

NBBL
Postboks 452 Sentrum
0104 OSLO

Oslo, 10. mai 2020

Deres ref. Laila Marie Bendiksen
Vår ref. 10636-14435/LMB

Til Kommunal- og moderniseringsdepartementet
v/ avdelingsdirektør Harald Assev

Høring - Forskrift til avhendingslova og endringer i avhendingslova § 3-10 (tryggere bolighandel)

1. Innledning

Vi viser til departementets høringsbrev av 10. februar 2020 vedrørende ovennevnte høring.

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er interesseorganisasjonen for boligbyggelag. 41 boligbyggelag er tilsluttet NBBL. Disse har over 1.085.000 medlemmer og forvalter 550.000 boliger i over 14.000 boligselskap over hele landet. Boligbyggelagene bidro til bygging av cirka 4 000 boliger i 2019.

NBBL understreker at vår interesseorganisasjon representerer både kjøper og selgers interesser i forbindelse med bolighandel. Rettsikkerhet skal ivaretas for begge parter. Gjennom boligbyggelagene og deres 1.085.000 medlemmer er det viktig å engasjere seg i dette lovarbeidet. Overordnet mener NBBL at god kvalitet på tilstandsrapporter er vesentlig for å oppnå godt informasjonsgrunnlag ved eierskifte av boliger, uavhengig av hvilken organisering myndighetene velger for bygningssakkyndige.

NBBL ser viktigheten av at byggkvalitet ses i et livsløpsperspektiv for å sikre gode bygg over tid, jf. Stm 28:2011-2012 «Gode bygg foreit betre samfunn». En forskrift med krav til standardiserte tilstandsrapporter kan styrke dette formålet og lette arbeidet med senere systematisering og digitalisering av bolighandelen.

Sett i sammenheng med foreslåtte tiltak i rapport «Forsvarlig Byggkvalitet» kan forskriften også bli et positivt bidrag til god samfunnsøkonomi.

2. Sakens bakgrunn

Høringen er en oppfølging av de endringene i avhendingsloven som ble vedtatt ved lovendring 16. mai 2019. Endringene er ikke trådt i kraft.

NBBL vil i denne høringsuttalelsen gi innspill til Kommunal –og moderniseringsdepartementets forslag til en ny forskrift til avhendingsloven, samt

kommentere viktigheten av en samordnet boligpolitikk og behovet for digitalisering for å oppnå tryggere bolighandel.

I forslaget til ny forskrift stilles det krav til tilstandsrapporter og bygningssakkyndige, som må være oppfylt for at en tilstandsrapport skal få virkning etter loven.

Departementets endringsforslag knytter seg hovedsakelig til følgende tema;

- 1) Angivelse av spesifikke krav til tilstandsrapporten selger skal innhente – innhold og undersøkelser
- 2) Innføring av et lovregulert yrke som «bygningssakkyndig» samt et offentlig register hvor disse er registrert
- 3) Et forslag om å presisere forskriftshjemmelen i avhendingsloven § 3-10

NBBL mener at forslagene må vurderes i lys av formålet, jf. forskriftens § 1:

«(...) Formålet er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp».

Etter lovendringen 16. mai 2019 er det ikke lenger anledning for selger å ta «som det er»-forbehold. Etter den nye ordningen er selger ansvarlig for alle skjulte feil og mangler ved boligen dersom de i sum utgjør mer enn 10.000 kroner. Endringen har ment å motivere selgere til å fremlegge mest mulig informasjon til kjøper om boligen for å redusere sitt eget ansvar. I forslaget er det ikke gjort obligatorisk for selger å fremlegge såkalt «godkjent tilstandsrapport» i tråd med forskriften.

NBBL har sterkt advart mot mulige konsekvenser av den nå vedtatte lovendringen, men er svært opptatt av at virkningene av ny forskrift sikrer både kjøper og selgers interesser på best mulig måte, etter ikrafttredelse.

3. Overordnede kommentarer til forslagene

Som innspill til høring om ny forskrift anfører NBBL følgende:

Hovedpunkter:

Forskriften er et skritt i riktig retning for å oppnå tryggere bolighandel *etter* at lovendringen ble vedtatt. Det er avgjørende at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp. Siden tilstandsrapporten ikke er obligatorisk, kan det stilles spørsmål ved virkningene av en ny ordning. Selger kan velge å innhente *andre* bygningsrapporter istedenfor - eller i tillegg til - den forskriftsbaserte «godkjente» rapporten.

1. NBBL er sterkt uenige i forslaget om å utelate opplysninger om **«fellesareal»**, jf. høringsnotatet kap 7.1 «Innledning» og kap 7.3.2 «Undersøkelse av leiligheter», Dette vil svekke formålet med tryggere bolighandel. Omfanget av boliger i sameier / borettslag, utenom småhus, utgjør hovedtyngden av boligmassen med omfattende eierskifter. Statistikk fra SSB at ca 40% av boliger er i blokker/rekkehusområder. Økningen i antall blokk- og rekkehusboliger fra 2019 til 2020 var ca 18.000, for småhus ca 7.000. Dette betyr at andel %-vis andel er for leiligheter i den første gruppen og derved vil antall eierskifte også øke i forhold til i den andre gruppen.

Mangler ved fellesarealer kan gjøres gjeldende av kjøper, og det er derfor viktig for både selger og kjøper å motta opplysninger om disse. Det er korrekt at kostnader med vedlikehold av fellesarealer fordeles på alle eierne i boligselskapet, men det er

likevel av vesentlig betydning å få opplyst om forestående store investeringer, som kan ha innvirkning på månedlige felleskostnader. Det er ikke nødvendig å rapportere om trappeoppganger, utearealer etc. som den potensielle kjøper kan se selv. Men arbeider med for eksempel fasader, tak, stigeledninger og lignende vil som regel være lett tilgjengelig gjennom styret i borettslaget/sameiet, papirer fra generalforsamling og boligbyggelag.

2. NBBL støtter innføring av ny yrkestittel, **«Bygningssakkyndige»**. Kompetanse om byggeteknikk fra ulike perioder, bygningsfysikk, brann og sikkerhet må inkluderes. Kompetansen må tilfredsstille krav som medfører en tilstandsanalyse på nivå 1 iht i NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk», det vil si at den skal være visuell men *kombinert* med enkle målinger. Hva dette omfatter anbefales tatt inn i de enkelte paragrafer der dette er relevant.
3. Sett i sammenheng med høringsforslaget om **«Forsvarlig byggkvalitet – kompetanse, kontroll og seriøsitet»** som også foreslår innføring av «Bygningssakkyndig» til å foreta kontroll av risikoutsatte deler, mener NBBL at dette kan føre til bedre kvalitet gjennom livsløpet og færre konflikter. For å få enhetlig metodikk ved de ulike tidspunkter for tilstandskontroll er det nødvendig å standardisere selve tilstandsprosessen. NBBL har registrert at forslaget er basert på deler fra NS 3600:2018 «Teknisk tilstandsanalyse ved eierskifte av bolig». Det er hensiktsmessig.

4. Kommentarer til de enkelte forslagene

4.1 Krav til rapporten – innhold og undersøkelser

NBBL registrerer at kravene til hva som skal undersøkes og registreres i forbindelsen med den bygningssakkyndiges rapport er konkret uformet, og at undersøkelsen kun er basert på forhold som er synlige. Regelteknisk kan dette være uheldig fordi feil og mangler av betydning ikke blir registrert, uten at dette har vært tilsiktet.

I § 2-1 anbefaler NBBL derfor en tilføyelse i setning: «(...) bygningssakkyndig basere sine undersøkelser på det som er synlig **kombinert med enkle målinger der dette kreves.**»

NBBL bemerker også at det kan være uklart i hvilken grad den bygningssakkyndige har selvstendig plikt til å kontrollere opplysninger som innhentes eller mottas fra andre, og ber om at dette klargjøres bedre.

Rapportering i henhold til bestemmelsene §§ 2-2 til 2-8, som gjelder våtrom, kjøkken, vann –og avløpsrør, varmtvannsbereder, vannbåren varme, varmesentraler og ventilasjon anbefales.

I § 2-9 om takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak, anbefales tilføyd en setning med ny bokstav e (takteking): **e) Beslag i tilknytning til taket og overganger til andre bygningsdeler skal sjekkes**

§ 2-10: Siste avsnitt erstattes med: **Er fasaden en del av et felleskap hvor fellesskapet har ansvar for vedlikehold skal det innhentes opplysninger om eventuelle forestående oppgraderingstiltak (selve fasaden, vinduer, dører, balkonger).**

Rapportering i henhold til bestemmelsene §§ 2-11 til 2-17 anbefales, dog med en forutsetning om at disse også gjelder for fellesarealer i boligselskaper der de i forslaget er særskilt unntatt. Dette gjelder for krypkjeller, byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann/fuktighet og terrengforhold.

I forhold til bestemmelsen om ansvar for lovlighetsmangler i § 2-18 anbefaler NBBL en tydeliggjøring av at bygningssakkyndig **skal sjekke** sikkerhet i forhold til rømningsforhold. Forslaget om bruk av ordet «**hvis**» kan virke passiviserende.

Bestemmelsen om anslag av utbedringskostnader ved funn av feil og mangler, jf. § 2-19 anbefales.

Angivelse av tilstandsgrader, jf. § 2-20 er generelt en god løsning, men vi anbefaler at «**der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler**» flyttes til TG 2. Likeledes at det settes inn TGIU som angir «*Tilstandsgrad ikke undersøkt*». Denne skal benyttes for eksempel om tak er dekket av snø / is, eller det er ingen tilgang til krypkjeller. Om TGIU benyttes skal årsak angis.

4.2 Krav til den bygningssakkyndige

Kravene til formelle kvalifikasjoner i § 3-1 anbefales men forskriften bør presisere at kompetanse om byggeteknikk fra ulike perioder, bygningsfysikk, brann og sikkerhet er nødvendig.

§§ 3-2 til 3-5 om krav til uavhengighet, forsikring eller annen sikkerhetsstillelse for den bygningskyndige anbefales. Det er understreket imidlertid som svært viktig at ny lov og forskrift ikke må bli eksperimenterende. Fordeler og ulemper med valg av ulike forsikringsordninger må utredes, herunder kostnader med dem.

Det bør også vurderes regulert at så vel selger som kjøper har rett til å fremme krav direkte mot forsikringsselskapet for mangler ved den bygningssakkyndiges undersøkelser eller rapport.

4.3 Bestemmelser om tilsyn, gebyr og ikrafttredelse

Bestemmelsene i §§ 4-1 til 4-3 anbefales.

4.4 Spesielt om høringsnotatet kapittel 11

NBBL mener det er en svakhet at høringsforslaget kapittel 11 ikke angir mer modne vurderinger om hvordan informasjon fra tilstandsrapportene kan utnyttes, og hvordan verdien av den nye informasjonen kan sikres for fremtidige bygningseiere. NBBL mener at informasjonen bør følge bygget til nytte for fremtidige bygningseiere.

NBBL er bekymret for om forslaget kan medføre omfattende dobbeltarbeid. Nødvendig kontroll av fellesarealer må inntas.

Informasjonen må etter vår oppfatning knyttes til bygget, og være åpen og tilgjengelig, og departementet bør vurdere en slik pliktbestemmelse. Plikten kan legges på bygningssakkyndig. Et annet alternativ er å innføre et digitalt register, slik som ordningen er for elektrikernes samsvarserklæringer.

NBBL understreker videre at FDV-dokumentasjon fra byggearbeid er en viktig informasjonsbærer som utgjør et sentralt grunnlag for trygg bolighandel.

Departementet har ansvar for bolig- og bygningspolitikken, samt digitalisering. Det burde derfor være et vesentlig bidrag til trygg bolighandel om departementet samordnet sine oppgaver.

Som bidrag til tryggere bolighandel og en mer samfunnsøkonomisk lønnsom byggsektor anbefaler NBBL at departementet arbeider intensivt for å oppnå formålet bak TEK kap 4.

Rapporteringsinnhenting og levering av informasjonen må være i en slik standardisert form at den er egnet for digitalisering.

5. Oppsummering

Som redegjort for over er det NBBLs oppfatning at det er flere forhold knyttet til forslagene som bør utredes nærmere før de endelige regler utformes.

NBBL og boligbyggelagene stiller seg positive til å bidra i det videre arbeidet.

Med vennlig hilsen
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA

Bård Folke Fredriksen
Administrerende direktør

Laila Marie Bendiksen
Advokat