



HUSEIERNES LANDSFORBUND
FRED. OLSENS GT. 5
0152 OSLO
TLF.: 22 47 75 00
FAX: 22 41 19 90
E-POST: post@huseierne.no

Standard Norge

Postboks 242
1326 LYSAKER

Vår ref.: 11205503/EF

Oslo, 1. desember 2012

**VEDR.: HØRING – NS 3600 TEKNISK TILSTANDSANALYSE
VED OMSETNING AV BOLIG**

Vi viser til fremlegging av høringsutkast på møte den 19. oktober i år, med frist 1. desember for mulige kommentarer.

Huseiernes Landsforbund (HL) har gjennom mange år vært en pådriver for en grundig tilstandsanalyse for bruktbolig, med inspirasjon i den danske modell. Det er gledelig at standarden nå foreligger, og i en form og med et innhold som HL tror vil dekke behovet. Som nevnt i møtet synes vi også standarden er pedagogisk godt oppbygget, noe som utvilsomt vil lette forståelsen for den vanlige huseier.

HL har alltid vært av den oppfatning at bruken av standarden må være frivillig. Utgiftsbildet ved boligomsetning er allerede omfattende, og unntakene fra en mulig plikt til bruk av tilstandsanalyse ville måtte være mange og omfattende. Vi tror markedet vil etterspørre analysen, bare det gjøres attraktivt å bruke den. Innholdsmessig er det etter vårt syn ikke tvil om at NS 3600 vil være det brukerne har behov for.

HL har likevel en innvending: Vi er bekymret for at det å angi utbedringskostnader fort kan bli et nytt konfliktområde. For å unngå det må disse kostnadene kun være angitt i "sekkeposter" og uten stor presisjon. Men partene vil nok uansett være tilbøyelige til å lese et tall og tillegge det stor vekt. Ved feil angivelse, vil det derfor kunne oppstå tvist.

Utgiftsbildet er også et element her: Rapportene vil ikke bli billige, og blir de for dyre vil både bruk og utvikling kunne stoppe opp. Angivelse av utbedringskostnader er vanskelig; man skal helst kjenne både skadeårsak og omfang. HL er engstelig for at det å skulle angi et estimat på utbedringskostnader både vil kunne innebære et for stort element av "synsing", og samtidig at det vil fordyre rapporten unødige.

HL vil derfor foreslå at det vurderes om dette kan løses ved at oppdragsgiver kan bestille en "tilleggsmodul" for slike utgifter?

Med vennlig hilsen
for Huseiernes Landsforbund

Peter Batta
Adm. dir.

Einar Frigland
advokat