

Høringsnotat

– forskrift til avhendingslova
og endringer i avhendingslova § 3-10

(tryggere bolighandel)

Innhold

1. Bakgrunn.....	3
2. Hovedinnholdet i høringsnotatet	4
3. Hvilket problem skal forskriften løse?	5
4. Gjeldende rett – ingen lovkrav	6
5. Overordnede prinsipper for fastsettelse av tilstandsrapportens innhold	7
6. Hva handler tvistene om? Hvilke saker er «gjengangere» i tvistesaker?	8
7. Tilstandsrapportens innhold	8
7.1 Innledning	8
7.2 Småhus	9
7.3 Leiligheter etc.	15
7.4 Avgrensninger.....	15
7.5 Hvordan undersøkelsene skal skje.....	21
7.6 Resultatet av undersøkelsene.....	24
7.7 Selgers egenerklæring	25
7.8 Prisanslag for utbedring av bygningsdeler.....	25
7.9 Rapportens varighet.....	26
7.10 Virkninger av at en rapport ikke oppfyller alle kravene	26
7.11 Bruk av skjema	27
8. Kravene for å bli bygnings sakkyndig	27
8.1 Innledning	27
8.2 Krav til formell utdanning - beskrivelse av alternativene	28
8.3 Vurdering	29
8.4 Krav om studiepoeng innen tilstandsrapportering?.....	32
8.5 Krav om relevant praksis.....	32
8.6 EØS-rettslig begrunnelse for innføring av lovregulert yrke	33
8.7 Oppsummering – lovreguleringen er egnet, nødvendig og proporsjonal.....	37
8.8 Krav om uavhengighet og forsikring	37
9. Offentlig kontroll med de bygnings sakkyndige	38
9.1 Innledning	38
9.2 Vurdering av alternative modeller.....	38
9.3 Personlig eller foretaksbasert registrering	39
9.4 Gebyr.....	40

9.5 Tilsyn med de registrerte. Sanksjoner.....	41
10. Overgangsordning.....	42
11. Mer informasjon om tilstanden i boligmassen.....	43
12. Økonomiske og administrative konsekvenser av forslaget.....	43
Forslag til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).....	45
Forslag til endring i avhendingslova.....	54

1. Bakgrunn

Takstlovutvalget (omtales i det videre som «utvalget») leverte i 2009 utredningen NOU 2009: 6 *Tilstandsrapport ved salg av bolig*. Utvalget anbefalte flere endringer i avhendingslova for å øke bruken av tilstandsrapportering ved salg av boliger i forbrukerforhold. Det var flere dissenser i utvalget. Utredningen var på høring i 2009. Høringsinnspillene var sprikende, og utredningen ble ikke fulgt opp med noen lovproposisjon i årene som fulgte.

Justisdepartementet sendte utredningen på ny høring ved årsskiftet 2017–2018. Høringen ble fulgt opp med en lovproposisjon i desember 2018. Prop. 44 L (2018–2019) Endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) bygger på utvalgets utredning og innspill i de to høringene. Den inneholder flere forslag til lovendringer som skal bidra til en tryggere bolighandel med færre konflikter. De kanskje viktigste lovendringene er at selger ikke lenger gyldig skal kunne ta «som den er»-forbehold hvis kjøper er forbruker, og at kjøperen ikke kan påberope seg som mangel noe som fremgår av en tilstandsrapport. For at tilstandsrapporten skal ha en slik virkning, må den inneholde slik informasjon som departementet har fastsatt, og den må være utarbeidet av en bygningsakkyndig med riktig kompetanse. Endringene vil presumtvt føre til at selger ser seg tjent med å innhente en tilstandsrapport, dels fordi han eller hun ikke lenger kan ta et slikt forbehold, og dels fordi selgeren vil redusere sitt ansvar ved å legge frem en tilstandsrapport.

Loven inneholder en hjemmel til å gi forskrifter med krav til innholdet i tilstandsrapporter og til kvalifikasjoner hos de bygningsakkyndige som skal lage rapportene, herunder om en offentlig godkjenningsordning. Dette høringsnotatet inneholder forslag til slik regulering.

Det ble i april 2019 avholdt et innspillsmøte der relevante aktører fremførte sitt syn på hva tilstandsrapportene bør inneholde og hvilke krav til kvalifikasjoner vi bør stille. Blant annet på bakgrunn av innspillsmøtet har Kommunal- og moderniseringsdepartementet i samarbeid med Justis- og beredskapsdepartementet utredet et forslag til forskrift, som med dette sendes på høring. Forskriften innebærer ikke at selger av brukt bolig får plikt til å innhente tilstandsrapport eller til å bruke kvalifiserte personer. Hvis selger ikke innhenter rapport eller bruker en ikke-kvalifisert til å lage rapporten vil imidlertid kjøperen anses å være kjent med færre forhold. Konsekvensen av dette blir at det skal mindre til for at boligen anses å ha mangler, noe som blant annet kan føre til at selgeren blir ansvarlig overfor kjøperen. Med

andre ord vil lovendringen fungere som et incitament for selger til å innhente rapporter som er i tråd med forskriftskravene.

Forslaget gjelder ved salg av boliger som faller inn under avhendingslovas virkeområde. Det presiseres at avhendingslova kommer til anvendelse selv om boligen er ubrukt hvis boligen er ferdigstilt ved avtaleinngåelsen. Dersom det gjenstår arbeider på boligen ved avtaleinngåelsen, er det bustadoppføringslova som gjelder. Da vil ikke denne forskriften være relevant. Det er ikke så vanlig å innhente tilstandsrapport ved salg av nye (ubrukte), ferdigstilte boliger, og annen salgsdokumentasjon vil naturlig tre i forgrunnen. Det må være opp til aktørene og markedet å avgjøre hvor lenge en bolig må være brukt før det anses som hensiktsmessig å innhente tilstandsrapport ved salg.

2. Hovedinnholdet i høringsnotatet

Høringsnotatet inneholder for det første forslag til en oppregning av de bygningsdelene og de rommene som må undersøkes for at tilstandsrapporten skal være forskriftsmessig (godkjent). Notatet inneholder forslag til en vesentlig mindre omfattende regulering enn det utvalget foreslo. Siden vi antar at høringsinstansene har interesse av å kjenne til hvilke vurderinger som ligger til grunn for forslaget negative avgrensninger, er disse inkludert i notatet. Notatet inneholder også forslag til regler om *hvordan* den bygningssakkyndiges undersøkelser skal skje. Det foreslås blant annet at den bygningssakkyndige skal ta hull for å søke etter fukt i våtrom og rom under terreng.

For det andre inneholder notatet forslag om å innføre et *lovregulert yrke* som sakkyndig på tilstandsrapportering i forbindelse med salg av boliger etter avhendingslova («bygningssakkyndig»).

Vi foreslår høyere fagskolegrad som minimum utdanning (120 studiepoeng) og to års relevant praksis for å lage tilstandsrapporter med virkning for selgers ansvar. Ved innføring av lovregulerte yrker kommer yrkeskvalifikasjonsdirektivet (Europaparlaments- og rådsdirektiv 2005/26/EF av 7. september 2005) til anvendelse. Siden det EØS-rettslige synspunktet er at innføring av lovregulerte yrker utgjør en «restriksjon» (hindring) på den frie bevegelsen av arbeidskraft i det indre markedet, krever innføringen en særskilt begrunnelse. Begrunnelsen for ordningen fremgår av punkt 8.6. Før endelig beslutning om å innføre et lovregulert yrke tas, vil vi – foruten høringsinnspillene – blant annet se nærmere på Byggkvalitetutvalgets rapport «Forsvarlig byggkvalitet. Kompetanse, kontroll og seriøsitet» som ble overlevert Kommunal- og moderniseringsdepartementet 5. februar i år. I rapporten redegjør utvalget for hensiktsmessigheten av å stille kvalifikasjonskrav og hvilket handlingsrom EØS-retten oppstiller for dette. Vi ønsker å se kvalifikasjonskrav og regulering av aktørene i byggsektoren i sammenheng.

For det tredje inneholder notatet forslag om at de bygningssakkyndige må registrere seg i et offentlig register før de kan lage godkjente tilstandsrapporter. Med et slikt register kan forbrukerne enkelt finne frem til kvalifiserte bygningssakkyndige. I tillegg gir registeret staten mulighet til å føre tilsyn.

Formålet med forskriften er i forslaget til formålsparagraf i den vedlagte forskriftens § 1-1 formulert slik:

«Forskriften fastsetter krav til tilstandsrapporter og bygnings sakkyndige som må være oppfylt for at en tilstandsrapport skal få virkning etter avhendingslova. Formålet er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.»

Høringsnotatet inneholder også et forslag om å presisere forskriftshjemmelen i avhendingslova § 3-10 første ledd. Hjemmelen vil åpne for å slette personer som ikke oppfyller forskriftskravene fra registeret. Videre vil hjemmelen åpne for å opprette en ordning for å behandle klager fra de som eventuelt blir slettet fra registeret. Hjemmelen for å føre tilsyn foreslås samtidig tydeliggjort. Det foreslås også å tilføye hjemmel for fastsettelse av gebyr til hel eller delvis finansiering av ordningen.

3. Hvilket problem skal forskriften løse?

Bolighandel mellom uprofesjonelle aktører er preget av et informasjonsunderskudd der verken kjøper eller selger nødvendigvis kjenner til boligens tilstand idet budet gis. Det legges til grunn at dette skaper ulemper for markedsaktørene, som markedet ikke klarer å løse på egenhånd. Partene i boligtransaksjonen ser ikke ut til å ta hensyn til den reelle risikoen for skader og feil. Samtidig er det en informasjonsasymmetri mellom selgeren og den som undersøker boligen. Selgeren vil ofte ikke være i stand til å vurdere hvem som er kvalifiserte eller mindre kvalifiserte til å lage tilstandsrapporter. Disse problemstillingene legitimerer offentlig inngripen ut fra effektivitetshensyn.

Når boligen viser seg å være i dårligere stand enn partene antar, innebærer dette kostnader som kan ha store konsekvenser for den enkelte. Det vil imidlertid variere fra sak til sak hvorvidt det er kjøper eller selger som økonomisk sett best er i stand til å bære utbedringskostnaden. Det legges derfor til grunn at selve fordelingen av utbedringskostnaden ikke har samfunnsøkonomisk betydning.

Informasjonsproblemene i bruktboligmarkedet er først og fremst et samfunnsproblem fordi de skaper merkostnader utover utbedringskostnaden, både for partene i boligtransaksjonen og for samfunnet. Markedet fungerer mindre effektivt enn det ville ha gjort med perfekt informasjon. For partene i boligtransaksjonen består merkostnadene i hovedsak av saksomkostninger og tidsbruk. I tillegg kan usikkerheten i seg selv utgjøre en psykisk belastning. Samfunnet for øvrig taper fordi rettssystemet blir belastet mer enn det partene i rettssakene og tvistene selv dekker.

Etter at avhendingslova trådte i kraft i 1993 har det vært et betydelig antall tvister i forbindelse med boligomsetning. Help Forsikring anslår at ett av fire boligkjøp ender i konflikt. På grunn av tvistehyppigheten har loven blitt kritisert, både fra faglig og politisk hold. Flere peker på at tvistemfanget er belastende for de menneskene det angår, som er forbrukere.

Borgarting lagmannsrett skriver i en dom fra 2008 at «[s]aken synes ... å bekrefte en oppfatning om at avhendingslova er tvisteskapende».

Norges Eiendomsmeglerforbund, Norges Takseringsforbund og Nito Takst (nå slått sammen til Norsk Takst) skriver i et notat til justisministeren 16. januar 2015 at avhendingslova – mot sitt formål – har ført til en rekke tvister mellom kjøper og selger av fast eiendom. Organisasjonene peker blant annet på at avhendingslovas bestemmelser om reklamasjon og mangler inneholder svært vage og skjønnsmessige vurderingskriterier, og at det gir grobunn for tvister.

Forbrukerrådet skriver i rapporten *Eierskifteforsikring og boligkjøperforsikring - Effektene for forbrukerne i bolighandelen* (fra mars 2017) at det nesten uten unntak er enighet i eiendomsbransjen om at konfliktnivået er for høyt. Forbrukerrådet viser til at 14 prosent av boligkjøperne klager eller reklamerer på et bruktboligkjøp.

Nylig innhentede tall fra Domstolsadministrasjonen viser at antallet innkomne saker fra og med 2010 til og med 2018 ligger stabilt på mellom 700 og 800 per år. Ifølge Finansklagenemndas årsmelding for 2018 har det de siste tre årene vært et stabilt antall klagesaker innenfor eierskifteforsikring på ca. 650 klagesaker årlig.

Utredningsinstruksen spør hvilke tiltak som er relevante for å løse problemet. Siden de vedtatte endringene i avhendingslova *forutsetter* at krav til tilstandsrapportenes innhold og de bygningssakkyndiges kompetanse fastsettes i forskrift, er det ikke et relevant alternativ å ikke gjøre noen tiltak. Vi har imidlertid vurdert både mindre omfattende og mer omfattende alternativer enn det som følger av dette høringsutkastet. Kort oppsummert mener vi at alternativet med å stille krav om at den bygningssakkyndige må ha bachelor i ingeniørfag (se punkt 8.2.3) øker risikoen for at rapporten blir dyrere enn det kvalitetsløftet er verdt. Et annet alternativ som er vurdert, er å stille krav om at tilstandsrapportene må være i henhold til flere av eller alle kravene i bransjestandarden NS 3600: 2018. Dette er samfunnsøkonomisk trolig lite gunstig, når vi vet at standarden i dag blir lite brukt, fordi den er for omfattende og dermed kostbar å utarbeide. Mindre omfattende tiltak enn det vi foreslår mener vi vil være utilstrekkelige for å oppnå de målene forskriften skal oppnå. Alternativet som presenteres i dette notatet fremstår som det klart mest samfunnsøkonomisk lønnsomme.

En vurdering av de økonomiske og administrative konsekvensene av forslaget er inntatt i punkt 12.

4. Gjeldende rett – ingen lovkrav

Ikke krav om rapport

Dagens lovgivning stiller ikke krav om at en sakkyndig undersøker tilstanden til en brukt bolig som skal omsettes. Etter det vi kjenner til, foreligger det likevel i de fleste boligtransaksjoner en eller annen form for tilstandsrapport. Tall fra Protector Forsikring viser at den gjennomsnittlige bruken av tilstandsrapporter for eneboliger i 2018 var på 88%. Andelen som bruker tilstandsrapport ved salg av leiligheter er noe lavere.

Ingen krav til rapportene

«Tilstandsrapport» er en samlebetegnelse som brukes om ulike rapporter som beskriver boligens tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand. Tilstandsrapporten skrives av en takstmann, som har befart og undersøkt boligen. Siden dagens lovgivning ikke stiller noen krav til rapportene, kan både innhold og kvalitet variere mye. I praksis stilles det imidlertid noen krav gjennom at medlemmene av bransjeorganisasjonene må bruke organisasjonens rapporter.

Dagens takstbransje

Takstbransjen er liten og fragmentert og består i dag av to forbund: Norsk takst og Byggmestrenes takseringsforbund. Vi har forsøkt å kartlegge hvor mange av medlemmene i de to forbundene som i dag har sin eneste inntektskilde knyttet til å lage tilstandsrapporter ved eierskifter. Norsk takst har cirka 1600 medlemmer. På oppfordring har Norsk takst anslått at de har cirka 730 medlemmer som kan regnes som fulltids boligtakstmenn.

Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), som har cirka 700 medlemmer, opplyser at de har cirka 250 personer som lager «Eierskifterapport» gjennom forbundets systemer. BMTF vet ikke nøyaktig hvor mange som har dette som eneste inntektskilde, men anslår at det kan dreie seg om i overkant av 150 personer.

Ingen krav til kvalifikasjoner

Dagens takstbransje er ikke lovregulert. Det innebærer at «hvem som helst» kan kalle seg «takstmann» og skrive tilstandsrapporter. Samtidig er det enighet i bransjen om at det er varierende grad av kvalitet i det arbeidet dagens takstmenn utfører knyttet til undersøkelse av boliger som skal selges. Selv om det ikke finnes kvalifikasjonskrav i dagens lovgivning, stiller bransjeorganisasjonene krav for de som vil være medlem i organisasjonen.

5. Overordnede prinsipper for fastsettelse av tilstandsrapportens innhold

Jo flere bygningsdeler og rom den bygningssakkyndige skal undersøke, jo mer vil rapporten koste. Dyre rapporter vil særlig ramme ressursvake selgere som ikke ønsker å pådra seg denne utgiften, siden selgere uten godkjent rapport lettere kan komme i ansvar for mangler. Det er derfor viktig at kravene til en «forskriftsmessig» rapport ikke blir for mange.

Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. Slike kost-nytte-betraktninger har medført at forslaget inneholder vesentlig færre elementer enn det utvalget foreslo i NOU 2009:6. En nærmere redegjørelse for hvilke saker som er gjengangere i tvistesaker, følger i punkt 6.

Vi mener at det ikke er grunn til å forskriftsfeste noe tak for hva en rapport kan koste, men vi har forsøkt å legge kravene på et nivå som medfører at rapporten vanligvis ikke skal koste mer enn cirka kr 10 000. Kostnadene vil imidlertid variere etter boligens størrelse, alder og

beliggenhet (reisetid). Videre vil prisene på de bygnings sakkyndiges tjenester kunne variere fra område til område. Vi har forsøkt å legge kravene på et nivå som gjør at den bygnings sakkyndige normalt vil bruke mellom tre til åtte timer på å undersøke boligen og utforme rapporten. For leiligheter antar vi at det vil kunne utformes tilstandsrapport på ned mot tre timer. For eldre eneboliger bør timeforbruket normalt ikke være høyere enn åtte timer.

Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygnings sakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.

6. Hva handler tvistene om? Hvilke saker er «gjengangere» i tvistesaker?

Det finnes ikke noen fullstendig statistikk over hvilke forhold som skaper tvister ved salg av boliger i forbrukerforhold. Opplysninger fra forsikringsselskapene både på selger- og kjøpersiden er likevel egnet til å illustrere tendenser som er nyttige ved vurderingen av hva den bygnings sakkyndige bør undersøke. Informasjon utvalget innhentet fra disse i 2009, viste at mangelskrav knyttet til bad og vaskerom sto i en særstilling. Videre viste informasjonen at sopp og råte, drenering, taklekkasjer og skade på rom under terreng og krypekjeller ofte var årsak til tvister. Nylig innhentede tall fra Help Forsikring bekrefter at det fortsatt er lekkasjer fra bad og tak og feil på drenering som topper skadestatistikken. Dette stemmer også med det inntrykket Direktoratet for byggkvalitet har fått i sin kontakt med bransjen.

Videre har Folkehelseinstituttet i undersøkelsen «Fukt og fuktskader i norske boliger» fra 2016 lett etter opplysninger om fuktskader i over 10 000 boligrapporter. Instituttet analyserte i alt 160 000 beskrivelser i de 10 000 rapportene, og fant anmerkninger om fukt i 3125 boliger (tre av ti boliger). Av alle boligene hadde 27 prosent fuktskader som ble anbefalt utbedret. Fire prosent av boligene hadde så alvorlige fuktproblemer at akutte tiltak var nødvendig. Rundt 1000 boliger hadde fuktskader eller risiko for fuktskade i rom der folk oppholder seg til daglig. Halvparten av disse gjaldt bad.

Det blir følgelig særlig viktig at rom og bygningsdeler som er utsatt for fukt, undersøkes av den bygnings sakkyndige.

7. Tilstandsrapportens innhold

7.1 Innledning

Kravene til tilstandsrapportens innhold må bli noe forskjellige for småhus på den ene siden (typisk eneboliger, tomannsboliger og rekkehus) og for leiligheter på den andre siden. Årsaken til dette er todelt. For det første er det hovedsakelig bygningsdeler *innendørs* som er relevante å undersøke i en leilighet. Årsaken til dette er særlig at for leiligheter vil vanligvis drenering, grunnmur, yttervegger og tak være en del av fellesarealene som sameiet eller

borettslaget har ansvar for å vedlikeholde. Dette er også bygningsdeler som det ofte vil være vanskelig å undersøke i et leilighetsbygg. For det andre har leiligheter – i motsetning til småhus – gjerne også andre «vanlige» fellesarealer og fellesinstallasjoner knyttet til bygningen og tomten. Dette kan for eksempel være trappeoppganger, heiser, vaskerom og lekeplasser. Spørsmålet blir da om og i tilfelle hvordan den bygningssakkyndige skal undersøke fellesarealene og fellesinstallasjoner.

7.2 Småhus

7.2.1 Våtrom

Skader på våtrom er som nevnt over i punkt 6 en av de hyppigste årsakene til tvister, og feil og mangler der er ofte dyre å utbedre. At undersøkelsen skal omfatte våtrom, krever derfor neppe noen ytterligere begrunnelse.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-2.

7.2.2 Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)

Kjøkken er også et problemområde med tanke på fuktskader. Relativt mange saker er knyttet til vann og avløp på kjøkken, og skadene kan være kostbare å utbedre. Det kan for eksempel dreie seg om vannskader på gulv. Vi foreslår derfor at den bygningssakkyndige skal undersøke kjøkkenets risikokonstruksjoner, dvs. gulv, avløp og vannrør.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-3.

7.2.3 Varme, ventilasjon og sanitærteknikk (VVS)

Et VVS-anlegg er et system av rør. Anlegget omfatter vann- og avløpsrør med tilhørende utstyr og tappearmaturer, i tillegg til utvendige ledninger og kummer for drenering, takvann og overflatevann. Boligens VVS-anlegg har ofte vesentlig kortere levetid enn resten av huset, og skader kan være dyre å utbedre. Vi foreslår av disse årsaker at den bygningssakkyndige skal undersøke VVS-anlegget.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens i § 2-4.

Se også §§ 2-5, 2-6 og 2-7 for forslag til regulering av undersøkelsen av varmtvannsbereidere, vannbåren varme og varmesentraler.

7.2.4 Ventilasjon

God ventilasjon er viktig for å sikre et godt inneklima. God ventilasjon bidrar også til å redusere fuktinnholdet i luften, slik at det ikke oppstår fuktskader i form av mugg og sopp. Selv om det ikke er mange tvister knyttet til ventilasjonsanlegget, er det viktig for en kjøper at ventilasjonen fungerer. Undersøkelsen av ventilasjonsanlegget trenger dessuten ikke ta mye tid. Vi foreslår at den bygningssakkyndige beskriver om ventilasjonen er naturlig, mekanisk, eller balansert, og at det kontrolleres om den fungerer.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-8.

7.2.5 Taket

Feil og mangler ved taket er opphav til en del tvister. lekkasje fra tak kan forårsake skader som er dyre å utbedre. Undertaket, som vanligvis er det svakeste punktet, har en normal levetid på cirka 40–50 år. Yttertakets levetid kan variere fra rundt 30 år (takshingel) til så mye som over 100 år (skifer). Tilstandsrapporten bør derfor inkludere en undersøkelse av taket. For eksempel bør den bygningssakkyndige se om det er spor etter biologiske skadegjørere (dvs. skadedyr, parasitter eller uønskete planter), om gjennomføringene er tette, og om flate tak har tilstrekkelig helning. Pipen kan av og til være årsak til tvist, og det er som oftest i forbindelse med lekkasje fra pipehatten. Denne bør derfor kontrolleres sammen med taket. Hvis taket er tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, slik at det ikke er mulig å undersøke dette, skal dette oppgis i rapporten.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens i § 2-9.

7.2.6 Yttervegger

Ifølge Help Forsikring inngår skader på kledning «ikke sjelden» i skadelistene for ulike lekkasjeskader. Ofte er det overflateskader forårsaket av normal aldring, men det forekommer også skader på grunn av konstruksjonsfeil (for eksempel manglende luftespalte bak kledning). Sopp og råte og andre skader er vanskelig for en kjøper å avdekke, og eventuelle utbedringskostnader kan bli høye. Vi foreslår derfor at den bygningssakkyndige skal undersøke ytterveggene. I *veggkonstruksjonen* kan undersøkelsen begrenses til visuelle observasjoner. Hvis boligen har *trefasade*, bør det også søkes etter fukt på steder som erfaringsmessig er utsatt for fukt og råte. Dette kan gjøres ved stikktakinger, for eksempel på typiske skadesteder som i nedkanten av panelet og i utforingene rundt vinduene.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-10.

7.2.7 Krypekjeller

En krypekjeller er et rom under gulvet i første etasje (i kjellerløse hus). Krypekjelleren skal ha en inspeksjonsluke slik at man kan undersøke tilstanden der, men langt fra alle har det. «Gulvet» i krypekjelleren er bakken, mens veggene er av mur eller betong. Taket i krypekjelleren tilsvarer gulvet i første etasje, og dette holdes oppe av bærebjelker. Råte i bærebjelkene kan føre til at gulvet svikter. En krypekjeller uten ventiler, eller med tette ventiler, er svært utsatt for fukt. Undersøkelsen fra Folkehelseinstituttet (nevnt i punkt 6) viser at det er et fuktproblem i så mange som 40 prosent av norske krypekjellere. Vi foreslår derfor at den bygningssakkyndige skal undersøke boligens krypekjeller, så sant det er mulig å komme til. Den bygningssakkyndige må blant annet kontrollere overflater og se etter råteskader i bjelkelaget.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-11.

7.2.8 Rom under terreng

Mange bygger om kjellere til oppholdsrom, og rom under terreng er utsatt for fukt. Vi foreslår derfor at tilstandsrapporten skal inneholde et punkt knyttet til dette. Her bør den bygningssakkyndige blant annet undersøke om det finnes kondens, fuktskjolder eller spor etter biologiske skadegjørere, og dessuten se etter setningsskader.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-12.

7.2.9 Fundamenter og grunnmur

Fundamenter (for eksempel søyler eller pilarer) kan ha skader og skjevheter. Fundamentene er imidlertid ofte ikke synlige, i så fall kan man se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren. Når grunnmuren er en årsak til tvist, er det i forbindelse med sprekker som fører til fukt- eller vannskader og setningsskader.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-13.

7.2.10 Drenering og fuktsikring

Drenering, eller vannfjerning, er nødvendig for å lede overvann, regnvann og annen uønsket væske bort fra grunnmuren, slik at kjellere og annet kan bevares tørre. Det forekommer relativt mange tvister knyttet til dette og det er dyrt å skifte drenering. Vi foreslår derfor at den bygningssakkyndige skal vurdere boligens drenering og fuktsikring.

Siden drenering og fuktsikring ligger skjult under bakken, må «undersøkelsen» oftest begrense seg til å vurdere om det er innvendige symptomer (tegn) på at systemet ikke fungerer. Med «symptomer» mener vi observerbare forhold som gir *indikasjoner* på hva slags tilstand bygningsdelen befinner seg i. Den bygningssakkyndige kan også unntaksvis finne utvendige tegn til funksjonssvikt. For eksempel kan det tenkes at fuktsikringen mangler grunnmursplate, eller at platen ikke har dekklist, er løs eller skadet. Hvis det ikke er indikasjoner på funksjonssvikt, vil den bygningssakkyndige måtte sette en tilstandsgrad som (utelukkende) er basert på dreneringens alder. For kjøper er det uansett nyttig at rapporten inneholder opplysninger om antatt alder på drenering, og hva som er forventet levetid.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-13.

7.2.11 Terrengforholdene

Terrengforholdene rundt boligen har særlig betydning for om vann ledes bort fra grunnmuren. Vi foreslår følgelig at den bygningssakkyndige skal undersøke fallforholdene, herunder om terrenget skråner innover.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-14.

7.2.12 Større håndverkertjenester utført i boligen siste fem år

Nordmenn pusser stadig opp boligene sine. Hvis oppussingsarbeidene er lovlige, øker sannsynligheten for at de har en viss kvalitet. Dokumentasjon på dette kan indirekte gi kjøperen verdifull informasjon om hvorvidt arbeidene som er gjort på boligen har god kvalitet. Vi foreslår derfor at den bygningssakkyndige skal be eieren om dokumentasjon på større håndverkertjenester utført i boligen de siste fem årene. Ved vurderingen av hva som er «større», vil både kostnad, omfang og risiko for senere skader være relevante momenter. Et eksempel på en «større» håndverkertjeneste, kan være utgraving av kjeller- og kanskje anleggelse av varmekabler med fliser i større deler av boligen. På den andre siden vil det at boligeieren har leid inn håndverkere til å male overflater i ett rom eller to antagelig sjelden representere et «større» arbeid.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-16.

7.2.13 Nedgravde oljetanker

Ifølge Miljødirektoratet finnes det trolig så mange som 270 000 nedgravde oljetanker i Norge. Mange boligeiere er sannsynligvis ikke klar over at de har en slik tank på eiendommen. Fra 2020 blir det forbudt å fyre med mineralolje. Mange av disse tankene har dessuten blitt så gamle at de utgjør en risiko for oljelekkasje. En nedgravd oljetank kan være vanskelig å fjerne og kan medføre behov for større og kostbare arbeider på boligens oppvarmingssystem. Ifølge Norsk Gjenvinning må man regne med en kostnad på mellom 5 000 og 30 000 kroner for å få fjernet – eventuelt fylt og avstengt – tanken. Mange boligkjøpere kan få seg en negativ overraskelse dersom oljetanken blir pålagt fjernet. Vi foreslår derfor at den bygningssakkyndige skal inkludere informasjon om nedgravde oljetanker i tilstandsrapporten.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-7 tredje ledd.

7.2.14 Elektrisk anlegg

Flertallet av deltakerne på innspillmøtet tok til orde for en forenklet vurdering av boligens elektriske anlegg. Help Forsikring opplyste at feil på det elektriske anlegget er «relativt hyppig i reklamasjonssaker, men ofte av mindre økonomisk omfang».

Det lokale el-tilsynet fører tilsyn med det elektriske anlegget i boliger. Tilsynet sjekker blant annet inntakssikringer, sikringsskap, jordingsanlegg, defekt materiell, skjøteledninger, bruk av apparater og utstyr. Denne informasjonen gir kjøperen et grunnlag for å vurdere risikoen for at el-anlegget har feil, uten at dette fordyrer tilstandsrapporten nevneverdig. Kjøper har derfor opplagt interesse av å få vite når det sist ble gjennomført el-tilsyn i boligen, og hva som var resultatet av dette. Vi foreslår at den bygningssakkyndige alltid skal innhente informasjon om dette.

Ifølge Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB) skal el-tilsyn skje i fem prosent av boligene hvert år. Det betyr at boliger i snitt skal få tilsyn hvert 20. år. Tilsynsinformasjonen kan derfor fort bli utdatert.

Vi foreslår derfor en regel som går ut på at opplysninger om kontrollen er tilstrekkelig hvis kontrollen ble utført for under fem år siden, men at den bygnings sakkyndige skal utføre den forenklete vurderingen som fremgår av vedlegg B til NS 3600: 2018 hvis det er mer enn fem år siden det lokale el-tilsynet sist hadde tilsyn.

Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg er montert, eller en installasjon er utført, i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. Eieren av anlegget plikter å oppbevare samsvarserklæringen og senere kunne fremvise den. Kravet om samsvarserklæring er hjemlet i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonskravet gjelder for elektriske anlegg (og endringer på anlegg) utført etter 1. januar 1999. Vi foreslår at den bygnings sakkyndige skal etterspørre samsvarserklæring.

Se punkt 7.4.4 for en nærmere drøftelse av om det burde kreves ytterligere undersøkelser av det elektriske anlegget.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-15.

7.2.15 Boligens areal

7.2.15.1 Hvorfor inkludere arealoppmåling?

De fleste boligkjøpere er interessert i opplysninger om boligens størrelse. Det kan likevel spørres om det å pålegge den bygnings sakkyndige å måle opp boligens areal egentlig vil bidra til å oppnå formålet med forskriftsreguleringen – mer informasjon, økt forbrukerbeskyttelse og færre tvister. Ingen boliger selges i dag uten opplysninger om areal, og pliktig oppmåling vil derfor ikke i seg selv føre til at *mer informasjon* om boligen kommer på bordet før salget.

Problemet er heller at opplysningene om areal av og til er feilaktige, noe som oftest skyldes at takstmannen har målt boligens areal uriktig eller unøyaktig. Begrunnelsen for å inkludere arealoppmåling i den bygnings sakkyndiges oppgaver må i så fall kanskje heller være at jo mer kvalifisert en bygnings sakkyndig er, jo større er sannsynligheten for at vedkommende måler riktig – enn at reguleringen bidrar til at kjøperen får *mer informasjon* om boligen før salget. Alt i alt fremstår det uansett som nokså naturlig at tilstandsrapporten skal inneholde opplysninger om boligens areal. Vi foreslår derfor at forskriften bestemmer at den bygnings sakkyndige skal måle arealet.

7.2.15.2 Hvilket målebegrep bør oppgis?

For forbrukerne kan det være forvirrende at rapportene som regel inneholder så mange som tre ulike målebegreper. I markedsføringen av boligen (salgsoppgave og internettannonse) er det vanlig å oppgi to – og noen ganger tre – målebegreper.

Bruttoareal (BTA) er arealet som begrenses av omsluttende ytterveggers utside i gulvhøyde eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet eller fellesareal. Bruttoarealet er med andre ord et *utvendig* mål.

Bruksarealet (BRA) er bruttoarealet minus den plassen som opptas av yttervegger, og arealet er delt i primær-rom og sekundær-rom. Bruken av rommet på befaringstidspunktet avgjør om rommet er det ene eller det andre. Primærrom er rom som brukes til kort eller langt opphold, det vil si vanlige oppholdsrom. Sekundærrom er rom som benyttes til lagring og tekniske rom. Eksempler på sekundærrom kan være boder, kjølerom og innglasset balkong. Primær-rom måles til innside av omsluttende vegger for primærdelen.

Eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 6 gir megler plikt til å opplyse om bebyggelsens arealer. Eiendomsmeglingsloven angir ikke direkte hvordan arealet skal oppgis, men megler må forholde seg til NS 3940:2012, som er standarden for areal- og volumberegninger. Denne kommer sammen med blant annet en veiledning om bruk av arealbetegnelser ved omsetning av bolig. Det er disse som legger føringer for dagens praksis med å måle både BRA og P-rom. NS 3940:2012 er for tiden under revisjon, men det er uklart når ny versjon kommer. Forbrukertilsynets veileder for markedsføring av bolig krever at arealberegninger foretas i samsvar med NS 3940:2012 for å være i tråd med *markedsføringsloven*. Finanstilsynet har uttalt følgende om forholdet mellom markedsføringsloven og eiendomsmeglingsloven § 6-3 (god meglerskikk):

«Eiendomsmeglingsloven regulerer meglers undersøkelse- og opplysningsplikt og hva som skal stå i salgsoppgaven, men har ingen særskilte regler om markedsføringen for øvrig, utover det generelle kravet til god meglerskikk. Imidlertid vil brudd på markedsføringsloven normalt også innebære brudd på god meglerskikk».

Bruken av flere målebegreper i dagens tilstandsrapporter og i markedsføringen gjør at forbrukeren kan misforstå hvilket areal som faktisk er til disposisjon i boligen.

Spørsmålet blir etter dette hva den bygningssakkyndige skal måle – ut fra hvilket eller hvilke målebegrep. Vi mener at det er viktig at forskriften fastsetter hvilket målebegrep som skal benyttes. Ved kun å bruke ett målebegrep blir det mindre rom for misforståelser. Vi mener at det er bruksarealet (BRA) som bør måles. Med BRA får kjøperen vite hvor stort areal som er innenfor ytterveggene, dvs. det arealet som er til disposisjon i boligen. De andre målebegrepene har flere svakheter: Hva som skal regnes som boligens primære rom må vurderes skjønnsmessig ut fra hva rommet brukes til. En annen svakhet er at det ikke nødvendigvis er slik at rom som regnes med i boligens primære rom er godkjent som oppholdsrom etter byggeforskriftene. BTA er ikke alltid mulig å måle nøyaktig. Årsaken kan for eksempel være at tykkelsen på veggene mot nabo ikke er synlige. Et siste argument mot BTA er at ikke alle kjøpere har behov for å vite areal med yttervegger.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-17.

7.3 Leiligheter etc.

7.3.1 Undersøkelse av forhold «innendørs» (bruksenheten/leiligheten)

En potensiell kjøper av en leilighet har like stort behov for opplysninger om forhold «innendørs» som kjøper av et småhus har. Vi foreslår derfor at kravene til tilstandsrapportens innhold som ble skissert i punkt 7.2 ovenfor, i utgangspunktet også skal gjelde for leiligheter.

7.3.2 Undersøkelse av fellesarealene og felles installasjoner

Det er vanskeligere å vurdere i hvilken utstrekning tilstandsrapporten bør inneholde opplysninger om fellesarealene og felles installasjoner. Eksempler på fellesarealer og felles installasjoner er oppgang, trapper, heis, boder, parkeringsplasser, bygningskroppen, drenering og utearealer. På den ene siden er det på den andre at selger kan komme i ansvar hvis fellesarealene har mangler. Dette kan tale for at den bygningssakkyndige undersøker disse. På den annen side vil det kunne bli svært kostbart for selgeren dersom tilstandsrapporten skal inneholde fullstendige opplysninger om fellesarealene, spesielt i større leilighetskomplekser fordelt på flere bygninger. En slik undersøkelse vil dessuten kunne kreve tilgang til og inngrep i deler av eiendommen som den enkelte ikke har fullmakt til å tillate inngrep i. Dette kan tale mot at den bygningssakkyndige undersøker disse. Feil ved fellesarealer i leilighetsbygg vil dessuten i de fleste tilfeller være borettslagets eller sameiets ansvar, slik at man kan få «pulverisert» kostnadene ved mangelen.

Vi foreslår en variant av den ene løsningen utvalget skisserte, nemlig at tilstandsrapporten skal omfatte «opplysninger om forhold som har nær tilknytning til den enkelte bolig som skal selges, uavhengig av om forholdet hører inn under fellesansvar eller den enkeltes vedlikeholdsansvar». Dette innebærer at den bygningssakkyndige *ikke skal undersøke* heis, oppgang, trapper og lignende, ut fra synspunktet om man vanskelig kan si at disse fellesarealene har «nær tilknytning» til den boligen som undersøkes. Videre innebærer det at vi mener den bygningssakkyndige *skal undersøke* slikt som ytterveggen i en seksjonert tomannsbolig (som tilhører sameiets fellesareal) både når boligeieren har vedlikeholdplikt og når han eller hun ikke har vedlikeholdsplikt. Synspunktet er at slike fellesarealer – i motsetning til trapper, heiser og lignende – har nær tilknytning til boligen.

Det er utfordrende å regulere dette på en forskriftsteknisk god måte. Forskriftsteksten må ta høyde for både type bolig, eierform og avtaler om vedlikeholdsplikt. Forslaget går ut på å gjøre særskilt unntak for boliger som har fellesareal i de paragrafene som omhandler bygningsdeler eller rom det vanligvis er mindre naturlig å undersøke i forbindelse med at boligen skal selges. Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-9, § 2-10, § 2-11, § 2-13 og § 2-14 (siste ledd i alle bestemmelsene).

7.4 Avgrensninger

7.4.1 Innledning med avgrensingsprinsipper

I dette avsnittet redegjøres det kort for de avgrensingsprinsippene som ligger til grunn for forslagene i dette høringsnotatet

Vi foreslår for det første at tilstandsrapporten ikke skal beskrive forhold kjøper selv enkelt kan observere på visning. Eksempler på dette er overflater på gulv, vegger og tak. Standpunktet må imidlertid nyanseres noe. Synlige «skavanker» som bygningssakkyndige mener har en årsak eller en konsekvens som det kan være viktig for en potensiell kjøper å kjenne til, bør omtales i rapporten.

For det andre mener vi at det ikke er grunn til at rapporten skal beskrive forhold som er kostbare å utrede sett i forhold til hvor nyttige de er å kjenne til for kjøper, og hvor ofte det oppstår tvist knyttet til disse (kost-nytte-betraktninger). Eksempler på forhold vi mener at rapporten ikke bør beskrive, er tilstanden på loft, vinduer, dører, etasjeskillere, innvendige trapper, kjøkkeninnredning (med unntak av skader relatert til vann og avløp som omtalt i punkt 7.2.2) og eventuelle kjølerom. Vi er også kommet til at den bygningssakkyndige ikke skal undersøke eventuelle frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer, balkonger og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen. Hvis selgeren ønsker å få en undersøkelse også av slikt, av hensyn til markedsføringen og mangelsansvaret, kan han eller hun selvfølgelig velge det og fortsatt ha en «godkjent» rapport.

Vi mener, for det tredje, at tilstandsrapporten som et utgangspunkt ikke bør beskrive forhold som megler skal undersøke og omtale i salgsoppgaven, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7. Ett eksempel er om boligen ligger i et område som er ras- eller flomutsatt. Andre eksempler er om boligen har ferdigattest og om en utleiemulighet er lovlig eller ikke. Også energiattest er noe megler skal opplyse om i salgsoppgaven. Dette henger sammen med at selger ifølge energimerkeforskriften § 5 har plikt til å legge frem energiattest før avtale om salg blir inngått. Prinsippet om at tilstandsrapporten ikke bør beskrive forhold som megler skal undersøke og omtale i salgsoppgaven er bare et utgangspunkt. Som det fremgår i punkt 7.2.15, foreslår vi at den bygningssakkyndige skal måle arealet og oppgi dette i rapporten selv om opplysninger om boligens areal utvilsomt er noe en megler har plikt til å ta med i salgsoppgaven. Men selv om det er viktig å unngå dobbeltarbeid mellom megler og bygningssakkyndig, bør tilstandsrapporten kunne stå mest mulig på egne ben, slik at den også kan brukes av forbrukere som ikke benytter eiendomsmegler. Forskriftsreguleringen bør ikke lage unødvendige hindringer for at forbrukeren kan selge boligen på egen hånd.

7.4.2 Radonmåling

Radon er et radioaktivt, gassformig grunnstoff som kan utgjøre en helserisiko i boliger. Radon kan måles enten med sporfilm eller med et elektronisk måleapparat. Det er bare langtidsmålinger i vinterhalvåret som kan gi et sikkert svar på om radon er et problem eller ikke i boligen, og det er derfor helt upraktisk at den bygningssakkyndige skal måle dette i forbindelse med et salg. Dersom selger likevel har utført slike langtidsmålinger, har vedkommende plikt til å opplyse kjøper om resultatet etter de alminnelige opplysningspliktreglene. Vi er på denne bakgrunn kommet til at det ikke bør være krav om radonmåling.

Alle kommuner har imidlertid plikt til å holde oversikt over omfanget av radon i kommunen, og man kan kontakte kommunen for å høre om det er radonfare der boligen ligger.

Eiendomsmegleren innhenter som nevnt over rutinemessig disse opplysningene i dag. Forbrukere som ikke bruker megler, kan selv enkelt sjekke med kommunen før de legger boligen ut for salg. Også en potensiell kjøper kan undersøke dette selv.

7.4.3 Verdivurderinger

7.4.3.1 Innledning

For å kunne ta stilling til om den bygningssakkyndige skal foreta en eller annen form for vurdering av boligens verdi, er det først nødvendig å gi en oversikt over de ulike verdsettelsesbegrepene som er eller har vært brukt i bolighandelen.

7.4.3.2 Verdi- og lånetakster

Frem til 2016 var det vanlig med verdi- og lånetakster som vedlegg til salgsoppgaven. Disse dokumentene inneholdt både takstmannens vurdering av boligens verdi og en beskrivelse av boligens innhold og standard. Verdi- og lånetakster er fortsatt i bruk, men nå primært til finansieringsformål. De «regnestykkene» og verdiberegningene som tidligere var en viktig del av dokumentet, er i stor grad erstattet av meglers e-takst. «Regnestykkedelen» av verdi- og lånetaksten består av fire elementer:

Verditaksten er takstmannens vurdering av boligens *markedsverdi* (normal salgsverdi).

Lånetaksten er en forsiktig antatt markedsverdi, som gir uttrykk for takstmannens nedre anslag av boligens verdi. Bankene bruker lånetaksten som grunnlag for å vurdere langsiktig belåning. Lånetaksten ligger normalt 10-20% lavere enn verditaksten. Takstene settes i henhold til sammenlignbare salg i området, justert for ev. standard utover normal standard, utsikt m.m.

Teknisk verdi er et anslag på hva det vil koste å føre opp tilsvarende bolig på samme sted (normale byggekostnader) med fradrag for alder, slitasje og ev. defekte bygningsdeler.

Tomteverdien er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.

Tomteverdien er basert på to elementer:

- en normal tomtekostnad og
- en vurdert verdi (markedstilpasning).

Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning og arrondering. Vurdert verdi er reelt sett en vurdering av hvor attraktiv tomtens geografiske plassering er.

I tillegg inneholdt de tradisjonelle verdi- og lånetakstdokumentene også takstmannens oversikt over bygningene på eiendommen og en *beskrivelse av boligens overflater og standard*.

7.4.3.3 Eiendomsmeglerens prisantydning. E-takst.

Når boligen markedsføres med prisantydning, skal denne gi uttrykk for boligens antatte verdi ut fra blant annet boligens standard, gjeldende markedsforhold og den prisen selger er villig

til å selge boligen for på tidspunktet for markedsføring. Vurdering av eiendommens verdi inngår i eiendomsmeglerens rådgivningsplikt, og er basert på et faglig skjønn med utgangspunkt i dokumentasjon og befarung av eiendommen.

Boligens størrelse, beliggenhet, sol- og utsiktsforhold, standard og vedlikeholdsbehov er noen av vurderingstemaene. Så langt det er mulig benyttes et statistisk grunnlag som referansepunkt for meglers verdivurdering av en bolig, men dette er bare et utgangspunkt da individuelle faktorer har stor innvirkning på verdien. Eiendomsmegleren må f.eks. vurdere verdien av intern beliggenhet i en boligblokk, uteareal, parkeringsplass, støyforhold, nabolag, nærhet til butikk og skole, tilgang til offentlig kommunikasjon, lagringsplass, borettslagets eller sameiets økonomi, planløsning og potensial for oppdeling, innredning og behov for oppgradering, og kjøpekraft og betalingsvilje hos kjøpergruppen den aktuelle boligen passer for.

Det statistiske grunnlaget som benyttes, må være oppdatert og ta høyde for eventuelle markedsendringer på det tidspunktet boligen markedsføres. Som statistisk grunnlag kan det f.eks. benyttes e-takst. E-takst ble innført i 2016 og er nå nærmest en bransjestandard for eiendomsmeglerens verdivurdering av boliger. Basert på eiendomsmeglerens vurdering, offentlige opplysninger og dokumentasjon, samt siste eiendomssalg i området, indikerer E-taksten en forventet salgssum.

En E-takst er et dokument som i hovedsak skal benyttes som dokumentasjon overfor en tredjepart. Når det utarbeides E-takst, får banken dokumentasjon direkte fra megler. Alle E-takster registreres i databasen til Eiendomsverdi AS, som har utviklet produktet.

Eiendomsmeglerens prisantydning oppgis etter det vi forstår alltid i annonsen.

7.4.3.4 Vår vurdering

Slik vi har forstått det, vurderer takstmannen ikke lenger boligens markedsverdi, men blir unntaksvis særskilt bedt om å sette en teknisk verdi på bygningsmassen. Spørsmålet er om forskriften likevel skal fastsette at den bygningssakkyndige skal foreta en eller annen form for verdivurdering.

Fem av utvalgets medlemmer anbefalte at den bygningssakkyndige skal fastsette verken markedsverdi eller teknisk verdi. Disse argumenterte slik (NOU 2009: 6 kapittel 4.2.7.6):

«Disse medlemmene ser det slik at utvalget etter sitt mandat i første rekke skal foreslå regler som sikrer at det foreligger opplysninger om eiendommens tilstand. Det vil være anstrengt å se en verdifastsettelse som en opplysning om eiendommens tilstand, og det vil normalt ikke være aktuelt å fastslå at en eiendom er mangelfull på grunn av misvisende opplysninger om antatt verdi.»

Fire medlemmer hadde motsatt oppfatning – at den bygningssakkyndige skal fastsette begge de to verdiene – mens to inntok et mellomstandpunkt om at rapporten kun burde inneholde opplysninger om teknisk verdi.

Momenter som kan tale for at den bygnings sakkyndige angir en *antatt markedsverdi*, er at en potensiell kjøper (og selger) får en prisforventning som bygger på to aktørers vurdering. Eventuelt sprikende verdissetninger kan synliggjøre at det er en usikkerhet knyttet til prisforventningen. Momenter som taler imot at den bygnings sakkyndige skal angi markedsverdi, er at feilvurderinger på dette punktet vanskelig kan være grunnlag for et mangelskrav fra kjøper. Et pålegg om å ha med en vurdering av markedsverdi vil derfor ikke bidra til å oppnå det overordnede formålet med reguleringen: færre konflikter. Formålet med å regulere innholdet i tilstandsrapportene er at den bygnings sakkyndige skal undersøke utvalgte bygningsdelers tilstand.

Momenter som kan tale for at den bygnings sakkyndige skal sette en *teknisk verdi*, er at det vil synliggjøre at en eldre bolig mangler kvaliteter som en ny bolig (etter dagens teknisk forskrift) ville hatt. Høye fratrekk kan gi en antydning om behov for større investeringer i oppgraderinger for boligkjøper. (Samtidig vil kjøper uansett få opplysninger om antatte utbedringskostnader på de manglene som avdekkes på bygningsdelene, jf. punkt 7.8, slik at behovet for teknisk verdi blir mindre.) Videre vil avstanden mellom teknisk verdi og markedsverdi si noe om tomteverdien. Dette er informasjon som kan være nyttig for boligkjøper. Et viktig moment som taler imot at den bygnings sakkyndige skal sette en teknisk verdi er likevel at feilvurderinger neppe i seg selv kan være grunnlag for et mangelskrav fra kjøper. Et pålegg om å ha med en vurdering av teknisk verdi vil derfor ikke bidra til å oppnå det overordnede formålet om færre konflikter.

Vi har etter dette konkludert med at det prinsipielle argumentet som taler mot å forskriftsfeste at den bygnings sakkyndige skal anslå verdi – at det ikke vil bidra til færre konflikter – bør være utslagsgivende. Dette er selvfølgelig ikke til hinder for at den enkelte selger, eller kjøper, ber den bygnings sakkyndige om å foreta verdivurderinger som en tilleggstjeneste til selve tilstandsanalysen.

7.4.4 Elektrisk anlegg

En pålitelig og trygg strømforsyning i boliger blir stadig viktigere med ny teknologi og nye funksjonskrav til boligens elektriske infrastruktur.

Elektriske anlegg i boliger er omfattet av forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, gitt i medhold av el-tilsynsloven. Forskriften oppstiller tekniske krav til anleggene, slik at de kan brukes som forutsatt og samtidig være beskyttet mot mulige farer. Anlegget skal være i forskriftsmessig stand til enhver tid.

Norsk elektroteknisk komite (NEK) har utgitt normer som ivaretar kravene i ovennevnte forskrift, samtidig som de også utfyller kravene gitt i disse forskriftene. NEK 400 utfyller kravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det er ikke noe krav om å benytte disse normene, selv om de kan være et nyttig hjelpemiddel i ivaretagelsen av krav gitt i forskriften. Forskriften viser eksempelvis til NEK 400 som én måte å oppfylle forskriften på.

Som nevnt i punkt 7.2.14 foreslår vi at den bygningssakkyndige skal innhente informasjon om el-tilsyn og etterspørre samsvarserklæring. I dette punktet drøfter vi om tilstandsrapporten bør inneholde noe mer enn dette.

Ett alternativ kunne i så fall være å forskriftsfeste at en elektriker skal komme og utføre den sjekklisten som følger av NEK 400. En slik undersøkelse vil etter det Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har opplyst koste mellom kr. 5000 og kr. 10 000. Med mva. og reisetid blir det antagelig i praksis noe dyrere.

En slik undersøkelse fremstår etter vår vurdering som uforholdsmessig dyr sett i forhold til at de tilknyttede tvistene ofte handler om små beløp. Vi har heller ikke holdepunkter for å si at tvistene ville vært avverget dersom denne sjekken var blitt utført. Vi mener derfor at å forskriftsfeste dette alternativet ikke er aktuelt. Dette er selvfølgelig ikke til hinder for at en selger – i egeninteresse – innhenter en slik rapport.

Et annet alternativ er å forskriftsfeste at den bygningssakkyndige skal foreta den undersøkelsen som fremgår av Tillegg B til NS 3600: 2018 – «forenklet vurdering av elektrisk anlegg for boliger». Dette er en svært enkel sjekk som en bygningssakkyndig uten fagbrev som elektriker kan utføre, men som likevel gir mer informasjon enn kun en opplysning om når el-tilsynet sist var på besøk. Samtidig er sjekken så enkel at mange forbrukere kan klare å utføre den selv, og da kan det hevdes å være unødvendig at den bygningssakkyndige bruker sin tid på dette. På den annen side er tiden på visning ofte for knapp til at en forbruker (som har kunnskaper nok) har *tid* til det. Vi antar uansett at mange forbrukere ikke har kunnskaper til å sjekke selv de nokså enkle punktene standarden beskriver, og at de derfor uansett vil ha behov for at den bygningssakkyndige tar en slik sjekk.

Vi mener det ikke er grunn til å forskriftsfeste at den bygningssakkyndige alltid skal foreta undersøkelsen. Men som allerede konkludert med i punkt 7.2.14, foreslår vi at vurderingen skal gjøres hvis det er mer enn fem år siden el-tilsynets siste kontroll. Dette er selvfølgelig ikke til hinder for at en selger – i egeninteresse – innhenter en slik rapport.

7.4.5 Lovlighetsmangler mv

Rettspraksis viser at det oppstår en del tvister om lovligheten av tilbygg, påbygg, ombygninger og bruksendringer, herunder mulighet for lovlig utleie. Med «mulighet for lovlig utleie» tenker vi mer presist på om arealet som leies ut, er godkjent til boligareal.

Eiendomsmeglere har plikt til å sørge for at boligkjøperen får de opplysninger han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan få betydning for avtalen, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-7 første ledd. Dette omfatter blant annet opplysninger om bebyggelsens arealer og angivelse av alder og byggemåte, eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål samt om det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Etter vår vurdering er det ikke grunnlag for å gjøre endringer i meglers ansvar.

Det kan argumenteres for at bygningssakkyndige har bedre forutsetninger enn meglere til å gi opplysninger om lovlig bruk og om offentligrettslige krav er oppfylt. Dette ble vurdert av utvalget, jf. NOU 2009: 6 punkt 4.2.7.2. Utvalget mente at det ville føre for langt å innføre slike forpliktelser for bygningssakkyndige.

Vi er enig med utvalget. Som nevnt ovenfor er det eiendomsmegleren som i dag har ansvaret for å avklare blant annet mulighet til lovlig utleie. Dersom også tilstandsrapporten skal inneholde opplysninger om lovlig bruk, vil det innebære en unødig og fordyrende dobbeltbehandling. En undersøkelse av om boligen oppfyller offentligrettslige krav, vil i en del tilfeller by på praktiske utfordringer og være vanskelig for den bygningssakkyndige å få avklart med sikkerhet. Dette er særlig tilfellet for boliger oppført før 1965, det vil si før vi fikk en felles bygningslov for hele landet. Den bygningssakkyndige forutsettes å ha god kunnskap om gjeldende byggt teknisk forskrift, og krav i denne til for eksempel tilgjengelighet, rømningsveier, romhøyde mv. Det kan derimot ikke forventes at den bygningssakkyndige har oversikt over alt av tidligere bygningsregelverk, og på denne bakgrunn foretar en vurdering av om den aktuelle boligen oppfyller datidens krav.

Vi foreslår derimot at den bygningssakkyndige bør få plikt til å påpeke i rapporten eventuelle åpenbare ulovligheter som avdekkes. Vi foreslår også at den bygningssakkyndige må opplyse om forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, for eksempel at boligen ikke har tilstrekkelig antall rømningsveier. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig som skal selges med flere selvstendige boenheter, ikke er delt opp i hensiktsmessige brannceller.

Forslag til regulering er inntatt i vedlagte utkast til forskrift § 2-18.

7.5 Hvordan undersøkelsene skal skje

7.5.1 Innledning

Det er ikke tilstrekkelig at forskriften fastsetter *hvilke* bygningsdeler og rom som skal undersøkes. Forskriften må også regulere *hvordan* undersøkelsen av den enkelte bygningsdelen eller det enkelte rom skal være. Vi foreslår også at den delvis fastsetter hva slags metoder og hvilke instrumenter som skal benyttes.

7.5.2 Eksisterende bransjestandarder

NS 3600: 2018 *Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger* har til formål «å bidra til en enhetlig analyse av, og teknisk informasjon om, boligen for på kunne redusere konfliktnivået ved omsetning». Standarden inneholder en lang rekke «sjekkpunkter» (bygningsdeler/komponenter) med noen tilhørende *stikkord* for hvordan det enkelte sjekkpunktet skal vurderes.

NS 3424: 2012 *Tilstandsanalyse av byggverk – Innhold og gjennomføring* skiller mellom tre undersøkelsesnivåer, som er beskrevet i punkt 4.2. NS 3600: 2018 bygger på disse. På nivå 1 er det tale om analyser «av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden». På nivå 2 gjøres det

også analyser av generell art, men «på nært hold og mer dyptgående og detaljert enn nivå 1». Ifølge standarden gjøres det videre «mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand når symptomer eller formål tilser det». På det høyeste nivået gjøres det undersøkelser av «spesiell art» med særlige nøyaktige målemetoder, der det også kan være aktuelt med fysiske inngrep i bygningen og undersøkelser i laboratorium.

7.5.3 Hvilke undersøkelser gjøres i dag?

De rapportene som brukes i markedet i dag, er basert på det laveste undersøkelsesnivået. Som utgangspunkt foretar takstmannen kun «visuelle observasjoner» på lett tilgjengelige flater. Takstmannen flytter ikke på møbler, tepper, (ikke innebygde) badekar, vaskemaskiner og annet dersom ikke åpenbare grunner skulle tilsi det. Undersøkelsen resulterer i en rapport som – noe forenklet uttrykt – inneholder takstmannens *beskrivelse av overflatene i boligen* (basert på hva som var synlig på befaringen). Noen ganger foretar takstmannen også enkle målinger, blant annet er det vanlig med fuktsøk i våtrom. *Fuktsøk* er et overflatesøk med fuktindikator eller visuelle observasjoner. Dette i motsetning til en *fuktmåling*, der takstmannen måler fuktinnholdet i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger). Det er også vanlig at takstmannen utfører tilfeldige stikktakinger med syl eller kniv i trekonstruksjoner for å kjenne etter råte. Utover dette gjør ikke takstmannen fysiske inngrep, målinger eller funksjonskontroller.

7.5.4 Vår vurdering

7.5.4.1 Innledning

Formålet med forskriftsreguleringen er at det blir foretatt undersøkelser av rom og bygningsdeler som det ofte oppstår tvist om, slik at eventuelle skjulte feil og mangler «kommer på bordet» før salget. Siden målet er å avdekke flere skjulte feil og mangler, mener vi at det ideelt sett burde kreves noe større grad av inngrep og målinger enn det er praksis for i dag. Samtidig vil flere målinger utvilsomt medføre økte kostnader. Vi foreslår derfor ikke at alle bygningsdelene skal undersøkes nøyere enn det er praksis for i dag, men vi mener at det er grunn til å heve nivået på undersøkelsen av våtrom, rom under terreng og krypekjeller, se punkt 7.5.4.2 under.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-1.

7.5.4.2 Særlig om hulltaking på våtrom etc.

Konflikter som skyldes fukt på våtrom og i rom under terreng står i en særstilling, både fordi konfliktene er mange og fordi skadene er dyre å utbedre.

I dag er det vanlig at takstmannen søker etter fukt med en fuktindikator. Fuktindikatorer er imidlertid ikke egnet til å *påvise* fukt inne i vegger etc. For det første vil ikke en slik indikator alltid påvise fukt selv om det er fukt i veggen. Og for det andre har det liten verdi for en forbruker å få vite at det er indikasjoner på fukt i dusjonen, når det samtidig opplyses at dette kan skyldes at eier nylig har dusjet.

En sikrere metode for å påvise fukt er ved såkalt hulltaking. Det borres da et hull på cirka 10 mm fra et tilstøtende rom (eventuelt fra undersiden). Ved hjelp av en sonde føres deretter en fuktmåler inn i hullet.

Flere argumenter taler for å forskriftsfeste hulltaking. Siden hullet borres fra et tilstøtende rom blir ikke membranen skadet. Hullet blir dessuten lite, og kan «plasseres» i et skap, langt ned mot gulvet, i en bod eller på andre steder det er lite synlig. Videre plomberes hullet forsvarlig, og kan brukes neste gang boligen skal selges. I tillegg til å avdekke fukt, kan hullet brukes til å føre et kamera inn for å se om konstruksjonsoppbyggingen er riktig.

Det er også momenter som taler imot å forskriftsfeste hulltaking. Siden hullet kun tas på ett sted, kan det ikke med sikkerhet avdekke fukt. Til dette kan det imidlertid innvendes at det uansett er bedre å teste ett sted enn ikke noe sted. Et annet motargument kan være at erfarne takstmenn i noen tilfeller kan avdekke fukt ved hjelp av luktesansen. Vi mener imidlertid at denne metoden er for usikker.

Utvalget anbefalte allerede for ti år siden hulltaking, selv om det på det tidspunktet medførte mer synlige skader. Videre var de som kommenterte problemstillingen på innspillsmøtet, positive. Dette gjaldt Anticimex, Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, Huseiernes Landsforbund og Norsk Takst. Selv om Norsk Takst anbefaler hulltaking, vet vi at det er delte meninger i takstbransjen.

Vi foreslår etter dette å forskriftsfeste at undersøkelse av våtrom skal skje ved hulltaking.

Vi er klar over at det er kommet på markedet trådløse sensorer som kan måle fukt. Etter det vi vet, er disse fortsatt under utprøving og dessuten dyre. Vi vil følge med på utviklingen og vurdere om pålegg om bruk av disse kan erstatte hulltaking på et senere tidspunkt.

Hvis et «pålegg» om hulltaking skal ha noen effekt, må konsekvensen av at eier motsetter seg hulltaking, være at tilstandsrapporten ikke blir forskriftsmessig. Selgeren kan da ikke nyte godt av det reduserte ansvaret for (skjulte) feil og mangler han eller hun ville ha oppnådd dersom hulltaking hadde vært tillatt.

Som Gjensidige påpekte i innspillsmøtet, har den bygnings sakkyndige lettere *tilgang* til bygningskonstruksjonen i et småhus enn i en leilighet. Gjensidige mente også at det er *vanskelig* å måle fukt i mur- og betongkonstruksjoner. En «rundspørring» Norsk Takst har gjort blant noen av sine medlemmer, bekrefter Gjensidiges innspill om at det er vanskelig og tidkrevende å måle fukt i våtrom i betongkonstruksjoner. Vi mener på bakgrunn av dette at et krav om hulltaking for å måle fukt på våtrom når bygningskonstruksjonen er av betong eller mur ikke er regningssvarende. Forslaget omfatter derfor ikke boliger som inngår i bygningskonstruksjoner av mur eller betong, hvis våtrommets plassering i bygningen gjør at målingen ikke lett kan utføres.

Forslaget gjelder tilsvarende for rom under terreng og krypekjeller. Siden det ikke anbefales å benytte dampsperre når veggene er helt eller delvis under terreng, er det ikke grunn til å bekymre seg for brudd på fuktsikring. Hullet vil regelmessig heller ikke være synlig.

Se forslag til regulering i § 2-2 fjerde ledd (våtrom) og 2-12 tredje ledd (rom under terreng)

7.5.4.3 Særlig om flytting av møbler etc.

Vi mener at praksisen nevnt i punkt 7.5.3 som går ut på at takstmannen ikke flytter på møbler, tepper, (ikke innebygde) badekar, vaskemaskiner og lignende, er uheldig. Vi foreslår derfor at forskriften fastsetter at den bygnings sakkyndige skal flytte på møbler og annet, dersom det er nødvendig for å komme til de bygningsdelene som etter forskriften skal undersøkes.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-1 andre punktum.

7.6 Resultatet av undersøkelsene

For å gjøre det enklere for forbrukeren å forstå hva den bygnings sakkyndiges vurdering faktisk betyr, foreslår vi at den bygnings sakkyndige skal sette en tilstandsgrad. Systemet med tilstandsgrader benyttes allerede i de tilstandsrapportene som er i bruk i dagens bolighandel.

Bygningsdelens tilstand må vurderes opp mot et forhåndsdefinert krav, eller referansenivå. Dette omtales som *tilstandsgrad 0 (TG 0)*. For enkelte bygningsdeler kan TG 0 være byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for andre områder kan være normale forventninger om tilstand etter slitasje og alder. Det foreslås å knytte forskriftens referansenivå opp mot den metoden som beskrives i NS 3600: 2018, som igjen er basert på NS 3424.

Noen eksempler kan illustrere metoden. Referansenivået for drening kan for eksempel være at systemet er «nytt» (det vil si 0–5 år gammelt) og at det ikke er symptomer på avvik eller skader. Andre forhold, slik som terrengforhold, kan ikke ha alder som referansenivå. For «terrengforhold» kan referansenivået være at det er godt fall fra grunnmur og at det ikke er muligheter for opphopning av vann ned langs muren.

Når det gjelder hvilke kriterier som må være oppfylt for å kunne gi bygningsdelen en bestemt tilstandsgrad, foreslår vi på samme måte som for referansenivået, at forskriften benytter den metoden som beskrives i NS 3600: 2018, som igjen er basert på NS 3424. Metoden går ut på å angi et eventuelt avvik fra referansenivået/TG 0.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik sammenlignet med referansenivået, mens tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

For å kunne vurdere avvik må det utarbeides kriterier for bruk av tilstandsgradene. For igjen å bruke terrengforhold som eksempel: Terrengforholdene skal få TG 2 hvis undersøkelsen viser at det er «dårlig fall eller flatt» og TG 3 hvis det er «fall inn mot grunnmur» (TG 1 brukes ikke ved vurdering av akkurat terrengforhold).

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-19 og § 2-20.

7.7 Selgers egenerklæring

Selger har opplysningsplikt etter avhendingslova, men loven krever ikke at selger fyller ut noe egenerklæringsskjema. Siden eierskifteforsikringsselskapene krever at selger fyller ut slikt skjema, er det imidlertid mye brukt.

Ifølge standarden NS 3600: 2018 *skal* det forut for tilstandsanalysen foreligge en egenerklæring fra eier. Standard Norge har laget et standard egenerklæringsskjema, som revideres hvert år.

Spørsmålet er om bruk av egenerklæring skal reguleres i forskriften. Forskriften kunne i så fall fastsette både at selger må fyller ut egenerklæring og etablere en plikt for den bygningssakkyndige til å gjøre seg kjent med opplysningene i forkant av undersøkelsen.

Selger kjenner boligen best og hans opplysninger kan gi en pekepinn på hva den bygningssakkyndige bør se etter. Vi ser derfor at det kan argumenteres med at den bygningssakkyndiges undersøkelser vil få bedre kvalitet hvis han først har mottatt og satt seg inn i selgers egenerklæring. Til dette kan det imidlertid innvendes at det kan oppstå en viss fare for at den bygningssakkyndige passivt forholder seg til selgers opplysninger, og dermed selv foretar en mindre grundig undersøkelse av boligen.

Noen selgere bruker verken megler eller tegner forsikring. Disse vil ikke nødvendigvis legge frem en egenerklæring hvis den ikke gjøres til en del av tilstandsrapporten. Dette kan tale for at forskriften bør fastsette at egenerklæring skal inngå i tilstandsrapporten.

Vi er imidlertid kommet til å legge størst vekt på at det vil kunne oppstå vanskelige juridiske grensdragninger mellom feil i rapporten og opplysningssvikt fra selgeren. Vi har også lagt vekt på at det etter avhendingslova ikke er noen plikt for selger til å fyller ut egenerklæring (loven kjenner ikke begrepet), og at det derfor virker noe «konstruert» å legge inn krav om dette i en forskrift.

7.8 Prisanslag for utbedring av bygningsdeler

Utvalgets flertall foreslo at den bygningssakkyndige skal gi et anslag på hva det vil koste å utbedre bygningsdeler som får tilstandsgrad 2 eller 3. Et flertall av deltakerne på innspillsmøtet ønsket det samme.

På den ene siden vil kjøper ha nytte av å få et anslag på utbedringskostnadene. På den andre siden kan det å antyde prisen for utbedring skape grobunn for ytterligere tvistesaker – med mindre slingringsmonnene er såpass store at de ikke gir særlig mening uansett. Selv om vi anser det utfordrende å anslå utbedringskostnadene, er vi kommet til at den bygningssakkyndige bør angi et sjablongmessig kostnadsanslag med tydelig informasjon om at det kan være til dels store avvik i den enkelte sak. Vi ber om at høringsinstansene særskilt uttaler seg om hvorvidt de mener dette er hensiktsmessig.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 2-19 tredje ledd andre punktum.

7.9 Rapportens varighet

Jo nærmere opp til salget rapporten er utarbeidet, jo sikrere kan man være på at opplysningene er dekkende for boligens tilstand. Ved fastsettelsen av lengden må det tas hensyn til at ikke alle boliger er like lett omsettelige. Hvis rapportens levetid blir for kort, kan det føre til at selger må innhente flere rapporter før boligen blir solgt.

Vi mener at ett år er en passende lengde på rapportens gyldighet. Med ett års varighet tas det høyde for at noen boliger kan ta lang tid å selge uten at det går nevneverdig på akkord med «ferskvareprinsippet». Selgeren vil likevel kunne ha opplysningsplikt om viktige forhold som viser seg etter at tilstandsrapporten er utarbeidet. «Ferskvareproblematikken» vil derfor uansett begrense seg til nye skjulte mangler som inntre innen et år og som samtidig kunne ha vært oppdaget ved en undersøkelse i tråd med forskriften.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 1-3.

7.10 Virkninger av at en rapport ikke oppfyller alle kravene

Utgangspunktet er at en rapport (bare) regnes som «godkjent» hvis den oppfyller kravene til innhold i forskriftens kapittel 2 og boligen er undersøkt av en person som oppfyller kravene i kapittel 3. Virkningen av at en rapport er godkjent, er at kjøperen ikke kan påberope seg som mangel noe som fremgår av rapporten.

Spørsmålet er om virkningen av at en rapport *ikke* oppfyller kravene alltid bør være at rapporten ikke anses som godkjent. En slik regel vil kunne ramme selger hardt og føre til urimelige resultater. Et eksempel kan illustrere:

Den bygningssakkyndige har ikke boret hull fra et rom tilstøtende til badet for å måle fukt, jf. kravet i § 2-3. Senere oppstår det en tvist mellom kjøper og selger om lekkasje fra boligens yttertak. Den bygningssakkyndige hadde undersøkt taket, og opplyst i rapporten om at boligens tak – som er flatt – ikke har tilstrekkelig helning. Kjøperen krever erstatning fra selgeren. Kravet bygges på at den manglende undersøkelsen av badet medfører at rapporten ikke får virkning, og at det derfor ikke har noen betydning at svakheten ved taket var opplyst i rapporten.

For å unngå slike urimelige resultater for selgeren foreslår vi at forskriften får en «sikkerhetsventil». Vi foreslår en regel om at en rapport regnes som godkjent hvis den bare har ubetydelige avvik fra kravene i kapittel 2. Hvis feilen bare er ubetydelig, vil det typisk innebære et urimelig resultat for selgeren hvis rapporten skal legges til grunn. Tilsvarende vil det føre til en urimelig eller tilfeldig fordel for kjøper om man skulle se bort fra rapporten. Vi presiserer at hvis opplysningen er kommunisert tydelig i annen salgsdokumentasjon, anses kjøperen å kjenne til opplysningen allerede på bakgrunn av det, jf. avhendingslova § 3-10 nytt andre punktum.

Vi har vurdert om sikkerhetsventilen også bør gjelde hvis den bygningssakkyndige ikke har oppfylt kravene i kapittel 3. Et eksempel kan være brudd på plikten til å registrere seg. Slik vi ser det, utgjør imidlertid kravene i kapittel 3 helt grunnleggende premisser for ordningen. Registreringsplikten, for eksempel, er viktig – både for at myndighetene skal kunne føre tilsyn med de bygningssakkyndige og for at forbrukerne enkelt kan finne frem til kvalifiserte bygningssakkyndige. Vi er derfor kommet til at manglende oppfyllelse av krav i kapittel 3 aldri bør kunne utgjøre et ubetydelig avvik.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 1-3.

7.11 Bruk av skjema

Bruk av standardisert skjema gir flere fordeler. Det blir lettere for forbrukere å se at tilstandsrapporten er i samsvar med forskriftens krav og gir rettsvirkninger som følger av loven. Videre kan det ved bruk av enhetlig skjema være lettere for forbrukeren å sette seg inn i opplysningene som gis, siden systemet vil være gjenkjennelig fra andre rapporter. Enhetlig skjema medvirker også til å sikre at rapporten inneholder opplysninger om de forholdene forskriften krever.

Flere av aktørene på innspillmøtet hadde meninger om hvorvidt staten skal bestemme hvordan skjemaet skal se ut. Norges Eiendomsmeglerforbund og Forbrukerrådet var tilhenger av dette. De fleste som uttalte seg, var imidlertid kritiske til dette. Gjensidige argumenterte for eksempel med at et krav om enhetlig skjema «hindrer forretningsutvikling og god presentasjon av innholdet for forbrukeren i takt med den teknologiske utviklingen». Anticimex argumenterte langs de samme linjene når de spilte inn at «dette vil låse innovative muligheter og begrense videreutvikling».

Vi mener det er tilstrekkelig at forskriften fastsetter hva som skal undersøkes og på hvilken måte, og at det bør overlates til markedet og konkurransen mellom leverandører å utvikle gode og forbrukervennlige skjemaer.

8. Kravene for å bli bygningssakkyndig

8.1 Innledning

Som det vil fremgå under, foreslår vi å stille krav til formell utdanning for å registrere seg som bygningssakkyndig. Hvis slike krav stilles, innføres det et lovregulert yrke. Før endelig beslutning om å innføre et lovregulert yrke tas, vil vi – foruten høringsinnspillene – blant annet se nærmere på Byggkvalitetutvalgets rapport «Forsvarlig byggkvalitet. Kompetanse, kontroll og seriøsitet» som ble overlevert Kommunal- og moderniseringsdepartementet 5. februar i år. I rapporten redegjør utvalget for hensiktsmessigheten av å stille kvalifikasjonskrav og hvilket handlingsrom EØS-retten oppstiller for dette. Vi ønsker å se kvalifikasjonskrav og regulering av aktørene i byggsektoren i sammenheng.

Dagens takstbransje er ikke regulert. Det innebærer at «hvem som helst» kan kalle seg «takstmann» og skrive tilstandsrapporter. Samtidig er det enighet i bransjen om at det er varierende grad av kvalitet i det arbeidet dagens takstmenn utfører knyttet til undersøkelse av boliger som skal selges.

Formålet med å stille kvalifikasjonskrav til den som vil lage en tilstandsrapport som skal brukes ved salg av brukte boliger, er at undersøkelsen (tilstandsrapporten) skal få høyere kvalitet. Formålet med å stille kvalifikasjonskrav er ikke å regulere dagens takstbransje generelt, men de som fremover skal være sakkyndige på tilstandsanalyse av brukte boliger. Dagens takstbransje vil fortsatt bestå, og den har mange andre fagområder å ivareta (for eksempel skadeskjønn, naturskade, landbrukstakst, tomt og verdifastsetting og byggelånskontroll).

Ved å stille konkrete krav til utdanning blir det enklere – både for den som ønsker å utøve yrket som bygningssakkyndig, og for myndighetene – å vurdere om kravene er oppfylt. Det er ulike måter å stille kvalifikasjonskrav på. Vi har valgt å bruke studiepoeng. Vi er klar over at det kan være utfordringer knyttet til angivelse av studiepoeng ettersom en slik fremgangsmåte ikke nødvendigvis benyttes i alle EØS-land. Vi har vurdert andre alternativer, som for eksempel å stille krav til kunnskap og ferdigheter. Dette stiller imidlertid større krav til innledende faglig vurdering, noe som igjen vil kreve mer ressurser. En slik fremgangsmåte vil også kreve større grad av skjønn, noe som igjen kan virke inn på blant annet forutsigbarheten for den som søker.

8.2 Krav til formell utdanning - beskrivelse av alternativene

8.2.1 Håndverker og håndverksmester

Håndverkeren har to års utdanning fra videregående skole innen yrkesfag pluss to år som lærling i bedrift. En håndverker er en fagutdannet spesialist som har de nødvendige faglige og formelle kvalifikasjoner i sitt fag. Håndverkeren er dyktig i ett spesielt håndverk, der vedkommende benytter dette håndverkets redskaper og maskiner. Håndverker innen f.eks. tømmerfaget har kunnskap om det å bygge i tre som materiale, med fokus på utførelse. Utdanningen fokuserer på å lære å utføre et godt håndverk, med yrkest teori som støtter opp under dette. Håndverkeren er utdannet innenfor et begrenset fagområde, for eksempel tre eller mur. Håndverkeren har gjerne allsidig erfaring fra byggeplass, men har ikke nødvendigvis den teoretiske og analytiske kompetansen som en byggteknisk utdanning gir. Utdannelsen er ikke innrettet på å oppøve skriftlig fremstillingsevne.

En håndverker med kurs innen merkantile fag kalles en håndverksmester (f.eks. mesterbrev innen tømmerfaget). En håndverksmester har samme fagkompetanse som en håndverker, men har i tillegg tatt kurs med påfølgende eksamen innen merkantile fag, slik som bedriftsledelse, markedsføring, økonomi og regnskap.

8.2.2 Høyere fagskolegrad – faglinje bygg

En person med høyere fagskolegrad har en toårig teknisk-teoretisk høyere utdanning som gir 120 studiepoeng, fra fagskole. Studiet består av ni emner, herunder realfag, kommunikasjon

og språk. Studiet kombinerer teori og praksis. Siden det ofte ligger en håndverksutdannelse i bunn, kan kompetansen brukes i arbeidslivet uten ytterligere generelle opplæringstiltak.

8.2.3 Bachelor i ingeniørfag – faglinje bygg

En bachelor i ingeniørfag er en treårig teknisk-teoretisk høyere utdanning fra universitet eller høyskole som gir 180 studiepoeng. En bachelor i ingeniørfag har en bred bygningsteknisk bakgrunn. En person med bachelor i ingeniørfag utreder, planlegger og gjennomfører byggeprosjekter, og er ofte lederen på en byggeplass. Byggingeniøren har fått inngående kunnskaper om for eksempel konstruksjoner og materialer som tre, stål og betong – materialer som ofte benyttes ved bygging av hus. Byggingeniøren jobber med praktiske oppgaver og tekniske løsninger med tanke på bygging, helse, miljø og sikkerhet.

8.2.4 Master i ingeniørfag/teknologi eller master i arkitektur (relevant fagretning)

En master i ingeniørfag/teknologi har mastergrad innenfor teknologiske fag. Utdannelsen er femårig og gir 300 studiepoeng fra universitet. En master i ingeniørfag/teknologi utvikler teknologiske løsninger, og jobber med forskning, undervisning, prosjektarbeid og ledelse.

En person med master i arkitektur har mastergrad innenfor formgivning og teknikk. Utdannelsen er femårig og gir 300 studiepoeng fra universitet. Arkitekter kombinerer kunstnerisk og vitenskapelig kompetanse i sitt arbeid.

8.3 Vurdering

8.3.1 Innledning

Vi legger til grunn at en sakkyndig på tilstandsrapportering av brukte boliger (som skal omsettes) må ha gode generelle kunnskaper om bygg. En bygningssakkyndig må også ha spesielle kunnskaper om de bygningsdelene som skal vurderes, slik som våtrom, vann- og avløpsrør, taktekking og takkonstruksjon, krypekjeller og drenering. Vårt prinsipielle utgangspunkt er at en bygningssakkyndig må vite *hvorfor* det skal bygges på bestemte måter, og kjenne til mulige konsekvenser av at det ikke bygges forskriftsmessig.

Slik vi ser det, er det behov for at den bygningssakkyndige har en bred *byggteknisk* kompetanse. Personer med byggteknisk utdanning har kunnskap om for eksempel bygningshistorie og tidligere teknisk byggeskikk, konstruksjoner, bygningsfysikk og om de materialene som benyttes ved bygging av hus. En bygningssakkyndig må også kjenne relevant regelverk og offentlige informasjonskilder.

Vi mener at utdanning som håndverker eller håndverksmester ikke er tilstrekkelig. Håndverkerne har først og fremst en praktisk utdanning som fokuserer på utførelse, noe som innebærer at de ikke nødvendigvis har kunnskap om bygningsfysikk. Håndverkerne har dessuten kunnskap om et smalere fagfelt enn en person med teknisk utdanning, f.eks. tømring (tømrer), muring (murer) eller rør (rørlegger). En håndverkerutdanning innen tømring gir f.eks. ikke kompetanse innenfor mur, betong eller stål. De har ikke fått den inngående og brede kompetansen om hele bygningen, dens bygningsdeler og komponenter som en person med teknisk utdanning har. Et siste argument som taler mot at håndverkere

skal kunne lage tilstandsrapporter til bruk ved boligsalg, er at utdanningen ikke er innrettet på å oppøve den skriftlige fremstillingsevnen som kreves for å utforme en tilstrekkelig presis rapport.

Motsatt mener vi at det å sette krav til minimum utdanning som master i ingeniørfag/teknologi (eller master i arkitektur) vil akademisere bransjen unødvendig. Å stille så strenge krav vil også kunne føre til problemer med å skaffe nok bygningssakkyndige, ikke minst på mindre steder. Selv om *minimumskravet* ikke settes så høyt, jf. punkt 8.3.2 under, er det ingenting i veien for at personer med master i ingeniørfag/teknologi og master i arkitektur lager tilstandsrapporter, såfremt utdannelsen er relevant. Vi mener det først og fremst er master i ingeniørfag/teknologi med tilsvarende fagretninger og master i arkitektur som kan være relevante utdannelse. Det vil si at fagretninger som f.eks. ren anleggslinje, VVS, geoteknikk, energi e.l. ikke bør anses relevante.

Vår anbefaling vil etter dette gå ut på å stille krav om utdanning på et nivå mellom håndverksmester og master i ingeniørfag/teknologi, jf. punkt 8.3.2 nedenfor.

8.3.2 Forslag

Vi foreslår å stille krav om høyere fagskolegrad (faglinje bygg) med 120 studiepoeng.

Fagskoleutdanning ble tidligere angitt med fagskolepoeng. Det er mulig å få skrevet ut et nytt vitnemål for dem som har vitnemål som oppgir fagskolepoeng. Dette må i så fall gjøres innen 31. desember 2020. Vi legger opp til at fagskoleutdanning med 120 fagskolepoeng og 120 studiepoeng behandles likt. Med andre ord foreslår vi ikke at det stilles krav om obligatorisk konvertering av vitnemål fra fagskolepoeng til studiepoeng.

Hovedbegrunnelsen for forslaget er at krav om minimum 120 studiepoeng er *tilstrekkelig* for å kunne undersøke de bygningsdelene og de rommene vi foreslår at den bygningssakkyndige skal undersøke. Det er stort sett tale om visuelle vurderinger av overflater, og enkle målinger. Oppgavebeskrivelsen i NS 3600: 2018, som forskriften er ment å bygge på, er dessuten ganske utførlig og enkel å forstå for en med tilstrekkelig utdanning og erfaring. Motsetningsvis innebærer dette at vi mener det ikke er grunnlag for å si at det er *nødvendig* med utdanning som bachelor i ingeniørfag med 180 studiepoeng for å utføre oppgaven med tilstrekkelig kvalitet. Selv om det ikke er strengt nødvendig med utdanning som høgskoleingeniør, kan det argumenteres for at tilstandsrapportene vil få høyere kvalitet dersom de bygningssakkyndige har denne bakgrunnen. Vi mener imidlertid at det ikke vil være i tråd med det bakenforliggende formålet med reguleringen å stille krav om 180 studiepoeng dersom vi mener 120 studiepoeng er tilstrekkelig. Formålet med reguleringen er ikke å gi bransjen et generelt kompetanseløft. Derimot skal vi sørge for at de bygningssakkyndige har de kvalifikasjonene som skal til for å undersøke de bygningsdelene og de rommene forskriften forutsetter, på den måten forskriften bestemmer.

En annen fordel med alternativet høyere fagskolegrad er at dette i noe større grad vil kunne øke tilgangen til bygningssakkyndige, og at de av dagens takstmenn som bare har fag- eller svennebrev, innen rimelig tid kan skaffe seg denne utdannelsen innenfor en

overgangsordning. Årsaken til dette er at en person med høyere fagskolegrad, oftere enn en bachelor i ingeniørfag, har en håndverksutdannelse i bunn. Det siste mener vi i seg selv er positivt.

Siden bachelor i ingeniørfag har mer teknisk utdannelse enn høyere fagskolegrad innen bygg, vil personen med bachelor i ingeniørfag gjennomgående ha en bredere og bedre forståelse for hvordan boligen er bygget og konstruert og hvilke materialer som er brukt. Selv om en bachelor i ingeniørfag derfor forutsetningsvis vil kunne avdekke avvik og beskrive årsaker til og konsekvenser av avvik bedre enn en person med høyere fagskolegrad, er vi som nevnt kommet til at det ikke er nødvendig med utdanning som bachelor i ingeniørfag med 180 studiepoeng for å utføre de undersøkelsene som vi foreslår at forskriften skal stille krav om.

Det er imidlertid noen andre argumenter som kan tale for å kreve minimum utdanning som bachelor i ingeniørfag med 180 studiepoeng:

For det første anbefalte samtlige medlemmer i utvalget å stille krav om 180 studiepoeng. Men siden utvalget ikke begrunnet sin anbefaling, har argumentet begrenset vekt. Utvalget anbefalte også at den bygnings sakkyndige skulle undersøke flere bygningsdeler og rom enn det vi foreslår, noe som *kan* forklare at utvalget mente det var nødvendig med så mye som 180 studiepoeng.

For det andre oppfatter vi at det er flertall blant aktørene som har uttalt seg i de to høringene og på innspillmøtet i favør av å kreve 180 studiepoeng. Forbrukerrådet, Huseiernes Landsforbund, NITO Takst, Norges Takseringsforbund og Norges Eiendomsmeglerforbund støttet i sin felles høringsuttalelse et krav om 180 studiepoeng. Også Gjensidige Forsikring synes å mene at det bør kreves 180 studiepoeng. Norsk takst har senere gitt et innspill hvor de foreslår at også «yrkesveien» med 120 studiepoeng bør kunne kvalifisere hvis vedkommende i tillegg har fagbrev og 50 studiepoeng rettet mot tilstandsrapportering og taksering. (Forbrukertilsynet og Eiendom Norge ønsker kvalifikasjonskrav, men er ikke konkrete på hvilket nivå kvalifikasjonene bør ligge på. Vi tolker Byggmestrenes Takseringsforbund og Help Forsikring slik at de mener mesterbrev i et håndverksfag bør kvalifisere.)

For det tredje vil det å kreve minimumsbakgrunn som bachelor i ingeniørfag være i tråd med utdanningsnivået som er valgt i den danske ordningen. Siden den danske ordningen på flere viktige punkter skiller seg fra den modellen vi utreder, har argumentet likevel liten vekt.

Vi ber om høringsinstansens syn på om det er tilstrekkelig med krav om høyere fagskolegrad for å gjøre de undersøkelsene som omfattes av forslaget her.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 3-1.

8.4 Krav om studiepoeng innen tilstandsrapportering?

Utvalget mente at det må kreves at de bygnings sakkyndige har minst 50 studiepoeng innenfor tilstandsrapportering. Det fremgår ikke klart om utvalget mente 50 studiepoeng *i tillegg* til 180 studiepoeng, eller som *en del* av de 180 studiepoengene.

Vi mener at dette kravet – i alle fall om det skal forstås som et krav som totalt 230 studiepoeng – er unødvendig strengt.

Vi har forståelse for et ønske om at den bygnings sakkyndige har en relevant faglig bakgrunn. Et krav om 50 studiepoeng innen tilstandsanalyse og taksering ville sikre dette. Dagens utdanninger ser imidlertid ikke ut til å være rettet inn mot tilstandsrapportering i særlig grad.

Det finnes dessuten i dag få tilbud om en studiepoenggivende utdanning innen tilstandsrapportering. Høgskulen på Vestlandet har et tilbud. Det har vært et samarbeid med kursleverandøren Norsk Eiendomsakademi, men dette er under avvikling. Situasjonen ser derfor ut til å være at de kursene som tilbys innen tilstandsrapportering ikke gir studiepoeng. Kursene tilbys gjennom Norsk Eiendomsakademi, som eies av Norsk takst. Norsk taksts egne takstmenn utdannes her. I en registreringsordning, som vi foreslår i punkt 9, vil det være uaktuelt å kreve kurs som ikke har en offentlig annerkjennelse ved studiepoeng.

Et krav om et visst antall studiepoeng innen tilstandsrapportering vil kunne føre til at det vokser fram et tilbud hos ulike utdanningsinstitusjoner, både høyskoler og fagskoler. Et slikt krav kan også bidra til at nåværende kurs blir poenggivende.

Vårt standpunkt er etter dette at det nå ikke er hensiktsmessig å sette et slikt krav, men at det eventuelt kan være aktuelt på sikt. Kvalifikasjonskravene kan uansett evalueres etter noen år, og tilleggskrav kan innføres hvis det viser seg at det er behov for det. Kanskje vil markedet selv se behovet og arbeide for at slike kurs kan gi studiepoeng. Vi ber særskilt om høringsinstansenes syn på dette.

8.5 Krav om relevant praksis

Vi mener det er fornuftig å stille krav om en viss relevant praksis for å utøve yrket som godkjent bygnings sakkyndig. Med relevant praksis mener vi – foruten praksis fra tilstandsanalyser – praksis fra *prosjektering* av bygg, *kontroll av prosjektering eller utførelse*. Praksisen må være fra tilsvarende eller lignende fagområde og oppgaver innen bygg. Praksisen bør være allsidig og variert innen bygningsrelaterte emner som tre-, stål-, mur-, og betong, foruten bygningsfysikk, fukt, våtrom mv. Praksisen må dekke det viktigste innholdet i en bygning.

Kravet om praksis i tillegg til studiepoeng vil, for eksempel, forhindre en nyutdannet fra å utføre tilsynsrapportering av boliger etter denne forskriften. Den relevante erfaringen kan imidlertid opparbeides på flere måter, for eksempel ved å bistå noen som oppfyller kravene, som en slags fullmektig. Kravet om praksis fra kontrollarbeid kan oppfylles gjennom erfaring med kontroll av andres arbeid, for eksempel som prosjekteringsleder, byggeleder eller ekstern kvalitetsleder.

Kvalifikasjonskravene skal kun regulere hvem som kan analysere brukte boligers tilstand i forbindelse med salg. Den som vil utføre tilstandsanalyser etter de nye reglene kan derfor skaffe seg praksis på andre fagområder. En annen form for praksis er å lage rapporter under tilsyn av en bygningssakkyndig som har kvalifikasjonene.

Vi foreslår etter dette et krav om minst to års praksis med tilstandsrapportering, eller praksis fra prosjektering av bygg, kontroll av prosjektering eller utførelse. Relevant praksis skal som hovedregel være opparbeidet etter endt utdanning. Vi ser imidlertid at det bør legges til rette for at det skal lønne seg å ta etterutdanning. Vi foreslår derfor at relevant praksis som er tilegnet før endt etterutdanning, skal godskrives fullt ut.

8.6 EØS-rettslig begrunnelse for innføring av lovregulert yrke

8.6.1 Innledning

Ved å stille krav om høyere fagskolegrad (120 studiepoeng) og to års relevant praksis innfører vi et *lovregulert yrke* som sakkyndig på tilstandsrapportering i forbindelse med salg av brukte boliger etter avhendingslova.

Konsekvensen av å lovregulere er at bygningssakkyndig omfattes av direktiv 2005/36/EF om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner (yrkeskvalifikasjonsdirektivet). Direktivet er gjennomført i norsk rett gjennom lov 16. juni 2017 nr. 69 om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner (yrkeskvalifikasjonsloven) og yrkeskvalifikasjonsforskriften.

Det følger av § 1 at formålet er «å legge til rette for at en yrkesutøver som er statsborger av en EØS-stat eller Sveits, kan utøve yrket sitt i Norge på lik linje med en yrkesutøver som har ervervet sine yrkeskvalifikasjoner i Norge...». Direktivet skal sikre at borgere som er kvalifiserte til å utøve et yrke i en EØS-stat, ikke blir diskriminert når de søker adgang til et regulert yrke i en annen EØS-stat. Direktivet regulerer ikke hvordan bestemmelsene som gir rettigheter eller plikter til private rettssubjekter skal håndheves.

Yrkeskvalifikasjonsdirektivet påvirker ikke Norges rett til å bestemme om og hvordan et yrke skal reguleres, så lenge innføringen er begrunnet i *samfunnsmessige* interesser og skjer innenfor grensene og prinsippene for ikke-diskriminering og forholdsmessighet.¹

Yrkeskvalifikasjonsloven definerer i § 3 bokstav a begrepet «lovregulert yrke» slik:

«En eller flere former for yrkesvirksomhet som er underlagt lov- eller forskriftsfestede krav om bestemte yrkeskvalifikasjoner, eller hvor bruken av en yrkestittel ved lov eller forskrift er begrenset til innehavere av en gitt yrkeskvalifikasjon.»

¹ Se direktiv 2018/958 av 28. juni 2018 om forholdsmessighetsprøving før vedtakelse af nye bestemmelser om regulering av yrker. Direktivet er vurdert som EØS-relevant og akseptabelt, men er foreløpig ikke gjennomført i norsk rett.

Vi foreslår å regulere *aktiviteten* tilstandsrapportering, dvs. retten til å utarbeide tilstandsrapporter med kontraktsrettslig virkning (det første alternativet i den siterte lovteksten). Dette innebærer i praksis at det fortsatt vil være tillatt for dagens takstmenn og andre som ikke oppfyller kvalifikasjonskravene, å lage tilstandsrapporter. Rapporter som er utarbeidet av personer som ikke er bygningssakkyndige, dvs. «ikke-kvalifiserte», vil imidlertid ikke være «forskriftsmessige». En selger som velger å bruke en «ikke-kvalifisert», vil få et større ansvar for boligens skjulte feil og mangler enn om han hadde valgt en kvalifisert bygningssakkyndig. Vi antar derfor at de fleste selgere vil komme til å velge en kvalifisert bygningssakkyndig fremfor en som ikke er kvalifisert.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 3-5.

8.6.2 Vurdering

Det EØS-rettslige synspunktet er at innføring av lovregulerte yrker utgjør en «restriksjon» (hindring) på den frie bevegeligheten av arbeidskraft i det indre markedet. Innføringen krever derfor en særskilt begrunnelse.

- ***Lovregulering av bygningssakkyndig er begrunnet i samfunnsmessige interesser***

Formålet med å lovregulere yrket som bygningssakkyndig er å bidra til en tryggere bolighandel for forbrukere (med færre konflikter). Det betyr at det primært er *forbrukerbeskyttelse* som skal begrunne innføringen. Beskyttelse av forbrukere er i direktivet om forholdsmessighetsprøving for regulering av yrker, fremholdt som et legitimt hensyn som kan begrunne lovregulering, se fortalens avsnitt 17 og artikkel 6 i direktiv 2018/958/EU om forholdsmessighetsprøving før vedtakelse av nye bestemmelser om regulering av yrker.

- ***Lovreguleringen er egnet for å oppnå målsettingen om forbrukerbeskyttelse***

Det er et høyt konfliktnivå mellom kjøpere og selgere av fast eiendom, se punkt 3 ovenfor. En vesentlig årsak til dette kan spores tilbake til mangelfull eller uriktig informasjon i forkant av salg av eiendom.² Hovedrisikoen ved utarbeidelse av tilstandsrapporter er at den som utarbeider denne ikke har tilstrekkelig kompetanse til å oppdage feil og mangler ved boligen. I forlengelsen av dette kan det være vanskelig for selger å vite hvem som har kompetanse til å utarbeide tilstandsrapport. Vi mener det er naturlig å anta at undersøkelsen av boligen, dvs. tilstandsrapporten, vil få høyere kvalitet dersom den som undersøker boligens tilstand innehar bestemte kvalifikasjoner. Lovregulering kan dermed gi selger større trygghet for at tilstandsrapporten har den nødvendige kvalitet, og sette kjøper i stand til å ta velinformerte beslutninger. Og når flere skjulte feil og mangler kommer på bordet før salget, vil det bli færre konflikter i etterkant.

Vi mener på dette grunnlaget at lovregulering er egnet for å oppnå målsettingen om forbrukerbeskyttelse.

- ***Lovreguleringen er nødvendig og proporsjonal***

Det følger av praksis fra EU-domstolen at regulering av yrker skal være proporsjonalt, dvs. at reguleringen skal stå i forhold til det man ønsker å beskytte og ikke medføre unødvendige

² Se bl.a. Einar Mo: «Avhendingssaker i retten – en empirisk undersøkelse». Lov og Rett nr. 7 2015 s. 403.413.

negative konsekvenser for den enkelte. Praksisen er kodifisert gjennom direktiv 2018/958/EU om forholdsmessighetsprøving. Kravet til forholdsmessighetsprøving tilsier at det må vurderes om det – i stedet for å lovregulere yrket – er mulig å oppnå samme resultat gjennom andre og mindre restriktive tiltak.

Vurdering av andre alternativer

Et alternativ som har vært vurdert er om det kan være tilstrekkelig å stille strenge krav til rapportens minimumsinnhold. Slik vi ser det, hjelper det lite om den bygningsakkyndige undersøker de rommene og de bygningsdelene det erfaringsvis blir tvister om, og der mangler ofte er dyre å utbedre, hvis vi ikke samtidig sikrer at de bygningsakkyndige er kvalifiserte til å gjøre en betryggende jobb.

Vi har videre vurdert om det finnes annet forbrukerregelverk som ivaretar målsettingen om redusert konfliktnivå ved kjøp og salg av bolig, og derigjennom økt forbrukerbeskyttelse. Den mest relevante loven i den sammenheng er eiendomsmeglingsloven. Loven har som formål å legge til rette for at kjøp og salg av bolig skjer på en sikker, ordnet og effektiv måte, herunder at begge parter får uhildet bistand. I 2016 ble det foreslått å innføre plikt for megler til å gi både selger og kjøper råd om innhenting av tilstandsrapport for eiendommen.³ Forslaget er etter det vi kjenner til, ikke fulgt opp. Slik vi ser det, er eksisterende regelverk utilstrekkelig for å nå målsettingen om forbrukerbeskyttelse.

Nødvendigheten og proporsjonaliteten av tiltaket

Dagens takstbransje er ikke regulert. Det innebærer at «hvem som helst» kan kalle seg «takstmann» og skrive tilstandsrapporter. Samtidig er det enighet i bransjen om at det er varierende grad av kvalitet i det arbeidet dagens takstmenn utfører knyttet til undersøkelse av boliger som skal selges. At ikke alle er godt nok kvalifisert, underbygges blant annet av en empirisk undersøkelse av dommer avsagt i mangelssaker etter avhendingslova (Einar Mo: «Avhendingsaker i retten – en empirisk undersøkelse». Lov og Rett nr. 7 2015 s. 403.413). Forfatteren kommer der frem til at når kjøper får medhold, så skyldes det som oftest mangelfull eller uriktig informasjon i forkant av kjøpet. Forfatteren fant at den største kilden til de uriktige opplysningene var nettopp feil i tilstandsrapportene, og at «en må kunne anta at dette til dels skyldes feil fra takstmennenes side».

Protector Forsikring ASA gjennomførte en større undersøkelse av kvaliteten på boligsalgsrapportene, der de fant at nesten 80 prosent av rapportene hadde alvorlige feil. Omtrent det samme følger av en undersøkelse fra Forbrukerrådet, Røed: «Tilstandsrapporter med mangler og slurv», Forbrukerrapporten nr. 8/2007 s. 22–26. Selv om det kan diskuteres hvor mye verdi en såpass gammel undersøkelse har, underbygger den at problemet vi ønsker å løse, har eksistert så lenge at det er på tide å innføre tiltak.

Både oppfatningene i bransjen selv og funnene i undersøkelsene underbygger en påstand om at markedet i dag ikke løser problemet selv, og at det derfor er nødvendig med tiltak. Innføringen av lovregulert yrke påvirker ikke forbrukernes valg på en nødvendig måte. Forbrukeren kan fortsatt velge å selge sin bolig uten tilstandsrapport eller engasjere en ikke-kvalifisert person til å undersøke boligen. Men siden rapporter utarbeidet av ikke-kvalifiserte

³ Høring - forslag til endringer i eiendomsmeglingsloven for å øke bruken av tilstandsrapport ved salg av bolig

vil legge større ansvar for skjulte feil og mangler på selger, vil nok et stort flertall av boligselgerne i praksis velge en kvalifisert person.

Investering i bolig er for de fleste forbrukere den største investeringen de foretar i livet. Investeringen er forbundet med ikke ubetydelig risiko for forbrukerens privatøkonomi. Dette taler for at forbrukere bør ha et solid informasjonsgrunnlag, som er utarbeidet av en kvalifisert person, før de kjøper bolig.

Det er også viktig å presisere at det ikke er aktuelt å stille kvalifikasjonskrav til *dagens takstbransje*, men (bare) til de som skal være bygningssakkyndige på tilstandsanalyse av brukte boliger. Dagens takstbransje vil fortsatt kunne bestå. Også dette er et argument som taler for at innføring av et lovregulert yrke ikke går lenger enn det som er nødvendig for å beskytte forbrukerne.

Etter dette mener vi at det foreslåtte tiltaket er nødvendig og proporsjonalt.

- **Lovreguleringen oppfylder vilkåret om ikke-diskriminering**

Forbudet mot usaklig forskjellsbehandling innebærer at det ikke er lov å forskjellsbehandle på bakgrunn av statsborgerskap, bosted eller etableringsstat. Det typiske eksempelet er dersom retten til å utøve yrket i Norge er forbeholdt norske borgere med utdanning fra Norge. Kravene som stilles for å kunne utøve yrket, gjelder uavhengig av nasjonalitet eller bosted. Kravene er heller ikke utformet på en slik måte at det vil være vanskeligere for EØS-borgere å oppfylle dem. Vi vurderer derfor at ikke-diskrimineringsprinsippet er ivaretatt.

8.6.3 Særskilt om skillet mellom etablerte og midlertidige yrkesutøvere

Yrkeskvalifikasjonsdirektivet regulerer både etablering og midlertidig tjenesteytelse. Det er et gjennomgående prinsipp innen EØS-retten at det skal være lettere for yrkesutøvere å tilby midlertidig tjenesteytelse i andre stater enn i den staten yrkesutøveren er etablert. Skillet mellom etablering og midlertidig tjenesteytelse i yrkeskvalifikasjonsdirektivet får blant annet betydning for hvilken dokumentasjon som kan kreves av tjenesteyter, og om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner er en betingelse for tjenesteytingen. En yrkesutøver som har rett til å utøve sitt yrke og som er lovlig etablert i en annen EØS-stat, har for eksempel rett til å tilby sine tjenester innen dette yrket i Norge midlertidig uten norsk autorisasjon eller godkjenning.

Adgang til å stille krav om forhåndsmelding

Yrkeskvalifikasjonsdirektivet legger opp til et system hvor det er adgang til å kreve *forhåndsmelding* fra utenlandske *midlertidige* yrkesutøvere før de kan utøve yrket i Norge. Dette følger av yrkeskvalifikasjonsloven § 5 og yrkeskvalifikasjonsforskriften § 2-3. Vi mener at den foreslåtte registreringsordningen, som er nærmere omtalt i punkt 9 nedenfor, i praksis vil tilsvare en slik «forhåndsmelding».

Adgang til å stille krav om utligningstiltak ved etablering

Dersom det foreligger vesentlige forskjeller mellom kvalifikasjonene til EØS-borgeren og de kvalifikasjonene norske utøvere av yrket må oppfylle, er det adgang til å sette krav til utligningstiltak før en yrkesutøver kan utøve yrket sitt i Norge. Yrkesutøveren har som

hovedregel rett til å velge mellom en prøveperiode i yrket og å avlegge en egnethetstest for å vise at vedkommende er kvalifisert.

Vi har foreløpig ikke tatt stilling til hvilke utligningstiltak som er aktuelle. Dette vil måtte ses i sammenheng med om kvalifikasjonskravet settes til høyere fagskolegrad eller bachelor i ingeniørfag, se punkt 8.3.2 ovenfor.

8.7 Oppsummering – lovreguleringen er egnet, nødvendig og proporsjonal

På bakgrunn av det ovennevnte mener vi at det å regulere yrket, er et forholdsmessig virkemiddel. Innføringen er egnet for å oppnå den forbrukerpolitiske målsettingen om en tryggere bolighandel for forbrukere (med færre konflikter). Tiltaket er nødvendig, det vil si at den forbrukerpolitiske målsettingen ikke kan oppnås med mindre inngripende virkemidler. Videre mener vi at vi kan dokumentere at det ikke skjer en forskjellsbehandling på bakgrunn av nasjonalitet eller bosted.

8.8 Krav om uavhengighet og forsikring

8.8.1 Uavhengighet

Opplysningene om boligen som skal selges, blir mest pålitelige hvis undersøkelsene er gjort av en uavhengig bygningssakkyndig. I dag får mange bygningssakkyndige sine oppdrag fra eiendomsmeglere. Dette *kan* være uheldig siden meglere ofte får sitt honorar beregnet etter salgssummen og derfor kan ha en viss interesse av at rapporten «sminkes». Forbrukeren må imidlertid kunne forvente at en bygningssakkyndig ikke lar seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver.

Forbrukeren må også kunne forvente at den bygningssakkyndige ikke har en egeninteresse i innholdet i rapporten. Den bygningssakkyndige må derfor være uavhengig av partene i en aktuell handel. Dette mener vi er nødvendig for å kunne ha og opprettholde tillit i markedet. Uavhengighet er også viktig av hensyn til den bygningssakkyndige selv, og utførelsen av dennes arbeid. Krav til uavhengighet vil sikre at den bygningssakkyndige kan opptre med nødvendig autoritet, og ikke føle seg bundet til å følge verken klientens (selger) eller andres ønsker og direktiver. Vi foreslår på denne bakgrunn at krav til uavhengighet kommer klart til uttrykk i forskriften.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 3-2.

Vi er gjennom oppslag i media blitt oppmerksom på at det i markedet tilbys et nytt produkt der boligselgerforsikring og tilstandsvurderinger selges i ett. Vi kan ikke se at den bygningssakkyndiges binding til boligselgerforsikringen i seg selv medfører økt risiko for at den bygningssakkyndige «sminker» rapporten. Hvis den bygningssakkyndige gjør en feil, kan det imidlertid *kanskje* være vanskeligere å få boligselgerforsikringen til å erkjenne ansvar dersom forsikringsselskapet har et sterkt interessefelleskap med den bygningssakkyndige. Årsaken til dette er at boligselgerforsikringen (ved åpenbare takstmannfeil) uten et slikt

interessefellesskap lett vil kunne holde seg skadesløs ved å kreve regress av den bygningsesakkyndige. Høringsinstansene inviteres til å gi innspill på om samarbeid som er beskrevet her har en slik karakter at det kan være egnet til å trekke den bygningsesakkyndiges uavhengighet i tvil.

8.8.2 Forsikring

Det er også viktig at den bygningsesakkyndige har en forsikring som dekker det ansvaret vedkommende kan pådra seg under utøvelse av oppdraget. Vi foreslår derfor en bestemmelse om krav til ansvarsforsikring eller andre former for personlig eller kollektiv sikkerhetsstillelse med hensyn til yrkesansvar. Forsikringen skal minst dekke et ansvar på fem millioner kroner per oppdrag.

Kravet til forsikring er vurdert etter tjenesteloven kapittel 3 (etablering) og kapittel 4 (midlertidig tjenesteyting). Forsikring skal sikre at forbrukere ikke blir økonomisk skadelidende for eventuelle feil i utøvelsen av virket til den bygningsesakkyndige. Kravet er altså begrunnet i hensynet til forbrukerbeskyttelse. Kravet er etter vår oppfatning ikke-diskriminerende, nødvendig og proporsjonalt, og derfor ikke i strid med EØS-rettens tjenestefrihetsprinsipp, herunder kravene til nødvendighet og forholdsmessighet, jf. tjenesteloven § 9 andre ledd bokstav f.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 3-3.

9. Offentlig kontroll med de bygningsesakkyndige

9.1 Innledning

Det er mulig å tenke seg ulike modeller for offentlig kontroll med de bygningsesakkyndige, med ulik grad av kontroll og oppfølging. Hvorvidt det er ønskelig med mye kontroll eller lite kontroll, beror først og fremst på avveininger av hvor mye byråkrati man er villig til å akseptere, hvor mye ressurser man er villig til å sette av, og av om man på mer prinsipielt grunnlag er tilhenger av tillitsbaserte løsninger.

9.2 Vurdering av alternative modeller

To hovedmodeller peker seg ut som mest aktuelle, men også varianter av modellene kan tenkes. Den første modellen er det vi kan kalle en «full» godkjenningsordning (autorisasjonsordning). Vi tenker da på en ordning som går ut på at de som ønsker å utøve yrket som godkjent bygningsesakkyndig, må søke om dette. I en slik ordning kontrollerer myndighetene på forhånd at de som vil lage tilstandsrapporter med kontraktsrettslig virkning, innehar de kvalifikasjonene forskriften krever. Søkerne kan bli pålagt å delta på kurs og ta prøver før de får tillatelse til å utøve yrket. Yrkesutøveren kan ikke utøve yrket før det foreligger tillatelse fra myndighetene. Godkjenning av periodisk sikkerhetskontrollør for heis, som reguleres i byggeteknisk forskrift, er et eksempel på en slik ordning.

Den andre modellen er en (enklere) registreringsordning, der aktørene ikke søker om tillatelse, men selv registrerer sine kvalifikasjoner i et offentlig register. I denne modellen vil aktøren kunne lage forskriftsmessige rapporter fra det tidspunktet kvalifikasjonene er registrert i registeret. Staten kan føre tilsyn med de registrerte, for eksempel i form av stikkprøvekontroller. En slik ordning kan knytte ulike rettsvirkninger til at en aktør feilaktig (bevisst eller ubevisst) registrerer at han eller hun oppfyller kravene til å utøve yrket. Vi oppfatter at Elvirksomhetsregisteret, som administreres av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, passer delvis til beskrivelsen her.

Vi foreslår å forskriftsfeste en registreringsordning. Forslaget går ut på å pålegge den som ønsker å utøve yrket som godkjent bygnings sakkyndig, å registrere seg og sine kvalifikasjoner i et offentlig register. Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 3-4.

Et viktig formål med registeret er å legge til rette for tilsyn med de som har registrert seg, herunder kunne kontrollere at de oppfyller kvalifikasjonskravene. Manglende registrering innebærer ikke noe forbud mot utføre tilstandsrapporter, og vil således ikke medføre yrkesforbud. Etter vår vurdering er registeret ikke-diskriminerende, nødvendig og proporsjonalt, og således ikke i strid med EØS-rettens tjenestefrihetsprinsipp, herunder kravene til nødvendighet og forholdsmessighet. EU-kommisjonen synes selv å anbefale en registreringsordning fremfor andre typer kontrollordninger. Vi viser her til premiss 24 i fortalen til direktiv 2018/958/EU:

«Når forbrugere for eksempel rimeligvis kan foretage et valg mellem at gøre eller ikke gøre brug af kvalificerede erhvervsudøvenes tjenester, bør der anvendes mindre restriktive midler, såsom beskyttelse af den erhvervsmæssige titel eller indførelse i et register for erhvervsudøvende.»

En registreringsordning vil, slik vi ser det, være mindre inngripende for en EØS-borger, fordi vedkommende vil kunne starte arbeidet sitt umiddelbart ved ankomst til Norge, uten å vente på en forhåndsgodkjenning fra myndighetene. Vi vurderer derfor at det – ut fra en generell forholdsmessighetsvurdering – vil være i tråd med EØS-regelverket å innføre en registreringsordning.

9.3 Personlig eller foretaksbasert registrering

Kvalifikasjonskravene knytter seg til person. Et spørsmål er om ordningen i stedet kan være foretaksbasert.

Utvalgets *flertall* anbefalte at ordningen skulle være «foretaksbasert». Flertallet viste til drøftelsen som lå til grunn for at eiendomsmeglingsloven fikk regler om foretaksbasert godkjenning, jf. Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) Om lov om eiendomsmegling kapittel 5. Flertallets begrunnelse for en foretaksbasert godkjenning var blant annet at «det dreier seg om yrkesgrupper som tilbyr sine tjenester til publikum, hovedsakelig forbrukere, og som skal oppfylle fastsatte krav til faglige kvalifikasjoner og økonomisk vederheftighet». Deretter fremhevet flertallet at en slik modell «gjør det mulig for autorisasjonsmyndighetene å vurdere

hele foretakets organisasjon, blant annet med tanke på kvalitetssikring, både når autorisasjonen gis, og i den videre oppfølging».

Utvalgets *mindretall* fant sammenligningen med eiendomsmeglere anstrengt, og tok i stedet til orde for personbasert ordning. Begrunnelsen var at:

«Til forskjell fra eiendomsmeglerbransjen er ikke virksomheten til dagens takstmenn stort sett knyttet til foretak. I hovedsak driver takstmenn, og derfor sannsynligvis også de fremtidige bygningssakkyndige, virksomheten som enmannsforetak. Den sammenligning de øvrige utvalgsmedlemmene har gjort med eiendomsmeglerens virksomhet og de konklusjoner som derav trekkes, vil derfor ikke være så relevant vis-à-vis de bygningssakkyndige. Dersom situasjonen på sikt medfører at de bygningssakkyndige går sammen og etablerer foretak, kan dette medføre et ønske om også å autorisere foretaket.

Disse medlemmene vil dessuten påpeke andre forskjeller i utøvelsen av virksomheten til en eiendomsmegler sammenlignet med virksomheten til en takstmann som gjør en sammenligning av disse virksomhetene lite egnet når en vurderer om ordningen skal være person- eller foretaksbasert: Eiendomsmeglerens virksomhet er transaksjonsrettet, og de fleste av oppgavene som krever faglige kvalifikasjoner, foregår på et kontor der en fullmektigordning er lett å gjennomføre. Den fagansvarlige kan da ha tilsyn og kontroll med fullmektigens arbeid. Hos en fremtidig bygningssakkyndig er det nettopp ute på befaring av de konkrete boligene at behov for fagkunnskap er aller størst. Feilvurderinger under befaringen kan vanskelig rettes opp under senere veiledning eller gjennomsyn av en fagansvarlig. Det er derfor av stor betydning at hver enkelt person som gjennomfører disse oppdragene, har den nødvendige kompetansen.»

Vi er enig med mindretallet. Vi vil særlig fremheve at en fullmektigs eventuelle feilvurderinger under befaringen vanskelig kan rettes opp av en fagansvarlig. Videre legger vi stor vekt på at eiendomsmeglere – i motsetning til bygningssakkyndige – oftest er ansatt i et større foretak, og at de bygningssakkyndige – i motsetning til eiendomsmeglere – ikke skal ta seg av oppgjør og i den forbindelse håndtere «fremmede midler».

9.4 Gebyr

Statlig tjenesteproduksjon finansieres normalt gjennom ordinære skatter og avgifter. Etablering av nye statlige gebyr- eller avgiftsordninger krever en særlig begrunnelse. Vilkårene for etablering av gebyrplikt fremgår av Finansdepartementets rundskriv R-112/15. Drøftelsen under tar utgangspunkt i rundskrivet.

Vi mener det er rimelig at de som ønsker å registrere seg, betaler det det koster å produsere og levere tjenesten. I dette ligger det at vi mener det er mindre rimelig at skattebetalerne skal bekoste ordningen. Ved å stå oppført i registeret oppnår den bygningssakkyndige et konkurransefortrinn fremfor andre som tilbyr å lage tilstandsrapporter, siden det bare er disse rapportene som får kontraktsrettslig virkninger etter de nye reglene i avhendingslova. Et argument mot gebyrplikt kan imidlertid være at en viktig begrunnelse for ordningen er forbrukervernhensyn, som viser at det offentlige også har en interesse i å etablere registeret.

Et annet argument mot å gebyrlegge ordningen er at registreringsordningen vil bli nokså enkel og dermed lite kostnadskreven. Det kan kanskje tales for at det offentlige selv tar kostnaden. Vi er likevel kommet til at fordelene den bygningssakkyndige oppnår ved å stå registrert, klart tilsier at ordningen bør være gebyrbelagt.

Det som gebyrlegges, er de kostnadene det offentlige vil få knyttet til førstegangsregistrering og til videre årlige fornyelser av registreringen. Gebyret skal også dekke utgiftene knyttet til å føre tilsyn med de registrerte, se nærmere beskrivelse i punkt 9.5. Dette innebærer blant annet kostnader knyttet til å reagere med advarsler og pålegg om retting mot de som ikke oppfyller vilkårene for å være registrert. Også behandling av klager fra personer som blir slettet fra registeret, vil kreve ressurser, som det foreslås at gebyret skal dekke.

Gebyr krever hjemmel i lov. Vi foreslår en ny hjemmel i avhendingslova for å kreve gebyr fra de som vil registrere seg i Bygningssakkyndigregisteret, og at det gis utfyllende regler i forskrift. Det foreslås at departementet gis kompetanse til å fastsette og endre gebyrets størrelse.

9.5 Tilsyn med de registrerte. Sanksjoner.

Det foreslås at tilsynet med de registrerte føres på et moderat nivå. Det er foreløpig ikke besluttet hvilket organ som skal administrere ordningen, herunder føre tilsyn.

Vi vil her redegjøre for hva slags tilsyn og hvilke sanksjoner vi ser for oss er aktuelt. Høringsinstansene inviteres til å gi innspill på hva slags tilsyn tilsynsmyndigheten bør føre.

Vi foreslår *ikke* at tilsynsmyndigheten skal ta stikkprøver for å kontrollere om tilstandsrapportene holder god kvalitet. Denne type tilsyn er vanskelig å gjennomføre i praksis, og ville kreve store ressurser. Vi antar uansett at markedet i stor utstrekning selv vil håndtere dette. Bygningssakkyndige som ikke leverer gode rapporter, vil over tid ikke få oppdrag.

Vi foreslår derimot at tilsynet *primært skal rette seg mot etterlevelse av kvalifikasjonskravene*. Tilsynsmyndigheten kan – og skal – ta stikkprøver for å kontrollere om noen (bevisst eller ubevisst) har registrert seg uten å inneha de rette kvalifikasjonene. Slikt tilsyn antas å ha en preventiv effekt, som er viktig for å gi ordningen troverdighet. Et effektivt tilsyn bidrar til å bygge opp under målsettingen om forbrukervern forfølges på en tilstrekkelig konsekvent og systematisk måte, jf. drøftelsen i dette høringsnotatets punkt 8.6. Tilsynsmyndigheten bør også føre tilsyn med at ingen handler i strid med § 3-2 om uavhengighet, og med at aktørene oppfyller sin plikt til å tegne forsikring, jf. § 3-3 eller betale det årlige gebyret for å stå oppført i registeret. Personer som ikke oppfyller kravene kan slettes fra registeret. Vi foreslår at tilsynsmyndigheten kan reagere med advarsler og anmodninger om retting mot personer som ikke oppfyller vilkårene for å stå i registeret. Dersom dette ikke fører at forholdet rettes, skal tilsynsmyndigheten reagere med å tilbakekalle retten til å utøve yrket (det vil si slette personen fra registeret). Siden reaksjonene vil representere enkeltvedtak etter forvaltningsloven, er det rett til å klage på disse. Det er ikke besluttet hvem som skal være klageinstans.

Vi har vurdert om tilsynsmyndigheten i tillegg bør ha mulighet til å ilegge et overtredelsesgebyr. Overtredelsesgebyr er imidlertid en alvorlig reaksjon som kun bør brukes i alvorlige situasjoner. Vi er derfor kommet til at vi ikke vil foreslå hjemmel for overtredelsesgebyr nå. Vi vil imidlertid vurdere dette dersom det skulle vise seg å bli et problem at noen gjentatte ganger registrerer seg uten å oppfylle kravet eller på annen måte alvorlig overtrer bestemmelser i forskriften.

10. Overgangsordning

Vi foreslår at det innføres en overgangsordning. Spørsmålet er imidlertid hva som skal være formålet med overgangsordningen: Skal formålet være at de som opererer som takstmenn i dag, skal få fortsette med det (hvis de registrerer seg innen overgangsperioden)? Eller skal formålet være at de som i dag ikke har tilstrekkelig utdanning, skal kunne skaffe seg det innenfor overgangsordningen?

Utvalget anbefalte en overgangsordning som gikk ut på at personer i en periode på fem år kunne autoriseres «på grunnlag av reell kompetanse». Utvalget la videre til grunn at en autorisasjon gitt etter den foreslåtte overgangsregelen ikke skulle falle bort ved utløpet av overgangsperioden. Vi forstår utvalget slik at de med dette mente at de som opererer som takstmenn i dag, skal kunne fortsette med det.

Vi er ikke enig med utvalget i at overgangsordningen bør gå ut på at de som opererer som takstmenn i dag skal kunne fortsette med det ved utløpet av perioden. Et slikt synspunkt vil innebære at kravene bare skal gjelde for nye bygningssakkyndige. Med en slik overgangsordning vil målet om hevet kvalitet på tilstandsrapportene ikke kunne nås på lang tid. Vi mener i stedet at overgangsreglene bør gå ut på at aktører som i dag ikke har tilstrekkelig utdanning, skal kunne fortsette med tilstandsrapportering mens de skaffer seg nødvendig kompetanse i løpet av en romslig frist. Vi mener at fem år er et passende tidsrom som vil gjøre det mulig for eksempel for håndverkere å skaffe seg de 120 studiepoengene som kreves. Konsekvensen for de som ikke har tatt den nødvendige utdannelsen i løpet av overgangsperioden, vil måtte være at de slettes fra registeret.

Formålet med overgangsordningen er å gjøre det mulig for de som i dag driver med tilstandsrapportering, å fortsette med det i overgangsperioden. For å unngå at personer som ikke aktivt driver med tilstandsrapportering kan komme inn i ordningen, har vi vurdert, men avvist, å kreve medlemskap i en takstorganisasjon. For å motvirke misbruk vil det i stedet bli vurdert å legge inn en egenerklæring eller lignende i registeret. Selv om en egenerklæring ikke vil gi fullgod sikkerhet mot misbruk av ordningen, vil det ligge en preventiv effekt i en egenerklæring.

Overgangsordningen skal bare gjelde for fravær av formelle kvalifikasjoner. Dette innebærer at kravet om to års praksis gjelder for den som ønsker å være registrert i de fem årene overgangsordningen er åpen.

Norsk takst tok i innspillmøtet til orde for en overgangsordning på to år, kombinert med en overgangseksamen for praktiserende takstmenn. De anbefalte at det opprettes en nemnd

som kan utvikle og organisere gjennomføring av en overgangseksamen. Vi er foreløpig kommet frem til at det ikke bør innføres en «nemnd» som kan utvikle og gjennomføre en overgangseksamen, slik Norsk takst har foreslått. Dette vil harmonere mindre godt med vår anbefaling om å holde den offentlige kontrollen med de bygningssakkyndige på et lavest mulig administrativt nivå – med en registreringsordning.

Se forslag til regulering i den vedlagte forskriftens § 4-3.

11. Mer informasjon om tilstanden i boligmassen

Det har lenge vært et ønske om mer og bedre informasjon om den generelle tilstanden i den eksisterende bygningsmassen. Myndighetene har behov for økt kunnskap om bygningsmassen for å møte framtidens utfordringer, f.eks. med flere eldre og mer ekstremvær. Det er også ønskelig med mer informasjon om byggskader. Slik kunnskap vil kunne gi bedre grunnlag for utforming og bruk av politiske virkemidler nasjonalt og lokalt. Både offentlige og private tjenester digitaliseres i stor stil. Tilstandsrapportene kan gi nye muligheter for digital innsamling. Kommunal- og moderniseringsdepartementet vil derfor se nærmere på hvordan slik informasjonsinnhenting kan gjennomføres. En mulighet er å stille krav om at tilstandsrapportene er digitale og at informasjon fra disse kan stilles til disposisjon for sentral bygningsmyndighet. Et nasjonalt register kan også være en mulighet. Departementet vil også se på muligheter som allerede i dag finnes i markedet. Departementet ber om synspunkter på dette

12. Økonomiske og administrative konsekvenser av forslaget

Flere problemstillinger legitimerer offentlig inngripen i markedet for tilstandsrapporter utfra effektivitetshensyn. For det første ser ikke kjøper og selger i boligtransaksjonen ut til å ta hensyn til den reelle risikoen for skader og feil. Dette gjenspeiles i at forsikringselskap opplever manglende betalingsvillighet for eierskifteforsikring, og at mange boligselgere lar være å kjøpe tilstandsrapport ved salg av bolig. For det andre er det informasjonsasymmetri mellom boligselger og den som undersøker boligen. Privatpersoner som skal selge boligen sin på markedet, mangler ofte kunnskap om byggtekniske forhold, og har få muligheter til å akkumulere erfaringer. De er derfor ofte i liten grad i stand til å vurdere om tilstandsrapporten de kjøper er god, eller om takstmannen har de kvalifikasjonene som er nødvendige for å lage en god tilstandsrapport.

Forskriften er ment å gi et incitament til økt bruk av tilstandsrapporter, og å sørge for at tilstandsrapportene som blir brukt, holder høy kvalitet. Åpen og mest mulig korrekt informasjon om boligens tilstand før boligtransaksjonen vil føre til færre konflikter. Mer informasjon om tilstandsrapportens innhold og kvalifikasjonene til den som lager den, vil bidra til at markedet for tilstandsrapporter fungerer bedre og er mer effektivt. Dette vil i første rekke være til fordel for boligselger og -køper, blant annet fordi risikoen for tvist blir lavere, og fordi boligselgerforsikring kan bli billigere. Et lavere konfliktnivå vil likevel også være gunstig for samfunnet for øvrig, blant annet fordi færre tvister kan bidra til å avlaste

rettssystemet. I tillegg vil den delen av takstbransjen som oppfyller kravene, kunne dra fordel av økt konkurransefortrinn.

Tiltaket vil imidlertid også medføre kostnader. Vi legger til grunn at forskriften vil gi et incitament til økt bruk av tilstandsrapporter, noe som trolig vil medføre økte transaksjonskostnader ved salg av bolig. Transaksjonskostnadene avhenger av hvor dyrt det blir å lage forskriftsmessige tilstandsrapporter, hvordan forskriften påvirker markedet, og hvor dyrt det blir å være registrert som bygningssakkyndig. Det er lagt opp til at tilstandsrapportene skal ligge på rundt kr 10 000, men i den grad kvalifikasjonskravene begrenser tilgangen på bygningssakkyndige og øker etterspørselen etter tilstandsrapporter, vil prisen kunne bli høyere. En slik prisøkning vil for øvrig variere geografisk i den grad tilgangen på personer med formelle kvalifikasjoner varierer geografisk.

Tiltaket medfører også omstillingskostnader som følge av at markedsaktørene må tilpasse seg de nye reglene. Det blir formodentlig et betydelig konkurransefortrinn å oppfylle forskriftens kvalifikasjonskrav, ettersom tilstandsrapportene de ikke-kvalifiserte kan tilby, vil gi selger mindre og mer usikkert vern ved en eventuell tvist. Flere av dagens praktiserende takstmenn vil derfor ønske å etterutdanne seg for å kunne registrere seg som bygningssakkyndig. Mange takstmenn har allerede kvalifikasjonene forskriften vil kreve, og kostnadene vil derfor bli begrenset.

Registreringsordningen, herunder klagebehandling, vil som tidligere omtalt, medføre administrasjonskostnader, som helt eller delvis kan dekkes gjennom innkreving av gebyr fra de som vil stå i registeret. Administrasjonskostnadenes størrelse vil bero på ordningens konkrete utforming.

Både omstillingskostnadene og administrasjonskostnadene vil i hovedsak berøre små og mellomstore bedrifter, ettersom mange takstmenn er ansatt i slike bedrifter.

Vi har forsøkt å finne en balanse mellom kostnadene og den antatte nytten av at flere opplysninger blir kjent for partene. Nyttens antas å være betydelig, og forskriften legger opp til at de totale kostnadene skal være relativt moderate. Det må imidlertid merkes at det er usikkerhet knyttet til virkningene av forslaget, både på nytte- og kostnadssiden. Dersom forslaget gjennomføres, er det viktig at både takst- og forsikringsbransjen får tid til å omstille seg. Risikoen for større samfunnsøkonomiske ulemper er redusert ved at departementet vil følge opp forskriftens virkninger nøye og ved senere anledninger justere forskriftskravene dersom det skulle være behov for det.

Forslag til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Kapittel 1 Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

Forskriften fastsetter krav til tilstandsrapporter og bygningssakkyndige som må være oppfylt for at en tilstandsrapport skal få virkning etter avhendingslova. Formålet er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

§ 1-2 Krav til godkjent tilstandsrapport. Virkningen av en godkjent rapport. Ubetydelige avvik

En rapport regnes som godkjent hvis den oppfylder kravene i denne forskriften. Kjøperen regnes for å kjenne til omstendigheter som går tydelig fram av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd andre punktum.

En rapport som har ubetydelige avvik fra kravene i kapittel 2, kan likevel regnes som godkjent. Kravene i kapittel 3 må i alle tilfeller være oppfylt for at rapporten skal være godkjent.

§ 1-3 Rapportens varighet

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Kapittel 2 Krav til innhold i tilstandsrapporter

§ 2-1 Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal borres hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes.

§ 2-2 Våtrom

På veggene og himlingens overflater skal den bygningssakkyndige

- a) se etter riss og sprekker
- b) se etter sprekker i fuger
- c) undersøke skjøter og underkant av plater
- d) høre etter bom (hulrom) under fliser
- e) se etter fuktskader
- f) se etter spor etter råte, sopp og skadedyr
- g) se om det er vindu eller dør i våtsone, og i så fall vurdere om materialet er egnet
- h) sjekke at det er ventiler, og at de kan åpnes.

På gulvets overflate skal den bygningssakkyndige

- a) se etter riss og sprekker
- b) se etter sprekker i fuger

- c) undersøke skjøter og underkanten av plater
- d) høre etter bom (hulrom) under fliser
- e) se etter spor etter råte, sopp og skadedyr
- f) sjekke fall til sluket ved hjelp av vater, laser eller vanntest
- g) sjekke fall mot sluk
- h) sjekke at badet har terskel, og se etter flekker og andre skader
- i) høre etter knirk (hvis gulvet er belagt med annet enn fliser)
- j) sjekke høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

I membranen, tettesjiktet og sluket i gulvet og på veggene skal den bygningssakkyndige

- a) sjekke sluk og rørgjennomføringer, herunder mansjett og klemring
- b) vurdere muligheten for rengjøring
- c) vurdere membranens alder
- d) se etter tegn på fukt.

For å måle eventuell fukt skal den bygningssakkyndige borre et hull på cirka 10 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden. Hullet skal tas på et minst mulig synlig sted og plomberes forsvarlig.

Den bygningssakkyndige skal undersøke avløp og vannrør. Vannstanden i sluket skal vurderes ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning skal sjekkes ved åpen vannkran i servant eller dusj og vannmengde og trykk vurderes mens kranene er åpne. Hvis det finnes skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse, skal eventuelle symptomer på nabokonstruksjoner og alder vurderes.

Den bygningssakkyndige skal ved hjelp av et papirark eller en røykampulle sjekke avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft (luft som slippes inn via ventiler i vegger og vinduer) fra tilstøtende rom.

På sanitærutstyret skal den bygningssakkyndige se etter riss, sprekker, svelling, skjolder og merker fra avdrypp. Hvis det er kondens på sisternen, skal flottøren sjekkes. Hvis toalettet har innebygget sisterne, skal den bygningssakkyndige se om det er spalte eller inspeksjonsmulighet, og etterspørre dokumentasjon.

Hvis det finnes innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kaldsone, for eksempel ventilasjonskanaler, downlights eller høyttalere, skal den bygningssakkyndige undersøke om diffusjonssperren er punktert. Den bygningssakkyndige skal også se etter varmgang og misfarging av armatur.

Den bygningssakkyndige skal undersøke de tilliggende konstruksjonene og borre hull som nevnt i fjerde ledd. Veggens bunnsvill sjekkes med hammerелеktrode, forlengerelektrode eller relativ fuktighetsmåling.

§ 2-3 Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)

På kjøkkenet skal den bygningssakkyndige se etter om gulvet har riss, sprekker eller fuktskjolder. Den bygningssakkyndige skal se etter sprekker i fuger, undersøke skjøter og høre etter knirk. Ved hjelp av overflatemåler skal det vurderes om det er tegn på fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder og andre vanninstallasjoner.

Den bygnings sakkyndige skal undersøke avløp og vannrør. Avrenning skal sjekkes ved åpen vannkran og vannmengde og trykk vurderes mens kranene er åpne. Hvis det finnes skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse, skal eventuelle symptomer på nabokonstruksjoner og alder vurderes.

§ 2-4 Vann- og avløpsrør

Hvis vannrørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygnings sakkyndige vurdere materiale og sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon. Stoppekranene skal lokaliseres og sjekkes. Ved rør i rørløsninger skal den bygnings sakkyndig sjekke om samleskapet er tilgjengelig, og at det står i rom med sluk og føringsrør. Hvis materiale og type er kjent, skal også alderen vurderes. Hvis anlegget er skjult og uten dokumentasjon, vurderes det ut fra alderen.

Hvis avløpsrørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygnings sakkyndige vurdere materiale og sammenkoblingspunkter. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og sjekkes. Avløpskapasiteten skal sjekkes og lukt vurderes. Hvis materiale og type er kjent, skal dette vurderes sammen med alder. Hvis anlegget er skjult og uten dokumentasjon, vurderes det ut fra alderen.

§ 2-5 Varmtvannsbereder

Den bygnings sakkyndige skal finne ut hvilket år varmtvannsberederen var ny, og

- a) se etter avdrypp og fuktskjolder
- b) sjekke plassering
- c) undersøke hva slags fundament berederen står på, herunder om sokkelen er understøttet hvis berederen står på skapbunn.

§ 2-6 Vannbåren varme

Hvis rørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygnings sakkyndige sjekke materiale og sammenkoblingspunkter og dessuten om reguleringsventilene er trege eller ikke lar seg bruke.

Hvis rørene er innebygde, skal de vurderes ut fra alder.

Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv skal sjekkes. Det samme gjelder termisk isolasjon. Hvis det er gulvvarme, skal den bygnings sakkyndige se etter sprekker og svelling i parkett. Den bygnings sakkyndige skal også vurdere om det er ujevn temperatur på overflaten på eventuelle radiatorer.

§ 2-7 Varmesentraler

Denne paragrafen gjelder fyrkjeler, innvendige oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler.

Den bygnings sakkyndige skal finne ut hvilket år anlegget var nytt, når det sist var service på anlegget, og om anlegget har brannsikring. Det skal sjekkes om oljetank har lekkasjesikring. Den bygnings sakkyndige skal observere om det er lukt fra anlegget.

Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, og i så fall om kommunen har gitt pålegg om sanering.

§ 2-8 Ventilasjon

Den bygnings sakkyndige skal finne ut når anlegget var nytt, og undersøke om boligen har naturlig, mekanisk eller balansert ventilasjon. Anlegget skal testes. Hvis anlegget er lett tilgjengelig, skal den bygnings sakkyndige se etter fukt og mugg i eventuelle filtre.

§ 2-9 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

På takkonstruksjonen skal den bygnings sakkyndige fra utsiden

- a) se etter svanker eller svai i mønet
- b) se etter fuktskjolder
- c) se etter spor etter sopp, råte og skadedyr
- d) se om det er tett rundt gjennomføringer
- e) se om det er ventilering eller lufting.

Undertak, lekter og yttertekkning (taktekkingen) skal inspiseres når den bygnings sakkyndige finner det sikkerhetsmessig forsvarlig. Den bygnings sakkyndige skal i så fall

- a) se om taket har tilstrekkelig helning
- b) undersøke hvilke materialer som er brukt
- c) undersøke innfesting og overganger
- d) vurdere vedlikeholds nivået
- e) vurdere undertakets alder.

På flate tak skal den bygnings sakkyndige også

- a) registrere fall på flater
- b) undersøke renner og sluk
- c) vurdere gesimshøyder og oppkanter (parapeter)
- d) vurdere om overløp har tilstrekkelig kapasitet til at vann renner ut
- e) vurdere detaljer som beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer

Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygnings sakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Den bygnings sakkyndige skal se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings takkonstruksjon, taktekking eller skorstein er en del av flere boligens fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

§ 2-10 Yttervegger

I ytterveggens konstruksjoner skal den bygnings sakkyndige se etter deformasjoner og fuktskader. Den bygnings sakkyndige skal sjekke vannbord over og under vindu, i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

På kledningen (trefasade) skal den bygnings sakkyndige se etter skader, sprekker og råte. Den bygnings sakkyndige skal dessuten utføre stikktaking på typiske skadesteder, slik

som i nedkanten av panelet og i utforingene rundt vinduene. Videre skal det vurderes om materialvalg, spikring, vedlikeholds nivå eller annet kan gi forkortet levetid.

Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings yttervegg er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for ytterveggen, eller hvis ytterveggen har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

§ 2-11 Krypekjeller

Hvis innvendig inspeksjon i krypekjelleren er mulig, skal den bygnings sakkyndige

- a) kontrollere overflater for råte, sopp og skadedyr
- b) utføre stikktaking i treverket
- c) se etter råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder
- d) se etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong
- e) vurdere luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg.

Hvis innvendig inspeksjon ikke er mulig, skal den bygnings sakkyndige

- a) sjekke terrengfall og drenering på boligens utside
- b) sjekke om luftgjennomstrømning er mulig mot ventiler.

Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings krypekjeller er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for krypekjelleren, eller hvis krypekjelleren har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

§ 2-12 Rom under terreng

På veggens og himlingens overflater i rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) skal den bygnings sakkyndige

- a) se etter riss og sprekker
- b) sjekke setninger og jordtrykk
- c) se etter fuktskjolder, støvkondens, heksesot, svertesopp og spor etter sopp, råte og skadedyr.

På gulvets overflate i rom under terreng skal den bygnings sakkyndige

- a) se etter riss, sprekker og fuktskjolder
- b) høre etter knirk i gulvene
- c) sjekke setninger
- d) se etter sprekker i fuger
- e) sjekke overganger og skjøter.

Før den bygnings sakkyndige undersøker konstruksjonene, slik som tilfarergulv, himling og vegger, skal han finne ut når huset ble bygget, om det er innredet i ettertid, og i så fall når. Den bygnings sakkyndige skal definere hvor det kan være risiko for skade, og opplyse om materialbruk. Den bygnings sakkyndige skal se etter spor etter sopp, råte og skadedyr. Bunnsvill i vegg skal sjekkes med hammerelektrode, forlengerelektroder eller relativ fuktighetsmåling. For å måle eventuell fukt skal den bygnings sakkyndige på egnet sted borre et hull på cirka 10 mm. Hullet skal plomberes forsvarlig.

- Hvis rom under terreng er innredet for varig opphold, skal den bygningssakkyndige
- a) sjekke at det er ventilert i vegger og vinduer, og at disse ikke er tette, samt sjekke tilluft og avtrekk
 - b) sjekke ventilasjonen mot gjeldende TEK på oppføringstidspunktet.

Hvis det finnes innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone, for eksempel for ventilasjon, downlights eller høyttalere, skal den bygningssakkyndige undersøke om diffusjonssperren er punktert.

Den bygningssakkyndige skal måle fuktinnholdet i organiske materialer, vurdere fare for fuktskader og kondens og vurdere luftgjennomstrømning.

§ 2-13 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Den bygningssakkyndige skal angi hva slags grunn boligen står på, dersom dette er kjent eller enkelt kan fastslås.

Hvis fundamentene er synlige, skal den bygningssakkyndige se etter skader og skjevheter. Hvis fundamentene ikke er synlige, skal den bygningssakkyndige i stedet se etter riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Den bygningssakkyndige skal se etter riss, sprekker og skader i grunnmuren. Hvis den bygningssakkyndige finner riss eller sprekker skal det vurderes hva som kan være årsaken til dette og om grunnmuren bør avstives. Videre skal det sjekkes om avskallet puss har ført til at isolasjonen har blitt eksponert.

Den bygningssakkyndige skal vurdere om drenering og sikring mot vann og fuktighet er tett eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.

Denne paragrafen gjelder ikke der byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for byggegrunnen eller bygningsdelene, eller hvis byggegrunnen eller bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

§ 2-14 Terrengforhold

Den bygningssakkyndige skal sjekke om det er tilstrekkelig fall fra grunnmur eller om terrenget skråner innover mot boligen, og dessuten om takvann renner bort.

Denne paragrafen gjelder ikke der terrenget er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for terrenget, eller hvis terrenget har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

§ 2-15 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige skal i tilfelle spørre eieren

- a) når det elektriske anlegget ble installert eller siste gang totalt rehabilitert
- b) om sikringene ofte løses ut

- c) om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
- d) om det finnes kursfortegnelse, og om antallet sikringer er i samsvar med denne.

Når eieren har besvart spørsmålene i andre ledd andre punktum, skal den bygningssakkyndige

- a) sjekke tilstanden på varmtvannsberederens støpsel og stikkontakt
- b) se etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
- c) se etter tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette
- d) vurdere anleggets alder og generelle tilstand med tanke på fare for liv og helse.

Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige etterspørre samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

§ 2-16 Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført større oppussingsarbeider i boligen de siste fem årene, skal den bygningssakkyndige be eieren om å dokumentere at det har vært brukt kvalifiserte håndverkere. Som tilfredsstillende dokumentasjon regnes faktura eller skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

§ 2-17 Oppmåling av areal

Den bygningssakkyndige skal kun måle boligens bruksareal (BRA).

§ 2-18 Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som medfører fare helse, miljø og sikkerhet

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig som skal selges med flere selvstendige boenheter, ikke er delt opp i hensiktsmessige brannceller, jf. TEK 17 § 11-8, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis det avdekkes at boligen mangler rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

§ 2-19 Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader.

Den bygningssakkyndige skal på en tydelig og forbrukervennlig måte formidle resultatet av sine undersøkelser i en tilstandsrapport.

Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-20. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også anslå hva det vil koste å utbedre rommet eller bygningsdelen.

§ 2-20 Fastsetting av tilstandsgrad

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kapittel 3 Krav til den bygnings sakkyndige og registreringsplikt

§ 3-1 Krav til formelle kvalifikasjoner og relevant praksis

Den som vil være registrert «bygningssakkyndig» med virkning som nevnt i § 1-1, må ha en grunnutdannelse på minst 120 studiepoeng høyere fagskolegrad innen bygg.

I tillegg kreves minst to års erfaring fra tilstandsrapportering eller annen relevant praksis. Med annen relevant praksis menes praksis fra tilsvarende eller lignende fagområder og oppgaver innen bygg, herunder praksis fra prosjektering av bygg, kontroll av prosjektering og kontroll av utførelse. Relevant praksis skal som hovedregel være opparbeidet etter endt utdanning, men praksis som er tilegnet før endt etterutdanning godskrives fullt ut.

§ 3-2 Krav til uavhengighet

Den bygningssakkyndige skal ikke la seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver, og skal være uavhengig av partene i en aktuell bolighandel.

§ 3-3 Krav om forsikring eller annen sikkerhetsstillelse

Den bygningssakkyndige må ha forsikring eller annen form for personlig eller kollektiv sikkerhetsstillelse som dekker det ansvaret vedkommende kan pådra seg under utøvelse av oppdraget. Sikkerhetsstillelsen skal minst dekke et ansvar på fem millioner kroner per oppdrag.

§ 3-4 Registreringsplikt

Den som tilbyr å utføre tilstandsanalyser etter denne forskriften, skal registrere seg i Bygningssakkyndigregisteret. Registreringen skal inneholde opplysninger om:

- a) den registreringspliktiges navn, adresse og organisasjonsnummer

b) referanser til dokumenterte kvalifikasjoner.

§ 3-5 Personer som omfattes av EØS-avtalen og som ønsker å utøve yrket midlertidig eller ved etablering i Norge

For personer som omfattes av EØS-avtalen og ønsker å utøve yrket som bygnings sakkyndig, gjelder bestemmelsene gitt i eller i medhold av yrkeskvalifikasjonsloven.

Den departementet bemyndiger er ansvarlig myndighet for behandling av meldinger om midlertidige tjenesteytelser og søknader om godkjenning i forbindelse med etablering.

Kapittel 4 Bestemmelser om tilsyn, gebyr og ikrafttredelse

§ 4-1 Tilsyn

Den departementet bemyndiger, fører tilsyn med at forskriften etterleves.

Den departementet bemyndiger, kan påpeke brudd, reagere med advarsel, foreslå rettingstiltak og gjøre oppmerksom på virkningene av at forskriftskravene ikke overholdes.

Den som er registrert, kan slettes fra registeret når vilkårene i § 3-1 til § 3-3 ikke lenger er til stede.

§ 4-2 Dekning av kostnadene med registreringsordningen

Departementet kan fastsette gebyr for registrering og for videre oppføring i Bygningssakkyndigregisteret. Gebyret skal fastsettes for ett år om gangen på grunnlag av forventede kostnader knyttet til drift av registeret og tilsyn.

§ 4-3 Ikrafttredelse og overgangsregler

Forskriften trer i kraft [dato].

For personer som ved ikrafttredelsen utfører tilstandsanalyser (takstmenn o.l.), gjelder kvalifikasjonskravene i § 3-1 første ledd fra [dato].

Forslag til endring i avhendingslova

I lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom gjøres følgende endringer:

§ 3-10 første ledd skal lyde:

§ 3-10 *Synfaring og anna forundersøking. Tilstandsrapportar og andre salsdokument*

(1) Kjøparen kan ikkje gjere gjeldande som ein mangel noko kjøparen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått. Kjøparen skal reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøparen er gitt høve til å setje seg inn i. Departementet kan i forskrift gje føresegner om kva krav som må vere innfridde for at ein tilstandsrapport skal ha verknad som nemnt i andre punktum, medrekna krav til autoriserte bygningssakkunnige og innhaldet i rapportane. *Departementet kan i forskrift også gje føresegner om tilsyn med dei bygningssakkunnige, om gebyr til dekning av kostnadene med ei autorisasjonsordning, om tilbakekall av autorisasjon eller liknande og om ei klageordning for dei bygningssakkunnige.*