



Justis- og politidepartementet  
Lovavdelingen

Postboks 8005 Dep.

0300 OSLO

STATENS KARTVERK JUSTISDEPARTEMENTET	
24 NOV 2009	
SAK NR.: 200901715	
AVD/KONT/BEH: LOV/EP/HCH/JOE	
DDK.NR. 44	ARKIVKODE:

Deres ref.:

Vår ref.

Dato:

Sak/dok.: 09/02960-2

23.11.2009

Ark.:

## Høringssvar - Forslag til lovendring for å øke bruken av tilstandsrapport ved omsetning av bolig i forbrukerforhold

Statens kartverk viser til høringsbrev av 05. juni 2009 med høringsdokumentasjon i NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig.

### Generelt

Generelt om innsamling og registrering av bygningsinformasjon.

Kartverket har tidligere avgitt høringsuttalelse bla. til Olje og energidepartementet om endringer i energiloven (14.09.2007) og nå nylig (05.10.2009) til NVE om "Forskrift til energieffektivitet i bygninger". Samordning med datainnsamling for tilstandsregistrering og energimerking av bygninger er berørt i NOU2009:6 og vår uttalelse til NVE følger derfor vedlagt.

Vi vil samtidig med høringen av NOU2009:6 avgi uttalelse til plan- og bygningslovens nye forslag til forskifter hvor vi bla. retter fokus mot krav i pbl §21-10 om avlevering av bygningsopplysninger for drift og vedlikehold av bygninger og betydningen denne prosessen har for tilgang til og gjenbruk av data.

Kartverket har på oppdrag fra Miljøverndepartementet og med utgangspunkt i handlingsplanen for universell utforming, utredet bruk av matrikkelen til registrering av UU status på bygg. Utredningen viser at informasjonsbehovet for vurdering av UU status til bygg er tilnærmet det samme som kreves ved bla. tilstandsvurdering og energiberegning av bygg, men at i hovedsak mangler slike data.

Tilrettelegging for innsamling og registrering av bygningsopplysninger inngår derfor etter vårt syn som et sentralt virkemiddel for å løse politiske målsettinger med å styrke forbrukervernet ved omsetning av boliger, styre etterslepet av vedlikehold av offentlige bygninger, energisertifisering av bygg, utvikle en bygningskultur som fremmer universell utforming av bygg og legge til rette for en effektiv byggsaksbehandling.

Data for bygning oppstår i byggesaken og alle bygg blir tildelt bygningsnummer og registrert i matrikkelen. I det alt vesentlige blir bygningsopplysninger som registreres i matrikkelen hentet første gang fra byggesaksbehandlingen. I et slikt bilde vil matrikkelen som register, og tilstandsrapporten ved omsetning av bolig som ajourføringsverktøy, være sentrale elementer i et bygningsinformasjonssystem. En tilstandsrapport med data hentet ut fra matrikkelen, basert på opprinnelige data fra byggesaken, vil gi en kvalitativt bedre tilstandsrapport, redusere risiko for feilvurderinger og kostnadmessig resultere i et rimeligere produkt.

Det er derfor viktig at det metode- og prosessmessig blir tilrettelagt for en dataflyt mellom aktørene i bygge - prosessen slik at unødige ekstraarbeider unngås og at data kan lagres og gjenbrukes i hele byggets levetid.

STATENS KARTVERK EIENDOM

Besøksadresse: Kartverksveien 21, Hønefoss

Postadresse: 3507 Hønefoss

Telefon: 32 11 81 00 – Telefax: 32 11 81 01 – E-postadresse: firmapost@statkart.no

Organisasjonsnummer: 971 040 238

www.statkart.no

Statens kartverk vil derfor, slik det bla. er foreslått i NOU2009:6, støtte forslaget om at data fra tilstandsrapporteringen ved omsetning av boliger blir registret og lagret i matrikkelen.

### **Matrikkelen**

#### Prosessmessige tilpasninger ved bruk av matrikkelen til tilstandsregistrering av bygninger.

Tinglysningssystemet og matrikkelen er komplementære systemer i den forstand at matrikkelsystemet beskriver de fysiske egenskaper knyttet til grunneiendom, adresse og bygning mens tinglysningssystemet registrer rettigheter og råderetten over eiendommen. Tinglysningen foretar ingen registrering av opplysninger i matrikkelen ut over kontinuerlig oppdatering av opplysninger om hjemmelshaver. De kan imidlertid gjøre oppslag for verifisering av faktiske opplysninger om eiendommer, adresser og bygninger i matrikkelen som del av sin saksbehandling. Dette innebærer at tekniske dokumenter i liten grad registreres i grunnboka ved tinglysning. Metodemessig vil det derfor være mer hensiktsmessig at data om bygningens tilstand registreres i matrikkelen av autorisert bygningssakkyndig.

Uten å gå for langt inn i vurderingene av mangelbestemmelser ved omsetning av eiendom og ansvar mellom partene, synes det ut fra ett prosess og fremdriftsmessig hensyn, at utarbeidelse av tilstandsrapport bør ligge i forkant av selve budgivningen / omsetningsprosessen. Det synes derfor naturlig å tillegge selger ansvar for å frembringe tilstandsrapporten og eiendomsmegler ansvar å påse at gyldig rapport er utarbeidet og inngår boligsalgsopplysningene ut fra meglers opplysningsplikt etter eiendomsmeglerloven.

Meglerns gyldighetsansvar avgrenses til å vurdere om salgsrapporten er utført av autorisert bygningssakkyndig og ligger innenfor tidsfrister som er satt til gyldighet. Megler bør derfor være fritatt ansvar for vurdering av det faglige innholdet.

For å sikre at tilstandsrapport er utarbeidet knyttes meglerns anledning til å inngå salgssavtale med selger til krav om fremlegging av tilstandsrapport på tidspunktet for inngåelse av salgskontrakt.

Tilstandsrapporten vil på denne måten kunne bli stående som er mer partsnøytralt produkt hvor innhold og kvalitet fremgår av standardiserte krav som er utarbeidet av autorisert bygningssakkyndig. Beregning av teknisk verdi bør tilligge byggesaksvurderingen og ligge innenfor den bygningssakkyndiges ansvarsområde mens markedsverdi bør være meglerns ansvar.

#### Metodemessig tilpassing i bruk av matrikkelen for lagring av tilstandsopplysninger om bygning.

Vi vurderer forskriftsforlaget i Kap.12 krav til innhold og detaljering som et godt utgangspunkt for en samordnet datainnsamling og registrering av bygningsopplysninger i matrikkelen. Dette vil imidlertid sette krav til standardisering av registreringene og utvikling av en omforent datamodell i matrikkelen som dekker brukerbehovene. Dette er et arbeid som til dels er under utvikling knyttet til UU - oppdraget fra Miljøverndepartementet og som Statens kartverk er forberedt på å drive videre. I den foreslåtte datamodellen for matrikkelen gjøres en utvelging av bygningselementer ut fra NS3451 Bygningsdelstabellen og typebeskrives ved bruk av retningslinjene i NS3420 - BE og kobles til NOBB varedatabase som grunnlag for evaluering av UU-status, energiberegning, tilstandsbeskrivelse og kostnadsberegning av utbedringer og løpende vedlikehold på bygg. Matrikkelen inneholder i tillegg til rene bygningsopplysninger også en rekke administrative opplysninger knyttet til byggesak og tjenesteforvaltning i kommunene. I sin tid også opplysninger om omsetningsverdi basert på verdi oppgitt ved tinglysning.

Kartverkets strategi er at matrikkelen skal inneholde tilstrekkelige opplysninger til bruk i en evaluering som ligger utenfor matrikkelen og i fagmiljøene slik som bla. utarbeidelse av tilstandsrapport. Avhengig av grensenettet mellom matrikkel og fagsystemer er det lagt opp til en rapportgenerering i form av bla. arealstatistikk og matrikkelbrev som også kan utvides for å dekke andre formål som tilstandsrapporter og verdivurdering.

Krav til innhold i matrikkelen basert på de nye brukerbehovene må tas inn i forskriftenes § 3 Innhold i matrikkelen og prosessuelt beskrive datainnsamling og registrering i § 60 Føring av bygningsopplysninger.

### **NOU 2009:6 - Kommentarer til forslagene i avhendingsloven**

Vi har tidligere gitt uttrykk for at Kartverkets interesser i denne sammenheng er knyttet til etablering av en rasjonell datainnsamling og registrering av bygningssinformasjon. Vår strategiske vurdering er basert på å

forbedre dataflyten mot matrikkelen gjennom bestående samfunnsprosesser framfor etablering av nye. Hensikten er å muliggjøre gjenbruk av data for flere formål.

#### Obligatorisk tilstandsrapport

Kartverket viser til de politiske målsettinger nevnt over med innsamling av bygningsopplysninger. Vi mener at tilretteleggingen for en obligatorisk tilstandsrapport har en så positiv samfunnspåvirkning i forhold til å kunne skape et troverdig datagrunnlag og redusere interessekonflikter, forebygge rettssaker og effektivisere offentlig saksbehandling at innføring av en obligatorisk ordning kan forsvares. Kartverket mener med erfaring fra registrering av opplysninger i matrikkelen at en frivillig eller avtalebasert ordning med utarbeiding av tilstandsrapport som ikke omfatter all omsetning, vil føre til en så fragmentert registeroppbygging at troverdigheten til registeret vil bli negativ og derfor uhensiktsmessig.

Ut fra vårt metodemessige forslag vil vi foreslå at et slikt krav må inntas i avhendingsloven.

#### Tilstandsrapportens omfang – Boliger og fritidseiendommer

Matrikkelen ble etablert som et samordnet grunneiendom, adresse og bygningsregister (GAB) i 1980. Bygningsregisteret ble iverksatt i 1983 og inneholder opplysninger om nye bygg fra dette tidspunktet. På begynnelsen av 90 tallet ble det gjennomført en massivregistrering av alle bygg ved flyfotografering av hele landet. En rekke kommuner foretok da en oppdatering av innholdet gjennom befaringer og delvis innrapportering av opplysninger fra eier. Det vil derfor være et variabelt innhold og kvalitet på bygningsopplysninger om bygg som er bygget før 1983. Standarden på fritidseiendommer forbedres kontinuerlig slik at teknisk tilstand og verdi etter hvert blir omfattende. På bakgrunn av variabel byggeteknisk oppfølging fra kommunene vil kvaliteten på disse bygningene utgjøre en risiko ved kjøp. Vi mener derfor både ut fra et oppdateringsbehov for matrikkelen og av hensyn til partene i boligomsetningsleddet at behovet for tilstandsrapportering av fritidseiendommer er minst like stort som for boliger. Vi vil derfor støtte forslaget om at krav til obligatorisk tilstandsrapport også skal omfatte fritidseiendommer. Ref § 3-11 første ledd som endres til; *"(1) Reglane om godkjend tilstandsrapport i føresegna her og i §§3-12 og 3-14 gjeld ved avhending til forbrukar av bustad, fritidsbusta og foretningsbygg medrekna."*

### **NOU 2009:6 - Forslag til endringer i annet lovverk**

#### Endring av tinglysingsloven § 12

Kartverket støtter ikke forslagene om endringer i tinglysingsloven § 12. Hele tinglysingsordningen bygger på en frivillig ordning og ingen tinglysingsplikt. Det er betenkelig å innføre tinglysingsplikt ved eierskifte av helårsbolig slik som foreslått av et mindretall uten å se dette i sammenheng med tinglysingsregelverket forøvrig. Vi er også i mot forslaget om at manglende tilstandsrapport skal utgjøre en tinglysingsspærre. Sett i sammenheng med de mange unntakene som foreslås, vil en slik ordning være administrativt vanskelig å håndheve både for publikum og tinglysingen. En tinglysingsnektning vil skape mange kontraktsrettslige problemstillinger i saker som i utgangspunktet kan være kurante. Dersom partene først på dette tidspunktet skal oppleve å bli avkrevd tilstandsrapport kan dette medføre enten en konflikt mellom partene om kostnadsdekning etc eller at eierskrifte ikke blir tinglyst. Det vil således være hensiktsmessig dersom dette forholdet er avklart tidligere slik som vi har beskrevet ovenfor.

#### Matrikkelloven - §4 Nytt tredje ledd

Vi har i de generelle kommentarene beskrevet behov for bygningsopplysninger og vår positive holdning til registrering av bygningsinformasjon i matrikkelen og utarbeiding av tilstandsrapporter ved omsetning av boliger. Vi har i våre kommentarer til metode- og prosessmessige tilpasninger og tinglysing pekt på hva som etter våre vurderinger, må gjøres for å få til et funksjonelt system. Vi kan likevel slutte oss til den forslåtte tilføyselsen om nytt tredje ledd i matrikkelloven §4 som sier; *"Matrikkelen skal inneholde opplysninger om godkjende tilstandsrapportar som er innhenta etter reglane i avhendingslova §§3-11 til 3-14. Náværande ledd blir nytt fjerde ledd"*.

Matrikkellovens §22 tredje avsnitt sier generelt om føring av matrikkelen;

*"Offentlege organ skal føre opplysningar i matrikkelen når det er bestemt i lov eller forskrift. Offentlege organ kan føre opplysningar i matrikkelen etter avtale med sentral matrikkelstyresmakt. Sentral matrikkelstyresmakt kan få utlevert frå folkeregisteret og andre administrative register opplysningar som skal brukast i matrikkelen."*

Hensikten med bestemmelsen er å åpne opp for registrering av opplysninger i matrikkelen som ligger utenfor de primære oppgavene til matrikkelen. Således vil det ligge til rette for registrering av tilstandsrapporter ved omsetning av boliger men et krav om dette må tas inn i avhendingsloven. De økonomiske og administrative konsekvenser av forslagene må så gjennomgås av de involverte departementer.

Det vil som ledd i å ta matrikkelen i bruk som register for tilstandsrapportering av bygg kreve en gjennomgang av både lovgrunnlag og det tekniske konseptet. Vi håper at Justisdepartementet vil jobbe videre med realisering av et regime for tilstandsrapportering av boliger med registrering i matrikkelen og vi vil være positiv til medvirkning i en slik prosess.

Med vennlig hilsen

  
John Naustdal  
Dir. Landdivisjonen  
Statens kartverk

  
Turid Ellingsen  
Dir. Tinglysingsdivisjonen

Kopi: Miljøverndepartementet  
Heming Herdlevær, Matrikkelavd.

Saksbehandler: Rolf E. Bakken, Prosessansvarlig bygning  
Anders Fekjær, Juridisk rådgiver