjøre seg kjent med godkjent tilstandsrapport før kjøper har bundet seg til å kjøpe boligen.

Oslo kommune mener at det er rimelig at selger får ansvaret for feil som kjøper ville ha fått opplysninger om dersom selger hadde innhentet eller presentert en tilstandsrapport før kjøpet.

Løsningen er imidlertid ikke uproblematisk, da krav fra kjøper må begrunnes med en påstand om at mangelen ville ha vært oppdaget dersom selger hadde innhentet tilstandsrapport. Det antas imidlertid at dette er en enklere vurdering enn vurderinger som går på hva selger kjente eller måtte kjenne til på salgstidspunktet (dagens ordning). Det antas følgelig at det blir enklere for kjøper å påvise mangler i ettertid med en slik bestemmelse og at selger derfor velger å innhente tilstandsrapport når han er usikker på boligens tilstand.

Dersom selger har innhentet tilstandsrapport og forholdet gjelder en skjult mangel som ikke avdekkes ved tilstandsvurderingen, vil imidlertid forslaget ikke medføre noen endring i rettsstillingen.

Oslo kommune støtter ikke forslaget om angrerett. Kommunen mener at angreretten naturlig hører hjemme i de salg hvor kjøper er utsatt for aggressiv markedsføring og ikke har hatt

anledning til å besiktige kjøpsobjektet før avtaleinngåelsen. Videre mener kommunen at angrefristen vil gi selger en urimelig ulempe, og skape en usikker situasjon for selger. Innføring av angrerett vil langt på vei medføre en indirekte plikt til å innhente tilstandsrapport.

Oslo kommune anser det som tilstrekkelig at eiendomsmegleren har plikt til å opplyse om at det ikke foreligger godkjent tilstandsrapport. Forslaget fremsatt av Evensen og Nordby støttes således.

#### *Ny § 3-14 – avhending av fritidsbolig*

Det foreslås at reklamasjonsfristen i avhendingslovens § 4-19 utvides til ti år og at selger ikke kan påberope seg ”som den er”-klausuler dersom kjøper ikke har fått se godkjent tilstandsrapport før avtaleinngåelsen.

Forslaget fremmes av medlemmene som ønsker å innføre plikt til å fremlegge tilstandsrapport. Oslo kommune støtter ikke forslaget. Det må i denne sammenheng hensyntas at selger ofte selv er forbruker. Vi finner det urimelig at en forbrukerselger skal sitte med trusselen om reklamasjoner i ti år etter salget. En utvidelse vil i tillegg skape store utfordringer når det gjelder bevisføringen.

En annen konsekvens av forslaget er at bare de som selger med en tilstandsrapport vil kunne avtalefeste ”som den er”. Dette vil resultere i at en selger som ikke fremskaffer tilstandsrapport også kan få ansvaret for skjulte mangler. Oslo kommune ser ikke noen god begrunnelse for denne forskjellsbehandlingen. Forslaget vil dessuten kunne endre langvarig og akseptert praksis for å avhende eiendom ”som den er”.

#### *§ 4-19, 2. ledd nytt 2. pkt*

Det foreslås at reklamasjonsfristen i avhendingslovens § 4-19 utvides dersom det ikke er lagt frem godkjent tilstandsrapport ved salget av boligen.

Oslo kommune støtter ikke forslaget, og viser til kommentarene til ny § 3-14.

#### ***Endringer i andre lover***

På grunn av at Oslo kommune støtter systemer som innebærer at det bør være frivillig å innhente tilstandsrapport så vil vi i det følgende kun kommentere forslagene som er tilpasset denne løsningen.

#### ***Eiendomsmeglingsloven***

##### *§ 6-7, 2. ledd ny nr. 9*

Megler skal i tillegg opplyse om godkjent tilstandsrapport er fremlagt eller ei.

Oslo kommune anser dette som en naturlig konsekvens av forslaget som Oslo kommune støtter.

### *§ 6-7 nytt 3. ledd*

Det foreslås at dersom det foreligger en godkjent tilstandsrapport, så skal denne vedlegges den skriftlige oppgaven.

Oslo kommune anser også dette som en naturlig konsekvens av lovendringene som Oslo kommune støtter.

### ***Tinglysingsloven, matrikkelloven, dokumentaravgiftsloven og skatteloven***

Endringer foreslått i disse lovene støttes ikke av Oslo kommune da de anses som bestemmelser som følger i kjølvannet av forslagene som innfører en plikt til å innhente tilstandsrapport.

### ***Utkast til forskrift om krav til innhold av godkjent tilstandsrapport***

Oslo kommune mener at det er unødvendig med en egenerklæring i tilstandsrapporten, siden selgerens opplysningsplikt fremkommer av avhendingsloven, jf. forskriftens § 1-3.

Videre mener Oslo kommune at tilstandsrapporten ikke bør være eldre enn seks måneder når eiendommen legges ut for salg, jf. forskriftens § 1-4. Det kan skje mye med en bolig på kort tid, og rapporten bør være så oppdatert som mulig. Oslo kommunes erfaringer er at oppdatering av verddivurderinger ikke er spesielt kostbart.

Oslo kommune mener det kan være hensiktsmessig at NS 3424 sine regler om tilstandsgrad overføres til den foreslåtte forskriften. Tilstandsgradene er innarbeidet i bransjen, og det antas at den etter hvert vil bli det også hos forbrukerne.

Oslo kommune er skeptisk til at takstmann skal kostnadvurdere ugifter til retting av tilstander som er vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3, jf. forskriftens § 1-7. Slike skjematiske kostnadvurderinger bygger for en stor del på takstmannens skjønn, og kan følgelig gi feil pris for arbeider som bør utføres. For eldre boliger kan en skjematisk fremstilling basert på hva det vil koste å utbedre feilen medføre at boligen får en negativ teknisk verdi, selv om den utvilsomt har en markedsverdi.

Oslo kommune mener at det bør opplyses om radonforekomstene dersom det er foretatt målinger, jf. forskriftens § 4-2.

Tilstandsrapporten bør videre opplyse om planer og planforslag, jf. forskriftens § 4-6.

Etter Oslo kommunes oppfatning bør tilstandsrapporten ikke inneholde opplysninger om markedsverdi eller teknisk verdi, jf. forskriftens § 4-7. Tilstandsrapporten vil da endre karakter fra tilstandsvurdering til verddivurdering, hvilket ikke forstås å være hensikten. I så fall må rapporten utvides ytterligere, da det er flere elementer enn boligens tekniske tilstand som bestemmer verdien av boligen. Opplysninger om markedsverdi er det mer naturlig å en eiendomsmegler inntar i salgsoppgaven.

Oslo kommune vil imidlertid bemerke at det likevel kan forekomme tilfeller hvor det er naturlig å innhente den byggesakkyndiges vurdering av markedsverdi, for eksempel der hvor leietaker har krav på å få kjøpe den boligen han leier, i forbindelse med seksjonering (eller reseksjonering) av eiendom, jf. eierseksjonslovens § 16 som omtaler "eiendommens salgsverdi".

Av lovforslaget fremgår at utvalget mener at tilstandsrapporten ikke bør inneholde prøvetaking og analyser. Etter våre erfaringer er det først ved en slik grundig gjennomgang at partene får en god oversikt over skjulte feil og mangler. Det er derfor et spørsmål om tilstandsrapporten, som i stor grad baseres på visuelle observasjoner, vil innebære noen særlig forbedring i forbrukerens stilling og medføre den ønskede reduksjonen av etterfølgende tvister.

For at forbruker skal ha nytte av tilstandsrapporten er det etter Oslo kommunes syn viktig at den ikke blir for omfattende eller komplisert. Forbruker blir også presentert for en rekke andre dokumenter i forbindelse med salget, og som utvalget påpeker så går salg ofte raskt. I tillegg kan det tenkes at det i fremtiden vil komme ytterligere krav fra det offentlige i forbindelse med eiendomstransaksjoner; så som energisertifikat, dokumentasjon på brannsikkerhet, forurensing m.m.

### *Utkast til forskrift om autorisasjon av bygningssakkyndige*

Oslo kommune er enig i den foreslåtte modellen for autorisasjon av foretak, og krav til ansvarlige bygningssakkyndige. Vi ser at avveiningen mellom formelle krav til den bygningssakkyndige og ønsket om et moderat kostnadsnivå kan være vanskelig. Vi mener imidlertid at utvalgets avveining ligger på et fornuftig nivå.

### Oppsummering

Oslo kommune mener at utvidet bruk av tilstandsrapport kan bidra til å redusere etterfølgende konflikter mellom selger og kjøper. Men dersom takstmenn skal ilegges et ansvar, anser vi det som lite belyst i hvilken utstrekning konflikten vil bli flyttet til et mellomværende mellom kjøper og takstmann. Oslo kommune antar at kostnadene ved tilstandsrapporten til slutt vil bli lagt på kjøper gjennom høyere salgssum. Det er lite belyst i hvilken grad disse forholdene bidrar til å redusere samfunnsgevinsten ved innføringen av lovendringer som vil bidra til økt bruk av tilstandsrapporter.

Oslo kommune støtter ikke lovpålagt plikt til å fremlegge tilstandsrapport.

Med hilsen

Bård Folke Fredriksen  
byråd for byutvikling

**Godkjent og ekspedert elektronisk**