

Kommunal -og moderniseringsdepartementet

Vårt saksnr.: 20/3000

Oslo, 28.05.2020

## **Hørings svar - Forsvarlig byggkvalitet – rapport fra Byggkvalitetsutvalget – forslag om endringer i plan- og bygningsloven**

Forbrukerrådet mener at Byggkvalitetsutvalget har gjort en solid jobb og levert et godt gjennomarbeidet dokument i sin rapport «Forsvarlig byggkvalitet – kompetanse, kontroll og seriøsitet».

I hovedsak ønsker vi i vårt hørings svar å gi noen støttende kommentarer til utvalgets rapport.

Som departementet og Byggkvalitetsutvalget er kjent med, gjennomførte Forbrukerrådet i 2019 en undersøkelse blant kjøpere av nye boliger og kartlagt opplevd feil ved nye boliger. Denne undersøkelsen er det referert til i rapporten kap. 4.3 – Kartlegging av byggefeil og rapportens kap. 13.1 – Problemstillinger. Undersøkelsen viser at over halvparten av boligkjøperne opplever feil. Mange av de potensielt alvorlige feilene, (ytre tak, isolasjon, fukt), oppdages først etter reklamasjonsfristen på 5 år.

21. april 2020 behandlet Stortinget Meld.St. 25 (2018-20199, Innst. 171 S (2019-2020), «Framtidas forbruker – grønn, smart og digital».

I sitt vedtak 515 vedtok Stortinget enstemmig:

**«Stortinget ber regjeringen utrede om reklamasjonsfristen på nyoppførte boliger skal økes fra fem til ti år, samt konsekvensene av en eventuell utvidelse.»**

Forbrukerrådet er en pådriver for å få økt reklamasjonstiden for ny bolig fra 5 til 10 år. Vi opplever at Byggkvalitetsutvalget argumenter godt for et slikt standpunkt, og vi skal ikke gjenta det her, men et tilleggsargument er at en trenger å øke kvaliteten av nye boliger i et bærekraftsperspektiv. Når 40% av klimaavtrykket kommer fra bygg, mener vi det er et selvstendig argument at boliger må bygges for lengre levetid, med tanke på fremtidig ombruk og derfor trenger kvalitetsheving.



### **Rapportens del 1: Beskrivelser av næringen**

Forbrukerrådet finner at denne delen av rapporten beskriver næringen godt.

### **Rapportens del 2: Vurderinger og anbefalinger**

Som også nevnt ovenfor, støtter vi i hovedsak vurderingene og anbefalingene. Vi ønsker likevel å knytte noen kommentarer til rapporten:

#### **Kap. 10 Ansvar**

- Vi støtter forslaget om tydelig plassering av ansvaret og at det plasseres hos tiltakshaver.
- Forbrukerrådet har opplevd utfordringer med «single purpose» selskaper og de problemene det skaper for forbruker. Dette er godt beskrevet i rapporten. Vi støtter derfor forslaget om «gjennomskjæring» av ansvaret for et «single purpose» selskap, og holde morselskapet økonomisk ansvarlig for feil eller mangler i et datterselskap.

#### **Kap. 11 Kompetanse**

- Vi støtter at det stilles obligatoriske kompetansekrav til tiltakshaver.
- Krav til kompetanse knyttes til person og ikke foretak.

#### **Kap. 12 Kontroll**

- Forbrukerrådet støtter anbefalingene i rapporten. Vi er i enige i at dagens kontroll må forsterkes og bli mer målrettet og kunnskapsbasert.

#### **Kap. 13 Garanti og forsikring**

- Som det står ovenfor, viser rapporten til en større undersøkelse Forbrukerrådet gjennomførte i 2019 om reklamasjon på nye boliger. Det kommer tydelig frem at forbrukervernet ikke er godt nok når både reklamasjonsfristen og garantibestemmelsene kun varer i fem år, samtidig som mange av de store omfattende feilene først blir synlige etter at denne fristen har gått ut. Vi er helt enig med byggkvalitetsutvalget når de skriver i rapporten på s 92: «Tidsbegrensningen i regelverket svekker trolig ordningens disiplinerende effekt på entreprenørene.»
- Forbrukerrådet ønsker å øke dagens reklamasjonsrett fra 5 til 10 år. Vi støtter det som utvalget skriver i rapporten på s 93: «Det kan være hensiktsmessig å utvide dagens reklamasjonsrett og varighet på garantien, eksempelvis fra fem til ti år.»



- En ordning med byggskadeforsikring som skal gjelde i 10 år støttes også. En slik forsikring må være et krav som kommer samtidig som en utvider reklamasjonsretten i bustadoppføringsloven fra fem til ti år.
- Forslaget om et byggskaderegister støttes full ut. Et slikt register vil kunne fungere som et «seriøsitetsregister» og forbruker vil ha anledning til å velge entreprenør som kan dokumenter kvalitet. Utvalget har knytt et slikt register opp mot en byggskadeforsikring. Vi mener at et byggskaderegister er et så godt tiltak at en ikke trenger å vente på en forsikringsordning, men etablere registret så raskt som praktisk mulig.

Vennlig hilsen

Forbrukerrådet

Olav Kasland

Fagdirektør bolig