

Til Kommunal- og moderniseringsdepartementet
v/ avdelingsdirektør Harald Assev

Lysaker, 10. mai 2020

Vedrørende: Høring - Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

NBEF har ca 140 medlemmer, hvorav svært mange representerer offentlige byggeiere. Vårt formål er blant annet å definere og sette agenda for byggherre, eier- og forvalterrollen og være en pådriver for å gi medlemmene innflytelse ved utforming av rammebetingelser. Bærekraftig eiendomsledelse er en rettesnor for arbeidet og vårt mål er «gode bygg for et bedre samfunn».

NBEF har engasjert seg i byggkvalitet for bygg over livsløpet, bla gjennom en rekke FoU-prosjekter, standardiseringsarbeid, innspill til stortingsmeldinger, koordinerende utvalg i BAE-næringen mm, som alle har hatt et felles mål; kvalitet i et livsløpsperspektiv for å sikre gode bygg, ref Stm 28:2011-2012 «Gode bygg for eit betre samfunn».

Gjennom livsløpet er det flere situasjoner som krever tilstandsanalyse; ved ferdigstilling, garantiperiodens utløp, grunnlag for vedlikehold og oppgradering, eierskifte mm. En enhetlig måte å gjennomføre dette på i de ulike situasjoner vil gi grunnlag for statistikker vedrørende byggfeil / -skader.

Som innspill til den foreslåtte forskriften vil NBEF anføre:

Hovedpunkter

1. Forskriften er helt klart et viktig skritt for å oppnå en tryggere bolighandel. Formålet er klart definert i § 1-1 «Formålet er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at forbrukere får et **betryggende informasjonsgrunnlag** før et boligkjøp».

Forslaget om å utelate opplysninger om «felleseiet», ref kap 7.1 «Innledning» og kap 7.3.2 «Undersøkelse av leiligheter», er vi sterkt uenige i. Dette vil svekke formålet med tryggere bolighandel. Omfanget av boliger i sameier / borettslag, utenom småhus, utgjør hovedtyngden av boligmassen med omfattende eierskifter. For eksempel viser 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.

Det er riktig at kostnader for å opprettholde kvalitet av felleseiet fordeles på alle eiere, men det er vesentlig å få opplyst om eventuelle forestående store investeringer i felleseiet. Det er ikke nødvendig å si noe om trappeopp ganger, utearealer etc som den potensielle kjøper kan se selv. Men forestående arbeider med for eksempel

fasader, tak, stigeledninger ol vil som regel være lett tilgjengelig gjennom styret i borettslaget / sameiet, papirer fra generalforsamling, boligbyggelag.

2. Innføring av yrkestittel «Bygningssakkyndige» støtter vi fullt ut. Kompetanse om byggeteknikk fra ulike perioder, bygningfysikk, brann og sikkerhet må inkluderes.

Kompetansen må tilfredsstillende krav som medfører en tilstandsanalyse på nivå 1 iht i NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk», dvs 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, vil dette føre til bedre kvalitet gjennom livsløpet og mindre konflikter. For å få enhetlig metodikk ved de ulike tidspunkter for tilstandskontroll er det nødvendig å standardiser selve tilstandsprosessen. Vi kan se av teksten i selve forslaget at det er hentet deler fra NS 3600:2018 «Teknisk tilstandsanalyse ved eierskifte av bolig».
4. Revisjon av NS 3600:2018, som følge av endelig forskrift til avhendingslova, vil vi anbefale samt støtte fullt ut. Dette vil styrke det samfunnsøkonomiske perspektivet samt danne et utmerket utgangspunkt for et sentralt register for byggfeil / byggskader som grunnlag for videre utvikling av kompetanse for bygningssakkyndige.

Forskrift: Tryggere bolighandel

1. Formål: de tre paragrafer anbefales
2. Krav om innhold:
 - § 2-1: Anbefaler en tilføyelse i setning:bygningssakkyndig basere sine undersøkelser på det som er synlig **kombinert med enkle målinger der dette kreves i de enkelte paragrafer.**
 - § 2-2, 2-3, 2-4, 2-5, 2-6, 2-7 og 2-8: Anbefales.
 - §2-9: Anbefales tilføyd setning ny bokstav e (taktekking): 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 (selv fasaden, vinduer, dører, balkonger).
 - §2-11, 2-12, 2-13, 2-14, 2-15, 2-16, 2-17: Anbefales
 - §2-18: Her anbefales en tydeliggjøring av at bygningssakkyndig **skal sjekke** sikkerhet i forhold til rømningsforhold. Bruk av ordet **hvis** kan virke passiviserende.
 - §2-19: Anbefales.

- §2-20: Beskrivelse av tilstandsgrader er generelt ok, 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 eks om tak er dekket av snø / is, ingen mulighet for tilgang til krypkjeller. Om TGIU benyttes skal årsak angis.

3. Krav til bygningssakkyndig:

- §3-1: Anbefales men presisere at kompetanse om byggeteknikk fra ulike perioder, bygningsfysikk, brann og sikkerhet poengteres.
- §3-2, 3-3, 3-4, 3-5: anbefales

4. Tilsyn etc:

- §4-1, 4-2, og 4-3: anbefales.

NBEF håper våre innspill vil bli tatt til følge da vi oppriktig mener dette vil styrke ivaretagelse av formålet. Sett i sammenheng med foreslåtte tiltak i rapport «Forsvarlig Byggkvalitet» vil dette styrke trygghet for kvalitet i livsløpsperspektiv som igjen er positivt bidrag i samfunnsøkonomisk henseende.

Vennlig hilsen
Norges bygg- og eiendomsforening

Siri Ulvin
administrasjonsleder
tel. 91319249

Svein Bjørberg
Styremedlem NBEF
Tel. 91535547



www.nbef.no | [LinkedIn](#) | www.qualitynorway.no