

Justis - og politidepartementet,
Lovavdelingen,
Postboks 8005 Dep
0030 OsloDeres ref.
200901715 EP
HCH/JOE/anDeres brev av
05.06.2009Vår ref.
sverre.holos@sintef.no
22 96 56 70Dato
Oslo, 28.09.2009

Tilstandsrapport ved salg av bolig

Vi viser til Høringsbrev og høringsnotat NOU 2009:6, tilstandsrapport ved salg av bolig. SINTEF Byggforsk ønsker med dette å meddele sitt syn på enkelte punkter i høringsnotatet.

Takstlovutvalget har hatt i mandat å foreslå regelverk som sikrer at det fremkommer relevant informasjon ved kjøp og salg av bolig, med overordnet målsetning å begrense forbrukernes risiko og antall tvister. Utvalget har nedlagt et stort og grundig arbeid på et viktig felt.

SINTEF Byggforsk ønsker å påpeke at økt bruk av tilstandsrapporter vil kunne ha flere positive virkninger enn det som utvalget gjennom sitt mandat har sett på. Dersom informasjon fra tilstandsrapporter kan systematiseres og bearbeides, vil disse danne et verdifullt grunnlag for arbeidet med bedre byggekvalitet i den norske byggenæringen. Økt kunnskap om risikokonstruksjoner, typiske skader på grunn av utførelsesfeil, og reelle levetider for materialer og bygningsdeler vil være av stor verdi for prosjekterende, kontrollerende og utførende. Ikke minst vil dette være et viktig bidrag til å kostnadsoptimalisere den uavhengige kontrollen som det nå legges opp til å øke omfanget av.

For å sikre at dette skjer foreslår vi at innsynsretten som er foreslått i tilknytning til en autorisasjonsordning utvides til en innsendingsplikt, der anonymisert informasjon fra alle tilstandsrapporter ved boligsalg innsendes til Nasjonal database for byggkvalitet, som nå er under utvikling ved SINTEF Byggforsk i samarbeid med Byggekostnadsprogrammet. Ved at det forutsettes brukt standardisert skjematurl antar vi at kostnadene ved en slik innsending vil være svært små. Den samfunnsmessige nytteverdien er potensielt svært stor hvis en kan utnytte et slikt materiale til forskning og utvikling på områder som klimatilpassing av bygg, mer bærekraftige byggeprosesser og –konstruksjoner og reduksjon av byggfeil og bygningsrelaterte sykdommer. Dette vil også bli et nyttig læringsverktøy for næringen.

Fordelene som nevnt over vil bli størst dersom tilstandsrapporter utarbeides ved alle eller tilnærmet alle eiendomssalg.

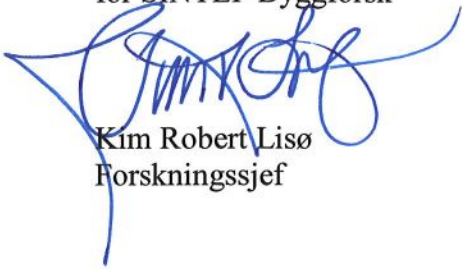
Bruken av ordet ”tilstandsrapport” bør etter vårt syn forbeholdes rapport om objekters tekniske og funksjonsmessige tilstand. Opplysninger om areal, verdi, m.v. er sikkert vesentlige i forbindelse med salg, men vi foreslår at det velges et annet ord enn tilstandsrapport for de samlede opplysninger som er omtalt i kapittel 12.

Når det gjelder de ulike forslagene som Takstlovutvalget fremmer, har SINTEF Byggforsk ikke vurdert disse. Forslagene til forskrift til dels er svært detaljerte. Generelt er vi skeptiske til hensiktsmessigheten av dette, da prosessen for å fastsette og ajourføre forskrifter er relativt tung, og konsekvensene av uheldige formuleringer kan bli betydelige.


Vi mener at det er uheldig at forskriftsteksten tilsynelatende avgrensner viktige forhold fra å bli undersøkt i forbindelse med tilstandsrapport. For eksempel ”§ 2-21 Ventilasjon. Rapporten skal omfatte (..) opplysning om at funksjonen ikke er kontrollert.” Det kan sikkert finnes argumenter for at funksjonskontroll av ventilasjon, ildsteder m.m. ikke er obligatoriske, men det er vanskelig å se behovet for å forskriftsfeste at dette ikke inngår. Vi synes også at det er uheldig at forskriftsteksten gir definisjoner av tilstandsgrader som avviker fra definisjonene i NS 3424 Tilstandsanalyse av bygninger.

Denne typen problemstilling er trolig lettere å forebygge dersom forskriften er mindre detaljert, og i stedet henviser til standarder og veiledninger.

Med vennlig hilsen
for SINTEF Byggforsk



Kim Robert Lisø
Forskningsjef



Sverre Holøs
Seniorforsker