

Justis- og beredskapsdepartementet  
Postboks 8005 Dep  
0030 OSLO

Oslo, mandag 15. januar

Deres ref. \_\_\_\_\_  
Vår ref. 3713-14173/HL

## **Høring - forslag om lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapporter ved omsetning av bolig i forbrukerforhold og forsalg om endring av avhendingslova § 4-10**

NBBL har 41 boligbyggelag som medlemmer. Boligbyggelagene har til sammen over en million medlemmer og forvalter rundt 500 000 boliger i 12 000 boligselskaper. I tillegg bygger boligbyggelagene rundt 4000 boliger i året.

### **Endring av avhendingslovens § 4-10**

NBBL støtter departementets forslag om å endre avhendingslovens § 4-10.

### **NOU 2009:6 – Takstlovutvalget**

#### **Tilstandsrapporter**

NBBL er positiv til bruk av tilstandsrapporter ved bolighandel i forbrukerforhold. Vår erfaring er at bruken er stor og tiltagende.

I forbindelse med et samarbeidsprosjekt med flere andre aktører som er involvert i bolighandel på ulike vis har vi blant annet sett på hvordan boligomsetning skjer i Danmark. En av erfaringene er at bruken av tilstandsrapporter er lavere i Danmark enn i Norge.

NBBL er mot at tilstandsrapport skal være obligatoriske. I noen tilfeller er det ikke relevant, f.eks. ved familieoverdragelser eller salg til leieboer i boligen fordi kjøper kjenner boligen og dens tilstand svært godt. I andre tilfeller er det ikke relevant, f.eks. fordi man kjøper en nyere leilighet i et borettslag eller sameie som er bygd av en seriøs aktør.

Selv om bruken av tilstandsrapport er stor i Norge, er vi av den oppfatning at det vil være positivt at den øker. En god tilstandsvurdering øker kjøpers kunnskap om boligen, og kan bidra til at forventningene kommer på et riktig nivå.

Etter NBBLs vurdering kan det være hensiktsmessig å vurdere om det skal stilles noen minstekrav for å få lov å kalle et produkt en tilstandsrapport. Det kan for eksempel være krav om at de vanligste og mest kostbare manglende ved en bolig alltid skal vurderes, f eks tilstanden til våtrom.

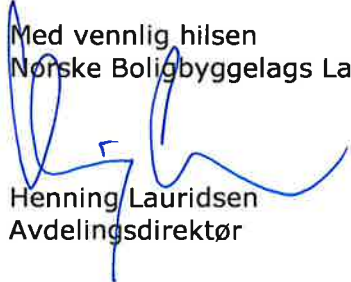
Det er imidlertid ikke noen grunn til å ha krav om at tilstandsrapporter skal inneholde ubetydeligheter som beskrivelse av hva slags tapet det er på veggen.

Det er heller ikke noen grunn til å stille noe annet enn minstekrav til innholdet i en tilstandsrapport, da det fort vil hindre produktutvikling på området.

En kan også vurdere om de som skal avgi tilstandsrapporter skal ha en plikt til å ha ansvarsforsikring. På denne måten vil en ha sikkerhet for at det er penger å hente dersom rapporten ikke beskrev mangler som burde vært avdekket ved en vanlig forsvarlig undersøkelse.

Vi har tro på at bruken av tilstandsrapporter vil fortsette å øke. Det vil være positivt dersom markedet etterspør tilstandsrapporter, slik at offentlig regulering kan begrenses til å stille minstekrav til rapportene og eventuelt krav om ansvarsforsikring til de som skal utarbeide rapportene.

Med vennlig hilsen  
Norske Boligbyggelags Landsforbund SA



Henning Lauridsen  
Avdelingsdirektør