NOU Norges offentlige utredninger 2009: 6

Tilstandsrapport ved salg av bolig

Norges offentlige utredninger
2009

Seriens redaksjon:
Departementenes servicesenter
Informasjonsforvaltning

---

1. Individ og integritet.
   Fornyings- og administrasjonsdepartementet.

2. Kapital- og organisasjonsformer i sparebank-sektoren mv.
   Finansdepartementet.

3. På sikker veg.
   Samferdselsdepartementet.

4. Tiltak mot skatteunndragelser.
   Finansdepartementet.

5. Farskap og annen morskap.
   Barne- og likestillingsdepartementet.

6. Tilstandsrapport ved salg av bolig.
   Barne- og likestillingsdepartementet.

NOU Norges offentlige utredninger 2009: 6

Tilstandsrapport ved salg av bolig

Utredning fra Takstlovutvalget oppnevnt ved kongelig resolusjon 11. mai 2007.
Avgitt til Barne- og likestillingsdepartementet 12. mars 2009.

Departementenes servicesenter
Informasjonsforvaltning

Oslo 2009

ISSN 0333-2306
ISBN 978-82-583-1008-9

Lobo Media AS

Til Barne- og likestillingsdepartementet

Takstlovutvalget ble nedsatt i statsråd 11. mai 2007 for å utrede og legge frem forslag til et regelverk som sikrer at det ved markedsføring og salg av boliger i forbrukerforhold som omfattes av avhendingsloven, foreligger relevant informasjon om boligen.

Utvalget legger med dette frem sin utredning med forslag til nye lovregler i bl.a. avhendingsloven og eiendomsmeglingsloven. Utvalget har også etter oppfordring fra departementet laget forslag til forskrifter. Det er dissenser på en rekke av forslagene, men hvor annet ikke fremgår, er utredningen enstemmig.

Oslo 12. mars 2009

Kåre Lilleholt
Leder

Harald Assev	Mia Ebeltoft	Gry Evensen
Jan Petter Hammerø	Janne M. Hatlebakk	Lise Heggheim
Vidar Holm	Kåre Mæland	Andreas Nordby
Egil Rokhaug		

Miriam Skag

Innhold

1 Innledning ... 9
1.1 Oppnevning og mandat ... 9
1.2 Arbeidet i utvalget ... 10
1.3 Sammendrag ... 10
1.4 Kort om behovet for tilstandsrapporter ... 11
1.5 Oversikt over gjeldende rett ... 12
1.5.1 Innledning ... 12
1.5.2 Tilstandsrapporter og mangelsreglene i avhendingsloven ... 13
1.6 Terminologi ... 16

2 Rettstilstanden i andre land ... 18
2.1 Dansk rett ... 18
2.2 Svensk rett ... 19
2.3 Engelsk rett ... 20
2.4 Tysk rett ... 21
2.5 Fransk rett ... 22

3 Modeller for økt bruk av tilstandsrapporter ... 24
3.1 Innledning ... 24
3.2 Mulige formål som kan ivaretas ved en ordning med tilstandsrapport 24
3.2.1 Sikre at avtaler om kjøp av bolig blir inngått på grunnlag av riktig informasjon ... 24
3.2.2 Hindre tvister om kjøp av bolig ... 26
3.2.3 Sikre en høy teknisk standard på boliger ... 26
3.3 Situasjoner hvor behovet for tilstandsrapport er mindre ... 27
3.4 Forslag til lovendringer som kan øke bruken av tilstandsrapporter ... 28
3.4.1 Innledning ... 28
3.4.2 Virkninger for selgers mangelsansvar (den danske modellen) ... 29
3.4.3 Virkninger for selgers opplysningsplikt, kombinert med en kanalisering av ansvaret for feil ved utarbeidelse av rapporten ... 30
3.4.3.1 Innledning ... 30
3.4.3.2 Opplysningsplikten ... 30
3.4.3.3 Kanalisering av ansvar for feil ved utarbeidelsen av rapporten ... 31
3.4.3.4 Kommentarer fra andre utvalgsmedlemmer til forslaget ... 32
3.4.4 Forbud mot «som den er»-forbehold 33
3.4.5 Angrerett ... 34
3.4.6 Tinglysingssperre ... 35
3.4.7 Innhenting av tilstandsrapport for selgers regning ... 36
3.4.8 Plikt for megler til å påse at tilstandsrapport foreligger før oppdragsavtale med selger inngås ... 37
3.4.9 Forlengelse av den absolutte reklamasjonsfristen ... 38
3.4.10 Gebyr ... 39
3.4.11 Fradragsrett for utgifter til innhenting av tilstandsrapport ... 40
3.4.12 Reduksjon av dokumentavgift ved innhenting av tilstandsrapport ... 40
3.4.13 Hevingsrett ... 41
3.5 Kort om behovet for unntaksregler .. 41
3.6 Særlig om fremleggelse av tilstandsrapport ved salg av fritidsboliger ... 42

4 Tilstandsrapporten ... 43
4.1 Innledning ... 43
4.2 Krav til innhold ... 43
4.2.1 Innledning ... 43
4.2.2 Betydningen av hvilken modell som velges for å øke bruken av tilstandsrapporter ... 44
4.2.3 Presentasjon av hvilke forhold som hyppigst danner grunnlag for tvister 44
4.2.4 Kort om ulike undersøkelsesnivåer . 45
4.2.5 Opplysninger om ikke-seksjonerte eierboliger ... 46
4.2.5.1 Innledning ... 46
4.2.5.2 Bygning utendørs ... 47
4.2.5.3 Bygning innendørs ... 48
4.2.5.4 Særlig om enkelte risikokonstruksjoner ... 49
4.2.5.5 Opplysninger om fysiske forhold utenfor boligen ... 49
4.2.6 Opplysninger om andre boliger enn ikke-seksjonerte eierboliger ... 50
4.2.6.1 Innledning ... 50
4.2.6.2 Opplysninger om bruksenheten ... 50
4.2.6.3 Opplysninger om fellesarealene ... 50
4.2.7 Opplysninger uavhengig av type bolig ... 52
4.2.7.1 Opplysninger om radon ... 52
4.2.7.2 Lovligheten av bygningsinnredninger m.m. ... 53
4.2.7.3 Planer og planforslag ... 54
4.2.7.4 Opplysninger om areal ... 55
4.2.7.5 Energiattest ... 55
4.2.7.6 Verdifastsettelse ... 56

4.2.8 Presentasjon av opplysningene 57
4.2.8.1 Innledning 57
4.2.8.2 Kort om oppbyggingen av tilstandsrapporten, beskrivelser, tilstandsgrader m.v. 57
4.2.8.3 Levetidsbetraktninger 58
4.2.8.4 Opplysninger om utbedringskostnader 59
4.2.9 Bruk av egenerklæringsskjema 60
4.2.10 Betydningen av at rapporten avviker fra de kravene til tilstandsrapportens innhold som er oppstilt 61
4.3 Bruk av enhetlig skjema 61
4.4 Krav til at tilstandsrapporten skal være utformet innen en nærmere angitt tidsperiode 61

5 De bygningssakkyndige 63
5.1 Innledning 63
5.2 Kontroll- og autorisasjonsordninger 65
5.2.1 Ulike alternativer 65
5.2.2 Nærmere om en offentlig autorisasjonsordning 65
5.3 Person- eller foretaksbasert autorisasjon 66
5.4 Vilkår for autorisasjon 67
5.4.1 Innledning 67
5.4.2 Kvalifikasjonskrav til de bygningssakkyndige 67
5.4.2.1 Innledning 67
5.4.2.2 Krav til utdannelse og praksis 68
5.4.2.3 Obligatorisk kurs, bestått særskilt prøve og etterutdannelse 69
5.4.3 Andre vilkår for autorisasjon 69
5.5 Regler om utførelsen av de bygningssakkyndiges arbeid 70
5.6 Hvordan de bygningssakkyndiges uavhengighet kan sikres 71
5.7 Hvor langt de bygningssakkyndiges enerett strekker seg 72
5.8 Kontroll, suspensjon og tilbakekall av autorisasjon 74

6 Klageordning 75
6.1 Innledning 75
6.2 Utvalgets vurderinger 76

7 Kort om eiendomsmeglers plikter og ansvar 77

8 Administrative og økonomiske konsekvenser 79

9 Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovutkastet 80
9.1 Avhendingsloven 80
9.2 Eiendomsmeglingsloven 92
9.3 Tinglysingsloven 93
9.4 Matrikkelloven, dokumentavgiftsloven og skatteloven 95
9.5 Merknader til ikrafttredelses- og overgangsbestemmelsene 95

10 Utkast til lovendringer 97

11 Utkast til forskrift om autorisasjon av bygningssakkyndige 102

12 Utkast til forskrift om krav til innhold av godkjent tilstandsrapport 105

Litteraturliste 112

Vedlegg
1 Stor boligsalgsrapport 113
2 Liten boligsalgsrapport 150
3 Notat om plikt til å utarbeide tilstandsrapport 172

Forkortelser

Lover:

angrerettloven	lov om opplysningsplikt og angrerett m.v. ved fjernsalg og salg utenfor fast utsalgssted 21. desember 2000 nr. 105
asl.	lov om aksjeselskaper 13. juni 1997 nr. 44
avhl., avhendingsloven	lov om avhending av fast eigedom 3. juli 1992 nr. 93
avtaleloven	lov om avslutning av avtaler, om fuldmagt og om ugyldige viljeserklæringer 31. mai 1918 nr. 4
buofl., boligoppføringsloven	lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43
dokumentavgiftsloven	lov om dokumentavgift 12. desember 1975 nr. 59
domstolloven	lov om domstolene 13. august 1915 nr. 5
eiendomsmeglingsloven	lov om eiendomsmegling 29. juni 2007 nr. 73
eierseksjonsloven	lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
energiloven	lov om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven) 29. juni 1990 nr. 50
finansieringsvirksomhetsloven	lov om finansieringsvirksomhet og finansinstitusjoner (finansieringsvirksomhetsloven) 10. juni 1988 nr. 40
fl.	lov om foreldelse av fordringer 18. mai 1979 nr. 18
forbrkjl., forbrukerkjøpsloven	lov om forbrukerkjøp 21. juni 2002 nr. 34
forsikringsvirksomhetsloven	lov om forsikringsselskaper, pensjonsforetak og deres virksomhet mv. (forsikringsvirksomhetsloven) 10. juni 2005 nr. 44
håndverkertjenesteloven	lov om håndverkertjenester m.m. for forbrukere 16. juni 1989 nr. 63
kjl., kjøpsloven	lov om kjøp 13. mai 1988 nr. 27
matrikkelloven	lov om eigedomsregistrering 17. juni 2005 nr. 101
plan- og bygningsloven 1985	plan- og bygningslov 14. juni 1985 nr. 77
skatteloven	lov om skatt av formue og inntekt 26. mars 1999 nr. 14
tinglysingsloven	lov om tinglysing 7. juni 1935 nr. 2
tvangsfullbyrdelsesloven	lov om tvangsfullbyrdelse 26. juni 1992 nr. 86
tvisteloven	lov om mekling og rettergang i sivile tvister 17. juni 2005 nr. 90

Forskrifter:

teknisk forskrift	forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK) 22. januar 1997 nr. 33

Kapittel 1
Innledning

1.1 Oppnevning og mandat

I statsråd 11. mai 2007 ble det oppnevnt et utvalg for å utrede og legge frem forslag til et regelverk som sikrer at det ved markedsføring og salg av boliger i forbrukerforhold foreligger mest mulig relevant informasjon om boligen. Som medlemmer av utvalget ble disse oppnevnt:

Professor Kåre Lilleholt, Oslo (leder)
sivilingeniør Lise Heggheim, Alta (oppnevnt etter forslag fra Norges Takseringsforbund)
ingeniør, ordfører Jan Petter Hammerø, Molde (oppnevnt etter forslag fra Norges Takseringsforbund)
ingeniør, styremedlem Janne M. Hatlebakk, Elnesvågen (oppnevnt etter forslag fra NITO-takst)
eiendomsmegler Kåre Mæland, Stavanger (oppnevnt etter forslag fra Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendomsmeglerforetakenes forening)
underdirektør Mia Ebeltoft, Oslo (oppnevnt etter forslag fra Finansnæringens Hovedorganisasjon)
regiondirektør Vidar Holm, Oslo (oppnevnt etter forslag fra Forbrukerrådet)
underdirektør Harald Assev, Oslo (oppnevnt etter forslag fra Kommunal- og regionaldepartementet)
seniorrådgiver Jorunn Øystese, Oslo (oppnevnt etter forslag fra Finansdepartementet)
seniorrådgiver Egil Rokhaug, Oslo (Barne- og likestillingsdepartementet)
rådgiver (nå advokatfullmektig) Andreas Nordby, Oslo (oppnevnt etter forslag fra Justis- og politidepartementet).

I stedet for seniorrådgiver Jorunn Øystese har førstekonsulent Markus Heistad møtt, og etter at han fratrådte sin stilling, har seniorrådgiver Gry Evensen møtt.

Sekretær for utvalget har vært stipendiat Miriam Skag.

I mandatet til utvalget heter det:

«Utvalget skal utrede og legge frem forslag til et regelverk som sikrer at det ved markedsføring og salg av boliger i forbrukerforhold som omfattes av avhendingslova, foreligger informasjon om relevante forhold ved boligen. Regelverket skal ha en overordnet målsetting om å gjøre det tryggere å kjøpe og selge bolig, samt å begrense forbrukernes risiko og antallet tvister i forbindelse med bolighandel. Utvalget skal ta hensyn til forslagene i utredningen som ble avgitt av Boligtakstutvalget i 2005.

Utvalget skal vurdere hvordan en tilstandsrapport kan bidra til at det ved markedsføring og salg av boliger blir fremlagt opplysninger om boligens tekniske tilstand mv. for potensielle kjøpere. Utvalget skal utrede hvordan en lovbestemt plikt til å fremlegge tilstandsrapport kan utformes. Utvalget skal videre vurdere om økt bruk av tilstandsrapporter kan tilfredsstillende oppnås på andre måter enn ved en lovpålagt plikt.

Utvalget skal se nærmere på hvilke opplysninger en tilstandsrapport bør inneholde. Utvalget bør her blant annet se hen til Olje- og energidepartementets arbeid med å gjennomføre direktiv 2002/91/EF om bygningers energiytelse, og i den forbindelse særskilt vurdere om tilstandsrapporten bør inneholde opplysninger om energibruk mv. (energisertifikat). Utvalget skal videre vurdere om det bør gis regler om utformingen av tilstandsrapporten, krav til bruk av enhetlig skjema eller lignende og eventuelt foreslå regler om dette. Utvalget skal også vurdere om det er behov for regler om at tilstandsrapporten skal være utarbeidet innenfor en nærmere angitt periode før boligen legges ut for salg.

Utvalget skal vurdere om reglene skal omfatte alle typer salg, eller om det bør gjøres unntak, for eksempel dersom salget skjer mellom nærstående, dersom kjøperen av andre grunner har kunnskap om boligen (for eksempel som leietaker) eller dersom andre særlige forhold gjør det unødvendig med tilstandsrapport.

Utvalget skal utrede og foreslå hvilke virkninger manglende fremleggelse av tilstandsrapport bør ha. Dette gjelder både i forhold til tilfeller hvor det ikke er innhentet tilstandsrapport overhodet, og tilfeller hvor en tilstandsrap-

port senere viser seg å være mangelfull. Det skal vurderes om den manglende fremleggelsen av tilstandsrapport bør ha tradisjonelle kontraktsbruddsvirkninger og hvilke virkninger som i så fall er aktuelle. Utvalget bør også vurdere om andre virkninger kan være aktuelle, jf. for eksempel løsningen i dansk rett hvor bruk av tilstandsrapport er tillagt betydning for reklamasjonsfristen. Utvalget skal i så fall gjøre rede for hvordan en slik ordning forholder seg til det generelle systemet med reklamasjonsfrister i kontraktsretten.

Det skal også vurderes om og eventuelt hvordan regler om fremleggelse av tilstandsrapport vil påvirke balansen i avtaleforholdet mellom kjøper og selger etter avhendingslova. Videre skal utvalget se nærmere på om og i så fall i hvilken grad selgeren overfor kjøperen bør hefte for feil fra den som har utarbeidet tilstandsrapporten, jf. «Takstmannsdommen» (Rt. 2001 s. 369).

Utvalget skal vurdere hvem som skal utarbeide tilstandsrapporter som nevnt foran, og foreslå regler som sikrer at fremleggelsen av tilstandsrapporter kan oppfylles på en egnet måte.

Utvalget skal vurdere hvilke kvalifikasjonskrav som skal stilles til vedkommende som skal utarbeide tilstandsrapporter, og hvordan man kan sikre at disse kravene oppfylles. Utvalget skal også vurdere om det bør gis regler om utførelsen av arbeidet, for eksempel om det bør gjelde regler om «god takstmannsskikk», regler om habilitet mv. Utvalget skal videre vurdere om det bør etableres en særskilt godkjenningsordning (autorisasjon), og hvordan denne eventuelt skal organiseres og plasseres. Utvalget skal også vurdere om det er behov for klageordninger eller lignende.

Utvalget skal se nærmere på hvilken rolle eiendomsmegleren skal ha i forhold til tilstandsrapporten når boligsalget skjer gjennom eiendomsmegler. I denne sammenheng skal utvalget vurdere takstmannens uavhengighet og meglerens undersøkelsesplikt, opplysningsplikt og ansvar.

Utvalget skal gjøre rede for hvor i lovverket reglene bør plasseres. Utvalget skal ta som utgangspunkt for vurderingen at de kontraktsrettslige reglene om tilstandsrapport hører hjemme i avhendingslova, men må uansett vurdere spørsmålet nærmere i lys av det samlede regelverket som foreslås. Utvalget skal vurdere om reglene om kvalifikasjon, autorisasjon mv. kan innpasset i egnet regelverk eller om det er hensiktsmessig med en egen lov om dette.

Utvalget skal redegjøre for de økonomiske og administrative konsekvensene av forslagene, herunder særlig om reglene vil få innvirkning på transaksjonskostnadene ved boligomsetning. Det må blant annet vurderes om behovet for bruk av eierskifteforsikringer eller risikonivå ved slike forsikringer vil bli påvirket av at det foreligger en tilstandsrapport. Dersom det foreslås en godkjennings- og tilsynsordning for den som skal utarbeide tilstandsrapport, må det også redegjøres for hvordan finansieringen bør skje. Det skal også redegjøres for de samlede samfunnskostnadene ved en ordning med tilstandsrapport som bygger på at takseringsbransjen skal utarbeide rapportene.

Det skal foreslås overgangsregler i nødvendig utstrekning.»

Utvalget ble bedt om å legge frem sin innstilling innen utgangen av 2008. Det viste seg at arbeidet ikke kunne avsluttes innen fristen, og ny frist ble gitt til 28. februar 2009.

1.2 Arbeidet i utvalget

Utvalget har hatt elleve møter, som normalt har hatt en varighet på ca. fem timer. Utvalget har mottatt diverse henvendelser bl.a. fra Det Norske Veritas, Norwegian Broker AS og Protector Forsikring ASA. Professor Hans Henrik Edlund, Handelshøjskolen, Universitetet i Århus, har i møte med utvalget redegjort for erfaringene med den danske lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Professor Erling Eide, Institutt for privatrett, Universitetet i Oslo har på oppdrag fra utvalget utarbeidet et notat om rettsøkonomiske vurderinger som bør gjøres ved innføring av en ordning med tilstandsrapporter. Notatet er trykt som vedlegg 3 til utvalgets utredning. Utvalget har også innhentet to eksempler på boligsalgsrapporter for henholdsvis enebolig og leilighet utarbeidet av Norges Takseringsforbund. Også disse er trykt som vedlegg til utredningen (vedlegg 1 og 2).

1.3 Sammendrag

Utvalget anbefaler lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapportering ved salg av boliger i forbrukerforhold. En rekke virkemidler kan benyttes for å øke bruken av tilstandsrapporter, og utvalget er delt i synet på hvilke virkemidler som er mest hensiktsmessige.

Noen utvalgsmedlemmer anbefaler at det utelukkende skal knyttes kontraktsrettslige virkninger til bruk eller ikke-bruk av tilstandsrapport. Tanken er at disse virkningene skal gi insentiv for selger til å fremlegge rapport. En sentral kon-

traktsrettslig virkning som foreslås lovfestet, er at selger som ikke legger frem tilstandsrapport, ved mangelsvurderingen likevel skal anses å kjenne til opplysninger som ville ha kommet frem i en tilstandsrapport. Det innebærer en utvidelse av selgers opplysningsplikt. Videre foreslås det at ansvaret for eventuelle feil i en fremlagt tilstandsrapport kanaliseres til den bygningssakkyndige. Enkelte av de samme utvalgsmedlemmene foreslår at disse reglene kombineres med en angrerett for kjøperen hvor tilstandsrapport ikke fremlegges, og noen utvalgsmedlemmer foreslår at et forbehold om at eiendommen selges «som den er», ikke kan påberopes hvis tilstandsrapport ikke er fremlagt. Slike regelendringer foreslås inntatt i avhendingsloven.

Andre utvalgsmedlemmer foreslår at det skal innføres et påbud i avhendingsloven om fremleggelse av tilstandsrapport. Overholdes ikke påbudet, foreslås en del kontraktsrettslige virkninger, som for eksempel at et forbehold om at eiendommen selges «som den er», ikke kan påberopes. Ett utvalgsmedlem foreslår at manglende fremleggelse av tilstandsrapport skal gi kjøperen rett til å heve kjøpet. I tillegg foreslås det av noen utvalgsmedlemmer bl.a. at selger skal kunne ilegges et gebyr av tinglysingsmyndighetene, og at det innføres en tinglysingssperre. Disse forslagene medfører at det må gjøres endringer ikke bare i avhendingsloven, men også i tinglysingsloven. Ett utvalgsmedlem foreslår dessuten at utgifter til tilstandsrapport skal gi fradrag ved inntektsskatteligningen, og at dokumentavgiften skal reduseres for de overdragelsene der tilstandsrapport er fremlagt.

Utvalget har også fremlagt forslag til hvilke krav som skal stilles til tilstandsrapportens innhold. Utvalget er enig i at opplysninger om boligens tekniske tilstand er mest sentrale, men har også drøftet om tilstandsrapporten skal inneholde andre opplysninger som for eksempel opplysninger om radonkonsentrasjonen i inneluft, verdifastsettelse og opplysninger om areal. Det anbefales at tilstandsrapporten skal utformes på et enhetlig skjema, og at tilstandsrapporten må være utformet innen et nærmere bestemt tidsrom før avtaleinngåelsen. Utvalget har utarbeidet en forskrift om krav til tilstandsrapportens innhold. For flere av de spørsmålene som omtales i dette avsnittet, er det ikke full enighet i utvalget.

For å sikre at opplysningene i tilstandsrapporten er mest mulig pålitelige, foreslår utvalget at bare bygningssakkyndige med visse nærmere kvalifikasjoner skal kunne utforme de tilstandsrapportene som har de rettsvirkningene lovforslagene foreskriver. Kvalifikasjonskravene knytter seg både til krav om utdannelse og praktisk erfaring, og dessuten anbefaler utvalget bl.a. krav om tvungen forsikring og medlemskap i klagenemnd dersom slik opprettes. Utvalget foreslår videre å innføre en autorisasjonsordning. Det er ikke enighet i utvalget om hvorvidt denne ordningen skal være foretaksbasert eller personbasert. Utvalget har utarbeidet forskrift om autorisasjon av bygningssakkyndige.

Utvalget anbefaler også at det opprettes en klageordning for tvister i tilknytning til innhenting av tilstandsrapport.

De reglene som utvalget foreslår, vil få innvirkning for eiendomsmeglers plikter. Det følger allerede av dagens regler om god meglerskikk at megler vil måtte informere selgere og kjøpere om betydningen av godkjente tilstandsrapporter. Utvalget foreslår dessuten en lovendring i eiendomsmeglingsloven som medfører at tilstandsrapport skal vedlegges salgsoppgaven. Noen utvalgsmedlemmer har også foreslått at megler ikke skal kunne inngå oppdragsavtale med selger uten at selger på forhånd har innhentet godkjent tilstandsrapport.

De administrative og økonomiske konsekvensene vil variere avhengig av hvilke av de nevnte forslagene som gjennomføres. Fremskaffing av mer opplysninger om boligen vil isolert sett føre til høyere transaksjonskostnader ved omsetning av boliger. Dette må antas å kunne oppveies i større eller mindre grad av reduserte tvisteomkostninger. Også premiene for de forsikringene som selger og kjøper tegner i forbindelse med kjøpet, bør kunne reduseres hvis risikoen for uventede negative forhold ved eiendommen reduseres. Hvis ansvaret for feil med tilstandsrapporten kanaliseres til den bygningssakkyndige, kan dette føre til høyere kostnader i form av forsikringspremier, men det kan diskuteres hvor stor avstanden er fra den oppfatningen av någjeldende rettstilstand som synes lagt til grunn av Høyesterett. Utgiftene med en autorisasjonsordning foreslås dekt av de autoriserte foretak (eller personer, avhengig av hvilken ordning som velges). Også disse utgiftene bidrar til økt ressursbruk for de private aktørene totalt sett.

1.4 Kort om behovet for tilstandsrapporter

Utvalget skal etter mandatet «utrede og legge frem forslag til et regelverk som sikrer at det ved markedsføring og salg av boliger i forbrukerforhold som omfattes av avhendingslova, foreligger informasjon om relevante forhold ved boligen». Regel-

verket skal ha en «overordnet målsetting om å gjøre det tryggere å kjøpe og selge bolig, samt å begrense forbrukernes risiko og antallet tvister i forbindelse med bolighandel».

Utvalget legger til grunn at både selger og kjøper er tjent med at det foreligger korrekt informasjon om boligen før avtale inngås. Slik informasjon er grunnlaget for partenes avgjørelse om i det hele tatt å inngå en avtale og for fastsettelsen av prisen. Korrekt informasjon om boligen kan også hindre at det i ettertid oppstår tvister om kjøpet. Tvister innebærer en økonomisk ekstrakostnad for partene samlet sett, uansett hvem av dem som må bære kostnaden til slutt i det enkelte tilfelle. I tillegg er tvister ofte en personlig belastning for partene. Tvister etter en handel fører også med seg en ineffektiv bruk av ressurser sett fra samfunnets side.

Rettsreglene legger alt i dag til rette for at informasjon om boligen kommer frem før avtale inngås. En selger som holder tilbake informasjon som han kjenner til, vil i stor utstrekning kunne pådra seg et ansvar overfor kjøper. Videre har de mellomleddene som vanligvis brukes – eiendomsmeglere og advokater – en omfattende plikt til å skaffe og presentere opplysninger om eiendommen. Dette er opplysninger som mellomleddet dels innhenter fra selgeren, dels fra offentlige registre m.m.

I dagens regelverk er det ikke krav om innhenting av informasjon om eiendommen ved sakkyndige undersøkelser. Slik innhenting skjer likevel i ikke liten utstrekning, dels i form av såkalte verditakster, dels i form av rapporter som bygger på noe mer omfattende undersøkelser av eiendommen (tilstandsrapporter, boligsalgsrapporter).

Med den formen omsetning av boliger har her i landet, hvor avtale, i alle fall i oppgangstider, normalt inngås på et tidspunkt hvor kjøperen har hatt lite av tid og anledning til å undersøke boligen, må sakkyndige rapporter i praksis innhentes av selgeren forut for markedsføring av boligen. Som et utgangspunkt vil selgeren være tjent med å skaffe så mye informasjon som kjøperen er villig til å betale for i form av høyere pris, og ressursbruken ved innhenting av informasjon vil tilpasses det informasjonsbehovet begge parter har. Det synes likevel å være trekk ved markedet som gjør at det innhentes mindre informasjon enn det som er ønskelig ut fra partenes behov for et godt avgjørelsesgrunnlag og ønsket om å redusere antallet tvister.

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* peker i den forbindelse på en undersøkelse inntatt i Forbrukerrapporten (11/2007). Her fremgår det at boligsalgsrapport bare ble benyttet i 55 av 100 undersøkte overdragelser. Ifølge Norges Takseringsforbund (NTF) sin byggefeilundersøkelse fra 2007 besiktiger deres 1150 medlemmer omkring 20 000 boliger i måneden. Av disse besiktigelsene foretas 23 % i forbindelse med utforming av tilstands- og boligsalgsrapporter. Reklamasjonsrapporter utgjør omkring 10 %. I en artikkel i Aftenposten den 24. september 2008 opplyses det at det oppstår større eller mindre tvister i en av fire bruktboligkjøp, med henvisning til informasjon fra HELP forsikring.[1] Selv om anslaget kan være noe omtrentlig, illustrerer dette, slik *disse medlemmene* ser det, problemets omfang, og tilsier et påtrengende behov for en klargjøring av selgers informasjonsansvar opp mot kjøpers berettigede forventningsnivå.

Utvalget vil i det følgende vurdere om økt innhenting av informasjon om boligen forut for avtaleinngåelse kan oppnås ved endringer i regelverket. Informasjonen vil i praksis måtte innhentes ved hjelp av sakkyndige rapporter. Utvalget skal også komme med forslag om hvilke opplysninger rapportene bør inneholde, og hvilke krav som skal stilles til de personene som utarbeider rapportene.

1.5 Oversikt over gjeldende rett

1.5.1 Innledning

Utvalget skal etter mandatet utrede regelverk som angår «markedsføring og salg av boliger i forbrukerforhold som omfattes av avhendingslova». Det kan være grunn til først å se nærmere på hvilke avgrensninger som ligger i dette.

Avhendingsloven gjelder for avhending av fast eiendom, medregnet eierseksjoner og festerett (§ 1-1 første ledd). Loven regulerer også salg av borettslagsandeler (§ 1-1 a). Avtalene som omfattes, kan være inngått mellom næringsdrivende, mellom næringsdrivende og forbrukere eller mellom forbrukere. Begge de sistnevnte gruppene (med unntak av situasjonen hvor en forbruker selger til en næringsdrivende kjøper) må i denne sammenhengen anses som «forbrukerforhold», slik at det bare er avtalene mellom næringsdrivende som faller utenfor utvalgets mandat. Mesteparten av lovgivningen om forbrukerkontrakter omfatter utelukkende avtaler mellom forbrukere og næringsdrivende, men for salg av «brukte» boliger er avtaler der verken selger eller kjøper opptrer som næringsdrivende, det langt vanligste. I den typiske situasjonen som omfattes av det regelver-

[1] http://www.aftenposten.no/forbruker/pengenedine/article2671474.ece (besøkt 27. februar 2009)

ket utvalget skal utrede, er med andre ord ingen av partene profesjonelle, noe det må tas hensyn til i den nærmere vurderingen av forslag til regelendringer.

Utvalgets medlem *Holm* mener likevel man bør ta i betraktning at dagens regler, slik *dette medlemmet* ser det, i større grad ivaretar selgers interesser enn forbrukerkjøperens, jf. for øvrig medlemmets kommentarer under 1.5.2.

Utvalget peker videre på at salg av nye boliger fra næringsdrivende til forbrukere også omfattes av avhendingsloven, men bare hvis boligen er fullført på avtaletidspunktet. Hvor det gjenstår arbeid som selgeren står for, er det boligoppføringsloven som gjelder (avhl. § 1-1 annet ledd, jf. buofl. § 1 første ledd bokstav b). Spørsmålet om tilstandsrapport er mest aktuelt for salg av brukte boliger, men er ikke helt uten interesse for salg av nye boliger. Det synes likevel praktisk å avgrense virkeområdet for eventuelle nye regler om tilstandsrapporter til de tilfellene hvor boligen er fullført på avtaletidspunktet. For de avtalene som omfattes av boligoppføringsloven, er det ikke uvanlig at avtalen inngås allerede mens boligen er på planleggingsstadiet, og ellers på ethvert stadium i byggeprosessen. For en bolig som ikke er fullført, gir det normalt lite mening å utarbeide en tilstandsrapport.

Utvalgsmedlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* ønsker imidlertid å påpeke at det også kan være behov for å innhente tilstandsrapport for boliger som omfattes av boligoppføringsloven. Rapporten kan for eksempel fremlegges ved overtakelsen. I en byggeundersøkelse fra Norsk institutt for by- og regionforskning (NIBR) som nylig ble lagt frem, går det frem at bare seks av ti som bygde eller kjøpte ny bolig i 2005 sier de var fornøyd med håndverksarbeidet på boligen (NIBR-rapport 2008:14 s. 13). Videre fremgår det at 15 % rapporterte om vesentlige feil og mangler etter overtakelse, mens hele 69 % oppdaget mindre feil og mangler. Ifølge Norges Takseringsforbund (NTF) sin byggefeilundersøkelse utgjør kostnadene som skyldes slurv, byggefeil og manglende kontroll i byggefasen omkring 50 % av alle registrerte skader. Dette viser at det kan være samme behov for økt informasjon i avtalene som omfattes av boligoppføringsloven som ved salg av «nøkkelferdig» bolig. Dette er forhold som vel ligger utenfor utvalgets mandat, men *disse medlemmene* ønsker å påpeke det, slik at det kan følges opp for eksempel ved en evaluering av boligoppføringsloven.

1.5.2 Tilstandsrapporter og mangelsreglene i avhendingsloven

Etter gjeldende rett er innhenting av tilstandsrapporter ikke lovregulert. Det er heller ingen regler om hvem som kan utforme slike rapporter, eller hva rapportene skal inneholde. Hvorvidt selger innhenter tilstandsrapport, beror på om selger vurderer dette som hensiktsmessig. I praksis er det store geografiske forskjeller på hvor vanlig fremleggelse av slike rapporter er.

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* viser i denne forbindelse til statistikk fra Protector Forsikring ASA over boligsalg der det er brukt eierskifteforsikring (sendt i skriv til utvalget). Av statistikken fremgår det at andelen der det er innhentet boligsalgsrapport ligger på mellom 91 og 97 % for seks av landets nitten fylker (se siste side). I de syv fylkene som har lavest andel, ligger denne på mellom 15 og 33 %. I pressfylker som Oslo og Akershus ligger andelen på henholdsvis 26 % og 15 %.

Hele utvalget fremholder at betydningen av at tilstandsrapport blir lagt frem før salg av bolig, må ses på bakgrunn av reglene i avhendingsloven om hva som utgjør en mangel.

Utgangspunktet er her som for andre kjøp at *avtalen* er avgjørende (avhl. § 3-1 første ledd første punktum). Partene står som regel fritt til å avtale hva de vil om hvilke egenskaper boligen skal ha, og om prisen for boligen. Avvik fra det som er avtalt om boligens egenskaper, utgjør dermed en mangel.

Avtalen gir sjelden svar på alle spørsmål om hvilken tilstand boligen skal være i, og det er normalt nødvendig å utfylle avtalen med mer generelle regler, i det som ofte kalles en «abstrakt» mangelsbedømmelse. Avhendingsloven har noen spesifikke utfyllende regler om tilbehør (§ 3-5) og om grunn som følger med når eiendommen støter til vassdrag (§ 3-6 a), mens de mer generelle utfyllende mangelsbestemmelsene finnes i § 3-2. Bokstav b i § 3-2 første ledd gjelder situasjonen hvor selgeren var eller måtte være kjent med et spesielt formål kjøperen skal bruke eiendommen til; den regelen skal ikke berøres her. Regelen som fremgår av bokstav a, er derimot sentral og gir det mest generelle uttrykket for hvilke krav kjøperen kan stille til eiendommen: Eiendommen har mangel dersom den ikke «høver for dei føremål som tilsvarande eigedomar vanlegvis vert brukt til».

Et tilsvarende uttrykk for det generelle kvalitetskravet er også benyttet i kjøpsloven § 17 annet ledd bokstav a. Det har vært noe uklart om denne regelen må suppleres med en enda mer generell

ulovfestet regel om at kjøperen har krav på «alminnelig god vare» (Rt. 1998 s. 774), eller om bestemmelsen i kjl. § 17 annet ledd bokstav a skal gi uttrykk for nettopp et slikt generelt krav. I forbrukerkjøpsloven § 15 annet ledd bokstav a er det en tilsvarende bestemmelse om at tingen skal «passe for de formål som tilsvarende ting vanligvis brukes til», men i tillegg er det i bokstav b bestemt at tingen skal «svare til det som forbrukeren har grunn til å forvente ved kjøp av en slik ting når det gjelder holdbarhet og andre egenskaper».[2] I forbrukerkjøpsloven er den sistnevnte bestemmelsen det generelle uttrykket for kravet til «alminnelig god vare», og mye kan tale for at en slik formulering fanger opp det som er det sentrale også etter avhendingsloven: Eiendommen skal svare til det kjøperen har grunn til å vente ved kjøp av en slik eiendom.

Ved salg av brukte boliger er det vanlig med avtaler om at eiendommen selges «som den er». Eiendommen har likevel mangel etter avhl. § 3-9 hvis den er «i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles» (eller hvis det foreligger opplysningssvikt, se like nedenfor). Utgangspunktet er fortsatt hva kjøperen hadde grunn til å vente, men er det tatt et forbehold som nevnt, må altså avviket fra hva kjøperen kunne vente, være vesentlig før det blir tale om mangel. I hvilken grad dette vesentlighetskravet har reell betydning for mangelsvurderingen, er det imidlertid delte meninger om i utvalget, noe som drøftes nærmere under kap. 3.4.4.

Manglende eller misvisende opplysninger kan føre til at det foreligger mangel selv om eiendommen *uten* opplysningssvikten ville svare til det kjøperen hadde grunn til å vente. Disse reglene går frem av avhl. §§ 3-7 og 3-8. Opplysningssvikt fører til mangel selv om det er avtalt at eiendommen selges «som den er» (§ 3-9).

Etter § 3-7 har eiendommen mangel «dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eigedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få». Det er et vilkår at en kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningen ikke er gitt. Bestemmelsen ses gjerne som et uttrykk for en «opplysningsplikt», men da på den måten at det ikke er tale om en kontraktsforpliktelse i egentlig forstand, men om en plikt som har betydning for mangelsbedømmelsen. Uttrykket «opplysningsplikt» skal for enkelhets skyld benyttes i det følgende.

Opplysningsplikten omfatter bare omstendigheter som selgeren «kjente eller måtte kjenne til». I uttrykket «måtte kjenne til» ligger at selgeren ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om forholdet.[3] Det er ikke nok at selgeren *burde* ha kjent til forholdet, og noen egentlig undersøkelsesplikt har han ikke.

Det er selvsagt ikke slik at unnlatt opplysning om enhver omstendighet som selgeren kjente eller måtte kjenne til, fører til at eiendommen har en mangel. Viktige begrensninger ligger både i vilkåret om at kjøperen hadde grunn til å regne med å få opplysningen, og i vilkåret om at unnlatt opplysning kan ha virket inn på avtalen. For alle eiendommer foreligger det en mengde trivielle opplysninger som kjøperen normalt ikke har noen interesse av å få uttrykkelig opplysning om, og det ville i praksis også være ugjørlig å legge frem opplysninger om absolutt alt som kan sies om eiendommen. På den annen side er ikke opplysningsplikten begrenset til å gjelde opplysninger om omstendigheter som avviker fra det kjøperen *hadde grunn til å vente* på bakgrunn av avtalen og omstendighetene for øvrig. Opplysningsplikten kan derfor sies å bygge på et redelighetskrav: Det er tale om omstendigheter som en redelig selger vil opplyse om hvis han først kjenner til dem (eller altså må kjenne til dem), selv om omstendighetene i og for seg ligger innenfor det en kjøper må finne seg i ved en avtale som den aktuelle.[4] For eksempel kan det være at forurensning i grunnen eller et råteangrep ligger innenfor det kjøperen generelt må være forberedt på ved kjøp av en eiendom som den aktuelle, men de samme omstendighetene kan likevel utgjøre en mangel hvis selgeren kjente eller måtte kjenne til dem uten å opplyse om dem.[5] På den annen side har selgeren ikke noen plikt til å fortelle for eksempel at takpappen på et gammelt hus antagelig ikke vil vare like lenge som om huset hadde vært nytt, og det gjelder uavhengig av om selgeren har slik kunnskap om takpapp, mens kjøperen kanskje ikke har det. Hvilke opplysninger selgeren må legge frem, må bedømmes i forhold til den enkelte avtale.

---

2 Se om disse spørsmålene Arnulf Tverberg, *Forbrukerkjøpsloven,* Oslo 2008 s. 219–235 med videre henvisninger.

3 Se Ot.prp. nr. 66 (1990–91) s. 89 og Rt. 2002 s. 696 på s. 702.

4 Se særlig fremstillingen i Viggo Hagstrøm, *Obligasjonsrett,* Oslo 2003 s. 136, hvor sammenhengen med redelighetskravet i avtaleloven § 33 fremheves.

5 Se Rt. 2002 s. 696 og Rt. 2001 s. 369 (takstmannsdommen) (hvor det riktignok ikke var nødvendig å avgjøre om mangel ville ha foreligget uten brudd på opplysningsplikten; begge eiendommene var for øvrig solgt «som de var»).

Dagens avhendingslov synes etter utvalgsmedlemmet *Holm* sin oppfatning noe ubalansert i favør av boligselger. Selger hefter bl.a. for forhold han «måtte» kjenne til, jf. avhl. § 3-7, et krav som ligger tett opp mot positiv kunnskap. Siden selgere flest ikke er bygningskyndige, skal det mye til før et slikt vilkår er oppfylt. I tillegg kan selger i stor utstrekning fraskrive seg ansvaret for mulige feil og avvik, herunder om boligen er i overensstemmelse med offentligrettslige krav. Selger har også muligheten til å ta generelle forbehold i form av at boligen selges «som han er», og da skal det, slik *dette medlemmet* ser det, svært mye til for at kjøper når frem med et mangelskrav. Slike forbehold synes brukt i utstrakt grad, og i den forbindelse vises det til at «som han er»-forbehold ble brukt i 39 av 45 saker om avhendingsloven som gikk for lagmannsrettene i 2007. For kjøper kan resultatet bli at han betaler en høyere pris for boligen enn han ville gjort om han hadde hatt tilstrekkelig informasjon om boligens tekniske tilstand, og kjøper kan dessuten bli sittende med betydelige utbedringskostnader der boligen er solgt «som han er». Selger kan på sin side forsikre seg mot et eventuelt mangelsansvar, og får dessuten ofte bistand fra profesjonelle medhjelpere i forbindelse med salget.

Utvalget fremholder videre at dersom det blir gitt opplysninger om eiendommen som er *uriktige*, er regelen strengere enn ved manglende opplysninger etter § 3-7: Eiendommen har mangel dersom den ikke svarer til opplysninger som selgeren har gitt, eller som er gitt av andre på selgerens vegne, og det gjelder uavhengig av om selgeren kjente eller burde kjenne til at opplysningen var uriktig. Også her er det et vilkår at opplysningene kan ha innvirket på avtalen, men feilaktige opplysninger kan rettes hvis det gjøres i tide (avhl. § 3-8).

Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøperen kjente til eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått (avhl. § 3-10). De omstendighetene ved eiendommen som selger opplyser om, vil dermed ikke kunne gjøres gjeldende som mangel. Kjøper har i utgangspunktet ingen plikt til å undersøke eiendommen, men dersom kjøper før avtale er inngått, faktisk undersøker eiendommen eller uten rimelig grunn lar være å følge selgers oppfordring om å undersøke eiendommen, kan kjøperen ikke påberope seg som mangel forhold som han ved undersøkelsen burde ha oppdaget. Aktsomhetsplikten for en vanlig forbruker er ikke streng; kjøper forventes verken å ta initiativ til tidkrevende eller kostbare undersøkelser eller å søke hjelp fra fagfolk.

For omstendigheter som ingen av partene kjente til, blir det et spørsmål om de ligger utenfor det kjøperen hadde grunn til å vente på bakgrunn av avtalen og omstendighetene for øvrig, eventuelt et spørsmål om «vesentlig» avvik fra slike forventninger hvis det er avtalt at eiendommen selges «som den er». Se ovenfor om denne generelle mangelsvurderingen.

Innhenter selger tilstandsrapport, vil en del feil og avvik ved eiendommen som partene ellers ville vært ukjent med, kunne avdekkes. Når kjøper gjennom tilstandsrapporten blir kjent med feilene, vil ikke disse kunne påberopes som mangel, men kjøper vil kunne tilpasse sitt bud ut fra disse opplysningene. Selger på sin side slipper å bli møtt med mangelskrav for de feil som er påvist i tilstandsrapporten. Dermed minskes faren for tvist og etteroppgjør, noe som er en fordel for både selger og kjøper.

Utvalgets medlemmer *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* fremhever at det er på det rene at en grundig teknisk tilstandsrapport er svært fordelaktig for kjøper. Kjøper er avhengig av sannferdig og riktig informasjon om boligen før han deltar i budrundene, og slik informasjon er best tilgjengelig gjennom selgers egenerklæring og tilstandsrapporten. Bedret informasjon innenfor en akseptabel kostnadsramme må også antas å fremme konkurransen i boligmarkedet (pris og teknisk tilstand er i større grad avstemt).

Hele utvalget peker videre på at selv om tilstandsrapport er innhentet, vil det likevel kunne foreligge omstendigheter ved boligen som innebærer et så stort avvik fra det som kjøperen kunne vente, at de utgjør en mangel. Takstmannen kan ha oversett noe, eller det kan være forhold som er så vanskelige eller kostbare å oppdage at det ikke ventes at takstmannen skal foreta slike undersøkelser. Selger har muligheten til å forsikre seg mot risikoen for slike skjulte mangler ved å kjøpe eierskifteforsikring, og innhenting av tilstandsrapport kan gi rabatt ved kjøp av eierskifteforsikring.

Etter dagens regler er det imidlertid ikke utelukkende fordelaktig for selger å innhente tilstandsrapport: Dersom innhenting av rapporten bare avdekker feil som ligger innenfor det kjøperen har grunn til å vente, eller ved et «som han er»-kjøp ikke er «vesentlige», vil selger kunne få dårligere pris, uten at han fritas for et mangelsansvar han ellers ville ha hatt.

Videre identifiseres selger med takstmannen, noe som innebærer at selger hefter for de feil takstmannen gjør, enten ved at tilstandsrapporten inneholder feilaktige opplysninger, eller ved at tilstandsrapporten unnlater å opplyse om forhold

som takstmannen kjente eller måtte kjenne til, jf. Rt. 2001 s. 369 (takstmannsdommen). Hvis kvalifikasjonene hos dem som utformer tilstandsrapporter, er varierende, løper selger dermed en ikke ubetydelig risiko ved å innhente tilstandsrapport.

Takstmannen hefter for sine feil etter ulovfestede regler om profesjonsansvar. Foreligger en feil ved tilstandsrapporten som takstmannen burde ha unngått, og selger også er ansvarlig for disse etter reglene om identifikasjon, kan kjøper rette krav både mot takstmannen og selgeren.[6] Hvis takstmannen må betale erstatning til kjøper, kan det oppstå spørsmål om regresskrav fra takstmannen eller hans forsikringsselskap mot selger. Dette beror antakelig på en bredere vurdering av forholdet mellom de ansvarlige og omstendighetene for øvrig, og regresskrav aktualiseres i første rekke hvis selgeren kan bebreides for kontraktsbruddet, for eksempel ved bevisst å ha gitt misvisende opplysninger til takstmannen.[7] På den annen side kan det synes usikkert hvorvidt selgeren kan søke regress hos takstmannen hvis kjøperen har rettet et prisavslagskrav mot selgeren. Utvalget går ikke nærmere inn på reglene om slike regresskrav.

I avhendingsloven (§ 4-19) er det oppstilt frister for hvor lenge et mangelskrav kan gjøres gjeldende. Foreligger en mangel ved eiendommen etter de ovennevnte regler, må kjøper reklamere innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget mangelen, men senest innen fem år etter at han overtok bruken av eiendommen. Selger kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom han har opptrådt grovt uaktsomt, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro. I så fall er det kun foreldelsesreglene som setter en absolutt grense i tid for hvor lenge et mangelskrav kan gjøres gjeldende.

1.6 Terminologi

Utvalget har drøftet hvilket navn som bør gis på den rapporten som skal innhentes ved den sakkyndige undersøkelsen av boligen. Utvalget er enig om at betegnelsene «verditakst» og «lånetakst», som ofte benyttes i dag, er mindre egnet siden disse utelukkende peker mot en verdifastsettelse av eiendommen.

Medlemmene *Assev, Ebeltoft, Evensen, Holm, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* anbefaler at uttrykket «tilstandsrapport», som også er nevnt i mandatet, benyttes, ettersom dette er velegnet til å beskrive en rapport som inneholder opplysninger om nettopp hvilken tilstand boligen er i. Ordet har en generelt beskrivende karakter, og bruken av ordet innebærer ingen henvisning til eksisterende produkter, og heller ingen henvisning til NS 3424 (om tilstandsanalyse for byggverk). En alternativ betegnelse kunne vært «boligsalgsrapport», men også denne betegnelsen benyttes om enkelte av dagens produkter, og er ikke, etter *disse medlemmenes* oppfatning, språklig like velegnet til å beskrive en rapport om boligens tilstand som det en «tilstandsrapport» er.

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk* og *Heggheim* mener på sin side at betegnelsen «tilstandsrapport» er for snever til å beskrive rapporten som utvalget beskriver i kapittel 4. Uttrykket «tilstandsrapport» brukes i dag om rapporter som beskriver tilstand på alt fra store næringseiendommer til enkelte bygningsdeler. Man kan med andre ord bestille en tilstandsrapport på en vinduskarm eller for en hel flyplass. Rapporten som utvalget mener skal fremlegges ved boligomsetning, inneholder langt mer enn tilstandsvurderinger. Eksempler på dette er arealmåling, energiattest, verdivurdering, selgers egenerklæring og øvrig dokumentkontroll. *Disse medlemmene* mener derfor at faren for sammenblanding med det utall ulike rapporter som i dag betegnes «tilstandsrapport», taler for å benytte et annet begrep. NITO Takst og Norges Takseringsforbund er villige til å fristille begrepet «boligsalgsrapport» som betegnelse på rapporten. Dette er begrepet som i dag benyttes om rapporter i boligomsetningen, og dette vil dermed, slik *disse medlemmene* ser det, være et begrep som både er mer presist og vesentlig enklere å innarbeide blant folk flest.

Utvalget har også drøftet betegnelsen for de som skal utforme rapportene, som i dag kalles «takstmenn». Utvalget er enig om at betegnelsen «takstmann» ikke bør innføres i lovgivningen, men er heller ikke her kommet til enighet om en hensiktsmessig terminologi.

Medlemmene *Assev, Ebeltoft, Evensen, Holm, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* er av den oppfatning at betegnelser som «boligtakserer» og «takstingeniør» ikke bør benyttes. *Disse medlemmene* viser til at slike uttrykk rent språklig først og fremst viser til en verdifastsettelse av boligen, mens verdivurdering ikke er hovedformålet med en tilstandsrapport. Slik *disse medlemmene* ser det, vil betegnelsen «bygningssakkyndig» være mest hensiktsmessig. Dette uttrykket viser ikke spesielt til en takst eller verdifastsettelse, det er kjønnsnøy-

[6] Se Rt. 2008 s. 1078 (om takstmannens selvstendige ansvar overfor selgers eierskifteforsikringsselskap) særlig avsnitt 21.

[7] Se synspunkter i Rt. 2008 s. 1078 særlig avsnitt 37.

tralt, og det er også nøytralt i forhold til eksisterende faggrupper og organisasjoner.

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk* og *Heggheim* mener betegnelsen «bygningssakkyndig» langt på vei rammes av den samme problematikken som «tilstandsrapport». Det vises i denne sammenheng til at uttrykket også benyttes i plan- og bygningslovgivningen, og at uttrykket trolig vil bli enda mer benyttet ved innføringen av nye regler om tredjepartskontroll i byggesaker. Dette er problematisk da det her er tale om ulike roller som krever ulike kvalifikasjoner.

Disse medlemmene peker på at betegnelsen «takstmann» er godt innarbeidet som betegnelse på en yrkesgruppe som i dag blant annet utfører slik rapportering som her omtales, noe som kan tale for å videreføre bruken av betegnelsen. *Disse medlemmene* kan ikke se at det verken er viktig eller har særlige positive virkninger å finne nytt navn på deler av denne yrkesgruppen. På den annen side har *disse medlemmene* forståelse for flertallets ønske om å finne en kjønnsnøytral betegnelse på personene som skal utføre rapporteringen. På denne bakgrunn har NITO Takst tilbudt seg å fristille sin tittel «takstingeniør» for dem som etter det nye regelverket vil være kvalifisert til å forme disse rapportene. Begrepet «takstingeniør» er kjønnsnøytralt og ivaretar også de tradisjoner bransjen er opptatt av å videreføre, og *disse medlemmene* anbefaler derfor bruken av dette begrepet.

For enkelthets skyld benyttes i det følgende hovedsakelig betegnelsene «tilstandsrapport» og «bygningssakkyndig» uten at de alternative forslagene nevnes.

Kapittel 2
Rettstilstanden i andre land

2.1 Dansk rett

I dansk rett er det utviklet et tosporet system vedrørende selgers ansvar ved salg av fast eiendom.[1] *Utgangspunktet* er at selgers mangelsansvar reguleres av ulovfestet rett, som på mange måter har store likhetstrekk med gjeldende rett her til lands. Selger har plikt til å underrette kjøper om omstendigheter som han kjente eller burde kjenne til, og som han må innse har interesse for kjøperen, mens kjøper ikke kan påberope omstendigheter ved eiendommen som han har eller burde ha oppdaget før avtalen ble inngått. Som i norsk rett har ikke kjøper en plikt til å undersøke eiendommen, men har kjøperen før kjøpet undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å etterkomme selgerens oppfordring om å undersøke eiendommen, kan ikke kjøper påberope seg som mangel noe som ved undersøkelsen burde vært oppdaget, med mindre selger har opptrådt svikaktig.[2]

Når det gjelder hvorvidt skjulte svakheter ved eiendommen kan anses som mangel, oppstilles det en terskel, slik at ikke enhver feil utgjør en mangel. Domstolene var visstnok lenge tilbøyelige til å anse mer beskjedne tekniske og økonomiske feil ved eiendommen som mangel, slik at kjøper i hvert fall hadde krav på prisavslag, men denne praksis er, slik utvalget har forstått det, noe skjerpet de senere år, med den følge at kjøper må godta noe større avvik fra den tilstanden han kunne vente.[3]

Reklamasjon må skje innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, men det gjelder ingen absolutte reklamasjonsfrister, slik vi kjenner det her til lands.[4] Reglene om foreldelse setter dermed den absolutte grense for hvor lenge et mangelskrav kan gjøres gjeldende, noe som innebærer at mangelskrav kan fremsettes i inntil ti år fra misligholdet inntraff.[5]

På grunn av de mange rettssaker som skyldtes skjulte feil og avvik ved salg av fast eiendom, ble forbrugerbeskyttelsesloven vedtatt i 1995 (Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.). Loven tilskynder at selger legger frem tilstandsrapport ved at den åpner opp for at selger i stor utstrekning blir fri mangelsansvaret dersom slik rapport innhentes. Det er frivillig for selger å følge lovens ordning, og gjør han ikke det, vil selger svare for mangler etter de tradisjonelle ulovfestede reglene beskrevet ovenfor.

Den ansvarsbegrensning selger kan oppnå etter forbrugerbeskyttelsesloven, knytter seg til svakheter ved bygningens fysiske tilstand (§ 2 første ledd). Selger vil dermed fremdeles hefte for bl.a. fysiske skader utenfor bygningen, servituttforhold, planforhold og lovligheten av bygningsinnretninger i den grad slike skader utgjør en kjøpsrettslig mangel. For at selger skal oppnå slik ansvarsbegrensning som loven foreskriver, må selger, foruten å fremlegge en tilstandsrapport, innhente et skriftlig tilbud fra et forsikringsselskap med opplysninger om på hvilke vilkår kjøper kan tegne eierskifteforsikring (eller gi opplysninger om hvilke særlige forhold ved eiendommen som gjør at det ikke kan tegnes eierskifteforsikring). Videre må selger fremlegge et skriftlig løfte om å betale minst halvparten av forsikringspremien og gjøre kjøper kjent med rettsvirkningene av ansvarsbegrensningen.

Poenget med ordningen er å oppmuntre selger til å innhente tilstandsrapport, slik at feil og avvik som ellers ville vært ukjent for partene, avdekkes. Målsettingen er å redusere antall tvister. De feil og avvik som omtales i rapporten, kan kjøper ikke gjøre gjeldende som mangel, men de kan få innvirkning på den pris kjøper er villig til å betale for eiendommen. I Danmark er det, slik utvalget har

[1] Fremstillingen i det følgende bygger på Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. opprinnelig fra 14. juni 1995 nr. 391, sist bekjentgjort ved lovbekjentgjørelse 28. september 2007 nr. 1142 (forbrugerbeskyttelsesloven) med tilhørende forskrifter, betænkning nr. 1276 1994, Bernhard Gomard, *Obligationsret,* første del, 4. utg. (København 2006), Hans Henrik Edlund, *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.* (København 1996) og Hans Henrik Tausen, *Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom,* 2. utg. (København 2006).

[2] Bernhard Gomard, *Obligationsret,* første del, 4. utg. (København 2006) s. 181–193.

[3] *Op.cit.* s. 188.

[4] *Op.cit.* s. 196–197.

[5] Jf. Lov om forældelse af fordringer 6. juni 2007 nr. 522 § 2, tredje ledd, jf. § 3 annet og tredje ledd nr. 3.

forstått det, ikke helt uvanlig at kjøper ved avgivelse av bud tar forbehold om at kjøpers advokat skal godkjenne avtalen.[6] Kjøper har uansett en lovfestet rett til å tre tilbake fra kjøpsavtalen innen seks hverdager mot å betale selger 1 % av kjøpesummen.[7] Dette innebærer at kjøper har tid til å undersøke boligen ytterligere dersom opplysninger i tilstandsrapporten tilsier at slike undersøkelser bør foretas.

Til tross for at en sakkyndig undersøkelse av boligen er foretatt før kjøpet, kan det foreligge feil og avvik ved boligen som ikke er avdekket, enten fordi den bygningssakkyndige har oversett noe, eller fordi det ikke er mulig – innenfor de ressurser som er forsvarlig å bruke – å oppdage feilen. Det er kjøper som må bære konsekvensene av slike skjulte feil og avvik.[8] Kjøper vernes ved at han har mulighet til å forsikre seg mot den nevnte risikoen. I dansk rett kalles dette for en ejerskifteforsikring, og den må ikke forveksles med den norske eierskifteforsikringen, som er en ansvarsforsikring for selger.

Burde det skjulte avviket ha vært oppdaget ved den sakkyndiges gjennomgang av boligen, har kjøper også mulighet til å fremme erstatningskrav mot den bygningssakkyndige, jf. § 3 (eller den bygningssakkyndiges ansvarsforsikringsselskap). I så fall må kjøper overfor den bygningssakkyndige reklamere innen rimelig tid etter at avviket ble eller burde blitt oppdaget.[9] Loven oppstiller dessuten en absolutt reklamasjonsfrist på fem år etter overtakelsesdagen, men senest seks år etter dateringen av rapporten (§ 3 annet ledd).

Unntak fra selgers ansvarsbegrensning oppstilles hvis det etter utarbeidelsen av tilstandsrapporten (men før risikoens overgang) oppstår en mangel; hvis selger har avgitt garanti; eller hvis selger har opptrådt svikaktig eller grovt uaktsomt.

Det er etter de danske reglene ikke fritt frem å bli bygningssakkyndig som kan utforme tilstandsrapporter med den virkning at selger oppnår ansvarsbegrensning. På forskriftsnivå er det oppstilt regler om godkjennelsesordninger, hvor det bl.a. kreves en viss utdannelse og praktisk erfaring. Godkjente bygningssakkyndige har videre plikt til å tegne ansvarsforsikring, og det finnes regler om habilitet og retningslinjer for hvordan undersøkelsen av boligen skal skje. Det er også oppstilt regler om hva tilstandsrapporten skal inneholde, og krav til bruk av skjema som er godkjent av Erhvervs- og Byggestyrelsen.[10]

Etter det utvalget har fått opplyst, følger hele 95 % av eneboligsalgene ordningen i forbrugerbeskyttelsesloven, mens tallet er lavere for salg av leiligheter, hvor bare 8 % omfattes av ordningen.[11] Dette kan, slik utvalget har forstått det, delvis skyldes at tilstandsrapporteringen ved salg av leiligheter også må omfatte fellesområdene, noe som kan gjøre innhenting av tilstandsrapporter uforholdsmessig dyre.

2.2 Svensk rett

I Sverige blir salg av fast eiendom først bindende når skriftlig avtale inngås (Jordabalken kap. 4 § 1).[12] Reglene om når det foreligger en mangel ved salg av fast eiendom, er i stor grad lovfestet i Jordabalken. I utgangspunktet foreligger en mangel om eiendommen ikke samsvarer med avtalen og de opplysninger selger har gitt, eller eiendommen ellers avviker fra det kjøper hadde grunn til å regne med. Ved vurderingen av om eiendommen avviker fra det kjøper hadde grunn til å regne med, oppstilles en viss terskel, ettersom avviket, slik utvalget har forstått det, i ikke uvesentlig grad må påvirke verdien av eiendommen.[13]

Kjøper har i utgangspunktet en undersøkelsesplikt i den forstand at kjøper ikke kan påberope som mangel omstendigheter som han burde ha oppdaget ved å undersøke eiendommen. Undersøkelsesplikten er relativt omfattende, i alle fall fremstår den som mer omfattende enn undersøkelsesplikten i både norsk og dansk rett. Vurderingen er om en normalt erfaren lekmann ved en besiktigelse av eiendommen ville oppdaget forholdene.[14] Også de deler av eiendommen som er vanskelig tilgjengelige, må undersøkes. Undersøkelsesplikten kan imidlertid reduseres ved at selger gir garantier eller andre opplysninger som er egnet til å berolige

[6] Se bl.a. bet. 1276 1994 s. 18. Også kommentarene i Karnov til forbrugerbeskyttelsesloven § 8 omtaler slike forbehold, se note 71.

[7] Forbrugerbeskyttelsesloven kap. 2, særlig §§ 7,8 og 11.

[8] Hans Henrik Edlund, *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.* (København 1996) s. 33 og 34.

[9] *Op.cit.* s. 65.

[10] Bekendtgørelse 16. desember 2008 nr. 1309 om husefter-synsordningen §§ 12–17.

[11] Se Realdania-rapporten, *Huseftersynsordningen – plus, minus ti år – set med forbrugerøjne,* avgitt 24. januar 2006 s. 33–34.

[12] Fremstillingen bygger på Jordabalken (1970:994) kap. 4, Regeringens proposition 1989/90:77, Folke Grauers, *Fastighetsköp,* 18. utg. (Lund 2007), Anders Victorin og Jan-Olof Sundell, *Allmän fastighetsrätt* 4. utg. (Uppsala 2004) og Magnus Melin, *Fastighetsmäklarlagen,* 2. utg. (Stockholm 2007).

[13] Folke Grauers, *Fastighetsköp,* 18. utg. (Lund 2007) s. 195–196.

[14] *Op.cit.* s. 200.

kjøper. Men den kan også skjerpes dersom opplysninger fra selger tilsier at det bør foretas grundigere undersøkelser, eller dersom kjøper oppdager symptomer som kan tyde på at det foreligger feil ved eiendommen (fuktflekker, sprekker, lukt osv.). I så fall kan det unntaksvis kreves at kjøper, for å oppfylle sin undersøkelsesplikt, må gjøre fysiske inngrep i bygningen, og eventuelt tilkalle sakkyndig hjelp.[15]

Kjøper må altså i utgangspunktet bære risikoen for avvik som burde vært avdekket ved en undersøkelse av boligen, og kan bare fremme mangelskrav mot selger for omstendigheter som ikke burde vært oppdaget. Et spørsmål som har vært diskutert, er om selger likevel kan bli ansvarlig for omstendigheter som burde vært oppdaget, dersom selger har kunnskaper om disse. Uavhengig av hva kjøper burde oppdaget, kan selger måtte svare ved kvalifisert forsømmelse av å gi opplysninger (svik og annen utilbørlig opptreden). Det er også antatt at selger må svare for omstendigheter som han kjente til, dersom disse var så vanskelige for kjøper å oppdage at de ligger helt på grensen til hva kjøper burde oppdaget. Hvorvidt det kan oppstilles en opplysningsplikt utover dette, fremstår som noe tvilsomt.[16]

Kjøper kan, uten at det er påkrevd i henhold til undersøkelsesplikten, få en sakkyndig til å undersøke boligen forut for kjøpet. En slik sakkyndig undersøkelse påvirker ikke vurderingen av hva som burde vært oppdaget, men kan føre til at flere forhold avdekkes enn de kjøper selv ville oppdaget. Kjøper vil kunne ta hensyn til de avdekkede omstendigheter ved vurderingen av hvilken pris han er villig til å betale for eiendommen, samtidig som sannsynligheten vil øke for at eventuelle gjenstående svakheter og avvik vil karakteriseres som skjulte, slik at selger blir ansvarlig. Overser den bygningssakkyndige avvik som en alminnelig kjøper burde oppdaget, vil avviket ikke kunne gjøres gjeldende mot selger som en mangel, men kjøper vil kunne kreve erstatning av den bygningssakkyndige. Det er likevel ikke bare positivt for kjøper å innhente en sakkyndig rapport. Rapporten kan komme til å inneholde forbehold og oppfordringer til videre undersøkelser, noe som kan innebære at kjøpers undersøkelsesplikt skjerpes.

Kjøper må reklamere innen rimelig tid etter at han oppdaget eller burde oppdaget mangelen (Jordabalken kap. 4 § 19 a). Absolutt grense for å fremsette krav er ti år etter at kjøper har tiltrådt eiendommen (kap. 4 § 19 b). Krav på heving må riktignok fremsettes innen ett år etter at eiendommen tiltres, men unntak oppstilles dersom selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med «tro och heder» (kap. 4 § 19, jf. § 12).

Et utvalg (SOU 1987:30) vurderte tiltak for å øke bruken av sakkyndige undersøkelser.[17] Etter utvalgets oppfatning var en obligatorisk besiktigelsesordning urealistisk. Utvalget foreslo derfor at kjøpers undersøkelsesplikt skulle anses oppfylt om eiendommen før kjøpet ble besiktiget av en upartisk bygningssakkyndig, godtatt av både selger og kjøper, såfremt den sakkyndiges rapport ble gjort tilgjengelig for begge parter forut for kjøpet. Forslaget ble forkastet med den begrunnelse at det ikke medførte et insentiv for selger til å legge frem tilstandsrapport, kun for kjøper, noe som ville være lite rasjonelt dersom samtlige interesserte kjøpere innhentet og bekostet slik rapport. Det ble også vist til at regelverket ville bli for «stivbent».

Den relativt strenge undersøkelsesplikten som påhviler kjøper, medfører visstnok at tilstandsrapport utarbeides i et flertall av boligsalgene.[18] Megler har også plikt til å medvirke til at kjøperen, før skriftlig avtale undertegnes, undersøker eller lar en annen undersøke eiendommen.[19] Så vidt utvalget er kjent med, er det, som her til lands, ikke oppstilt regler om autorisasjonsordninger for bygningssakkyndige.

2.3 Engelsk rett

Etter engelsk rett må kjøperen bære konsekvensene av skjulte feil og avvik ved eiendommen i høyere grad enn det kjøperen i de skandinaviske landene gjør.[20] Boliger selges i utgangspunktet som de er, og selger har ingen generell opplysningsplikt. Det er opp til kjøper å avdekke feil og avvik ved boligen forut for at bindende avtale inngås, og generelt anbefales det at kjøper forut for avtalen får huset grundig undersøkt av en sakkyndig person. Selger vil likevel unntaksvis kunne bli ansvarlig

[15] *Op.cit.* s. 210.

[16] Se drøftelsen i Folke Grauers, *Fastighetsköp,* 18. utg. (Lund 2007) særlig s. 230–237. Særlig har en avgjørelse i NJA 2007 s. 86, hvor Högsta Domstolen fant at det forelå en mangel fordi selgeren ikke hadde opplyst kjøperen om støy fra en motorcrossbane i nærheten, vakt debatt.

[17] Det følgende bygger på regeringens proposition 1989/90:77.

[18] Se Boligtakstutvalgets rapport s. 41–42 og Magnus Melin, *Fastighetsmäklarlagen,* 2. utg. (Stockholm 2007) s. 201.

[19] Fastighetsmäklarlagen (1995:400) § 16.

[20] Det følgende bygger hovedsakelig på reglene inntatt i Housing Act 2004 part 5, Explanatory Notes to Housing Act 2004, The Home Information Pack Regulations 2007 No. 992, Mark P. Thompson, *Modern Land Law,* 3. utg. (Oxford 2006) og Mark P. Thompson, *Barnsley's Conveyancing Law and Practice,* 4. utg. (London, Edinburgh, Dublin 1996).

bl.a. ved svik og i visse tilfeller der selger har gitt uriktige opplysninger.[21]

Partene blir etter engelsk rett ikke bundet av avtalen før skriftlig kontrakt er undertegnet.[22] Det er vanlig i praksis at partene først inngår en intensjonsavtale, som ikke er bindende, og som gir kjøper tid til å foreta de nødvendige undersøkelser av boligen og å innhente annen informasjon som har betydning for kjøpet. Slike undersøkelser kan ta lang tid, og ved et stigende marked er det ikke uvanlig at selger blir tilbudt høyere pris for boligen av en annen interessent enn det den opprinnelige kjøper i utgangspunktet har tilbudt. Velger selger på den bakgrunn å gå fra intensjonsavtalen, vil undersøkelsene og kostnadene de har medført for den første kjøper, ha vært forgjeves. For å minske disse kostnadene, og for å medvirke til at salgene gjennomføres hurtigere, ble det i 2004 vedtatt regler om at selger plikter å fremlegge en informasjonspakke («home information pack»).[23] Før lovendringen måtte kjøper selv skaffe en god del av den informasjonen selger nå plikter å legge frem.

Kort sagt innebærer reglene om «home information packs» en lovpålagt plikt for dem som markedsfører boliger, i praksis selger eller eiendomsmegler, til å ha en informasjonspakke tilgjengelig når boligen legges ut for salg (Housing Act 2004 pkt. 155). Når en potensiell kjøper ber om å få kopi av informasjonspakken, plikter selger (eller megler) i utgangspunktet å fremlegge slik kopi innen 14 dager etter forespørselen. Selger kan kreve at den potensielle kjøper betaler et rimelig vederlag for kostnadene med å kopiere og sende rapporten (pkt. 156). Salg som ikke markedsføres (for eksempel salg innad i familien), faller utenfor reglenes virkeområde.

Ved reguleringen av hva informasjonspakken skal inneholde, skilles det mellom opplysninger som er obligatoriske og opplysninger som er frivillige.[24] Obligatoriske er bl.a. hjemmelsopplysninger, opplysninger om offentlige planer og energisertifikat. Rapport om boligens fysiske tilstand («home condition report»), tilsvarende tilstandsrapport, er det derimot frivillig for selger å innhente. Velger selger å innhente tilstandsrapport, utføres inspeksjonen av boligen av autoriserte sakkyndige som benytter seg av et standardisert skjema.

Ordningen med informasjonspakker håndheves av myndighetene, som kan foreta stikkprøver og utstede forelegg ved brudd på reglene (Housing Act 2004 pkt. 166–168). Etter det utvalget er kjent med, vil det imidlertid ved brudd på reglene i første omgang gis informasjon, rådgivning og eventuelt en advarsel. Regelverket åpner også opp for privat håndhevelse ved at potensielle kjøpere selv kan gå til anskaffelse av den pliktige informasjonen for selgers regning (pkt. 170). Måten avtaler inngås på, ved at det som regel først blir enighet om en intensjonsavtale, muliggjør at kjøper selv innhenter denne informasjonen.

Velger selger å innhente en tilstandsrapport («home condition report»), kan han få kjennskap til feil ved bygningen og dermed igangsette utbedringer for å oppnå høyere pris. Kjøper på sin side vil være mer sikker på at boligen ikke er beheftet med feil.

De nye reglene er blitt møtt med en viss skepsis.[25] Det er bl.a. pekt på at utgangspunktet fremdeles er at boliger selges i den tilstand de er. Det er altså opp til kjøper å avdekke eventuelle feil og mangler før bindende avtale inngås, slik at han eventuelt kan trekke seg fra kjøpet eller reforhandle prisen. Hvis den bygningssakkyndige ikke avdekker alle feil og svakheter ved boligen, vil kjøper ikke kunne rette noe krav mot selger (men vil eventuelt kunne rette et krav mot den bygningssakkyndige). På denne bakgrunn er det stilt spørsmål om ikke kjøper fremdeles vil ha behov for å foreta undersøkelser med egen oppnevnt sakkyndig.

2.4 Tysk rett[26]

Reglene om kjøp i den tyske sivillovboken (§§ 433–479) gjelder for både fast eiendom og løsøre. Reglene ble betydelig omarbeidet ved obligasjonsrettsreformen som trådte i kraft 1. januar 2002.

For å være mangelfri skal tingen – her den faste eiendommen – ha avtalt beskaffenhet. Er det ikke

[21] Mark P. Thompson, *Barnsley's Conveyancing Law and Practice,* 4. utg. (London, Edinburgh, Dublin 1996) særlig s. 177–188.

[22] Mark P. Thompson, *Modern Land Law,* 3. utg. (Oxford 2006) s. 166–167.

[23] Reglene har trådt i kraft skrittvis, men, etter det utvalget er kjent med, har det siden 14. desember 2007 vært en plikt til å legge frem informasjonspakke for samtlige boliger som legges ut for salg. frem til 1. juni 2008 var det imidlertid mulig å markedsføre en bolig uten at all obligatorisk dokumentasjon ble fremlagt.

[24] The Home Information Pack Regulations 2007 No. 992 part 3.

[25] Mark P. Thompson, *Modern Land Law,* 3. utg. (Oxford 2006) s. 161–163.

[26] Fremstillingen av tysk rett bygger hovedsakelig på J. von Staudingers *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengetsetzen, II, §§ 433–487; Leasing* (Berlin 2004) og Barbara Grunewald, *Kaufrecht* (Tübingen 2006). Advokat Hans-Oluf Meyer har gitt nærmere opplysninger om praksis ved eiendomshandel.

avtalt noe om beskaffenheten, skal tingen passe til avtalt bruk, eventuell til slik bruk som er vanlig for ting av samme art, og ha den beskaffenheten som er vanlig for slike ting, og som kjøperen kan vente etter tingens karakter. Det skal legges vekt på opplysninger som er gitt om eiendommens egenskaper av selgeren eller andre, med mindre selgeren ikke visste om opplysningene eller har rettet dem, eller opplysningene ikke kan ha påvirket kjøpet (§ 434).

Hvis tingen først har de egenskaper kjøperen kan vente, har selgeren som utgangspunkt ikke en plikt etter de kjøpsrettslige reglene til å opplyse om forhold ved eiendommen som han kjenner til. Likevel kan det få betydning for ansvarsfraskrivelser (§ 444) og for reklamasjonsfristene (§ 438 tredje ledd) hvis selgeren svikefullt har fortiet en mangel. Etter omstendighetene kan fortielser også føre til ansvar etter de generelle reglene om skyld ved avtaleinngåelsen (culpa in contrahendo, § 311).

I Tyskland er det vanlig at kjøperen inngår avtale med eiendomsmegleren og betaler meglerens honorar.

Fra 1. oktober 2008 gjelder egne regler om obligatoriske energisertifikat. Ellers er det visstnok ikke vanlig at selgeren får utarbeidet tilstandsrapport for eiendommen, og det synes heller ikke være vanlig med eierskifteforsikringer. Kjøperen må normalt i egen interesse fremskaffe nærmere opplysninger om eiendommen, på egen hånd eller med hjelp fra megleren eller sakkyndige. Opplysninger i prospekt og annen markedsføring er mer sparsomme enn det som er vanlig her i landet. Ansvarsfraskrivelse fra selgeren er visstnok vanlige.

En avtale om kjøp av fast eiendom er ikke bindende for partene uten bekreftelse fra en notar (§ 311 b), da gjerne slik at partene møter hos notaren for en gjennomgåelse av kontrakten. I mellomtiden kan kjøperen ha fått «reservert» eiendommen, gjerne mot et vederlag. Notaren har ikke opplysninger om eiendommens tilstand, men han undersøker grunnboken for mulige heftelser.

2.5 Fransk rett[27]

I fransk rett har kjøper en rett til å tre tilbake fra en avtale om kjøp av bolig innen en frist på syv dager, jf. Code de la construction et de l'habitation art. L271-1.

Fransk rett bygger på at selger «garanterer» for leveringen av tingen og mot skjulte mangler (Code civil art. 1625, jf. art. 1641 og 1643). Garantien mot skjulte mangler er en fingert garanti for at boligen har visse egenskaper eller oppfyller visse minstekrav. Boligen må ikke være utjenlig til sitt formål eller være i en slik tilstand at kjøper ikke ville ha kjøpt den, eller ville ha gitt en lavere pris, om han hadde kjent til de skjulte feilene.[28] Synlige feil anses kjøperen å ha akseptert (Code civil art. 1642). Selgeren kan fraskrive seg ansvaret for mangler som kjøperen ikke kjente til (som er «skjulte»), og som selgeren heller ikke kjente til (Code civil art. 1643 motsetningsvis).

Ved salg av bolig har selger plikt til å opplyse kjøper om en rekke forhold. Opplysningene spenner fra helt generelle opplysninger som for eksempel kjøpers rett til å tre tilbake fra kontrakten innen fristen på syv dager, til mer konkrete opplysninger om den angjeldende eiendom. Av særlig interesse er det at selger har plikt til å legge frem en rapport om visse tekniske forhold ved eiendommen («dossier de diagnostic technique»), se Code de la construction et de l'habitation art. L271-4. Kravet til rapportens innhold skiller seg fra innholdet i tilstandsrapportene her til lands og i Danmark. De franske rapportene synes i større grad å rette seg mot forhold som kan forårsake helseskader eller andre alvorlige skader på bygningen eller på beboerne.

De fleste opplysningene rapporten skal inneholde, må innhentes av en uavhengig sakkyndig, se Code de la construction et de l'habitation art. L271-6, jf. L271-4. Er boligen bygget før 1. januar 1949, skal det for det første foretas en vurdering av risikoen for å bli blyforgiftet, eksempelvis ved å vurdere om det er benyttet bly i maling, murpuss eller lignende. Videre skal det, visstnok bare for boliger som ble gitt byggetillatelse før 1. juli 1997, foretas en undersøkelse av bruken av asbest i bygningsmaterialene. Er gassfasilitetene og det elektriske anlegget eldre enn femten år, skal også disse undergis en sakkyndig vurdering. For boliger beliggende i bestemte områder, først og fremst i de sørlige delene av landet, skal det videre foretas en undersøkelse av om det er termitter i bygningen. Til sist nevnes at selger plikter å legge frem energisertifikat, som altså i motsetning til det som er foreslått av departementet her til lands, må utste-

[27] Fremstillingen av fransk rett bygger hovedsakelig på opplysninger gitt av maître de conferences Élise Poillot ved universitetet Lyon III, og på Code civil, særlig art. 1625 og art. 1641 flg., og Code de la construction et de l'habitation særlig art. L 271-1 og L271-4 flg. med videre henvisninger og tilhørende forskrifter.

[28] Se generelt om kjøp, Alain Bénabent, *Droit civil. Les contrats spéciaux civils et commerciaux,* 6. utg. (Paris 2004) s. 150 flg.

des av en sakkyndig. Variasjonen i opplysningene som skal innhentes, tilsier at det i praksis ofte må benyttes flere sakkyndige.

Rapporten skal også inneholde enkelte opplysninger som ikke trenger å være innhentet av en sakkyndig. Dette er for det første opplysninger om risikoen for naturskader som jordskjelv, skogbrann, oversvømmelse osv., og risikoen for skader forårsaket av tekniske installasjoner som varmekraftverk og giftige utslipp. Slike opplysninger skal bare innhentes dersom boligen ligger i et område der det er laget en offentlig plan til forebygging av skader som følge av de nevnte forhold. Opplysningene bygger på det offentliges vurdering av området boligen ligger i, og er tilgjengelige hos myndighetene og på internett. Er eiendommen beliggende i et slikt område som nevnt, må selger også, etter det utvalget er kjent med, opplyse om skader på eiendommen som følge av naturskader eller tekniske installasjoner tilbake til 1982. I praksis oppfylles opplysningsplikten ved at selger fyller ut et egenerklæringsskjema. Det andre forholdet det ikke trengs en sakkyndig for å undersøke, er opplysninger om boligens eventuelle private sanitæranlegg. Også her innhentes opplysningene fra det offentlige, som er pålagt å føre kontroll med slike private anlegg.

Er det tale om salg av leiligheter, begrenses noen av undersøkelsene til bare å omfatte den «private» delen, for eksempel om det er termitter i bygningen, og undersøkelsen av gass- og elektrisitetsanlegget, jf. Code de la construction et de l'habitation art. L271-4, I siste ledd.

Hvor lenge de ulike opplysningene inntatt i rapporten anses gyldige, varierer etter typen opplysninger og hvilke funn som gjøres, se Code de la construction et de l'habitation art. L271-5, jf. bl.a. Décret n° 2006-1653 du 21 décembre 2006 relatif aux durées de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique et modifiant le code de la construction et de l'habitation art. 4. Dersom det for eksempel ikke finnes spor av bly, eller konsentrasjonen av bly er lavere enn grensen fastsatt av helsemyndighetene, trengs det ikke ny rapport ved et eventuelt nytt salg. Finnes det derimot spor av bly av en slik konsentrasjon at det overstiger den fastsatte grensen, er opplysningen gyldig i ett år. Til sammenligning har opplysninger om asbest i bygningen, etter det utvalget har fått opplyst, en ubegrenset varighet, uavhengig av om resultatet er negativt eller positivt, mens opplysninger om hvorvidt det finnes termitter i bygningen, har en gyldighet på seks måneder. Energisertifikatet har, tilsvarende det som er foreslått her til lands, en gyldighet på ti år.

Unnlater selger å fremlegge en eller flere av opplysningene han har plikt til å fremlegge i den tekniske rapporten, eller opplysningene ikke lenger er gyldige, er utgangspunktet at kjøper kan påberope seg kontraktsbruddsvirkninger. Selger kan ikke påberope seg en eventuell ansvarsfraskrivelse for skjulte feil og avvik som korresponderer med den konkrete opplysning som mangler, jf. Code de la construction et de l'habitation art. L271-4, II første ledd. Eksempelvis kan kjøper dersom selger har fraskrevet seg ansvar for skjulte feil, men unnlater å legge frem opplysninger om asbest, likevel fremme mangelskrav dersom det viser seg å være asbest i bygningsmaterialene. Mangler opplysningene om risikoen for naturskader og skader forårsaket av tekniske installasjoner, kan kjøperen kreve heving eller prisavslag, se samme lovs art. L271-4 II annet ledd. Unntak fra muligheten til å fremme kontraktsbruddsvirkninger gjøres dersom det er energisertifikatet som mangler. I slike tilfeller har kjøper ingen sanksjonsmuligheter overfor selger, jf. L271-4, II tredje ledd.

Kapittel 3
Modeller for økt bruk av tilstandsrapporter

3.1 Innledning

Slik utvalget leser mandatet, skal utvalget i første rekke utrede og foreslå et regelverk som «sikrer at det ved markedsføring og salg av boliger i forbrukerforhold som omfattes av avhendingslova, foreligger informasjon om relevante forhold ved boligen». Utvalget skal vurdere om denne målsettingen kan oppnås ved innhenting av tilstandsrapporter, og drøfter i dette kapitlet ulike modeller for hvordan bruken av tilstandsrapporter kan øke.

Utvalget ser først på hvilke formål som kan ivaretas ved en ordning med tilstandsrapport (3.2). Det skal også redegjøres for enkelte typetilfeller hvor tilstandsrapporter antakelig er mindre påkrevd (3.3). Deretter skal utvalget gå nærmere inn på forslag til lovendringer som kan øke bruken av tilstandsrapporter (3.4). I kap. 3.5 knytter utvalget noen korte kommentarer til behovet for unntaksregler for til sist (3.6) å komme med noen særlige merknader til tilstandsrapportering ved salg av fritidsboliger.

3.2 Mulige formål som kan ivaretas ved en ordning med tilstandsrapport

3.2.1 Sikre at avtaler om kjøp av bolig blir inngått på grunnlag av riktig informasjon

Etter utvalgets oppfatning er det viktigste formålet som kan ivaretas med innføring av en ordning med tilstandsrapporter, å sikre at avtaler om kjøp av bolig blir inngått på grunnlag av riktig informasjon.

Det rettslige og økonomiske utgangspunktet i dag er at selger og kjøper av en bolig står fritt til å avtale hvilken bolig avtalen skal gjelde, hvilken tilstand boligen skal være i, og til hvilken pris og på hvilke vilkår for øvrig boligen skal kjøpes. Bortsett fra helt generelle og lite inngripende forbud mot urimelige priser og urimelige avtalevilkår, er det ingen prisregulering på boligmarkedet. Så lenge boligen i det hele tatt lovlig kan brukes, er det heller ingen vilkår om at boliger skal oppfylle en bestemt standard for at de skal kunne selges. Enten det gjelder en luksusbolig eller en rønne, bygger lovgivningen på at partene selv er i stand til å finne frem til hva som skal kjøpes, og til hvilken pris det skal kjøpes. Lovgivningen har riktignok bestemmelser, som til dels er ufravikelige, om virkningen av opplysningssvikt på selgerens side, og om virkningen av at boligen avviker fra det kjøperen kunne vente på grunnlag av avtalen og omstendighetene rundt den, men dette er nettopp regler som kommer inn når minst én av partene har inngått avtalen på grunnlag av utilstrekkelig informasjon.

Behovet for informasjon er av flere grunner større ved salg av bolig enn ved mange andre avtaler der én eller begge parter er forbrukere. Boliger er for det første kostbare i forhold til en forbrukers økonomi, og konsekvensene av informasjonssvikt kan bli meget følbare både for selger og kjøper. For det andre er boligen normalt en komplisert salgsgjenstand. Allerede for de delene av boligen som er tilgjengelige uten nærmere undersøkelser, kan det å bedømme verdi, tilstand og forventet levetid forutsette sakkunnskap ut over det som vanlige selgere og kjøpere har (tak, yttervegger, murer, elektrisk anlegg, osv.). I tillegg kommer at store deler av eiendommen *ikke* kan bedømmes uten nærmere undersøkelser, og slike undersøkelser kan i noen tilfeller bli så krevende at kostnadene ikke står i forhold til verdien av den informasjonen som kan skaffes (ledninger for vann og avløp, drenering av grunn, isolasjon av tak og vegger, osv.).

I mange tilfeller har selgeren mer omfattende informasjon om eiendommen enn kjøperen har, eller i hvert fall bedre muligheter for å skaffe seg informasjon. Dette gjelder i særlig grad hvor selgeren er profesjonell og kanskje har oppført eller latt oppføre boligen for salg, men det gjelder også selgere som er forbrukere. Selgeren har ofte bodd på eiendommen gjennom flere år, slik at han har observert eiendommen og har hatt ansvar for løpende vedlikehold, modernisering osv. At selgeren har mer omfattende informasjon om eiendommen enn kjøper, er også bakgrunnen for regler som går ut på at selgeren i stor utstrekning skal opplyse om forhold som han kjenner til, og for

regler om at eiendomsmeglere, som typisk har oppdrag for selgeren, skal skaffe og legge frem opplysninger om eiendommen.

På den annen side må det ikke glemmes at også selgeren ofte har mangelfull informasjon om eiendommen, noen ganger fordi selgeren har eid boligen i kort tid, men gjerne også på grunn av manglende sakkunnskap og manglende tilgang til deler av eiendommen. Problemer og påkostningsbehov kan komme som en ubehagelig overraskelse på en selger på samme måte som de gjør det for en boligeier utenom en salgssituasjon.

En tilstandsrapport som bygger på en sakkyndig undersøkelse av eiendommen, kan gi informasjon som ellers ville være ukjent både for selger og kjøper. Det er i første rekke slik informasjon som kan gi partene et bedre grunnlag for å inngå en avtale i tråd med partenes behov og ønsker. Reglene om mangelsbedømmelse og mangelsansvar viser også dette (se ovenfor under kap. 1.5.2): Kjøperen må, i alle fall for eiendommer som ikke er noenlunde nye, i ikke liten utstrekning godta ukjente svakheter ved eiendommen. Samtidig kan selgeren måtte finne seg i mangelskrav også for svakheter som han verken kjente eller kunne kjenne til, hvis grensen for hva kjøperen må godta, er passert.

For *kjøperen* er fordelene med et bedret informasjonsgrunnlag åpenbare. Bedre informasjon reduserer risikoen for å bli sittende med en bolig som er mindre verdt enn han trodde da prisen ble fastsatt, og kanskje også en bolig som han i det hele tatt ikke ville ha kjøpt uansett pris hvis informasjonen hadde vært bedre.

Utvalgsmedlemmet *Holm* minner i denne forbindelse om at kjøp av bolig normalt er den største private investeringen en forbruker gjør i løpet av sitt liv, og den er ofte avgjørende for kjøperen og hans families økonomi på lang sikt. Fordi det er en disposisjon de fleste foretar få ganger i løpet av livet, opparbeider man seg liten erfaring på rettsområdet, og den vanlige kjøper har som regel beskjedne forutsetninger for å sikre seg mot uheldige kjøp. Selger på sin side kan få bistand av profesjonelle hjelpere i forbindelse med salget (advokat/eiendomsmegler, takstmann m.fl.), og kan forsikre seg mot et mangelsansvar (eierskifteforsikring). Dessuten tar selger i de aller fleste tilfeller «som han er»-forbehold. Det er derfor svært viktig for kjøperen at han får mest mulig relevant informasjon om boligen før kjøpsavtale inngås. Her spiller tilstandsrapporten en meget sentral rolle. Et velfungerende marked forutsetter at det gis fullstendig informasjon om transaksjonsobjektet for at markedsverdien skal kunne settes riktigere.

Men også *selgeren* kan, slik hele utvalget ser det, være godt tjent med et bedret informasjonsgrunnlag. Allerede et prisavslag, hvor prisen blir redusert til den «riktige», eller en heving av kjøpet, kan skape store problemer hvis kjøpesummen allerede er disponert, kanskje til kjøp av en annen bolig. Dessuten kan selgeren i enkelte tilfeller pådra seg et erstatningsansvar overfor kjøperen.

En tilstandsrapport vil rimelig nok også ofte inneholde informasjon som selgeren kjente til, men som ikke ville vært lagt frem for kjøperen uten tilstandsrapport. I slike tilfeller vil kjøperen normalt, hvis informasjonen ikke kommer frem gjennom en tilstandsrapport, kunne rette mangelskrav mot selgeren hvis det dreier seg om informasjon som kjøperen kunne regne med å få, og unnlatelsen av å opplyse om forholdet har virket inn på kjøpet. Kjøperen er likevel typisk bedre tjent med at informasjonen finnes på forhånd. Det kan kreve tid og penger før et mangelskrav blir endelig avgjort, og det kan også være en risiko for at selgeren ikke kan gjøre opp for seg.

Vi ser altså at både selger og kjøper kan være tjent med en tilstandsrapport som bringer opplysninger som de selv ikke lett kunne skaffe om eiendommen. For kjøperen er det i tillegg en fordel at rapporten også kan gi opplysninger som selgeren nok hadde, men som ellers ikke ville blitt lagt frem.

Det er alt antydet at noe av den informasjonen som partene isolert sett kunne ha hatt interesse av å ha, bare kan skaffes til omkostninger som står i misforhold til det som normalt vil komme frem. Ingen av partene er tjent med en slik bruk av ressurser. I den nærmere utformingen av eventuelle nye regler om tilstandsrapporter må det med andre ord foretas en avveining mellom de fordelene partene har av informasjonen, og de kostnadene som påløper ved å innhente informasjonen.

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* ønsker å fastslå som et sentralt utgangspunkt for denne avveiningen at en bolig er et særskilt kostbart objekt, noe som må være av betydning når man skal vurdere hva som anses som rimelige omkostninger ved innhenting av tilstandsrapporter.

Medlemmet *Holm* viser videre til Ot.prp. nr. 70 (2004–2005) om lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven), der det på s. 13 påpekes at matrikkelloven, sammen med annet lovverk, i første rekke tinglysingsloven, skal gi et pålitelig og effektivt grunnlag for transaksjoner i fast eiendom, for offentlig administrasjon og for bruk og vern av det fysiske miljøet i det hele. Riktige og mest mulig fullstendige opplysninger om boliger vil være et vesentlig bidrag til å styrke forbrukervernet, både

når det gjelder kjøper og selger. Dersom det inntas en lovpålagt plikt i avhendingsloven for selger til å fremlegge tilstandsrapport, slik bl.a. *dette medlemmet* foreslår (se nærmere kap. 3.4.1 nedenfor), bør det i tillegg tas inn en lovbestemmelse om at tilstandsrapporten skal registreres i matrikkelen. Dette vil medføre at opplysningene vil få økt betydning og notoritet, og det vil over tid etableres et «boligens servicehefte» (jf. for eksempel EU-kontroll av biler), som sikrer mest mulig oppdatert informasjon om boligens tilstand. I den forbindelse vises det til at eierskifteforsikringsselskapene har støttet Forbrukerrådets og Statens kartverks forslag om å benytte matrikkelen til et slikt formål. Boligeiere og kjøpere vil kunne ha stor nytte av en slik fortløpende registrering av informasjon om boligens tekniske tilstand. Dette vil også være verdifullt for de bygningssakkyndige i deres arbeid. Aktuelle tidspunkter for løpende registrering kan være ved nybygging, påbygg og omsetning av bolig. Det kan også være ønskelig med en anmerking av vesentlige vedlikeholds- og endringsarbeider som fagutdannede håndverkere står for, med navn på firmaet som har utført arbeidene. Ønskelig er det også etter *dette medlemmets* oppfatning at pålegg fra offentlige myndigheter om å bringe boligen i samsvar med offentlige krav blir registrert, og at det anmerkes når forholdet er brakt i orden.

3.2.2 Hindre tvister om kjøp av bolig

Rettstvister mellom selgere og kjøpere vil bli færre hvis avtalene inngås på et bedre informasjonsgrunnlag. Mange av tvistene gjelder nettopp konsekvensene av skjulte svakheter ved den solgte boligen. Å hindre tvister innebærer fordeler for partene, i og med at en rettstvist kan være en belastning både økonomisk og følelsesmessig. Det er også ønskelig med færre tvister ut fra samfunnsøkonomiske hensyn. Ett av formålene med en ordning med tilstandsrapporter kan derfor være å redusere antallet og omfanget av tvister.

Det kan sies at rettstvistene også avhenger av rettsreglene. Teoretisk kunne det tenkes at rettsreglene gav så klare anvisninger på konsekvensene av skjulte svakheter ved boligen at en rettstvist ville være unødvendig, for eksempel hvis reglene gikk ut på at selgeren alltid kunne holdes ansvarlig, eventuelt hvis han aldri kunne holdes ansvarlig. Men slik er ikke reglene, og det er heller ikke realistisk at regler som skal bidra til å opprettholde balansen i rettsforholdet mellom kjøper og selger, noen gang kan bli så enkle.

På den annen side kan en ordning med tilstandsrapporter åpne for å utforme reglene om mangelsansvar på en enklere måte, dels fordi området for mangelsspørsmål blir mindre jo bedre informasjon partene har om boligens tilstand, dels fordi en reduksjon av risikoen for skjulte svakheter kan gi rimeligere forsikringsordninger. Erfaringene fra Danmark er interessante i den sammenhengen, noe utvalget skal komme tilbake til.

Medlemmet *Holm* viser også til at vi i Norge de senere år har sett at eierskifteforsikringsselskapene gir rabatt på eierskifteforsikringen når tilstandsrapport benyttes. Det er dessuten fra dette hold (jf. brev til utvalget fra Norwegian Broker datert 21. september 2007) informert om at deres statistikk viser at det er klart færre konflikter som meldes til forsikringsselskapene der det benyttes en teknisk tilstandsrapport, enn der det er benyttet en enklere verdi- og lånetakst (ca. 38 % færre konflikter innmeldes til forsikringsselskapene der det er benyttet boligsalgsrapport). Samme sted fremgår det at i de tilfellene der klagebehandlingen ender med utbetaling, er også utbetalingene lavere når teknisk tilstandsrapport er benyttet enn når verdi- og lånetakst er innhentet (ca. 20 % lavere).

3.2.3 Sikre en høy teknisk standard på boliger

Det kan tenkes at en ordning med tilstandsrapporter kan bidra til en høyere teknisk standard på boliger, i første rekke ved at svakheter blir avdekket tidligere og kanskje på et tidspunkt da skadeomfanget er mindre. For eksempel blir konsekvensene av et råteangrep mindre jo tidligere det oppdages. Det kan sies at det er i samfunnets interesse at omfanget av byggskader holdes nede.

Så langt det gjelder forholdet mellom selger og kjøper, bringer imidlertid ikke dette synspunktet noe nytt i forhold til det som er diskutert i 3.2.1 og 3.2.2 ovenfor. Hvis partene har den informasjon om boligen som de finner det tjenlig å betale for, og rettsreglene gir en tilstrekkelig klar fordeling mellom partene av konsekvensene av skjulte svakheter ved boligen, står ikke selger og kjøper prinsipielt i en annen stilling enn boligeiere som *ikke* er i en salgssituasjon. Et ønske om å redusere byggskader ved å avdekke svakheter på et tidligere tidspunkt tilsier heller regelmessige undersøkelser av boligene, uavhengig av salgssituasjonen (noe i retning av kontrollen av biler). En ordning med tilstandsrapporter ved salg begrunnet i et generelt ønske om å redusere byggskadene ville innebære en forskjellsbehandling av boligeiere som selger og kjøper boliger ofte, sammenlignet med boligeiere som sitter med boligen lenge. En slik forskjellsbehandling er selvsagt ikke utelukket, men utval-

get peker på at ivaretakelsen av et slikt formål er av en annen karakter enn de formålene som er omtalt i 3.2.1 og 3.2.2.

3.3 Situasjoner hvor behovet for tilstandsrapport er mindre

Behovet for å innhente tilstandsrapport er neppe like stort ved alle typer salg av boliger i forbrukerforhold.

Det gjelder for det første tilfeller der kjøper normalt *kjenner eiendommen* så godt at det ikke er nødvendig å innhente tilstandsrapport. Dette vil bl.a. ofte gjelde når boligen overtas ved samlivsbrudd. Slik kan situasjonen også være når boligen kjøpes av et hjemmeboende barn, og når boligen kjøpes av leietaker som har bodd i boligen en tid, for eksempel ett år eller mer. Kanskje er tilstandsrapport også mindre påkrevd når en sameier kjøper en sameieandel, forutsatt at sameieren bor i boligen. Dette vil være praktisk der venner har kjøpt bolig sammen, og en av dem i forbindelse med flytting, overfører sin andel på den eller de som blir boende.

For det andre må tilstandsrapport kunne unnværes i de tilfellene der det på grunn av *formålet med avtalen* ikke er nødvendig med tilstandsrapport, for eksempel hvor en bolig blir kjøpt for rivning.

Ut fra andre hensyn kan behovet for tilstandsrapport være mindre ved *salg mellom nærstående*, for eksempel til livsarvinger (som ikke er hjemmeboende). I disse tilfellene kjenner ikke nødvendigvis kjøper eiendommen så godt, men på den annen side er faren for tvist mindre ved salg innad i familien, særlig ved gavesalg.

Betydningen av de forholdene som nå er nevnt, vil avhenge av hvilken løsning som blir valgt for å fremme bruken av tilstandsrapporter. Hvis fremleggelse av tilstandsrapport eller mangel på tilstandsrapport utelukkende har virkninger for partenes kontraktsrettslige posisjon, slik en del av utvalget foreslår, kan det lettere forsvares å overlate til partene selv å avgjøre om situasjonen er slik at tilstandsrapport behøves eller er unødvendig. Hvis manglende tilstandsrapport medfører andre virkninger, for eksempel at overføringen av boligen ikke kan tinglyses, eller at selger ilegges et gebyr, må lovgiver i større grad ta standpunkt til hvilke situasjoner kravet om tilstandsrapport skal omfatte. Det vil gå frem nedenfor i 3.4 at oppfatningene i utvalget om dette spørsmålet er delte.

Medlemmet *Holm* ønsker å understreke at det ikke alltid er slik at leietaker, hjemmeboende barn, en samlivspartner eller andre nærstående kjenner boligen godt nok til å være klar over dens svakheter. Selv boligeier/selger vil i mange tilfeller ikke ha kjennskap til svakhetene. Kjøper vil derfor også i de fleste av disse tilfellene trenge den beskyttelse som en tilstandsrapport representerer. Dette ikke minst for å verne familierelasjoner, vennskap etc. mot at det oppstår konflikter som kunne vært unngått. De eneste situasjoner der man etter *dette medlemmet* sin oppfatning kan unnvære tilstandsrapport, er der det grunnet formålet med avtalen ikke er nødvendig å innhente rapport, eksempelvis der boligen er kjøpt for rivning, eller ved gavesalg.

Det kan, slik hele utvalget ser det, også anføres at behovet for tilstandsrapport varierer etter *typen bolig*. Etter mandatet er det muligheten for økt informasjon om boligen ved «salg av boliger i forbrukerforhold som omfattes av avhendingslova», utvalget skal vurdere. Betegnelsen «bolig» kan tolkes så vidt at den ikke bare omfatter helårsboliger, men også fritidsboliger. Avhendingsloven omfatter også avhending av fritidshus. Selv om fritidshus på den bakgrunn kan sies å ligge innenfor mandatet, vil behovet for tilstandsrapporter ved salg av fritidsboliger ikke uten videre være det samme som ved kjøp av helårsbolig. Fritidshusene spiller normalt ikke en så sentral rolle for kjøperens dagligliv som helårsboliger gjør, og fritidshusene er også typisk investeringer som blir foretatt når de helt nødvendige boligbehov er dekket. De fleste, men slett ikke alle, fritidsboliger, er også noe rimeligere enn helårsboliger. Dette tilsier at forbrukerhensynet har noe mindre vekt ved salg av fritidsboliger.

På den annen side kan kjøp av fritidsbolig stundom dreie seg om meget store verdier. Dersom det viser seg at fritidsboligen er beheftet med feil og avvik, kan det dermed få store konsekvenser for forbrukeres privatøkonomi. Videre er potensialet for tvister mye det samme som ved salg av helårsboliger, og det kan også sies at fritidshus ofte er vanskeligere å vurdere for en kjøper fordi standarden typisk varierer mer enn for helårsboliger. Når det i tillegg ikke alltid er lett å skille mellom fritidsboliger og helårsboliger, for eksempel hvor nedlagte småbruk kjøpes av personer som hovedsakelig vil bruke dem som fritidseiendommer, kan dette tilsi at fritidsboliger skal omfattes av en ordning med tilstandsrapport.

Å la fritidsboliger omfattes av en ordning med tilstandsrapporter er imidlertid ikke helt uproblematisk. I mange tilfeller vil det være tungvint å innhente tilstandsrapport, for eksempel når en hytte ligger langt fra bilvei. En rekke fritidsboliger vil videre ha en helt enkel standard, de er gjerne uten innlagt vann og strøm, og da er behovet for en til-

standsrapport mindre. Når slik enkel standard kombineres med at hytten er langt fra bilvei, vil innhenting av tilstandsrapport lett kunne medføre uforholdsmessige kostnader. Behovet for tilstandsrapport kan med andre ord sies å være størst ved hytter med standard som et bolighus enn ved de mer enkle hyttene.

Det vil gå frem senere (kap. 3.6) at det i utvalget er delte synspunkter på behovet for tilstandsrapporter ved salg av fritidsbolig.

3.4 Forslag til lovendringer som kan øke bruken av tilstandsrapporter

3.4.1 Innledning

Utvalget skal etter sitt mandat utrede «hvordan en lovbestemt plikt til å fremlegge tilstandsrapport kan utformes», og skal videre «vurdere om økt bruk av tilstandsrapporter kan tilfredsstillende oppnås på andre måter enn ved en lovpålagt plikt». Uttykket «lovbestemt plikt» er i seg selv mangetydig, avhengig av det nærmere innhold av så vel vilkårssiden som virkningssiden av en rettsregel om fremleggelse av tilstandsrapport. Utvalget har heller ikke kunnet samle seg om en bestemt løsning. På denne bakgrunnen er det mest formålstjenlig å presentere de løsningene som de forskjellige medlemmer av utvalget går inn for. Dette vil da samtidig være et svar på mandatets ønske om utredning og vurdering av forskjellige løsninger for å fremme bruken av tilstandsrapporter. En generell innledende drøftelse av ulike modeller synes etter dette unødvendig.

Et samlet utvalg går inn for at det etableres en ordning med godkjente tilstandsrapporter, utarbeidet av kvalifiserte bygningssakkyndige etter nærmere bestemte regler om rapportens innhold. Detaljene om innholdet av rapporten og om kvalifikasjonskrav, autorisasjonsordning og en klageordning gjennomgås i kap. 4–6. I resten av dette kapittel 3 skal det gjøres rede for de forskjellige syn på reglene om bruken av tilstandsrapport og virkningene av ikke å legge frem tilstandsrapport.

Det skal først gis en oversikt over de forskjellige medlemmers standpunkter:

Utvalgets medlemmer *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* mener at den enkleste og mest effektive utformingen av en «lovbestemt plikt til å fremlegge tilstandsrapport» vil være innføring av et påbud i avhendingsloven. Det påpekes at en av grunnene til at dette utvalget er nedsatt, er at markedet og aktørene selv ikke har klart å styre informasjonsbehovet på en tilfredsstillende måte når det som i dag er frivillig å fremlegge tilstandsrapport. *Disse medlemmene* foreslår derfor at det innføres en slik plikt for selger.

Disse medlemmene peker på at et påbud om bruk av tilstandsrapport ikke kan stå alene; overtredelse av påbudet må føre med seg rettslige virkninger, ellers blir det bare tale om en oppfordring fra lovgiveren. På den annen side vil håndhevingsspørsmålet bli mindre viktig hvis loven samtidig gjør det mer attraktivt for partene å bruke tilstandsrapport. Regler av den sistnevnte typen kan med andre ord stå alene eller supplere et påbud. *Disse medlemmene* mener at det mest effektive vil være å kombinere et påbud med andre virkemidler som omtalt i dette kapitlet.

Et påbud om bruk av tilstandsrapport kan tenkes sanksjonert ved at selgeren ilegges straff eller et administrativt gebyr hvis en bolig utbys for salg (eventuelt selges) uten at det foreligger tilstandsrapport. Begrunnelsen for sanksjoner i form av straff eller gebyr vil ligge i den preventive effekten, ved at flere selgere vil legge frem tilstandsrapport. Sanksjonen vil ikke i seg selv bedre situasjonen for en kjøper som allerede har kjøpt eiendommen uten tilstandsrapport.

Slik *disse medlemmene* vurderer det, vil sanksjoner i form av straff være lite aktuelt. Behovet for fremleggelse av tilstandsrapport kan vanskelig forsvare bruken av et så inngripende virkemiddel som straff anses å være. Administrative sanksjoner i form av overtredelsesgebyr er etter *disse medlemmenes* oppfatning et mer realistisk alternativ enn straff. Det kan nevnes at gebyr er foreslått som sanksjon ved manglende fremleggelse av energisertifikat (se Ot.prp. nr. 24 (2008–2009) s. 15). Håndhevingen blir gjennomgående billigere og mer effektiv med gebyr enn ved straffesanksjoner, ettersom administrative sanksjoner ilegges av forvaltningen, mens straffesanksjoner ilegges av påtalemyndighet og domstoler.

Innføring av administrative sanksjoner vil imidlertid, slik *disse medlemmene* ser det, ikke være helt problemfritt. For det første kan det nevnes at løsningen medfører økt arbeidsmengde for forvaltningen og dermed økte utgifter for staten, selv om utgiftene nok til en viss grad kan begrenses dersom myndigheten legges til et allerede eksisterende forvaltningsorgan som kan utføre tilsyn og kontroll med den aktuelle ordningen. Det kan her vises til at de fleste eiendomsoverdragelser i dag tinglyses, og tinglysingsmyndigheten vil således kunne utøve en slik kontroll. I denne forbindelse påpekes at ovennevnte innvendinger mot ileggelse av gebyr ikke har fått gjennomslag når det gjelder selgers plikt til å fremlegge energisertifikat. Det er

da vanskelig å se for seg at manglende tilstandsrapport, som er et viktigere og mer omfattende dokument i forbindelse med en boligtransaksjon, ikke skal kunne underkastes en liknende kontrollordning. Kostnadene ved å utøve kontroll av hvorvidt tilstandsrapport er innhentet, vil trolig ikke bli dyrere enn ordningen knyttet til energisertifikater. Mye kan tvert imot tyde på at den kan bli rimeligere, særlig fordi tinglysingsmyndigheten allerede i dag foretar kontroll og registrering av dokumenter i forbindelse med boligomsetningen.

Man vil også kunne opprettholde en effektiv kontroll gjennom en utvidelse av eiendomsmeglernes plikter, slik at megleren har plikt til å påse at rapport foreligger før oppdragsavtale inngås med selger. Meglerne vil da se seg tjent med at et slikt påbud etterleves, for brudd på regelen vil kunne ha konsekvenser både for bevillingen og i form av erstatningsansvar. Eiendomsmegler kan heller ikke inngå oppdragsavtale med oppdragsgiver (selger) uten at tilstandsrapport foreligger. I og med at praktisk talt alle boligsalg i dag skjer ved bistand av eiendomsmegler, og at dette, etter *disse medlemmenes* oppfatning, neppe endrer seg om det innføres krav om innhenting av tilstandsrapport for å kunne benytte megler, vil dette kravet innebære et sterkt insentiv for selger til å innhente tilstandsrapport.

Utvalgets medlemmer *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* er på denne bakgrunn kommet til at det bør innføres en lovpålagt plikt i avhendingsloven til å fremlegge tilstandsrapport. Unnlatt fremleggelse av rapport skal kunne sanksjoneres med gebyr; overføringen av boligen skal ikke kunne tinglyses uten at tilstandsrapport er lagt frem (tinglysingssperre); og megler skal pålegges å kontrollere at tilstandsrapport foreligger før oppdragsavtale med selger inngås. Disse medlemmene foreslår videre å innføre visse kontraktsrettslige virkninger, nemlig at salg av eiendommen «som han er» ikke skal godtas uten at tilstandsrapport er lagt frem, og at den absolutte reklamasjonsfristen forlenges dersom tilstandsrapport ikke fremlegges.

Medlemmet *Holm* ønsker dessuten ytterligere rettsvirkninger, nemlig at kjøperen skal kunne innhente tilstandsrapport for selgers regning (dersom slik rapport ikke er fremlagt av selger innen salget er gjennomført); at utgiftene til tilstandsrapport skal kunne trekkes fra ved inntektsligningen; at dokumentavgiften ved salg av boliger skal reduseres ved fremleggelse av tilstandsrapport, og til sist at kjøper får hevingsrett som siste utvei.

Utvalgets øvrige medlemmer, *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug,* går inn for en løsning hvor bruk eller ikke bruk av tilstandsrapport får virkninger for selgers opplysningsplikt, i tillegg til at ansvaret for feil ved utarbeidelse av rapporten kanaliseres til den bygningssakkyndige.

Noen av disse medlemmene, *Assev, Ebeltoft, Lilleholt, Mæland* og *Rokhaug,* ønsker i tillegg ytterligere virkemidler. *Assev, Lilleholt* og *Rokhaug* mener at manglende fremleggelse av tilstandsrapport skal medføre at kjøperen gis en angrerett. Også *Ebeltoft* støtter at angrerett bør innføres, og mener *dessuten* at selgeren uten tilstandsrapport ikke gyldig kan ta forbehold om at eiendommen selges «som den er», og at det innføres en tinglysingssperre om tilstandsrapport ikke fremlegges for tinglysingsmyndighetene. *Mæland* på sin side ønsker utelukkende å supplere løsningen om utvidet opplysningsplikt med at selger ikke gyldig kan ta et «som han er»-forbehold.

Som det fremgår, går ingen av medlemmene i utvalget inn for en løsning etter den danske modellen der selger oppnår ansvarsfrihet ved fremleggelse av tilstandsrapport. Før utvalget går nærmere inn på sine anbefalinger, skal det gis en begrunnelse for hvorfor utvalget ikke går inn for en tilsvarende løsning her.

3.4.2 Virkninger for selgers mangelsansvar (den danske modellen)

Utvalget har vurdert en løsning etter den danske modellen, der selgers mangelsansvar reduseres ved fremleggelse av tilstandsrapport, men er kommet til at en slik løsning ikke er å anbefale her til lands.

At selger ikke svarer for de feil og avvik tilstandsrapporten opplyser om, følger allerede av dagens regler, og en regel der selger oppnår ytterligere ansvarsfrihet, må derfor innebære at selger heller ikke svarer for feil og avvik som det *skulle* vært opplyst om i rapporten. Den danske regelen går imidlertid, slik utvalget har forstått det, lengre enn dette ved at selger heller ikke hefter for svakheter ved boligen som rapporten ikke er ment å avdekke. En tilstandsrapport kan ikke ta sikte på å avdekke *alle* svakheter ved boligen; det ville medføre uforholdsmessige kostnader i form av undersøkelser og inngrep i eiendommen. Følgelig vil boligen i mange tilfeller være i dårligere forfatning enn kjøperen med rette kunne regne med på bakgrunn av rapporten og omstendighetene for øvrig (boligens alder, prisen osv.), *uten* at dette kan føres tilbake til en feil ved rapporten. For eksempel kan det være tale om et omfattende råteangrep som ikke kan oppdages ved vanlige undersøkelser fra

den bygningssakkyndige, og som også går ut over det som kjøperen ellers kunne regne med i det konkrete tilfellet. Etter den danske modellen kan kjøper ikke rette krav mot selger for slike feil og avvik. Problemet for kjøper er at han i denne situasjonen heller ikke kan rette krav mot den bygningssakkyndige, siden det ikke foreligger en feil ved rapporten. En slik forbedring av selgerens posisjon kan dermed, slik utvalget ser det, bare godtas dersom kjøper dekkes av en forsikringsordning.

Forsikringstilbud som tilsvarer de danske, er ikke tilgjengelige her i landet i dag. Hvorvidt det vil være interessant for bransjen å etablere et slikt tilbud, er usikkert. Bransjen kan selvsagt ikke påbys å tilby et slikt produkt. I Danmark har det vært uttalt i informasjon fra bransjehold at eierskifteforsikringen har vært en «underskuddsforretning» for forsikringsselskapene i hele ordningens levetid.[1] Dette er en påfallende opplysning som utvalget ikke har kunnet undersøke nærmere, men hvis den er riktig, gir det grunn til bekymring med tanke på etablering av et levedyktig forsikringstilbud her i landet. Det er også grunn til å minne om at et tilfredsstillende forsikringstilbud også må forutsette tilstrekkelig konkurranse mellom flere tilbydere.

En annen side av dette er at det kan sies å være betenkelig å innføre kontraktsrettslige regler som nærmest forutsetter et bestemt forsikringstilbud for at de kan aksepteres som rimelige og balanserte.

Selv om forsikringstilbudet finnes, innebærer ordningen en risiko for at kjøperen avstår fra å forsikre seg uten at det bygger på en rasjonell og veloverveid beslutning. Det kan være at kjøperen ikke innser at ansvarsreduksjonen på selgerens side medfører et tilsvarende økt behov for forsikring på kjøperens side, og det kan også skje at kjøperen avstår fra å forsikre seg på grunn av dårlig økonomi.

Det kan også sies at en ordning som kombinerer tilstandsrapporter med ansvarsreduksjon for selgeren og økt forsikringsbehov på kjøpersiden, er vanskelig å forstå. Kritikken som er rettet mot ordningen i Danmark, synes i første rekke å konsentrere seg om at kjøperne ikke oppfatter de begrensningene ordningen innebærer, for eksempel i forhold til svakheter ved eiendommen som er normale for eiendommer av den aktuelle type og alder.

Til sist påpeker utvalget at det også fremstår som noe usikkert i hvilken grad en ordning som den danske vil føre til økt bruk av tilstandsrapporter. Dagens ordning med eierskifteforsikring for selger i kombinasjon med tilstandsrapport kan langt på vei reelt gi de samme resultater som etter den danske ordningen, men bruken av tilstandsrapporter her til lands er likevel mindre utbredt enn i Danmark. Dette kan nok bl.a. skyldes at en ordning som er lovfestet, som den danske, blir bedre kjent og oppnår større tillit, samtidig som selger her til lands fortsatt formelt er ansvarlig, men noe sikkert svar gir ikke dette.

På bakgrunn av de innvendingene som kan reises mot den danske løsningen, har utvalget derfor ikke kunnet gå inn for en slik løsning verken alene eller i kombinasjon med andre rettsvirkninger.

3.4.3 Virkninger for selgers opplysningsplikt, kombinert med en kanalisering av ansvaret for feil ved utarbeidelse av rapporten

3.4.3.1 Innledning

Utvalgsmedlemmene *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* går inn for en løsning hvor bruk eller ikke bruk av tilstandsrapport har virkninger for det kontraktsrettslige forholdet mellom selger og kjøper, i tillegg til at ansvaret for feil ved utarbeidelse av rapporten kanaliseres til den bygningssakkyndige. Forslaget går ut på at en selger som ikke legger frem tilstandsrapport, blir stilt som om han hadde den kunnskapen som rapporten ville ha gitt. Forhold som går frem av en fremlagt tilstandsrapport, og forhold som skulle ha gått frem av en korrekt utarbeidet rapport, kan ikke påberopes som mangel overfor selger, om ikke selgeren har handlet grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

3.4.3.2 Opplysningsplikten

Etter dagens regler foreligger det mangel «dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eigedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få», forutsatt at det kan antas å ha påvirket avtalen at opplysningene ikke ble gitt (avhl. § 3-7). Det er tale om opplysninger som en redelig selger skal legge frem når han først kjenner til dem, selv om det gjelder omstendigheter som kjøperen isolert sett måtte være forberedt på ved kjøp som det aktuelle. Selgeren har ikke undersøkelsesplikt; opplysningsplikten omfatter bare omstendigheter

[1] KvartalsVis nr. 3 – 2006 s. 3 (publikasjonen utgis av Forsikring & Pension, som er en bransjeorganisasjon, se www.forsikringenshus.dk).

som han kjente eller «måtte kjenne» til, se nærmere om gjeldende regler i 1.5.2 ovenfor.

En utvidelse av selgerens ansvar – begrenset til forbrukerforhold – kan gå ut på at de nettopp nevnte reglene også skal gjelde for opplysninger som skulle ha gått frem av en tilstandsrapport. Økningen av selgers risiko går ikke så langt at han svarer for samtlige skjulte feil og avvik ved eiendommen; det er skjulte feil og avvik som burde ha kommet frem ved en forsvarlig utførelse av den bygningssakkyndiges oppdrag, som omfattes. Selgers ansvar etter den her skisserte regel bør også, som etter den gjeldende regel i avhl. § 3-7, begrenses til opplysninger som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, og hvor unnlatelsen av å gi opplysninger kan ha virket inn på avtalen. Ikke enhver manglende opplysning om eiendommen vil derfor medføre en mangel; det er tale om en begrenset utvidelse av selgers opplysningsplikt.

En slik regel kan også forklares som en plikt for selgeren til å undersøke eiendommen før salg ved å innhente tilstandsrapport, men det er en «uegentlig» plikt, i og med at manglende undersøkelser bare får konsekvenser hvis det virkelig viser seg å foreligge omstendigheter som kjøperen kunne regne med å få opplysning om gjennom tilstandsrapporten.

Disse medlemmene mener at denne regelen kan virke som en sterk stimulans til å innhente tilstandsrapport ved salg av bolig. Regelen vil videre være fleksibel, ved at en selger som kjenner eiendommen tilstrekkelig godt, kan velge å avstå fra å innhente tilstandsrapport, for eksempel en selger som har oppført boligen for salg. Fleksibiliteten er også gunstig i andre tilfeller, for eksempel ved overføring av bolig mellom familiemedlemmer. Til forskjell fra det som vil være tilfellet hvis tilstandsrapport gjøres til vilkår for tinglysing e.l., innebærer dette alternativet at det ikke er nødvendig å regulere i loven om tilstandsrapport trengs eller ikke i de skisserte situasjonene. For de fleste salg av brukte boliger vil det med en slik regel likevel være såpass risikabelt for selgeren ikke å innhente tilstandsrapport, at han antagelig vil velge å gjøre det, og det vil normalt være ansvarsbetingende for eiendomsmeglere og andre rådgivere hvis selgeren ikke gjøres oppmerksom på konsekvensene av å selge uten tilstandsrapport.

En slik regel har også den fordelen at kjøperens rettslige stilling styrkes sammenlignet med dagens regler i de tilfellene hvor rapport ikke fremlegges. Samtidig vil regelen trolig ha som konsekvens at tilstandsrapporter brukes i større utstrekning, noe som også antas å være i kjøperens interesse.

3.4.3.3 Kanalisering av ansvar for feil ved utarbeidelsen av rapporten

Hvis selgeren «pålegges» å opplyse om omstendigheter som skulle ha gått frem av en tilstandsrapport, kan det virke hardt dersom feil fra den bygningssakkyndige skal gå ut over selgeren. Dette gjelder i særlig grad hvis det innføres en autorisasjonsordning for personer som skal utarbeide tilstandsrapporter, og det også innføres standardiserte krav til hva rapporten skal inneholde, og hvilke undersøkelser som skal gjennomføres. I slike tilfeller har ikke selgeren bedre forutsetninger for å bedømme rapportens kvalitet enn kjøperen.

En ordning med utvidet opplysningsplikt bør derfor, slik *disse medlemmene* ser det, kombineres med et fritak for selgeren fra den identifikasjonen med den bygningssakkyndige som i dag gjelder der tilstandsrapporten er mangelfull (se kap. 1.5.2 over). Med tanke på at utvidelsen av opplysningsplikten er begrenset, samtidig som selger ikke svarer for feil gjort av den bygningssakkyndige, innebærer alternativet, etter *disse medlemmenes* oppfatning, ikke en for stor endring i balanseforholdet mellom selger og kjøper. Et fritak for selgerens ansvar for den sakkyndiges forsømmelse må balanseres med en klargjøring av at kjøperen kan rette erstatningskrav mot den sakkyndige hvis rapporten inneholder feilaktige opplysninger eller mangler opplysninger som kjøperen kunne regne med å få.

En slik regel innebærer i noen grad et brudd med systemet i avhendingsloven (og kontraktslovgivningen for øvrig), hvoretter selgeren som et utgangspunkt hefter for forsømmelser eller unnlatelser fra egne kontraktsmedhjelpere (bygningssakkyndige og andre). Etter *disse medlemmenes* syn skiller imidlertid situasjonen ved bruk av bygningssakkyndige etter forslaget her seg en del fra andre situasjoner der selgeren benytter kontraktsmedhjelpere: Den bygningssakkyndige skal i vid forstand ivareta selgers og kjøpers – og dermed også samfunnets – interesse i at det legges frem mer relevant informasjon ved omsetning av boliger. Den bygningssakkyndige er dermed i mindre grad den ene partens – selgerens – kontraktsmedhjelper. Prinsipielt er det derfor mindre betenkelig at identifikasjonen fjernes.

I en situasjon der det foreligger feil i tilstandsrapporten, slik at kjøper fremmer erstatningskrav mot den bygningssakkyndige, bør den sakkyndige (eller hans forsikringsselskap) som et utgangspunkt heller ikke kunne rette regresskrav mot selgeren. *Disse medlemmene* mener at det er lite tref-

fende å se det slik at selgeren i slike tilfeller «slipper unna» et prisavslagskrav. I langt de fleste tilfeller vil selgeren ha disponert hele salgssummen i ny bolig. Selgeren har dermed disponert i tillit til den salgssummen han eller hun har mottatt og som presumptivt bygger på at den bygningssakkyndige har utført oppdraget korrekt, og at salgssummen dermed reflekterer boligens «korrekte» verdi. I en slik situasjon synes det ikke uten videre rimelig å innrømme den bygningssakkyndige eller dennes forsikringsselskap regress, særlig når den bygningssakkyndige som her kan bebreides for feilene i rapporten.

Fra disse reglene om at selger ikke skal hefte for de feil den bygningssakkyndige gjør, må det gjøres unntak hvis selgeren opptrer grovt uaktsomt, uærlig eller for øvrig handler i strid med redelighet og god tro, typisk ved at han har unnlatt å gi opplysninger om relevante omstendigheter som han kjenner til, eller ved å gi feilaktige opplysninger i ond tro eller grovt uaktsomt.

De begrensede mulighetene for regresskrav fra den bygningssakkyndige mot selgeren synes å samsvare bra med de retningslinjer som er trukket opp av Høyesterett i Rt. 2008 s. 1078, hvor det uttales at regress er lite aktuelt hvor selger ikke kan bebreides for misligholdet.

En slik løsning forutsetter heller ikke endring i forsikringstilbudene, slik en innføring av for eksempel den danske ordningen gjør. Selgeren kan avgjøre om han vil tegne eierskifteforsikring eller ikke. Det er grunn til å tro at prisen for en eierskifteforsikring blir markert høyere hvis tilstandsrapport ikke fremlegges, i og med at selgerens ansvar skjerpes i den situasjonen. Kjøperens stilling blir svekket på ett punkt, nemlig når det gjelder krav mot selgeren på grunn av feil i tilstandsrapporten. Krav på slikt grunnlag kan til gjengjeld gjøres gjeldende mot den sakkyndige og hans forsikringsselskap. Noe økt behov for forsikring på kjøpersiden bør det derfor ikke være med en slik løsning.

3.4.3.4 Kommentarer fra andre utvalgsmedlemmer til forslaget

De øvrige medlemmene av utvalget, *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm,* kan ikke gå inn for en løsning om utvidet opplysningsplikt kombinert med en kanalisering av ansvaret til den bygningssakkyndige. Hovedinnvendingen er at *disse medlemmene* er usikre på i hvilken grad en slik løsning innebærer et tilstrekkelig insentiv for selger til å fremlegge tilstandsrapport. Kostnadene med å innhente tilstandsrapport forblir de samme som i dag, og det gjør også risikoen for at feil og skader oppdages, som i sin tur kan gi lavere pris for boligen.

Det er i dag slik at enkelte eierskifteforsikringsselskap gir rabatt på premien der det foreligger boligsalgsrapport (tilstandsrapport). På samme måte vil en løsning om utvidet opplysningsplikt trolig medføre at det vil oppstå to alternative priser på eierskifteforsikringen, en premie med rapport og en høyere premie uten. Dersom det ikke velges løsninger med sterkere insentiver enn dette, er det grunn til å tro at mange selgere, i frykt for å oppnå en lavere pris for boligen dersom en grundig tilstandsrapport foreligger, heller vil betale noe mer for et utvidet forsikringsprodukt som dekker den utvidede opplysningsplikten man derved pålegges. Det fremstår dermed som tvilsomt om disse virkemidlene alene vil bidra særlig til økt bruk av tilstandsrapporter.

Argumentet om at regelen vil være fleksibel, ved at en selger som kjenner eiendommen tilstrekkelig godt kan velge å avstå fra å innhente tilstandsrapport, har begrenset verdi da de fleste reklamasjonskrav fra kjøper gjelder skjulte feil ved boligen.

Disse medlemmene vil dessuten peke på at en slik regel vil kunne føre til vanskelige bevismessige vurderinger. Det kan være en utfordring for en kjøper å godtgjøre at en bygningssakkyndig ville ha oppdaget feilen ved en undersøkelse flere år tilbake i tid. Regelen innebærer dessuten skjønnsmessige vurderinger av vilkår som må ha vært oppfylt på kjøpstidspunktet, og det er noe tvilsomt om dette kan antas å dempe tvistenivået i særlig grad. Nye regler om informasjonsplikt som må fastlegges i rettspraksis er neppe ønskelig med tanke på et allerede høyt tvistenivå. Videre er ordningen komplisert for kjøpere som ikke uten videre vet hvem et krav kan rettes mot. Dette beror på om feilen skulle gått frem av tilstandsrapporten, en vurdering det ikke er lett for kjøpere som forbrukere å foreta. Disse innvendingene mot regelen medfører ikke bare uheldige virkninger for kjøper, men også uheldige prosessøkonomiske virkninger. Regelen kan på denne bakgrunn ikke antas å dempe tvistenivået i særlig grad, noe som nettopp er et av formålene bak ønsket om økt bruk av tilstandsrapport.

Medlemmene mener videre at regelen kan få urimelige resultater ved at selger i realiteten slipper å gi fra seg et prisavslagskrav. En selger som har fått for mye for boligen på grunn av den bygningssakkyndiges feil, sitter dermed igjen med berikelsen, som blir å betrakte som en tilfeldig gevinst. Brudd på identifikasjonen kan derfor innebære at det kan lønne seg for selger å ikke gi uttømmende opplysninger om boligen til megler,

takstmann og kjøper. Dette kan medføre at noen selgere spekulerer i å holde tilbake informasjon om boligen for å tjene på dette. Argumentet om at selger i langt de fleste tilfeller har disponert hele salgssummen i ny bolig, og derfor må slippe å motta et prisavslagskrav fra kjøper, er etter *disse medlemmene* sitt syn ikke et sterkt nok argument til å bryte dagens ordning med identifikasjon mellom selger og den bygningssakkyndige.

Videre vil en økning i antall krav mot bygningssakkyndige og deres forsikringsordning føre til økte priser på rapportene disse leverer. Det kan i denne sammenheng nevnes at kostnadene til saksbehandling hos takstmenns forsikring i dag utgjør omtrent like mye som det som utbetales i konkrete erstatninger.[2]

Til sist peker *disse medlemmene* på at brudd på identifikasjonen mellom selger og den bygningssakkyndige bryter med det alminnelige prinsippet om kontraktsmedhjelperansvar, et prinsipp som går igjen som en «rød tråd» i norsk kontraktsrett. De øvrige medlemmenes argumenter om at denne situasjonen skiller seg en del fra andre situasjoner der selger benytter kontraktsmedhjelpere synes noe konstruert. Det er selger, som en av partene i transaksjonen, som engasjerer og betaler den profesjonelle medhjelperen for å bistå seg. Om dette medfører at tvist sjeldnere oppstår mellom partene, noe også samfunnet er tjent med, er det bra, men det må ikke tilsløre det faktum at den bygningssakkyndige først og fremst tjener *oppdragsgivers* interesser.

3.4.4 Forbud mot «som den er»-forbehold

Utvalgets medlemmer *Ebeltoft, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim, Holm* og *Mæland* går inn for at selgeren ikke gyldig kan ta forbehold om at eiendommen selges «som den er», uten at det legges frem tilstandsrapport.

Disse medlemmene mener at et forbud mot å ta «som han er»-forbehold hvis tilstandsrapport ikke innhentes, vil innebære et sterkt insentiv for selger til å fremlegge rapport. Forbeholdet innebærer at skjulte svakheter ved eiendommen kan påberopes som mangel i noe mindre ustrekning enn hvor klausulen ikke blir brukt. Den nærmere begrunnelsen bak regelen er at når selger ikke kan påberope seg at han har solgt eiendommen «som han er», vil kjøper i noe større utstrekning kunne påberope seg at feil og avvik ved boligen utgjør en mangel, og at dette er en rimelig konsekvens av at selgeren ikke har sørget for å gi de opplysningene om eiendommen som en tilstandsrapport ville ha inneholdt.

Etter avhl. § 3-9 kan kjøperen uavhengig av klausulen påberope seg opplysningssvikt og dessuten at eiendommen er i «vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles». Som nevnt under 1.5.2 ovenfor, betyr dette et visst avvik fra hovedregelen om mangelsbedømmelsen, som går ut på at det avgjørende er hva kjøperen hadde grunn til å vente i det konkrete tilfellet. En klausul om at eiendommen selges «som han er», innebærer at avviket fra det kjøperen kan vente, må være vesentlig før det utgjør en mangel. Vesentlighetsvurderingen skal i henhold til rettspraksis bedømmes ut fra arten og omfanget av den fysiske mangel, boligens alder, vedlikehold og fysiske tilstand for øvrig, hvilke opplysninger som er gitt ved salget, skyldforhold samt forholdet mellom utbedringskostnader og kjøpesum. Et «som han er»-forbehold har særlig stor betydning ved salg av dyre boliger, idet utbedringskostnadenes absolutte verdi da må være større. Et «som han er»-forbehold påvirker dermed mangelsbedømmelsen i ikke uvesentlig grad, og selgere vil derfor trolig innhente tilstandsrapport for å kunne benytte seg av denne ansvarsfraskrivelsen.

Slike klausuler er meget utbredt ved omsetning av brukte boliger, noe som underbygger *disse medlemmene* sin oppfatning om at «som han er»-forbehold er av stor betydning. Også eierskifteforsikringsselskapene synes å mene at dette forbeholdet er av stor betydning for hvorvidt selger/selskapet har ansvar eller ikke. Argumentasjonen i de fleste klageavvisningsbrev er i stor grad knyttet til hvorvidt feilene/skadene er å anse som «vesentleg». Videre ble det tatt et «som han er»- forbehold i 39 av 45 saker angående avhendingsloven som gikk for lagmannsrettene i 2007. De fleste eierskiftesaker som behandles i Forsikringsklagenemnda Skade, avgjøres også i forhold til avhl. § 3-9, og langt færre avgjøres etter reglene om opplysningssvikt i §§ 3-7 og 3-8. *Disse medlemmene* mener således at selgerens rettslige stilling blir påvirket i betydelig grad av hvorvidt han kan ta et «som han er»-forbehold eller ikke i forbindelse med salget.

En annen virkning av å knytte gyldigheten av et «som han er»-forbehold til fremleggelse av tilstandsrapport, er, slik *disse medlemmene* ser det, at også eierskifteforsikringen trolig blir dyrere om tilstandsrapport ikke legges frem. Begrunnelsen er at forsikringsselskapet vil måtte hefte for mangler som ikke er vesentlige. Dette vil også kunne bidra til å styrke selgernes insentiv til å innhente til-

[2] Dette bekreftes i brev fra Codan Forsikring til Norsk Takstmannsforbund.

standsrapport. En kan heller ikke se bort fra at forsikringsselskapene vil vurdere å innta vilkår om at tilstandsrapport må innhentes for å tegne eierskifteforsikring. Det vises i denne forbindelse til at eierskifteforsikringsselskapene i dag gir rabatt på forsikringen dersom tilstandsrapport er innhentet.

De *øvrige medlemmene* av utvalget, *Assev, Evensen, Lilleholt, Nordby* og *Rokhaug,* kan ikke gå inn for en slik løsning.

Medlemmene *Evensen* og *Nordby* mener at forslaget om virkninger for opplysningsplikten, kombinert med en kanalisering av ansvaret for feil ved rapporten, er tilstrekkelig til å fremme bruken av tilstandsrapporter.

Disse medlemmene, sammen med *Assev, Lilleholt* og *Rokhaug,* peker dessuten på at et forbud mot bruk av «som han er»-forbehold hvor tilstandsrapport ikke er fremlagt, bare i begrenset utstrekning medfører en forskjell i selgerens rettslige stilling, og dermed er en slik regel i det lange løp lite egnet til å fremme bruken av tilstandsrapporter. Det er nok slik at disse forbeholdene regelmessig tas ved omsetning av brukte boliger, men det er i første rekke et uttrykk for det som uansett er den korrekte mangelsvurderingen ved avhending av slike boliger. Spørsmålet er hva kjøperen har grunn til å forvente ved det konkrete kjøpet. Når reglene om opplysningssvikt dessuten er de samme med eller uten forbehold, bør forbeholdet i de fleste tilfeller tillegges liten vekt. Riktignok fastslår avhl. § 3-9 at eiendommen må avvike *vesentlig* fra det kjøperen hadde grunn til å regne med, men så skjønnsmessig som hovedregelen om mangelsvurdering er, synes det vanskelig å påvise at forbeholdet betyr mye fra eller til.

For øvrig påpekes det at i den grad forbeholdet får en viss betydning, vil en slik regel kunne virke prosesskapende. I de tilfeller der tilstandsrapport av en eller annen grunn ikke er fremlagt, slik at en «som han er»-klausul blir uten betydning, vil nemlig også forhold som ikke er vesentlige, kunne utgjøre mangler. Dette harmonerer dårlig med mandatets målsetting om å redusere tvisteomfanget og er ytterligere et argument mot en slik regulering.

3.4.5 Angrerett

Utvalgsmedlemmene *Assev, Ebeltoft, Lilleholt* og *Rokhaug* mener at en rettsvirkning i form av at kjøper gis angrerett dersom tilstandsrapport ikke innhentes, bør lovfestes. For å hindre at kjøper spekulerer i situasjonen, bør angreretten tidsbegrenses, og det foreslås en frist på 14 dager fra avtaleinngåelsen. En regel om angrerett for kjøper av bolig hvor tilstandsrapport ikke er lagt frem før avtaleslutningen, kan begrunnes med at kjøperen uten tilstandsrapporten har et utilstrekkelig informasjonsgrunnlag ved avtaleinngåelsen. Angreretten må i tilfelle gjelde uavhengig av om kjøperen blir kjent med svakheter ved eiendommen innen utløpet av angrefristen.

En slik regel vil trolig bety en sterk oppfordring for selgeren til å legge frem tilstandsrapport, fordi angreretten typisk innebærer en usikkerhet som selgere vil ønske å unngå.

Disse medlemmene ser at innføring av en regel om angrerett, som de øvrige utvalgsmedlemmene påpeker, medfører visse ulemper. Ulempen med alternativet knytter seg imidlertid først og fremst til de tilfellene der tilstandsrapport *ikke* innhentes: Er salget helt eller delvis fullført, må ytelsene leveres tilbake og heftelser slettes. Bortsett fra omkostninger ved et nytt salg, vil likevel denne ulempen minskes dersom selve gjennomføringen av salget utskytes til etter at angrefristen er utløpt. En angrerett vil trolig medføre at tilstandsrapport innhentes i de fleste salg som skjer gjennom profesjonelle mellommenn. Om det likevel skjer at tilstandsrapport ikke innhentes, vet megler at han må vente med oppgjøret. Tilfellene som gjenstår, er de salgene som skjer uten mellomledd. En del av disse salgene vil imidlertid gjelde salg mellom familiemedlemmer og andre bekjente hvor partene har gjensidig tillit til hverandre. Dermed blir ulempene med en eventuell angrerett heller ikke her så stor.

Ulempene med alternativet kan med andre ord i stor grad minskes ved at gjennomføringen av avtalen utsettes til etter utløpet av angrefristen. Når ulempene med alternativet også først og fremst oppstår nettopp i de tilfellene der selger ikke innhenter tilstandsrapport, noe som antakelig bare skjer helt unntaksvis med så sterke insentiver, samtidig som selger enkelt og relativt rimelig kan unngå at kjøper får angrerett, vil ulempene derfor ikke sies å være større enn at de etter *disse medlemmenes* oppfatning klart veies opp av den fordel det innebærer med så effektive insentiver.

Disse medlemmene nevner for øvrig at angrerett er kjent fra andre avtaler med forbrukere, og en generell angrerett ved kjøp av fast eiendom er kjent både fra Danmark og Frankrike (se kap. 2.1 og 2.5).

De *øvrige medlemmene* av utvalget, *Evensen, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim, Holm, Mæland* og *Nordby,* kan ikke støtte en løsning der manglende fremleggelse av tilstandsrapport medfører at kjøper får angrerett.

Samtlige av *disse medlemmene* peker på at de tradisjonelle hensynene bak reglene om angrerett i liten grad slår til ved manglende innhenting av tilstandsrapport. Angreretten skal for det første beskytte kjøperen mot å bli «tatt på sengen», eksempelvis ved salg som skjer på gaten, eller der kjøperen oppsøkes i sitt eget hjem. Dette hensynet slår klart ikke til ved kjøp av fast eiendom der kjøperen selv velger å oppsøke og legge inn bud på eiendommen som er til salgs. For det andre skal angreretten beskytte kjøperen i tilfeller der kjøperen ikke har hatt mulighet til å undersøke salgsgjenstanden før avtalen inngås, typisk der salgsgjenstanden bestilles på postordre eller pr. internett, men heller ikke dette hensynet gjør seg i særlig grad gjeldende ved kjøp av fast eiendom. Kjøperen vil normalt lese salgsinformasjonen og gå på visning slik at han på den måten har gjort seg kjent med eiendommen. Det kjøperen eventuelt ikke vet, er dermed i første rekke knyttet til det som skulle ha kommet frem av en tilstandsrapport dersom en slik hadde vært utarbeidet. En angrerett kan bare i begrenset utstrekning avhjelpe denne manglende informasjonen. Er eiendommen ikke overlevert til kjøper i angrerettsperioden, noe som nok vil være normaltilfellet, vil innhenting av tilstandsrapport være betinget av selgers medvirkning. I og med at selgeren selv ikke har innhentet en slik rapport i forkant av kjøpet, kan kjøper risikere at selger ikke medvirker til dette i etterkant, selv om trusselen om å benytte seg av angreretten her vil kunne hjelpe kjøper.

En annen begrunnelse som taler mot innføring av angrerett, slik samtlige av *disse medlemmene* med unntak av *Holm* ser det, er at innføring av angrerett innebærer en for stor forrykking av balansen mellom kjøper og selger i de tilfellene der kjøper oppnår en slik angrerett. Det er vanskelig å komme utenom at en del selgere ikke vil fremlegge en tilstandsrapport, enten for å spare penger eller på grunn av manglende kjennskap til reglene, og det må tas stilling til om en angrerett i disse tilfeller er rimelig. *Disse medlemmer* kan ikke se at det er tilfellet. Selv om partene venter med å gjennomføre avtalen til etter utløpet av angrefristen, vil selger fremdeles påføres en rekke ulemper. Selger vil i praksis være avskåret fra å inngå avtale om kjøp av annen eiendom så lenge fristen ikke er utløpt. Utøvelse av angreretten kan dessuten medføre betydelige merkostnader for selgeren ved at eiendommen på ny må legges ut for salg. Det er grunn til å tro at den økonomiske virkningen av angerett som sanksjon langt overstiger det som ville ha vært ansett som et rimelig bøte- eller gebyrnivå, se punkt 3.4.10 nedenfor. Er salget gjennomført, vil ulempene for selger øke ytterligere. Ulempen ved at en angrerett åpner opp for at kjøperen krever «prisavslag» av selgeren som kompensasjon for ikke å benytte seg av denne, bør heller ikke undervurderes. Det er liten grunn til at en kjøper som velger å by på en eiendom med visshet om at det ikke foreligger noen tilstandsrapport, bør gis en slik mulighet. *Disse medlemmene* fremhever at man må huske på at normalsituasjonen her er at både selger og kjøper er forbruker.

Utvalgsmedlemmet *Holm* bemerker for sin del at han ikke er enig i at en angrerett medfører en for stor forrykking i balansen mellom kjøper og selger (i kjøpers favør). Utgangspunktet er at selger ikke har innhentet tilstandsrapport og dermed selv har skapt den uheldige situasjonen. At selger derfor er avskåret fra å inngå avtale om kjøp av en annen eiendom en periode, eller påføres ekstrakostnader ved å måtte finne en ny kjøper, finner ikke *dette medlemmet* betenkelig. Som *dette medlemmet* allerede har gitt uttrykk for over i kap. 1.5.2, er medlemmet av den oppfatning at dagens avhendingslov favoriserer selger på bekostning av kjøper. At kjøpers posisjon forbedres ved at han gis en mulighet til å tre ut av avtalen i de ekstraordinært fåtall tilfeller der selgeren motsetter seg at det blir innhentet en tilstandsrapport, finner medlemmet derfor ikke betenkelig, men dette bør i stedet skje i form av en hevingsrett (se nærmere medlemmets bemerkninger i kap. 3.4.13).

3.4.6 Tinglysingssperre

Medlemmene *Ebeltoft, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* går inn for gjøre fremleggelse av tilstandsrapport til vilkår for tinglysing av salg av bolig i forbrukerforhold. Kjøpere flest vil ønske å tinglyse handelen for ikke å risikere rettstap. En bolig som legges ut for salg uten tilstandsrapport, vil dermed være mindre interessant for kjøpere, noe som igjen påvirker prisen selger kan regne med å oppnå for boligen. Å innføre en slik tinglysingssperre for de tilfellene tilstandsrapport mangler, vil følgelig kunne virke som et sterkt insentiv for selgere til å fremlegge rapport.

En tinglysingssperre kan neppe gjennomføres som krav om at tilstandsrapporten legges frem *før* avtaleinngåelsen; det kunne bety at en rekke handler ikke kan tinglyses i det hele tatt. Det må derfor være tilstrekkelig at tilstandsrapport innhentes i ettertid, og det avgjørende må være at rapporten kan dokumenteres innhentet ved begjæringen om tinglysing av handelen.

Utvalgsmedlemmene som ikke går inn for en slik løsning, har innvendt at selv om kjøperen kan

kreve at selgeren skaffer tilstandsrapport slik at tinglysing kan skje, kan det helt unntaksvis oppstå situasjoner der det ikke er mulig å få oppfylt denne selgerplikten, for eksempel hvor selgeren er insolvent, og at resultatet da kan bli at det er kjøperen som for egen regning må skaffe rapporten for å få gjennomført tinglysingen. Dette vil imidlertid neppe være av særlig betydning. Selger vil normalt være solvent på dette tidspunkt, og kjøper kan uansett holde tilbake et beløp tilsvarende kostnaden ved innhenting av tilstandsrapport; kjøpesummen utbetales normalt heller ikke før tinglysing er gjennomført.

En slik tinglysingssperre vil dessuten kunne virke som en effektiv og rimelig håndheving av en eventuell lovpålagt plikt til å innhente tilstandsrapport, slik medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* foreslår. *Disse medlemmene* går også inn for at det skal innføres en ny bestemmelse i tinglysingsloven om at kjøperen (i forbrukerkjøp av helårsbolig) skal pålegges en plikt til å tinglyse hjemmelsoverføringen.

En regel om tilstandsrapport som vilkår for tinglysing kan også kombineres med en regel som gir kjøperen rett til å innhente tilstandsrapport for selgers regning, slik utvalgsmedlemmet *Holm* foreslår nedenfor i kap. 3.4.7.

Utvalgets *øvrige medlemmer, Assev, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug,* påpeker at en ordning der fremleggelse av tilstandsrapport oppstilles som vilkår for tinglysing, innebærer en viss fare for at antall salg som tinglyses, totalt sett vil reduseres. Dette er etter *disse medlemmenes* oppfatning lite ønskelig, ettersom det er et mål at tinglysingsregistrene har utstrakt grad av troverdighet. Allerede i dag er det, særlig på grunn av dokumentavgiften, en del salg som ikke tinglyses, noe som tidvis fører til rettstap for en part.

Videre må tilstandsrapport som vilkår for tinglysing først og fremst begrunnes i den preventive effekten, ved at flere selgere med en slik ordning vil fremlegge tilstandsrapport. Etter den foreslåtte regelen er det tilstrekkelig for å kunne tinglyse handelen at selger fremlegger tilstandsrapport etter avtaleinngåelsen. Det kan ikke utelukkes at en del selgere velger å vente med å innhente tilstandsrapport av frykt for hva en tilstandsrapport kan vise, og så heller tar en eventuell mangelsdiskusjon i ettertid. Selv om det ikke er helt uten interesse for kjøpere å få en bygningssakkyndig gjennomgåelse av boligen i ettertid, vil det ikke bedre informasjonsgrunnlaget ved avtaleinngåelsen.

Til sist peker *disse medlemmene* på at det i første rekke er kjøperen som har interesse av at overføring av boligen blir tinglyst. Selv om kjøperen kan kreve at selgeren skaffer tilstandsrapport slik at tinglysing kan skje, kan det unntaksvis oppstå situasjoner der det ikke er mulig å få oppfylt denne selgerplikten, for eksempel hvor selgeren er insolvent, og resultatet kan da bli at det er kjøperen som for egen regning må skaffe rapporten for å få gjennomført tinglysingen.

3.4.7 Innhenting av tilstandsrapport for selgers regning

Utvalgsmedlemmet *Holm* går videre inn for at kjøper skal kunne fremskaffe tilstandsrapport for selgers regning etter inngåelsen av avtalen, hvis tilstandsrapport ikke er fremlagt tidligere. Ideelt sett burde kjøpere kunne innhente slik rapport før avtaleinngåelsen, men dette er av flere grunner upraktisk. Blant annet er det vanskelig rent praktisk for en bygningssakkyndig å gjennomføre besiktigelse av boligen dersom selger ikke medvirker. Det kan videre bli vanskelig, og i alle fall tidkrevende, for interessenter som ikke ender opp med å kjøpe eiendommen, å få innkrevd pengene av selger i ettertid. Dertil kommer ulempen med at man med en slik ordning risikerer at flere tilstandsrapporter innhentes for samme eiendom, og til sist vil den faktiske situasjonen på boligmarkedet i oppgangstider, særlig for attraktive boliger i pressområdene, gjøre en slik ordning nærmest umulig. Slike boliger selges ofte så hurtig at det ikke er tid til å innhente tilstandsrapport for interesserte kjøpere.[3]

Også for selger vil det være en fordel at en grundig teknisk tilstandsrapport innhentes, da dette kan forhindre senere tvister. En tilstandsrapport har i første rekke verdi for kjøperen hvis den blir lagt frem *før* avtaleinngåelsen, jf. det som er sagt foran under 3.2.1 om et bedre informasjonsgrunnlag for avtaleinngåelsen. Det kan nok likevel tenkes at kjøperen er interessert i få en tilstandsrapport selv om avtalen alt er inngått. Kjøperen kan håpe at faktiske forhold som eventuelt kan utgjøre grunnlag for mangelskrav, blir avdekket tidligere gjennom rapporten enn de ellers ville blitt.

I de salg som skjer gjennom eiendomsmegler/mellommann – og det vil være de fleste salg – settes kjøpesummen inn på klientkonto, og pengene vil ikke bli overført selger før kjøpet er tinglyst. Dette gjør det mulig å trekke fra kostnadene til tilstandsrapport (og eventuelt kostnader til å utbedre mangler m.m.) før pengene overføres til selger.

[3] Etter engelsk rett kan kjøperen innhente rapport, men det må ses på bakgrunn dels av at den obligatoriske delen av rapporten gjelder hjemmelsforhold m.v., ikke den faktiske tilstanden, dels av en annen praksis knyttet til selve avtaleinngåelsen.

Også i de tilfellene hvor megler eller annen mellommann ikke benyttes, vil de fleste forbrukerkjøpere ønske å få tinglyst eiendomservervet før de gjør opp for seg overfor selger. Får ikke kjøper tinglyst ervervet, vil han neppe utbetale vederlaget til selger. Det at selger ikke vil få vederlaget utbetalt i en slik situasjon, vil sannsynligvis være et sterkt insitament for å fremlegge en tilstandsrapport før salget.

At kjøperen kan kreve tilstandsrapport i ettertid, kan indirekte stimulere selgeren til å etterleve en plikt til å legge frem tilstandsrapport på et tidligere tidspunkt; det ville være lite å spare på å la være. Men det kan ikke ses bort fra at enkelte selgere likevel vil la være å legge frem en tilstandsrapport på forhånd eller endog motarbeide at kjøper får utarbeidet rapport. Selgeren frykter kanskje hva rapporten vil vise, og foretrekker å ta en eventuell mangelsdiskusjon i ettertid. Kostnaden blir den samme for selgeren om han venter med å legge frem rapporten, og han kan alltids håpe at kjøperen ikke vil innhente noen rapport etterpå.

Ved at kjøperen kan kreve rapport fremlagt av selger, eventuelt kan kreve dekning av kostnadene med å få utarbeidet en rapport, slipper han selv å betale for en undersøkelse av eiendommen.

Utvalgets øvrige medlemmer, *Assev, Ebeltoft, Evensen, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug,* er enig i at det ikke kan bli tale om å innhente tilstandsrapport på selgers regning før avtaleinngåelsen. Når det gjelder spørsmålet om å la kjøper innhente tilstandsrapport for selgers regning i ettertid, vil nok dette isolert sett ikke være et særlig egnet virkemiddel til å få selgere til å innhente rapport i forkant av avtalen. Som utvalgsmedlemmet *Holm* påpeker, vil det riktignok være lite å spare på å la være, men det kan ikke ses bort fra at enkelte selgere likevel vil la være å legge frem en tilstandsrapport på forhånd. Selgeren frykter kanskje hva rapporten vil vise, og foretrekker å ta en eventuell mangelsdiskusjon i ettertid. Kostnaden blir den samme for selgeren om han venter med å legge frem rapporten, og han kan alltids håpe at kjøperen ikke vil innhente noen rapport etterpå.

3.4.8 Plikt for megler til å påse at tilstandsrapport foreligger før oppdragsavtale med selger inngås

Utvalgsmedlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* foreslår videre at det skal pålegges megler (eller andre som driver eiendomsmeglingsvirksomhet) et ansvar for å påse at det foreligger tilstandsrapport før oppdragsavtale inngås mellom selger og eiendomsmegler, og at oppdragsavtale ikke kan inngås før slik rapport er innhentet. En slik utvidelse av meglers plikter henger sammen med disse medlemmenes forslag om å lovfeste en plikt for selger til å fremskaffe tilstandsrapport, og kan være et effektivt virkemiddel for å sikre at påbudet overholdes; dette ikke minst da nesten alle boligsalg (mer enn 95 %) skjer ved bistand av eiendomsmegler. *Disse medlemmene* kan ikke se at dette vil påvirke selgers behov for og ønske om å benytte eiendomsmegler som medhjelper.

Å selge en bolig må sies å være relativt komplisert, og av den grunn ønsker de fleste forbrukere å benytte seg av mellommann i denne prosessen. Den markedsføringen meglere foretar, og den innvirkningen dette kan få på boligens pris, må heller ikke undervurderes. *Disse medlemmene* ser det derfor slik at å oppstille et krav om at tilstandsrapport er innhentet før en engasjerer en megler, og at megleren har plikt til å påse at dette er gjort før oppdragsavtale inngås, vil innebære et sterkt virkemiddel i kontrollen av at selgere oppfyller dette. Meglerne vil da se seg tjent med at et slikt påbud etterleves, for brudd på regelen vil kunne ha konsekvenser både for bevillingen og i form av erstatningsansvar.

Forslaget sikrer at tilstandsrapporten kan legges ut på internett som en del av den markedsføringen eiendomsmegleren foretar for selger. Dette muliggjør en så tidlig tilgjengelighet for potensielle kjøpere at de er sikret muligheten til å få kunnskap om innholdet i tilstandsrapporten før de går på visning. Potensielle kjøpere vil også kunne benytte informasjonen i tilstandsrapporten(e) til å sammenligne med andre aktuelle salgsobjekter, og på denne måten få informasjon til også å velge hvilke salgsobjekter som er av interesse. Potensielle kjøpere vil også få bedre tid til å kunne innhente nærmere informasjon om detaljer i rapporten (for eksempel fra den bygningssakkyndige, kommunen etc.) og eventuelt fra sin finansieringskilde før de deltar i budrunden.

Et slikt virkemiddel har også en side til de bygningssakkyndiges uavhengighet fra eiendomsmegler. Den nære kontakten som en gjerne ser i dag mellom takstmenn og eiendomsmeglere, har undertiden fått mye negativ oppmerksomhet i mediene. Om en bolig er lett omsettelig, er bl.a. avhengig av hvilken tilstand den fremstår i, noe som gjør at eiendomsmeglerne også har interesse i den tekniske rapporten og det som står der. De aller fleste eiendomsmeglere har provisjon av omsetningsbeløpet og har således også en interesse i takstmannens beskrivelse av og eventuelle verdisetting av eiendommen. Dersom tilstandsrap-

port skal være innhentet før oppdragsavtale med megler inngås, kan det fremme de bygningssakkyndiges uavhengighet fra meglere, se nærmere kap. 5.6. Dette er et sentralt hensyn som, slik *disse medlemmene* ser det, ikke er tilstrekkelig ivaretatt i de øvrige medlemmenes forslag.

De *øvrige utvalgsmedlemmene, Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug,* mener at dette ikke er en god løsning. Ordningen vil bl.a. ikke ha effekt for de handlene som skjer utenom megler, og noen av disse handlene kan nettopp være blant de tilfellene en tilstandsrapport vil ha størst nytte. En annen mulig ulempe med en slik ordning kan også være at det blir mindre attraktivt å bruke eiendomsmeglere ved at kostnadene øker ytterligere; generelt må det anses som ønskelig at profesjonelle formidlere benyttes ved salg av bolig i forbrukerforhold.

Når det gjelder å sikre de bygningssakkyndiges uavhengighet, er det, etter *disse medlemmenes* oppfatning andre virkemidler som kan tas i bruk. Det henvises til vurderingene i kap. 5.6.

En mer avdempet variant, som *disse medlemmene* anbefaler, er at innhentet tilstandsrapport skal vedlegges salgsoppgaven. Om tilstandsrapport *ikke* er innhentet, bør eiendomsmegleren pålegges å opplyse om dette i salgsoppgaven. Avhengig av hvilke regler som ellers innføres, kan megleren også pålegges å opplyse om hva følgene av slik manglende fremleggelse av tilstandsrapport er. Dette vil kunne gjøre begge parter mer oppmerksomme på betydningen av tilstandsrapporten.

3.4.9 Forlengelse av den absolutte reklamasjonsfristen

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* går også inn for en løsning der den absolutte reklamasjonsfristen forlenges dersom tilstandsrapport ikke fremlegges. Etter dagens regler er den absolutte reklamasjonsfristen som regel på fem år, jf. avhl. § 4-19 annet ledd. Disse medlemmene foreslår at fristen forlenges til ti år i de tilfellene tilstandsrapport ikke innhentes. Ved å utvide den absolutte reklamasjonsfristen på denne måten vil konsekvensen være at det tar vesentlig lengre tid før selger kan innrette seg på at mangelskrav ikke fremsettes, og dette må antas å virke som et sterkt insentiv for selgere til å fremlegge rapport.

En slik regel kan begrunnes med at kjøperen har hatt et dårligere informasjonsgrunnlag forut for avtalen enn dersom tilstandsrapport hadde vært fremlagt, og at det i enkelte tilfeller kan være slik at mangler som først viser seg etter lang tid, ville ha vært kommet frem i en tilstandsrapport. Det påpekes i denne forbindelse at det er stor forskjell i levetid på vanlige forbruksartikler som mobiltelefon, vaskemaskin osv. og en bolig. Med vanlig løpende vedlikehold vil en bolig ha en levetid på atskillige tiår. Selv om opplysninger utvalget har innhentet, tyder på at de fleste mangelskrav fremsettes i løpet av de to første årene etter salget,[4] er det ikke sjelden at mangler oppdages mer enn fem år etter. Det ligger i sakens natur at det tar lengre tid før bygningsmessige feil og avvik kommer til syne enn feil ved produkter som ikke er ment å ha en lang levetid. Det kan derfor ikke anses unaturlig at denne vesentlige forskjellen i holdbarhet og levetid også rimeligvis bør medføre en forskjell i reklamasjonstid. Av bygningslovutvalgets utredning i NOU 2005:12 s. 466 fremgår det at de fleste alvorlige byggefeil først kommer til syne når bygget har stått i noen år, gjerne først etter fem til ti år. Det opplyses dessuten i NIBR-rapport 2008:14 s. 115 at 20 % av de prosessforårsakede byggskadene (ved nybygde boliger) oppdages i løpet av det første året etter overlevering, mens 50 % rapporteres etter at fem år har gått. At tilstandsrapport har stor betydning for muligheten til å få avdekket feil og avvik, tydeliggjøres ved at eierskifteforsikringsselskapene gir en premierabatt hvis selger har innhentet en slik teknisk vurdering av boligen før salg. Risikoen for kjøper øker vesentlig hvis tilstandsrapport mangler, og en reklamasjonstid på ti år i disse tilfeller synes derfor ikke urimelig.

Til sammenligning kan det nevnes at det verken i Danmark eller i Sverige er lovfestet absolutte reklamasjonsregler, slik at foreldelsesreglene setter en absolutt grense for hvor lenge mangelskrav kan gjøres gjeldende. Dette innebærer at mangelskrav kan fremsettes nettopp i inntil ti år fra henholdsvis misligholdet inntraff og eiendommen ble overtatt.[5] Det er uheldig at kjøperne i Norge skal ha så forskjellig (og dårligere) mulighet til å fremme et mangelskrav sammenlignet med kjøperne i Sverige og Danmark.

I forlengelsen av dette ønsker utvalgsmedlemmet *Holm* å komme med noen ytterligere bemerkninger hva gjelder den relative reklamasjonsfristen, selv om dette ligger noe på siden av mandatet. I dag praktiseres en forståelse av hva som er «innen rimelig tid», i alle fall i Forsikringsklagenemnda Skade, slik at kjøper må reklamere innen tre til fire måneder etter at feilen oppdages. Mange

[4] Statistikk fra Protector Forsikring viser at 47 % av skadene meldes første år, 32 % annet år, 11 % tredje år, 5 % fjerde år og 3 % femte år.

[5] Se den danske Forældelsesloven § 2, tredje ledd, jf. § 3 annet og tredje ledd nr. 3 og Jordabalken kap. 4 § 19 b.

reklamasjoner foretas først etter fire til seks måneder, og årsaken til at kjøper ofte venter noe lenger med å reklamere ved kjøp av bolig enn det som gjerne er vanlig ved reklamasjonssaker etter andre forbrukerlover, er at årsaken og omfanget av feil og skader kan være uklar, og at kjøper ønsker å innhente bistand fra sakkyndige for å få dette avklart før reklamasjon fremsettes. Det kan ta tid å finne en bygningssakkyndig, og det tar tid å få utarbeidet en rapport og få klarlagt konsekvensene av rapporten. Kjøpere flest er heller ikke klar over muligheten for først å sende inn en nøytral reklamasjon for å avbryte fristen, for deretter å fremskaffe en rapport som beskriver feilene. Det kan i denne forbindelse nevnes at forbrukerkjøpsloven har en minimumsregel på to måneder (forbrkjl. § 27 første ledd), og at ovennevnte argumenter også taler for en utvidelse av den relative reklamasjonsfristen i avhendingsloven med en minimumsregel på for eksempel seks måneder. På grunn av kjøpers tapsbegrensningsplikt vil ikke dette medføre vesentlig større ulemper for selger.

De øvrige utvalgsmedlemmene, *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug,* kan ikke slutte seg til dette forslaget. En innvending til forslaget om å forlenge den absolutte reklamasjonsfristen er at en lengre reklamasjonstid kan føre til flere tvister. I tillegg vil også tvistene kunne bli vanskeligere for domstolen å avgjøre, i og med at bevisene generelt svekkes etter hvert som tiden går. Forslaget kan dermed, slik *disse medlemmene* ser det, innebære prosessøkonomiske ulemper som vil stride mot et av formålene bak innhenting av tilstandsrapporter, se avsnitt 3.2.2.

På den annen side har disse innvendingene mindre vekt hvis bruken av tilstandsrapport blir det normale, slik at den forlengede reklamasjonsfristen bare vil komme inn i unntakstilfellene, men det må også tas i betraktning at den absolutte reklamasjonsfristen på fem år er satt etter en avveining av både kjøpers og selgers interesser, se drøftelsen i Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) s. 42. Lengstefristen på fem år finnes også i en rekke andre lover (boligoppføringsloven § 30 første ledd, håndverkertjenesteloven § 22 annet ledd og forbrukerkjøpsloven § 27 annet ledd). Etter *disse medlemmenes* oppfatning bør det derfor påvises gode grunner for å fravike denne avveiningen mellom kjøpers og selgers interesser som lovgiver allerede har foretatt. Når det, slik *disse medlemmene* ser det, finnes andre tilstrekkelige og for øvrig mer hensiktsmessige virkemidler for å øke bruken av tilstandsrapporter, kan ikke slike gode grunner sies å foreligge.

3.4.10 Gebyr

Utvalgsmedlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* foreslår også at selger kan ilegges et gebyr dersom tilstandsrapport ikke fremlegges. Å øke bruken av tilstandsrapporter er etter *disse medlemmenes* oppfatning så viktig at reglene om tilstandsrapporter bør håndheves av myndighetene med trussel om gebyr dersom selger unnlater å innhente rapport. En slik alvorlig sanksjon vil kunne bidra som insentiv for selger til å sørge for at tilstandsrapport blir innhentet. Ordningen kan begrunnes i den preventive virkningen den måtte ha; den kommer ikke kjøperen direkte til nytte ved at han får et bedre informasjonsgrunnlag ved avtaleinngåelsen hvis rapport ikke er fremlagt.

Det kan innvendes at ordningen kan være vanskelige å håndheve effektivt i noen tilfeller, og at håndhevelsen medfører noen administrative kostnader. *Disse utvalgsmedlemmene* ønsker imidlertid å påpeke at de nevnte innvendinger mot håndheving ved ileggelse av gebyr ikke har fått gjennomslag når det gjelder fremleggelse av energiattest. Departementet legger her opp til at brudd på plikten til å fremlegge energiattest skal kunne sanksjoneres i form av administrativt overtredelsesgebyr.[6] Ved fremleggelse av tilstandsrapport kan kontroll og håndhevelse for eksempel ligge hos tinglysingsmyndighetene.

At selger i særlige unntakstilfeller kan risikere å bli ilagt et gebyr, er påtenkt i de få tilfeller der selger ikke av eget tiltak har fremlagt tilstandsrapport, og fortsatt ikke selv aktivt besørger dette etter avtaleinngåelsen, når kjøper fremmer ønske om å få fremlagt denne rapporten, slik at tinglysingssperren, som *disse medlemmene* også foreslår, kan fjernes.

For å spare utgiftene med en administrering av ordningen, bør håndhevelsesmyndigheten legges til tinglysingsmyndighetene. Etter det *disse medlemmene* går inn for, må tinglysingsmyndighetene uansett kontrollere om alle nødvendige dokumenter er innhentet og medfølger skjøtet for å kunne tinglyse handelen (sammenlign disse medlemmenes forslag under kap. 3.4.6). Som påpekt over er gebyr foreslått som sanksjon ved unnlatt fremleggelse av energisertifikat. Om forslaget også vil bli lovfestet, er foreløpig uklart. Det er da vanskelig å se for seg at manglende tilstandsrapport, som er et viktigere og mer omfattende dokument i forbindelse med en boligtransaksjon, ikke bør underkastes en liknende gebyr- og kontrollordning. Kostnadene ved å utøve kontroll av hvorvidt tilstands-

[6] Ot.prp. nr. 24 (2008–2009) s. 15.

rapport er innhentet, vil trolig ikke bli dyrere enn ordningen knyttet til energisertifikater. Mye kan tvert imot tyde på at den kan bli rimeligere; særlig fordi tinglysingsmyndigheten allerede i dag foretar kontroll av dokumenter i forbindelse med boligomsetningen.

Utvalgsmedlemmene *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* kan heller ikke støtte et slikt forslag. Generelt vil en trussel om ileggelse av gebyr måtte håndheves, noe som ikke er kostnadsfritt selv om det legges til et eksisterende organ som tinglysingsmyndighetene. Videre vil det være svært vanskelig å håndheve en gebyrordning i de handlene som eventuelt ikke tinglyses. *Disse medlemmene* mener for øvrig at de virkemidlene som allerede er foreslått, er tilstrekkelige til å øke bruken av tilstandsrapport. En trussel om gebyr – som uansett av proposjonalitetshensyn ikke kan settes særlig høyt – vil neppe ytterligere kunne øke bruken av tilstandsrapporter.

3.4.11 Fradragsrett for utgifter til innhenting av tilstandsrapport

For ytterligere å oppmuntre selgere til å innhente tilstandsrapport, foreslår utvalgsmedlemmet *Holm* at utgiftene knyttet til innhenting av tilstandsrapport kan føres til fradrag i inntekten i forbindelse med skatteligningen. De samfunnsøkonomiske besparelser som kan ligge i et redusert tvistenivå (færre rettssaker), kan begrunne en slik fradragsrett og skattemessig «premiering». Fradraget kan settes til et bestemt beløp, for eksempel maksimalt 10.000 kroner som indeksreguleres hvert år, alternativt 1/7 av folketrygdens grunnbeløp (G), og utgiften dokumenteres med bilag. Selv om utgiftene gjøres fradragsberettiget, vil selger reelt måtte dekke størstedelen av utgiftene selv, og et slikt tiltak må derfor kombineres med andre insentiver slik *dette medlemmet* foreslår.

Resten av utvalget (*Assev, Ebeltoft, Evensen, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug*) går ikke inn for en løsning der utgiftene til tilstandsrapport gjøres fradragsberettiget uten i forbindelse ved beregningen av en eventuell skattepliktig gevinst eller et fradragsberettiget tap. Det synes tilfeldig å bringe inn denne posten som generelt fradragsberettiget i større utstrekning enn det som gjelder for andre utgifter ved det å eie og omsette bolig. Slike spørsmål bør i tilfelle tas opp i forbindelse med en bredere vurdering av boligbeskatningen.

3.4.12 Reduksjon av dokumentavgift ved innhenting av tilstandsrapport

Utvalgsmedlemmet *Holm* foreslår også å begrense dokumentavgiften fra dagens 2,5 % av kjøpesummen til 1,5 % av kjøpesummen dersom selger innhenter tilstandsrapport. En reduksjon i dokumentavgiften med 1 % vil først og fremst innebære en fordel for *kjøper,* ettersom det er kjøper som i utgangspunktet dekker disse omkostningene, jf. avhl. § 2-6 tredje ledd. Et slikt virkemiddel kan imidlertid gjøre boligen mer attraktiv for potensielle kjøpere sammenlignet med boliger der dokumentavgiften (fremdeles) vil være på 2,5 % av verdien fordi tilstandsrapport ikke er innhentet. Dette vil kunne være en fordel for selger ved at flere kjøpere da gjerne kommer på visning, og de sparte kostnadene medfører at kjøpere har muligheten til å legge inn et høyere bud. En reduksjon av dokumentavgiften kan dermed virke som et insentiv for selger til å fremlegge tilstandsrapport; for å stimulere kjøpsinteressen vil han gjerne medvirke til at potensielle kjøpere oppnår denne fordelen. Videre vil *dette medlemmet* trekke frem de samfunnsøkonomiske besparelser som kan ligge i et redusert tvistenivå ved utstrakt bruk av tilstandsrapporter. Dette kan også begrunne en slik avgiftsreduksjon; samfunnet ønsker å gi en skattemessig «premiering» for til gjengjeld å spare utgifter til domstolsbehandling av tvister. Det er vel kjent at det oppstår svært mange tvister mellom kjøper og selger i boligkjøp, og ofte kunne disse vært unngått ved bruk av godkjent tilstandsrapport. De fleste av tvistene løses i minnelighet mellom partene, ved bistand av eierskifteselskapene eller ved behandling i Forsikringsklagenemnda Skade. En god del saker går imidlertid til domstolene og utgjør en stor arbeidsbyrde og derved en betydelig samfunnskostnad.

Det er også påfallende at samfunnet avgiftsbelegger kjøp av selveierleilighet høyere enn kjøp av borettslagsleilighet og aksjeleiligheter, når det ikke lenger er stor forskjell i markedsprisen for disse. Det kan i denne forbindelse vises til at borettslagsboliger og aksjeboliger ikke omfattes av dokumentavgiftsplikten.

De øvrige utvalgsmedlemmene, *Assev, Ebeltoft, Evensen, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug,* går ikke inn for en slik løsning og viser til det som er sagt under 3.4.11 om forslaget til fradrag ved inntektsligningen. Diskusjonen om dokumentavgiften må skje i en bredere sammenheng. Det kan dessuten nevnes at når borettslagsboliger ikke omfattes av dokumentavgiften, vil reduksjon av dokument-

avgiften ikke virke som insentiv til fremleggelse av tilstandsrapport for disse boligene. (Aksjeboliger er heller ikke omfattet av reglene om dokumentavgift, men faller uansett utenfor de foreslåtte reglene om tilstandsrapporter i avhendingsloven.)

3.4.13 Hevingsrett

Utvalgsmedlemmet *Holm* går til sist inn for å lovfeste en rett for kjøper til å heve kjøpet dersom tilstandsrapport ikke legges frem. Dette skal gjelde som en «siste utvei», og en slik hevingsrett får kjøper bare dersom godkjent tilstandsrapport, til tross for de øvrige sanksjonene, ikke er innhentet og innsendt tinglysingsmyndighetene innen rimelig tid. At selger fortsatt motsetter seg at tilstandsrapport blir innhentet og til og med kan tenkes å legge hindringer i veien for at kjøper selv kan besørge slik rapport innhentet, innebærer etter *dette medlemmet* sin oppfatning et så alvorlig pliktbrudd overfor kjøper, at kjøper har behov for og må kunne si seg løs fra kontrakten.

Den foreslåtte bestemmelsen om heving må ses i sammenheng med *dette medlemmets* forslag til ny tinglysingslov § 12 c tredje ledd. Her foreslås det at selger og kjøper skal underrettes om bl.a. tinglysingssperre. Slik underretningen fra tinglysingsmyndighetene gir etter den foreslåtte bestemmelsen også kjøper grunnlag for å foreta midlertidig forføyning mot selger etter reglene i tvisteloven kap. 34, slik at kjøperen vil kunne tvinge igjennom å få tilgang til boligen hvis selger motsetter seg å besørge tilstandsrapport innhentet, og kanskje også nekter den bygningssakkyndige atkomst til boligen. Den foreslåtte hevingsbestemmelsen sammenholdt med den foreslåtte tinglysingsloven § 12 c tredje ledd gir dermed kjøperen en valgmulighet: Kjøperen kan velge å gå til retten for å søke bistand til å komme inn i boligen dersom han fortsatt er interessert i å gjennomføre handelen, men han kan også velge å heve handelen.

En slik alvorlig sanksjon som heving vil kunne bidra som insentiv for selger til å sørge for at tilstandsrapport blir innhentet, eller at han bidrar i nødvendig utstrekning til at kjøper får innhentet rapporten (slik at tinglysingssperren kan oppheves).

De øvrige utvalgsmedlemmene, *Assev, Ebeltoft, Evensen, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug,* kan heller ikke støtte et slikt forslag. Hevingsrett er tradisjonelt forbeholdt de tilfellene der det foreligger et vesentlig kontraktsbrudd. Boligen kan være helt fri for mangler, selv om tilstandsrapport ikke er fremlagt, og det virker noe fremmed å gi kjøper en rett til å heve kontrakten i disse tilfellene.

Utvalgsmedlemmene *Evensen, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim, Mæland* og *Nordby* viser dessuten til innvendingene som ble gjort i forbindelse med drøftelsen av angreretten (kap. 3.4.5). På samme måte som ved angreretten vil en hevingsrett, slik *disse medlemmene* ser det, innebære en for stor forrykking av balansen mellom kjøper og selger i de tilfellene der kjøper oppnår en slik rett. Når økt bruk av tilstandsrapport kan oppnås ved for selger mindre inngripende virkninger, bør et slikt virkemiddel helst unngås.

3.5 Kort om behovet for unntaksregler

Som påpekt i kap. 3.3, kan behovet for tilstandsrapporter i visse situasjoner være mindre, bl.a. når boligen skal rives eller ved salg innad i familien. Utvalget ser her kort på om det av den grunn bør innføres unntaksregler.

Den løsning utvalgsmedlemmene *Assev, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* går inn for, nemlig at det utelukkende knyttes kontraktsrettslige virkninger til fremleggelse av tilstandsrapport, medfører at det ikke er nødvendig å innføre unntaksregler. Slike kontraktsrettslige virkninger som *disse medlemmene* foreslår, nemlig at selger pålegges opplysningsplikt for det som skulle ha gått frem av en tilstandsrapport, med en kanalisering av ansvaret for feil i rapporten til den bygningssakkyndige, i kombinasjon med henholdsvis angrerett (*Assev, Lilleholt* og *Rokhaug*) og forbud mot «som han er»-klausul *(Mæland),* innebærer en fleksibel regel i den forstand at selger selv kan velge å la være å innhente rapport dersom han i konkrete tilfeller ikke ser seg tjent med det. Dette kan for eksempel være tilfellet ved overføring av bolig mellom familiemedlemmer, eller der selger selv har oppført boligen.

Ved den løsning de øvrige medlemmene, *Ebeltoft, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm,* har gått inn for, herunder en ordning der fremleggelse av tilstandsrapport gjøres til vilkår for tinglysing, kan det imidlertid oppstå behov for unntaksregler i visse typetilfeller. Utvalgsmedlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* mener de aktuelle unntakstilfeller bør være hvis boligen er tenkt revet og ved gavesalg. *Ebeltoft* på sin side er enig i at det bør gjøres unntak når huset skal rives, men mener mer generelt at familiesalg bør unntas. Den nærmere grensedragningen for unntaksbestemmelsene som de ulike medlemmene går inn

for, fremgår av medlemmenes lovutkast, og kommenteres i merknadene til disse.

3.6 Særlig om fremleggelse av tilstandsrapport ved salg av fritidsboliger

Et spørsmål som oppstår er om lovendringene de ulike utvalgsmedlemmene har foreslått, også skal gjelde for fritidsboliger. Som påpekt i kap. 3.3, kan det sies at forbrukerhensynene står noe svakere ved salg av fritidsboliger enn ved salg av helårsboliger. Det ble også påpekt at behovet for tilstandsrapport er større ved de mer verdifulle fritidsboligene enn ved de mindre verdifulle.

Man kan her tenke seg ulike løsninger. For det første kan fritidsboliger likestilles med helårsboliger, slik at de reglene om tilstandsrapporter som gjelder for helårsboliger også skal gjelde for fritidsboliger. Man kan videre la reglene om tilstandsrapport utelukkende gjelde ved salg av helårsboliger, slik at det må avgrenses mot fritidsboliger. En tredje løsning er at rettsvirkningene som knyttes til fremleggelse av tilstandsrapport, varierer alt ettersom det er tale om en helårsbolig eller en fritidsbolig. Den siste løsningen utvalget har drøftet, er å la reglene om tilstandsrapport bare gjelde de mer verdifulle fritidsboligene. Man kunne tenke seg at reglene om tilstandsrapporter kommer til anvendelse på fritidsboliger over et gitt beløp, gjerne knyttet til folketrygdens grunnbeløp. Dette er bl.a. kjent fra buofl. § 12, der det er gjort unntak fra entreprenørens plikt til å stille garanti for oppfylling av avtalen, når en på avtaletiden kan regne med at vederlaget ikke vil overstige «to gonger grunnsummen i folketrygda».

Utvalgsmedlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* går inn for en løsning der rettsvirkningene ved at tilstandsrapport fremlegges, differensieres alt ettersom det er tale om salg av helårsbolig eller fritidsbolig. Dagens ordning er ikke tilstrekkelig betryggende, og *disse medlemmene* ønsker derfor også å knytte noen insentiver til fremleggelse av rapport ved salg av fritidsboliger. Samtidig er behovet for tilstandsrapporter mindre i disse salgene, og det foreslås på den bakgrunn at det for fritidsboliger kun innføres begrensede kontraktsrettslige virkninger for å øke bruken av tilstandsrapporter. De kontraktsvirkningene som foreslås, tilsvarer delvis de virkningene som *disse medlemmene* foreslår i tilknytning til helårsboliger. Dette innebærer at «som han er»-forbehold bare kan tas dersom tilstandsrapport er innhentet, og i tillegg foreslås det innført en ti års reklamasjonsfrist dersom selger unnlater å innhente rapport. *Medlemmene* regner for øvrig med at reglene om tilstandsrapport for helårsboliger vil kunne ha en «smitteeffekt» slik at tilstandsrapportering blir vanligere også for fritidsboliger.

Utvalgets medlemmer *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* mener at de reglene om tilstandsrapporter som disse medlemmene går inn for, bør begrenses til å gjelde for helårsboliger. Det vil virke kompliserende å innføre egne regler for fritidsboliger, i form av verdigrenser eller begrensede virkninger av at tilstandsrapport ikke fremlegges. Spørsmålet om en utvidelse av ordningen kan vurderes nærmere når det er vunnet mer erfaring med tilstandsrapporter for helårsboliger. Det vil nok i noen tilfeller kunne være problematisk å avgjøre om en bolig er helårsbolig eller fritidsbolig, men som oftest vil dette ikke by på problemer.

Mæland ønsker for sin del å presisere at han subsidiært går inn for en ordning der fritidsboliger over en viss verdigrense omfattes av reglene om tilstandsrapportering.

Kapittel 4
Tilstandsrapporten

4.1 Innledning

I mandatet heter det at «utvalget skal se nærmere på hvilke opplysninger en tilstandsrapport bør inneholde». Videre skal utvalget vurdere og eventuelt foreslå regler om «krav til bruk av enhetlig skjema eller lignende», og vurdere om det er behov for «regler om at tilstandsrapporten skal være utarbeidet innenfor en nærmere angitt periode før boligen legges ut for salg».

Slik utvalget vurderer det, bør detaljene omkring reguleringen av selve tilstandsrapporten fastsettes i forskrift. Etter særskilt oppfordring fra departementet har utvalget laget et utkast til slik forskrift. Formålet er at høringsinstansene skal ha et bedre grunnlag for å vurdere utvalgets forslag. Utvalget vil likevel peke på at de nærmere detaljene i en slik forskrift uansett vil måtte vurderes etter at det er vunnet erfaring med ordningen, og at både justering av tekniske detaljer og utarbeiding av en veiledning bør overlates til det fagorganet som skal administrere ordningen. Utvalget vil i det følgende derfor først og fremst vurdere og skissere hovedtrekkene for en mulig regulering av tilstandsrapporten.

Til hjelp for utvalgets arbeid har utvalget fått utarbeidet to eksempler på tilstandsrapport for henholdsvis enebolig og leilighet som er vedlagt utredningen. Rapportene fremstår som noe mer omfattende, og dermed dyrere, enn utvalget anbefaler. En tilstandsrapport bør i større utstrekning ta utgangspunkt i de forhold det erfaringsmessig knytter seg flest tvister til, slik at beskrivelser av for eksempel overflater nok kan utgå. De vedlagte tilstandsrapportene er dermed kun ment som et utgangspunkt for det videre lovarbeidet, samtidig som de på en rekke punkter er egnet til å illustrere utvalgets drøftelser og standpunkt.

Hvilke opplysninger tilstandsrapporten bør inneholde, drøftes i kap. 4.2. I kap. 4.3 drøftes bruk av enhetlig skjema, og til sist i kap. 4.4 drøftes krav om at tilstandsrapporten skal være utformet innen en nærmere angitt tidsperiode.

4.2 Krav til innhold

4.2.1 Innledning

Det sentrale innholdet i tilstandsrapporten knytter seg til en sakkyndig undersøkelse av boligen. Som tidligere påpekt, er det neppe realistisk å forvente at den bygningssakkyndige ved sine undersøkelser skal avdekke alle feil og svakheter ved eiendommen. En slik målsetting ville bli vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader. Utvalget ser det som viktig at tilstandsrapporten ikke skal bli for dyr. På den bakgrunn bør det foretas en nærmere vurdering av *hva* som skal undersøkes, og *hvor grundige* undersøkelsene skal være.

Det er vanskelig å si noe helt konkret om hvilket kostnadsnivå tilstandsrapporten bør ligge på. Kostnadene vil variere sterkt alt etter boligens størrelse, alder og beliggenhet (reisetid). Videre vil prisene på de bygningssakkyndiges tjenester kunne variere fra område til område. Utvalget nøyer seg derfor med å antyde hvilket timeforbruk innhenting av tilstandsrapport normalt bør ligge på.

Slik utvalget ser det, bør kravene til tilstandsrapportens innhold fastsettes slik at den bygningssakkyndige normalt bruker mellom tre til åtte timer på å utforme tilstandsrapporten, inkludert undersøkelsen av boligen. For leiligheter bør det kunne utformes tilstandsrapport på ned mot tre timer, spesielt i tilfeller hvor den sakkyndige kjenner bebyggelsen fra før. For en eldre enebolig bør timeforbruket ved utformingen av rapporten normalt ikke være høyere enn ca. åtte timer. Reisetid kommer i tillegg. Ved drøftelsene av kravene til tilstandsrapportens innhold har formålet vært at den bygningssakkyndige skal kunne holde seg innenfor det her antydede timeforbruket. Det utelukkes imidlertid ikke at det kan finnes situasjoner der arbeidet blir mer tidkrevende, for eksempel hvor bygningsmassen er unormalt omfattende, eller der grundigere undersøkelser er nødvendig.

Det kan tenkes en rekke variasjoner ved utvelgelsen av hva som skal undersøkes, og hvor grundige undersøkelsene skal være, alt fra en relativt

overfladisk undersøkelse av mange forhold ved eiendommen til at færre forhold velges ut for en grundigere undersøkelse. Utvalget har funnet det naturlig å ta utgangspunkt i de forhold det erfaringsmessig knytter seg flest reklamasjoner til. I en særstilling står da omstendigheter som kan utgjøre mangel hvis de ikke opplyses før avtale inngås, og den bygningssakkyndige bør spesielt bruke tiden på å undersøke boligens tekniske tilstand. Det må imidlertid også drøftes om tilstandsrapporten skal inneholde opplysninger *ut over* dette, eksempelvis opplysninger om planer og planforslag og om lovligheten av bygningsinnredninger. Et annet spørsmål er om tilstandsrapporten skal inneholde en egenerklæring fra selger.

I det følgende ser utvalget kort på om valg av modell for å øke bruken av tilstandsrapporter har betydning for hvilke krav som bør stilles til tilstandsrapportens innhold (4.2.2). Dernest presenterer utvalget den statistikk det har vært mulig å innhente over hvilke typer feil og avvik som hyppigst medfører tvist (4.2.3), for så å raskt skissere ulike undersøkelsesnivåer (4.2.4). Utvalget går deretter mer konkret inn på hovedtematikken, nemlig innhenting av opplysninger om selve boligen. Tatt i betraktning at boliger med tilknyttet fellesarealer reiser en del særskilte problemstillinger, skilles det mellom ikke-seksjonerte eierboliger og andre boliger enn ikke-seksjonerte eierboliger. I kap. 4.2.5 behandles krav til tilstandsrapportens innhold for ikke-seksjonerte eierboliger, i kap. 4.2.6 behandles krav til tilstandsrapportens innhold for *andre* boliger enn ikke-seksjonerte eierboliger. I kap. 4.2.7 behandles fellesregler om krav til rapportens innhold uavhengig av type bolig. I kap. 4.2.8 vurderes hvordan opplysningene bør presenteres for forbrukerne, i kap. 4.2.9 drøftes bruk av egenerklæringsskjema, og til sist (4.2.10) vurderes betydningen av at rapporten avviker fra de kravene til tilstandsrapportens innhold som er oppstilt.

4.2.2 Betydningen av hvilken modell som velges for å øke bruken av tilstandsrapporter

I utgangspunktet er rettsvirkningene som knyttes til fremleggelse av tilstandsrapport, uten betydning for hvilke krav som skal stilles til tilstandsrapportens innhold.

En viss betydning kan valg av modell imidlertid få. Gjøres for eksempel fremleggelse av tilstandsrapport til en lovpålagt plikt som sanksjoneres med gebyr og tinglysingssperre, kan det muligens være grunn til å utvise noe større forsiktighet hva angår hvilke krav som skal stilles til undersøkelsenes omfang og grundighet. Ved en frivillig ordning i form av at det knyttes kontraktsrettslige virkninger til fremleggelse av tilstandsrapport, kan selger alltid la være å innhente rapport dersom han synes kostnadene blir for høye. Forskjellen mellom en lovpålagt plikt og en frivillig ordning vil nok i denne sammenheng likevel ikke være av så stor betydning. Dette gjelder i alle fall ved valg av kontraktsbaserte sanksjoner som kan medføre store ulemper for selger (for eksempel angrerett), hvor selgere flest vil se seg lite tjent med ikke å innhente rapport.

Utvalget har ikke samlet seg om én modell for virkninger av bruk eller ikke-bruk av tilstandsrapport. Forslaget til regler om innholdet av rapporten bør kunne brukes under alle de modellene som forskjellige medlemmer av utvalget går inn for, men ved den endelige utformingen av reglene om rapportens innhold kan valget av modell tas i betraktning.

4.2.3 Presentasjon av hvilke forhold som hyppigst danner grunnlag for tvister

Så vidt utvalget er kjent med, er det ikke utarbeidet noen fullstendig statistikk over hvilke forhold ved en eiendom som skaper tvister ved salg av boliger i forbrukerforhold. Utvalget har imidlertid innhentet opplysninger som er utarbeidet i tilknytning til eierskifteforsikringer. Slike oversikter gir ikke et fullstendig bilde over tvistene ved salg av bolig, fordi mange boligselgere ikke kjøper eierskifteforsikring. Opplysningene er likevel egnet til å illustrere en tendens som kan være nyttig ved vurderingen av hva den bygningssakkyndige i særlig grad bør undersøke. Utvalget har ikke hatt tilgang til det underliggende materialet og har ikke gjort noe forsøk på å kontrollere eller kvalitetssikre opplysningene.

Fra *Norwegian Broker AS* har utvalget fått opplyst at de innmeldte krav fordeler seg slik:

Bad/våtrom:	30 %
Sopp/råte:	20 %
Drenering:	20 %
Lekkasje tak (oftest pipehatt):	15 %
Selgers/takstmanns feilaktige opplysninger:	10 %
Diverse:	5 %

Som det fremgår, står krav knyttet til bad og våtrom, sopp og råte, drenering og taklekkasjer i en særstilling (vann- og fuktrelaterte skader).

Fra *Protector Forsikring,* som foretar en noe annen systematikk, har utvalget fått opplyst at reklamasjonskravene fordeler seg slik:

Vannskade:	27,1 %
Fuktskade:	23,6 %
Andre skadetyper:	17,0 %
Konstruksjon:	11,1 %
Elektrisk anlegg:	10,2 %
Skadedyr/insekter:	3,4 %
Oppvarming, ikke elektrisk:	3,0 %
Rettsmangel:	1,7 %
Forurensning:	1,5 %
Arealsvikt:	1,4 %

Med «vannskade» menes skader som skyldes lekkasje gjennom utette konstruksjoner, eksempelvis lekkasje i tak og våtrom. Med «fuktskade» menes skader på grunn av fuktighet i konstruksjoner. Her inngår sopp- og råteskadene og kondensskader. Inn under «andre skadetyper» finnes typiske «skjønnhetsfeil» og mangelfullt utført håndverk. Skade og feil ved «konstruksjon» omfatter bl.a. feil ved drenering, mangelfull fundamentering og setningsskader. Utvalget har videre fått opplyst fra Protector Forsikring at litt i underkant av 30 % av reklamasjonene knytter seg til våtrom, 15 % gjelder rom under terreng/krypkjellere, 10 % gjelder yttertak, 5 % yttervegger og 5 % terrasser/balkonger.

Også her står altså mangelskrav knyttet til bad/våtrom i en særstilling. Videre fremstår det som at sopp og råte, taklekkasjer og skade på rom under terreng/krypkjeller er hyppig forekommende årsaker til tvister.

Fra *Anticimex* har utvalget mottatt følgende oversikt, som i nummerert rekkefølge viser de mest vanlige typer reklamasjonskrav, likevel slik at rekkefølgen mot slutten oppgis å være noe mer usikker:

1. Feil og skader ved bad
2. Feilaktige opplysninger og tilbakeholdte opplysninger
3. Taklekkasjer
4. Drenering med følgeskade (innredede kjellere) (herunder sopp og råte)
5. Loft/takkonstruksjon (kondens, konstruksjon)
6. Terrasser/balkonger (lekkasje, råteskade)
7. Råteskade ellers (yttervegger og krypkjellere)
8. Byggefeil (el-anlegg, ventilasjonsanlegg m.v.)
9. Areal
10. Manglende offentlig godkjenning

Igjen fremgår det at feil og skader ved bad er den vanligste årsaken til tvister. Videre kommer taklekkasjer, drenering og sopp og råte høyt opp på listen.

4.2.4 Kort om ulike undersøkelsesnivåer

Som antydet innledningsvis i 4.2.1, bør det ved utformingen av regler for tilstandsrapportens innhold, ikke bare tas stilling til hva som skal undersøkes, men også hvor grundige undersøkelsene av de ulike forhold bør være. Grundigheten kan variere etter hvilke forhold det er tale om å undersøke; man kan for eksempel tenke seg at bad og våtrom undersøkes grundigere enn det elektriske anlegget.

For å illustrere hvordan grundigheten av undersøkelsene kan variere, viser utvalget til standarden for tilstandsanalyse for byggverk, hvor det skilles mellom tre ulike undersøkelsesnivåer (se NS 3424 pkt. 3.2 om «registreringsnivå»). Nivå 1, som er den laveste undersøkelsesgrad, innebærer tilstandsregistrering av generell art bestående av visuelle observasjoner kombinert med enkle målinger. Nivå 2 innebærer mer dyptgående og detaljerte undersøkelser. Også denne undersøkelsesgraden er av generell art, men den omfatter gjennomgang av underlagsdata som tegninger, beskrivelser og annen dokumentasjon. Mer omfattende registreringer og målinger skal gjennomføres når konkrete forhold tilser det. Det grundigste undersøkelsesnivå er nivå 3, som medfører tilstandsregistrering av spesiell art, og som normalt bare omfatter visse bygningsdeler eller spesielle problemstillinger. Slik tilstandsregistrering innebærer særlig nøyaktige måle- eller prøvingsmetoder og også eventuell laboratorieprøving.

Undersøkelser som tilsvarer nivå 1, synes mest aktuelle for utformingen av tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige vil da ikke kunne oppdage alle feil og svakheter, men dette forventes heller ikke. Faren med slike mindre grundige undersøkelser er at forbrukeren legger for mye i opplysningene, men på den annen side er den bygningssakkyndiges undersøkelser i alle fall egnet til å avdekke mer åpenbare svakheter, som vanlige forbrukere neppe selv er i stand til å oppdage. For mer utsatte konstruksjoner kan også undersøkelser som tilsvarer nivå 2, vurderes. I utkastene til tilstandsrapport som utvalget har innhentet, og som flere av de følgende vurderingene knyttes til, tilsvarer de fleste undersøkelsene det som i standarden er beskrevet som nivå 1, men på en del punkter går undersøkelsene noe videre enn standardens nivå 1 tilsier. Utvalget vurderer grundigheten av undersøkelsene fortløpende i tilknytning til omtalen av de ulike forhold som skal undersøkes. Utvalget knytter ikke sine nærmere vurderinger til standardens inndeling i undersøkelsesnivå. Standarden er for øvrig under revisjon.

Utvalgsmedlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* vil bemerke at det i det videre lov-/forskriftsarbeid bør utredes hvor grundige undersøkelser som er realistiske innenfor en rimelig kostnadsramme og med dagens instrumenter. Det bør utarbeides en oversikt over disse undersøkelsesmetodene, hvilket utstyr som kreves og kostnadene forbundet med dette. Det må generelt kunne forventes at minstekravet til en bygningsfaglig inspeksjon i forbrukerforhold må være at denne avdekker de feil og svakheter en faglig forsvarlig bygningsinspeksjon vil kunne avdekke innenfor en rasjonell kostnadsramme. Forhold som kan og bør avdekkes, skal avdekkes, såfremt det ikke vil være uforholdsmessig kostbart. Uforholdsmessig kostbart må her ses i forhold til at boliger ofte koster millionbeløp i dag. Målet med en «god nok» bygningsinspeksjon i forbrukerforhold må være å få tegnet et så sannferdig bilde av boligen som det er mulig å få gjort innenfor en forsvarlig kostnadsramme.

Undersøkelsesnivå 1 i henhold til NS 3424, synes etter *disse medlemmenes* vurdering ikke å kreve tilstrekkelig grundighet i boliginspeksjonen på de undersøkelsesområder som man erfaringsmessig vet er utsatt for vann og fukt. For at forbrukere skal oppnå tilstrekkelig trygghet i forbindelse med kjøp av bolig, bør det derfor kreves grundigere undersøkelser på disse punkter.

Videre ønsker *disse medlemmene* å påpeke at det i Danmark har vært sett på som et problem at «huseftersynsrapporter» i forbindelse med salg av boliger ofte har anmerkninger om at forhold må «undersøkes nærmere». Anmerkninger om at forhold bør undersøkes nærmere, skaper usikkerhet; dette er uheldig da det kan gi opphav til etterfølgende tvister. Vi har tilsvarende problem med tilstandsrapporter i Norge, og det er et forhold som helst bør unngås. Det bør derfor tilstrebes at man i en boliginspeksjon i forbrukerforhold går så langt det er mulig og rimelig innenfor forsvarlige kostnadsrammer. Dette for å få avdekket konkret hva som kan være årsaken til et symptom som indikerer feil, samt hvilket skadeomfang som kan være sannsynlig.

Disse medlemmene vil videre understreke at det er avdekket som et problem i Norge at mange av dagens takstmenn for ofte angir feil tilstandsgrad (TG), samt «sikrer» seg ved å angi «glideskala»-karakter, for eksempel TG 1–2, TG 2–3 osv. Uklarheter knyttet til hvilket undersøkelsesnivå som er det «riktige» å anvende, kan være en medvirkende årsak til dette.

4.2.5 Opplysninger om ikke-seksjonerte eierboliger

4.2.5.1 Innledning

I det følgende behandles krav til tilstandsrapportens innhold for ikke-seksjonerte eierboliger. I forslaget til forskrifter om tilstandsrapportens innhold er virkeområdet nærmere angitt til «direkteåtte bustader som ikkje er seksjonerte» (§ 2-1). Når det er tale om at boligen skal være direkteeid, menes at selger selv skal være den formelle eier av eiendommen. Dermed avgrenses det mot bl.a. borettslagsboliger. Videre må boligen ikke være seksjonert. Seksjoner omfatter i denne sammenhengen også de boligene som i sin tid ble opprettet ved å knytte sammen en sameiepart til eiendommen og en «særskilt eiendomsrett» til en bruksenhet, se utkastet til forskrift § 2-1 annet punktum.

Kort sagt er det de tilfellene der selger har en særskilt eiendomsrett til både boligen og grunnen (alternativt en festerett til grunnen) som er ment å omfattes i det følgende. Kjerneeksempelet vil dermed være de typiske eneboligene der selger er eneeier av så vel bolig som tomt. Også vertikaldelte boliger, som tomannsboliger og rekkehus kan omfattes, såfremt selger har særskilt eiendomsrett til både bygget og tomten. Utvalget har valgt uttrykket «ikke-seksjonerte eierboliger» fordi ordbruken er nokså varierende på området («enebolig i kjede» i stedet for «rekkehus», osv.). Er vi utenfor de her nevnte tilfellene, vil kravene til tilstandsrapportens innhold fremgå av kap. 4.2.6 nedenfor. Som vi skal komme tilbake til, er poenget i de tilfellene at boligen og tomten i større eller mindre utstrekning utgjør et fellesareal. I enkelte tilfeller er også mer eller mindre frittliggende boliger seksjonerte, og dette må det tas hensyn til ved at reglene for andre boliger enn ikke-seksjonerte eierboliger er fleksibelt utformet.

Det som her er sagt, gjelder også i den grad fritidsboliger omfattes av reglene om tilstandsrapporter. De fleste tradisjonelle hyttene vil dermed omfattes av de krav til tilstandsrapportens innhold som presenteres i dette kapitlet.

Ved den nærmere gjennomgangen av hvilke forhold ved boligen som den bygningssakkyndige bør undersøke, og hvor grundige undersøkelsene bør være, har utvalget valgt å knytte merknadene til de forhold som oppfattes som mest sentrale ut fra hva som erfaringsmessig forårsaker flest tvister. Visse forhold som det normalt vil være svært kostbart å utbedre, er også drøftet særskilt. For en mer detaljert beskrivelse av hva utvalget mener tilstandsrapporten bør inneholde, vises det til utkast til forskrifter om tilstandsrapportens innhold.

Utvalget har i grove trekk fulgt systematikken til utkastet til tilstandsrapport for enebolig som utvalget har fått utarbeidet (vedlegg 1). Det innebærer at utvalget først drøfter opplysninger om bygningen utendørs, dernest innendørs, for så å knytte noen egne bemerkninger til enkelte risikokonstruksjoner. Til sist drøftes opplysninger om fysiske forhold utenfor bygningen.

4.2.5.2 Bygning utendørs

Mangelfull *drenering* kan medføre omfattende skader på boligen i form av fuktskader og sopp- og råteangrep. Tvister knyttet til påstått mangelfull drenering må også sies å være relativt hyppige, se kap. 4.2.3. Etter utvalgets oppfatning bør derfor tilstandsrapporten utvilsomt inneholde opplysninger om dreneringen som baserer seg på visuelle observasjoner. Den bygningssakkyndige bør bl.a. vurdere symptomer på fukt i grunnmur, og foreta fuktsøk stedvis mot tilgjengelig grunnmursflate. Videre bør gulvsoner mot grunnmur og utforingsvegger kontrolleres visuelt. Det samme gjelder utvendig fuktsikring. Det vises for øvrig til beskrivelsen inntatt i tilstandsrapporten s. 4. Undersøkelser utover dette bør ikke forventes, da dette lett vil medføre uforholdsmessige kostnader.

Videre vil svakheter ved *grunn og fundamenter* kunne få alvorlige bygningsmessige konsekvenser, og eventuelle utbedringer vil kunne være meget kostnadskrevende. Potensielle kjøpere har dermed stor interesse av å få også slike opplysninger. På den annen side vil grundige undersøkelser av de nevnte forhold kunne være vanskelig å utføre. Når også tvistene knyttet til feil og svakheter ved grunnforhold og fundamentering, ikke kan sies å være særlig hyppig forekommende, ifølge den statistikken som utvalget har innhentet, mener utvalget at det også her er tilstrekkelig at den bygningssakkyndiges undersøkelser kun baserer seg på visuelle observasjoner, supplert med selgers opplysninger og den bygningssakkyndiges stedlige kunnskaper.

Mye av det som er sagt om grunn og fundamenter, vil gjelde tilsvarende for *grunnmurens konstruksjon.* Feil ved grunnmuren vil kunne medføre kostbare utbedringer, men tvister knyttet til slike forhold, fremstår ikke som de mest hyppige. Det bør derfor ikke kreves mer enn at den bygningssakkyndige foretar en visuell kontroll og ellers bygger på eiers opplysninger. Det vises til tilstandsrapporten s. 5 for en nærmere beskrivelse av hvilke undersøkelser den bygningssakkyndige her bør foreta.

Også når det gjelder *ytterveggene,* ønsker utvalget å komme med noen bemerkninger. Tvister om sopp og råte i ytterveggene er ikke helt uvanlige. Å utbedre ytterveggene kan videre medføre relativt store kostnader. I de senere årene har det også vært økt oppmerksomhet om eventuelle helseskader av muggsoppsporer i inneluften. Utvalget er derfor av den oppfatning at den bygningssakkyndige bør vurdere *veggkonstruksjonen,* men slik at det her ikke kreves mer enn visuelle observasjoner siden grundigere undersøkelser raskt vil kunne komme opp i betydelige beløp. I tillegg til å vurdere veggkonstruksjonen bør den bygningssakkyndige undersøke den utvendige *fasaden* for å avdekke råteskader. Ved undersøkelsene av fasaden bør visuelle observasjoner kombineres med fuktsøk med stikktakinger på erfaringsmessig utsatte steder. Det bør i utgangspunktet være tilstrekkelig at vurderingen foretas fra bakkenivå eller fra et lett tilgjengelig sted som for eksempel vinduer og balkong. Konkret mistanke om råteskade kan imidlertid tilsi at den bygningssakkyndige bruker stige for å komme til på steder som er særlig utsatte eller mistenkelige.

På bakgrunn av at sopp- og råteskade generelt forårsaker mange tvister ved boligsalg, og på bakgrunn av eventuelle helseskader av muggsoppsporer, har utvalget drøftet om det bør foretas ytterligere undersøkelser på dette punkt. Sopp- og råteskade lar seg imidlertid ofte ikke avdekke uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, noe som medfører at undersøkelsene kan bli svært kostbare. Enkelte foretak gjennomfører riktignok målinger for å fastlegge konsentrasjonen av muggsoppsporer med sikte på å avdekke skjulte muggsoppangrep, men så vidt utvalget forstår, er det ikke alminnelig enighet om målemetoder og grenseverdier på dette området. Utvalget er på den bakgrunn blitt stående ved at visuell observasjon kombinert med fuktsøk med stikktakinger i utsatte soner er tilstrekkelig. Det vises ellers til tilstandsrapporten s. 6.

Videre er feil og skader ved *taket* en ikke uvanlig årsak til tvister ved salg av bolig. Siden utbedring vil kunne komme opp i betydelige beløp, er opplysninger om taket av stor verdi for forbrukere. *Takkonstruksjonen* beskrives og vurderes så langt det er mulig, og den bygningssakkyndige bør bl.a. se etter tegn til fukt, sopp og råte. I tillegg til visuelle observasjoner anbefaler utvalget at det foretas fuktsøk med stikktakinger på erfaringsmessig utsatte steder der det er praktisk mulig. Grundigere undersøkelser krever inngrep i konstruksjonen, noe utvalget vurderer som uforholdsmessige tiltak. Når det gjelder den bygningssakkyndiges

vurdering av *taktekkingen,* mener utvalget at det som hovedregel er tilstrekkelig med visuelle observasjoner, siden ytterligere undersøkelser også her krever inngrep i konstruksjonen. I utgangspunktet må det kreves at den bygningssakkyndige foretar befaring av taket, med mindre dette er uforsvarlig. Utvalget finner det ikke tilstrekkelig, slik som ved utformingen av enkelte av dagens rapporter, at den bygningssakkyndige bare foretar befaring av taket der stige er klargjort til befaringen. Hvordan taket er besiktiget, bør fremgå av rapporten.

4.2.5.3 Bygning innendørs

Feil og skader på *sanitæranlegg og primæranlegg* som vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og ventilasjonsanlegg kan være dyrt å utbedre. Samtidig har få forbrukere kunnskapene som skal til for å vurdere slike anlegg. Potensielle kjøpere har derfor nytte av at slike installasjoner undersøkes av en bygningssakkyndig. På den annen side kan grundige undersøkelser av sanitær- og primæranlegg lett medføre uforholdsmessige kostnader. For å undersøke skjulte rørsystemer må det eksempelvis foretas inngrep i konstruksjonen eller gravearbeider, og målinger av effekten av ventilasjonsanlegget kan være ressurskrevende. Utvalget anbefaler på den bakgrunn at den bygningssakkyndiges undersøkelser bør begrense seg til alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner, eller ut fra opplysninger som fremgår av tegninger, byggebeskrivelser eller andre dokumenter og eventuelt egenerklæring fra selger. Når det gjelder ventilasjonsanlegg, bør det være tilstrekkelig å beskrive om løsningen er mekanisk, eller om den er basert på naturlig avtrekk, uten at funksjonen kontrolleres. Det vises ellers til tilstandsrapporten s. 13 og 14.

Utvalget har videre drøftet om tilstandsrapporten bør inneholde opplysninger om det *elektriske anlegget.* Tvister om forhold ved det elektriske anlegget er ikke ubetydelige, sammenlign statistikken i 4.2.3, og feil ved det elektriske anlegget kan ha meget alvorlige konsekvenser. På den annen side dreier tvistene seg ofte om hvorvidt det elektriske anlegget samsvarer med offentligrettslige krav, og det kreves i mange tilfeller spesialkompetanse for å finne slike feil. Skal tilstandsrapporten inneholde en grundig vurdering av det elektriske anlegget, vil det i så fall måtte gjenspeiles i de krav det stilles til de bygningssakkyndiges kvalifikasjoner. Alternativt kan flere fagpersoner undersøke boligen, men dette vil være upraktisk, særlig i mindre sentrale strøk, og det vil innebære en ikke uvesentlig økning i kostnadene med rapporten.

Den løsningen som er valgt i den vedlagte tilstandsrapporten, går ut på at den bygningssakkyndiges vurderinger begrenses til å gjelde materialvalg og alder, i tillegg til at dokumenter som for eksempel samsvarserklæring kommenteres. Tilstandsgraden vurderes ikke, men den bygningssakkyndige vil ha en plikt til å si i fra dersom han ser noe som tyder på åpenbare feil ved anlegget.

Utvalgets medlemmer, med unntak av *Mæland,* mener at det bør kunne forventes at den bygningssakkyndige foretar en noe grundigere undersøkelse enn den vedlagte tilstandsrapporten skisserer, men uten at undersøkelsene er av en slik karakter at det kreves spesialkunnskaper. *Disse medlemmene* er derfor blitt stående ved at den bygningssakkyndige bør foreta en visuell gjennomgåelse av de deler av anlegget som er lett tilgjengelig. Den bygningssakkyndige bør bl.a. besiktige og vurdere stikkontakter, eventuell jordfeilbryter eller overspenningsvern, varmgang i sikringsskap, gammelt ledningsnett, løse eller usikrede ledninger, kapasitet på hovedsikring og lignende. Siden det ikke forventes at den bygningssakkyndige har spesialkunnskaper, er det de mer åpenbare feil og svakheter som forventes oppdaget. I tillegg til slike undersøkelser bør den bygningssakkyndige undersøke om det foreligger samsvarserklæring. Se for øvrig *disse medlemmenes* forslag til § 2-22 i forskrift om krav til tilstandsrapportens innhold.

Faren med denne løsningen er at forbrukeren stoler for mye på gjennomgåelsen, men *disse medlemmene* mener at dette kan avhjelpes ved at en beskrivelse av de undersøkelser som er foretatt, uttrykkelig inntas i tilstandsrapporten, samtidig som det opplyses om at den bygningssakkyndige ikke har de spesialkunnskapene som en elektriker har.

Utvalgsmedlemmet *Mæland* mener at de øvrige medlemmenes forslag kan medføre at potensielle kjøpere får for høye forventninger til den bygningssakkyndiges kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Dette kan i sin tur virke prosesskapende. *Dette medlemmet* foreslår derfor at tilstandsrapporten bare skal inneholde opplysninger om det elektriske anlegget i den grad den bygningssakkyndige har kompetanse på området. I så fall bør de forhold undersøkes som resten av utvalget anbefaler. Dersom den bygningssakkyndige ikke har den nødvendige kompetansen til å vurdere det elektriske anlegget, skal det opplyses om dette i tilstandsrapporten, se medlemmets avvikende forslag til § 2-22 i forskriften.

4.2.5.4 Særlig om enkelte risikokonstruksjoner

I dette kapitlet behandles rom eller innretninger som erfaringsmessig har særlig høy skadefrekvens, eller der skade kan ha store konsekvenser for økonomi, sikkerhet, helse og miljø (se forklaringen i utkastet til tilstandsrapport s. 15). For slike såkalte risikokonstruksjoner kan det være større behov for å kreve grundigere undersøkelser enn det som hittil har vært anbefalt, for eksempel i form av hulltaking. I de tilfellene utvalget foreslår hulltaking, forutsettes det at hullet plomberes på forsvarlig måte.

I henhold til statistikken som er gjengitt i kap. 4.2.3, vil en ikke uvesentlig del av tvistene ved salg av bolig knytte seg til påståtte mangler ved *krypkjellere og rom under terreng.* Det er derfor ikke tvilsomt at slike rom bør undersøkes av den bygningssakkyndige; spørsmålet er hvor grundige undersøkelsene bør være. Tatt i betraktning hyppigheten av slike tvister og det skadepotensialet feil og avvik her har, mener utvalget at den bygningssakkyndiges undersøkelser bør gå ut over visuelle observasjoner.

Når det gjelder undersøkelse av *krypkjellere,* foreslår utvalget at den bygningssakkyndige tar seg inn i disse der dette er praktisk mulig, og besiktiger kryprommet innvendig. Det må om nødvendig benyttes lommelykt. Dersom kryprommene ikke er tilgjengelige, for eksempel fordi det ikke er stor nok åpning eller takhøyde, må dette kommenteres i tilstandsrapporten, og det bør bemerkes at kryprommene erfaringsmessig er utpregede risikopunkter i en bolig. Utvalget foreslår videre at det foretas stikktakinger og fuktmåling med henblikk på å avdekke fukt, sopp og råte. Vektprosent og relativ luftfuktighet vurderes og kommenteres.

Ved undersøkelse av *rom under terreng,* bør undersøkelsene omfatte fuktmålinger av valgte punkter i tillegg til hulltaking i utforede og oppforede konstruksjoner i utsatte soner. Også her vurderes og kommenteres vektprosent og relativ fuktighet. Utvalget viser for øvrig til den vedlagte tilstandsrapportens beskrivelser på dette punkt (s. 16).

Påståtte feil og skader ved *bad og våtrom,* og da spesielt vann- og fuktskader, utgjør en dominerende årsak til tvistene ved boligsalg. Undersøkelser av bad og våtrom er derfor særlig viktige. I tillegg til visuelle observasjoner mener utvalget at det bør foretas fuktmåling i utsatte soner. Fallforhold på dusjgulv bør måles og vurderes ut fra krav til hensiktsmessig utforming, og tilstøtende arealer bør også undersøkes for eventuell fuktspredning. På bakgrunn av hyppigheten av tvister knyttet til bad og våtrom er utvalget kommet til at det også bør foretas undersøkelser i form av hulltaking. Riktignok kan hulltaking medføre synlige hull i vegger, gulv og tak, men slike ulemper kan reduseres ved at hulltakingen foretas under lister, bak skap, eller i tilstøtende rom innredet som kott og lignende. Se ellers tilstandsrapporten s. 16.

Også ved undersøkelser av *loft* bør visuell observasjon suppleres med stikktakinger og fuktmålinger for å vurdere bl.a. ventilering, fukt, sopp og råte. Vektprosent og relativ fuktighet bør måles når konstruksjonen tilsier det. Ved undersøkelse av krypkloft og loft med lav takhøyde, bør den bygningssakkyndige, på samme måte som ved krypkjellere, om mulig ta seg inn. Det vises ellers til beskrivelsen i utkast til tilstandsrapport s. 18.

4.2.5.5 Opplysninger om fysiske forhold utenfor boligen

Opplysninger om andre fysiske forhold enn dem som knytter seg til selve boligen, favner om en rekke forskjellige forhold som eksempelvis frittstående garasje, støttemur, forurensning i grunnen, rasfare, nedgravde oljefyringstanker, eiendommens omgivelser, overvannssystem, flomfare, vann og avløp, osv. Feil ved slike forhold kan i betydelig grad virke inn på eiendommens verdi, noe som taler for at den bygningssakkyndiges undersøkelser ikke bør begrenses til selve boligen. På den annen side vil mange av de nevnte forhold kunne være spesielt vanskelige og kostbare å avdekke, i tillegg til at det nok ofte kreves sakkunnskaper ut over det som vanligvis bør forventes av en bygningssakkyndig.

Slik utvalget ser det, er det naturlig å kreve at den bygningssakkyndige skal undersøke garasjer, uthus, svømmebasseng, støttemurer og lignende utendørs konstruksjoner på eiendommen. Videre bør opplysninger om overvannssystemet og tilførselsledninger for vann og avløp kommenteres, herunder om boligen er tilknyttet offentlig eller privat anlegg. Den bygningssakkyndiges undersøkelser bør begrenses til å foreta visuelle observasjoner og ellers vurdere opplysninger som gis av selger, eller som fremgår av tegninger, byggebeskrivelser og lignende. Dersom vann- og avløpsanlegget er privat, bør det nok kreves noen flere opplysninger enn dersom anlegget er offentlig.

Ut over dette bør det ikke kreves mye av den bygningssakkyndiges undersøkelser hva gjelder opplysninger om forhold utenfor boligen, med mindre det i konkrete tilfeller foreligger forhold som i særlig grad tilsier en bygningssakkyndig vurdering. Den bygningssakkyndige bør riktignok

foreta en visuell observasjon av utvendige forhold, og generelt granske tegninger, byggebeskrivelse og lignende, men grundigere undersøkelser vil etter utvalgets oppfatning fort medføre uforholdsmessige omkostninger. Utvalget peker på at kjøper i mange tilfeller i tilstrekkelig grad er vernet gjennom selgers generelle opplysningsplikt. For eksempel vil selger i mange tilfeller kunne opplyse om jevnlige oversvømmelser og om nedgravde oljefyringstanker.

4.2.6 Opplysninger om andre boliger enn ikke-seksjonerte eierboliger

4.2.6.1 Innledning

I det følgende drøftes kravene til tilstandsrapportens innhold for *andre* boliger enn ikke-seksjonerte eierboliger. Forskriften om tilstandsrapportens innhold er utformet slik at tilstandsrapportene til de boligene som ikke positivt omfattes av virkeområdet for § 2-1, skal reguleres etter reglene her. I forslaget til forskriften § 3-1 er de mest praktiske tilfellene eksemplifisert. Dette gjelder bl.a. boliger i seksjonssameier, dvs. eierseksjoner som er opprettet etter bestemmelsene i eierseksjonsloven kap. II, eller som er opprettet på tilsvarende måte før loven trådte i kraft, jf. eierseksjonsloven § 1, og boliger i borettslag. Andre typer boliger som ikke direkte er nevnt i forslag til forskriften, men som går innunder «andre bustader som ikkje er omfatta av kapittel 2», vil bl.a. være de boligtypene som omfattes av eierseksjonsloven § 1 annet ledd. Dette gjelder sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet særskilt eiendomsrett til bolig eller annen bruksenhet i eiendommen når forholdet lovlig er opprettet og tinglyst før den nevnte loven trådte i kraft, sammenlign forskriften § 2-1 annet punktum og kommentaren i kap. 4.2.5.1.

Poenget er at slike andre boliger enn ikke-seksjonerte eierboliger i større eller mindre utstrekning har fellesarealer knyttet til selve bygningen og tomten. Det problematiske i denne sammenheng er å avgjøre om og i hvilken utstrekning fellesområdene bør være gjenstand for den bygningssakkyndiges undersøkelser. Ved vurderingen av dette spørsmålet påpeker utvalget at det kan synes som om det er noe færre tvister ved salg av leiligheter enn ved salg av eneboliger.[1]

Utvalget ser først på kravene til tilstandsrapportens innhold hva gjelder selve den bruksenhet som selger disponerer, før utvalget drøfter hvilke opplysninger om fellesarealene som bør fremgå av rapporten.

4.2.6.2 Opplysninger om bruksenheten

Spørsmålet her er hvilke opplysninger tilstandsrapporten bør inneholde om selve bruksenheten, dvs. den del av eiendommen som selger har enerett til å bruke. Slik enerett vil alltid omfatte en del av selve bygningen (leiligheten), men kan i tillegg omfatte utendørs arealer, for eksempel dersom bruksenheten har en tilliggende hage.

Når det gjelder den delen av *bygningen* som selger har enerett til å bruke (leiligheten), har kjøper like stort behov for opplysninger som det han har ved ikke-seksjonerte eierboliger. De kravene til tilstandsrapportens innhold som ble skissert i kap. 4.2.5.3 om bygningen innendørs, bør derfor som et utgangspunkt også gjelde her. Det samme gjelder ved risikokonstruksjoner knyttet til den enkelte bruksenhet som eksempelvis bad og våtrom. Også det som er sagt i kap. 4.2.5.4, må derfor gjelde tilsvarende så langt risikokonstruksjonen knytter seg til bruksenheten.

Omfatter boenheten *utendørs* arealer, for eksempel i form av enerett til bruk av deler av hagen, terrasser eller balkong, eller det hører en garasje til boenheten, har kjøper i utgangspunktet også her behov for opplysninger på lik linje med det som gjelder for eneboliger og ellers ved ikke-seksjonerte eierboliger. Tilstandsrapporten bør på den bakgrunn inneholde opplysninger om bygningen utendørs og om fysiske forhold utenfor bygningen i samsvar med det som er sagt i kap. 4.2.5.2 og 4.2.5.5, så langt eneretten strekker seg.

4.2.6.3 Opplysninger om fellesarealene

Vanskeligere er det å fastlegge i hvilken utstrekning tilstandsrapporten bør inneholde opplysninger om fellesarealene.

Det er på det rene at selgerens mangelsansvar kan omfatte forhold ved fellesarealene, jf. bl.a. Rt. 2003 s. 387, og på den bakgrunn kan det være behov for en undersøkelse av også disse områdene. På den annen side vil det kunne bli svært kostbart for den enkelte selger dersom tilstandsrapporten skal inneholde fullstendige opplysninger om fellesområdet, spesielt i større leilighetskomplekser fordelt på flere bygninger. En mer generell gjennomgåelse av fellesarealer vil dessuten kunne kreve tilgang til og inngrep i deler av eiendommen som den enkelte ikke har generell råderett over (og derfor ikke kan tillate inngrep i).

[1] I skriv til utvalget fra Protector Forsikring ASA datert 15. juni 2007 opplyses det at klagefrekvensen på eierskifteforsikringen er 22 % på enebolig, mens den er 10 % på leiligheter.

En mulig løsning er at det skal utformes to tilstandsrapporter, én for leiligheten og én for fellesområdet.[2] Tilstandsrapporten over fellesområdet bør i så fall underlegges de samme begrensninger for gyldighetsperiode som tilstandsrapporter ellers, se kap. 4.4. Denne løsningen åpner opp for at styret kan innhente tilstandsrapport over fellesområdet, slik at denne tilstandsrapporten kan benyttes av samtlige beboere som har tenkt å selge. Det bør være frivillig om tilstandsrapport over fellesområdet skal innhentes for felles regning. Å pålegge borettslag og seksjonssameier å innhente tilstandsrapporter over fellesområdet kan nemlig vise seg å bli både komplisert og kontroversielt. Et eksempel kan være en seksjonert tomannsbolig hvor den ene boligen omsettes jevnlig, mens den andre boligen har samme eier i årtier. Det vil være urimelig at den sistnevnte sameieren skal bære halvparten av kostnadene med tilstandsrapporten. Løsningen med tilstandsrapport over fellesområdet vil langt på vei kunne minske selgers omkostninger i store sameier og borettslag, ved at utgiftene pulveriseres på samtlige beboere, men i mindre og mer stabile leilighetskomplekser vil nok en jevnlig innhenting av felles tilstandsrapporter være lite aktuelt. Ved mange salg gjenstår dermed betenkelighetene med at tilstandsrapporten skal inneholde opplysninger om fellesarealet.

En annen mulig løsning er 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. Et slikt skille kan muligens spores i Høyesteretts praksis omkring mangelsspørsmålene. Rapporten bør i tilfelle omfatte for eksempel opplysninger om lekkasje fra leiligheten over eller fra yttervegger, svakheter ved terrassedekke osv. Undersøkelsene kan gå ut på visuelle observasjoner, men i og med at omfanget av de forhold som skal undersøkes er begrenset, er det mest nærliggende å supplere visuelle observasjoner med stikktakinger og fuktmåling. Løsningen kan eventuelt kombineres med en vurdering av de mest utsatte delene av fellesarealene. Velges denne løsningen, bør det i tilfelle opplyses i tilstandsrapporten at gjennomgangen av fellesarealet har vært begrenset.

Løsningen med at det bør utformes en egen tilstandsrapport over fellesområdet (alternativ 1), anser utvalget som uhensiktsmessig. Den løsningen innebærer at innhenting av tilstandsrapport ved mange boligsalg blir så dyrt at selger trolig unnlater å gjøre det. Dette gjelder i alle fall dersom det utelukkende knyttes kontraktsrettslige virkninger til innhenting av tilstandsrapport. Erfaringen fra Danmark støtter et slikt syn: Etter det utvalget er kjent med, ble det i 2004 innhentet tilstandsrapport i 8 % av salgene av «ejerlejligheder». Til sammenligning var andelen for eneboliger hele 95 %. Det er antatt at forskjellen nettopp skyldes at det for eierleiligheter skal utarbeides to tilstandsrapporter, én for leiligheten og én for fellesdelen (Realdaniarapporten s. 34).

Utvalget går inn for den andre løsningen skissert ovenfor. Relativt grundige undersøkelser av forhold som har nær tilknytning til den enkelte bolig, er spesielt nyttig for partene, uavhengig av om forholdet hører inn under fellesansvar eller den enkeltes vedlikeholdsansvar. For eksempel vil det være en større ulempe for kjøper dersom det må foretas relativt langvarig rehabilitering av en felles terrasse som han har tilgang til, enn dersom det er en fellesterrasse han ikke har tilgang til som trenger rehabilitering, selv om utgiftene belastes fellesskapet. Se nærmere om andre eksempler i utkastet til forskriften § 3-3 første ledd bokstav a til d.

En slik undersøkelse bør kombineres med en vurdering av de mest utsatte delene av fellesarealene som kan vurderes uten at den bygningssakkyndige gis annen tilgang til eiendommen enn selgeren kan gi. Det mest aktuelle synes å være vurdering av tak, kjellerrom, inngangsparti, oppgang og kanskje også synlige setningsskader og lignende. For seksjonssameier og borettslag som består av én bygning, vil slike opplysninger opplagt være av interesse. Hvor det er flere bygninger, eventuelt store bygninger med mange oppganger, kan undersøkelsene ikke godt omfatte hele eiendommen, heller ikke for den type forhold som her er nevnt, og informasjonsverdien blir da mindre. Utvalget mener likevel at en slik løsning er et brukbart kompromiss mellom ingen opplysninger om områder som ikke har direkte tilknytning til den enkelte bolig, og opplysninger som blir for kostbare å innhente.

Det vil i alle tilfeller være umulig å gi en fullstendig oversikt over utviklingen av felleskostnadene. fremtidige økninger i felleskostnadene kan knytte seg til utbedring av skader på deler av eiendommen som ligger fjernt fra den aktuelle boligen, og det kan også være moderniseringstiltak som flertallet ønsker gjennomført uten at det strengt tatt er nødvendig. I noen utstrekning kan årsmeldinger og referater fra årsmøte eller generalforsamling gi opplysninger om fremtidige kostnader, men fullstendige kan slike opplysninger aldri bli.

[2] Dette er løsningen i dansk rett ved salg av «ejerlejligheder», se Bekendtgørelse av 16. desember 2008 nr. 1309 § 20.

Utvalget peker også på at spørsmål om utviklingen av felleskostnadene avhenger av mange spørsmål som ikke direkte har med boligens eller eiendommens fysiske tilstand å gjøre. Opplysninger om felleskostnadene må derfor i hovedsak omfattes av meglerens salgsoppgave, ikke av tilstandsrapporten.

4.2.7 Opplysninger uavhengig av type bolig

4.2.7.1 Opplysninger om radon

Utvalget har også vurdert om tilstandsrapporten bør inneholde opplysninger om radon i inneluft. Statens strålevern opplyser at om lag 175 000 boliger her til lands har en radonkonsentrasjon over anbefalt tiltaksnivå på 200 Bq/m^3.[3] Den helsefare en for høy konsentrasjon av radon kan innebære, og de utgifter tiltak for å minske radonkonsentrasjonen kan medføre, tilsier at opplysninger om radon er av stor betydning for potensielle kjøpere.

Det kan imidlertid være tidkrevende å foreta målinger av radonkonsentrasjon. For å vurdere helserisiko og behov for tiltak mot radon må målingen av inneluft, ifølge Statens strålevern, skje over en periode på minst to måneder, samtidig som målingen bør begrenses til det tidsrom der innemiljøet er mest stabilt, nemlig i vinterhalvåret.[4] Selv om slike langtidsmålinger er relativt billig å foreta (pris per måling varierer fra kr 250 til kr 500),[5] sier det seg selv at det er temmelig upraktisk å måtte foreta slike målinger før et boligsalg. Dette bør derfor etter utvalgets oppfatning ikke kreves. Utvalget påpeker likevel at dersom selger har fått utført slike langtidsmålinger, har han plikt til å opplyse kjøper om resultatet, jf. den alminnelige opplysningsplikt i avhl. § 3-7.

Langtidsmålinger er imidlertid ikke den eneste måten å innhente informasjon om radonkonsentrasjonen på. Det finnes, etter det utvalget er kjent med, instrumenter som kan måle radonkonsentrasjonen over en kortere tidsperiode (noen time eller få dager). Dessuten har om lag halvparten av norske kommuner gjennomført en systematisk kartlegging av radon i boliger.

Et samlet utvalg går inn for at tilstandsrapporten skal inneholde slik generell informasjon om radon dersom boligen ligger i en kommune som har foretatt slike målinger. Dette er opplysninger som den bygningssakkyndige enkelt kan skaffe til veie. Ulempen med dette alternativet er at slike generelle opplysninger kan være misvisende, noe som er uheldig om dette får innvirkning på prisen. Statens strålevern opplyser på sine nettsider at det er store geografiske forskjeller, og at selv to nabohus kan ha svært forskjellig radonkonsentrasjon. I følge Statens strålevern skal kartlegginger av denne typen derfor «tolkes med forsiktighet», og det er «kun ved direkte måling av radon i inneluft det kan avgjøres om en bolig har et radonproblem».[6] Utvalget er likevel blitt stående ved at tilstandsrapporten bør inneholde slike generelle opplysninger, siden opplysningene uansett er offentlige. Det bør imidlertid presiseres i tilstandsrapporten at opplysningene er usikre, og at ingen konkrete målinger er foretatt.

Når det gjelder spørsmålet om opplysninger fra slike mer generelle kartlegginger bør kombineres med korttidsmålinger, har utvalget delt seg. Korttidsmålinger er ifølge Statens strålevern nyttige i forbindelse med å vurdere effekten av tiltak mot radon, men må ikke benyttes for å beregne årsmiddelverdi eller som vurderingsgrunnlag for eventuelle tiltak.[7]

Medlemmene *Assev, Ebeltoft, Holm, Lilleholt* og *Rokhaug* mener at tilstandsrapporten bør inneholde også opplysninger om radon som bygger på korttidsmålinger. Opplysningene er riktignok ikke så sikre som langtidsmålinger, men det vil uansett være nyttig for potensielle kjøpere å få slik informasjon. Også her bør det presiseres i tilstandsrapporten at målingene er mindre sikre.

Medlemmene *Evensen, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim, Mæland* og *Nordby* mener derimot at opplysninger om radon som bygger på korttidsmålinger, ikke bør inntas i tilstandsrapporten. Ved kjøp av bolig er det nettopp radonkonsentrasjonens mulige påvirkning på helse og behov for tiltak som er av særlig interesse, noe korttidsmålingene ikke kan gi svar på. Slike korttidsmålinger har derfor en begrenset verdi for kjøper. Når det samtidig må antas at opplysningene kan innvirke på prisen, bør en, slik *disse medlemmene* ser det, være forsiktig med å kreve at tilstandsrapporten skal inne-

[3] Se nettsiden til Statens strålevern: http://www.nrpa.no/ips/core/IPS_printer.asp?ch=&io=1001017 (besøkt 1. oktober 2008)

[4] Opplysningen er hentet fra nettstedet over.

[5] Se nettsiden til Statens strålevern (besøkt 21. februar 2009): http://www.nrpa.no/index.asp?startID=&topExpand=&subExpand=&strUrl=//applications/system/publish/view/showobject.asp?infoobjectid=1001016&menuid=1000452

[6] Se nettsiden til Statens strålevern (besøkt 21. februar 2009): http://www.nrpa.no/index.asp?startID=&topExpand=&subExpand=&strUrl=//applications/system/publish/view/showobject.asp?infoobjectid=1001012&menuid=1000458

[7] Se nettsiden til Statens strålevern: http://www.nrpa.no/ips/core/IPS_printer.asp?ch=&io=1001017 (besøkt 1. oktober 2008)

holde opplysninger om radon som bygger på slike mer usikre målinger. I den grad man skulle mene at det er behov for opplysninger om boligers radonnivå, blant annet på grunn av forholdet til mulig helserisiko, er det ikke naturlig å knytte dette til at en bolig omsettes. Boliger har i betydelig grad ulik omsetningshastighet, og det kan være like stort behov for radonmålinger i boliger som ikke skal selges.

4.2.7.2 Lovligheten av bygningsinnredninger m.m.

Rettspraksis viser at det oppstår en rekke tvister mellom selger og kjøper av bolig om ikke godkjente bygningsinnredninger, påbygg og ombygginger m.m., ikke minst i tilknytning til spørsmålet om hvilke deler av eiendommen som eventuelt kan leies ut.

Under arbeidet med den nye eiendomsmeglingsloven ble det drøftet om salgsoppgaven skulle inneholde opplysninger om bruken av bygningen og de enkelte rom oppfyller offentligrettslige krav. Slike regler ble imidlertid antatt å stille for store krav til meglers kunnskap om tekniske forhold ved eiendommen, og meglers opplysningsplikt ble derfor begrenset til opplysninger om «eventuell adgang til utleie av eiendommen eller deler av denne til boligformål» (§ 6-7 annet ledd nr. 7).

Selv om bygningssakkyndige forventes å ha bedre forutsetninger for å vurdere lovligheten av bygningsinnredninger enn meglere, mener også nærværende utvalg at det vil føre for vidt dersom tilstandsrapporten skal inneholde opplysninger om bruken av bygningen og de enkelte rom generelt oppfyller offentligrettslige krav.

De reglene i plan- og bygningslovgivningen som er avgjørende for om byggearbeider eller bruksendringer er lovlige, er til dels kompliserte og vage og overlater mye til myndighetenes skjønn. Reglene har også variert noe over tid, og utgangspunktet er at arbeider og bruksendringer som i sin tid var lovlige, ikke blir ulovlige bare fordi reglene senere endres.

Når det gjelder bruksendringer, f.eks. at kjeller- eller loftarealer som tidligere har vært benyttet til oppbevaring m.m., innredes slik at de egner seg til oppholdsrom (soverom, stuer), er dette meget utbredt. I mange tilfeller er de bygningsmessige endringene ikke søknads- eller meldepliktige. Derimot kan det være i strid med regelverket hvis slike rom *tas i bruk* til andre formål enn det som går frem av den opprinnelige søknaden om byggetillatelse. Hvor grensen går for en søknadspliktig bruksendring, kan ofte være vanskelig å fastslå. Utvalget har også inntrykk at av kommunene ofte ikke reagerer på slike bruksendringer, heller ikke hvor de av en eller annen grunn blir oppmerksomme på forholdet. I forbindelse med et salg kan spørsmålet komme på spissen: Kjøperen kan i ettertid gjøre gjeldende at han måtte legge til grunn at bruken av rommene var lovlig når han så at de var innredet til oppholdsrom, og selgeren ikke spesielt gjorde oppmerksom på at det på ett eller annet tidspunkt – kanskje i en tidligere eiers tid – var skjedd en bruksendring som det ikke var søkt tillatelse til. Kanskje henvender kjøperen seg til kommunen og oppnår at det blir nedlagt forbud mot bruken, eventuelt at det blir satt vilkår om utbedringer før tillatelse kan gis. For å unngå slike tvister kan det være nyttig om tilstandsrapporten har opplysninger om eventuelle ulovlige bruksendringer. På den annen side vil det ofte være praktisk meget vanskelig å få avklart om det er skjedd en ulovlig bruksendring. En henvendelse til kommunen vil antagelig ofte ikke gi noe sikkert svar, og et studium av opprinnelige tegninger og beskrivelser vil, om de i det hele tatt er tilgjengelige, ikke nødvendigvis gi noen avklaring.

Noe lignende gjelder utførelse i strid med gitt tillatelse, eventuelt utførelse i samsvar med godkjent søknad der søknaden beskriver et arbeid som ikke oppfyller reglenes krav, og dette ikke oppdages av kommunen (f.eks. krav til lydisolering mellom boenheter). I slike tilfeller kan kommunen gi pålegg om utbedring, eventuelt forbud mot bruk, hvis forholdet oppdages. For en sakkyndig kan det være meget komplisert å ta standpunkt til om det foreligger mulige grunnlag for pålegg fra kommunen.

Siden det som påvist kan være svært vanskelig – også for en bygningssakkyndig – å ta stilling til lovligheten av bygningsinnredninger, bruken av rom m.m., mener utvalget at det ikke generelt bør oppstilles krav om slike opplysninger i tilstandsrapporten.

I utkastet til boligsalgsrapport er det tatt med opplysninger bl.a. om romhøyde, volum i oppholdsrom, dagslys og rømningsveier (s. 23 i vedlegg 1). Dette er forhold som er relativt enkle å undersøke. Samtidig illustrerer opplysningen om romhøyde at det ikke er mulig for den bygningssakkyndige å si med sikkerhet om boligen oppfyller offentlige krav eller ikke. Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven inneholder ikke bestemte krav til takhøyde, og i veiledningen fra Statens bygningstekniske etat – som ikke har forskrifts kraft – er det angitt noen «retningsgivende» romhøyder. Det kan ikke utledes noe krav om «netto romhøyde

minst 2,4 m» (som utkastet til rapport nevner), og det kan derfor være fare for at en vurdering i forhold til et slikt kriterium blir misvisende. Ved den nærmere utarbeidelsen av kravene til tilstandsrapporten bør derfor forholdet til gjeldende tekniske krav nøye vurderes.

Et spørsmål som gjenstår å vurdere, er om tilstandsrapporten bør inneholde opplysninger om lovligheten av utleiemuligheter. Slike opplysninger er ofte av helt sentral betydning for kjøpere, bl.a. for finansieringen av boligkjøpet.

Når det gjelder muligheten for å leie ut rom innenfor samme enhet («hybel»), er utvalget av den oppfatning at tilstandsrapporten ikke bør inneholde noen slik vurdering. Den vanlige oppfatningen er at plan- og bygningslovgivningen ikke skiller mellom den bruk eieren gjør av bygget, og den bruk en leier gjør av det. Utleie av rom (hybel) innenfor en boligenhet krever i seg selv ingen tillatelse. Ved vurderingen av om slik utleie er lovlig, er det reglene om ulovlig bruksendring som er de mest aktuelle, og krav om at den bygningssakkyndige skal uttale seg om dette, synes, som påpekt over, å være en oppgave som i mange tilfeller er umulig å utføre.

Utvalget er derimot kommet til at tilstandsrapporten bør inneholde opplysninger om lovligheten av utleie av en *egen bruksenhet* på eiendommen. Normalt vil det være enklere å innhente opplysninger fra byggesaksavdelingen i kommunen om hvorvidt opprettelse av en slik enhet er i samsvar med opprinnelig byggesak eller senere tiltak som det er søkt eller meldt fra om, enn når det gjelder spørsmålet om bruksendringer m.m. innenfor samme enhet. Det vil riktignok ikke alltid være lett for den bygningssakkyndige å vurdere om en del av boligen skal regnes som en egen bruksenhet eller ikke i forhold til de offentligrettslige kravene. Reglene er usystematiske og mildt sagt omtrentlige på dette punktet. På den annen side vil det ofte gå frem av markedsføringen at boligen selges med en egen utleieenhet. I slike tilfeller bør den bygningssakkyndige rette en forespørsel til kommunen for å få fastslått om eiendommen er registrert med flere bruksenheter. Hvis forespørselen ikke gir noe klart svart, må det være tilstrekkelig at dette opplyses i tilstandsrapporten. Den bygningssakkyndige bør videre – så langt det er mulig ved en visuell besiktigelse – vurdere om de tekniske krav til egen branncelle er oppfylt i slike tilfeller.

Etter dette er det utvalgets oppfatning at tilstandsrapporten bør inneholde et eget punkt om utleie av selvstendig bruksenhet. Hvis spørsmålet om egen utleieenhet er aktuelt, bør den bygningssakkyndige uttale seg om dette. Ut over dette bør rapporten generelt inneholde en opplysning om at adgangen til utleie ikke er undersøkt eller vurdert.

4.2.7.3 Planer og planforslag

Utvalget har også drøftet om det bør innhentes opplysninger om planer og planforslag. Planer og planforslag kan virke inn på verdien av eiendommen, men samtidig kan innhenting av slike opplysninger påføre selger ytterligere kostnader. Så langt utvalget er kjent med, varierer kostnadene fra kommune til kommune, og de kan ligge opp er mot noen tusen kroner.

Systemet i den nye eiendomsmeglingsloven er at opplysninger om forholdet til «endelige» offentlige planer skal tas med i salgsoppgaven, jf. lovens § 6-7 annet ledd nr. 10. Begrunnelsen for at det ble avgrenset mot planer som *ikke* er «endelige», var i følge eiendomsmeglingslovutvalget at slike planer kan «være av mange slag, og svar på spørsmålet om når forslagene eventuelt blir vedtatt, kan være høyst usikkert», se NOU 2006:1 (Eiendomsmegling) s. 121.

Utvalgsmedlemmene *Assev, Ebeltoft, Evensen, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim, Holm, Lilleholt, Nordby* og *Rokhaug* er av den oppfatning at også tilstandsrapporten skal inneholde opplysninger om endelige planer. De fleste salg skjer riktignok gjennom megler, slik at kjøper uansett vil få opplysninger om endelige planer i salgsoppgaven, men *disse medlemmene* mener at slike opplysninger naturlig hører hjemme i en tilstandsrapport. Her er det imidlertid viktig at megleren og den bygningssakkyndige samordner seg, slik at opplysningene ikke innhentes to ganger.

Disse medlemmene mener videre at tilstandsrapporten også skal inneholde opplysninger om planer som ikke er endelige (planforslag). Selv om planforslag, som påpekt av eiendomsmeglingslovutvalget, knytter seg til en rekke ulike forhold, og det også er usikkert om og eventuelt når forslagene blir vedtatt, vil opplysningene kunne være av stor interesse for potensielle kjøpere. Det må dessuten være bedre ut fra et samfunnsøkonomisk perspektiv at selger innhenter opplysningene, enn at dette overlates til kjøpere med den konsekvens at opplysningene i enkelte tilfeller innhentes flere ganger ved samme salg.

Det følger av plan- og bygningsloven 1985 § 27-1 nr. 1 annet ledd at når et område tas opp til regulering (reguleringsplan), skal det faste utvalget for plansaker sørge for at det blir kunngjort en melding om dette. Regelen gjelder tilsvarende for private reguleringsforslag, jf. § 30 tredje ledd, og for kommuneplaner, jf. § 20-5 annet ledd. Også forslag

til fylkesplaner skal kunngjøres, jf. § 19-4 første ledd. *Disse medlemmene* mener at tidspunktet for kunngjøring kan være et egnet skjæringstidspunkt for hvilke planforslag som skal omtales i tilstandsrapporten.

Utvalgsmedlemmet *Mæland* mener på sin side at verken planer eller planforslag hører hjemme i en tilstandsrapport. Slike opplysninger bør det være meglers oppgave å fremskaffe.

4.2.7.4 Opplysninger om areal

Potensielle kjøpere har utvilsomt behov for informasjon om boligens areal. Når også dagens teknologi gjør det enkelt å måle opp arealet, er det utvalgets oppfatning at en angivelse av arealet bør inngå i tilstandsrapporten.

Debatten her til lands har særlig knyttet seg til hvilke arealer som skal måles, og hvilken betegnelse de ulike deler av arealet skal ha (boligareal, bruttoareal, nettoareal osv.). Representanter for eiendomsmeglerbransjen og Forbrukerombudet har sammen laget en veiledning til hvordan areal skal markedsføres, som nok vil være rådende i praksis. Forslaget bygger på standard for oppmåling av areal i NS 3940:2007 (Areal- og volumberegning av bygninger), som takseringsbransjen for øvrig har laget retningslinjer til.

Utvalget finner ikke grunn til å gå nærmere inn på ulike måter å beregne arealer på. Som Boligtakstutvalget har påpekt, må det viktigste være å finne måter å beskrive boligens størrelse på som gjør at forbrukere kan orientere seg og sammenligne ulike boliger (Boligtakstutvalgets rapport s. 26). Praksis for oppmåling og angivelse av arealet bør derfor være likt i hele landet. Dette kan også bidra til å unngå tvister om såkalte arealmangler.

4.2.7.5 Energiattest

I henhold til mandatet skal utvalget se hen til Olje- og energidepartementets arbeid med å gjennomføre direktiv 2002/91/EF om bygningers energiytelse. Formålet med direktivet er å fremme en forbedring av energiytelsen i bygninger, bl.a. for å oppnå økt energieffektivitet.[8]

Det foreligger nå forslag til endringer i energiloven som innebærer at selger av en bygning har plikt til å legge frem opplysninger om bygningens energimessige tilstand (energiattest) før avtale om salg blir inngått.[9] Salg av boliger faller innunder ordningen, og boligens energitilstand vil dermed bli en del av kjøpers beslutningsgrunnlag. Etter forslaget skal energiattesten være gyldig i ti år, noe som medfører at boliger som selges flere ganger i løpet av en tiårsperiode, kan benytte samme energiattest. Det legges opp til å utvikle et nettbasert verktøy slik at den enkelte boligeier, uten ekstern bistand, kan skaffe seg energiattest. Hvis selger ikke legger frem energiattest før salgsavtale inngås, antar departementet at dette vil kunne være en mangel som kan danne grunnlag for misligholdskrav mot selger etter privatrettslige regler (se Ot.prp. nr. 24 (2008–2009) s. 13). Departementet legger ellers opp til at Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) får sanksjonsmuligheter dersom plikten ikke overholdes, og at sanksjon i form av administrativt overtredelsesgebyr er mest hensiktsmessig.

Spørsmålet utvalget skal vurdere i henhold til mandatet, er om tilstandsrapporten bør inneholde opplysninger om boligens energimessige tilstand (energiattest), med andre ord om energiattesten bør vedlegges tilstandsrapporten.

I motsetning til de forhold som hittil er drøftet, beror ikke energiattesten på den bygningssakkyndiges undersøkelser og vurderinger. Den enkelte forbruker kan, ved å benytte seg av det nettbaserte verktøyet, i utgangspunktet selv fremskaffe energiattest. Den bygningssakkyndiges arbeid vil dermed utelukkende kunne bestå i å passe på at slik attest vedlegges. Alternativt kan det kreves at den bygningssakkyndige selv bør lage energiattesten, noe som fremstår som mest betryggende. Den bygningssakkyndiges ansvar i den forbindelse bør kun omfatte at riktig data er lagt inn i det nettbaserte verktøyet. Uavhengig av hvilket alternativ som velges, medfører imidlertid krav om at tilstandsrapporten skal inneholde energiattest, neppe økte kostnader: Selger har uansett plikt til å fremlegge energiattest, og skal den bygningssakkyndige lage energiattesten, er dette antagelig raskt gjort.

Å gjøre energiattest til en del av tilstandsrapporten kan forenes med alle forslagene til modeller for å øke bruken av tilstandsrapport. Gjøres fremleggelse av tilstandsrapport frivillig, i den forstand at det bare knyttes kontraktsrettslige virkninger til fremleggelsen, vil kjøper, dersom selger velger å innhente tilstandsrapport, få fremlagt energiattest sammen med rapporten. Dersom selger velger å ikke innhente tilstandsrapport, vil selger uansett ha plikt til å legge frem energiattest etter de foreslåtte reglene i energiloven. Det at energiattesten på denne måte knyttes til tilstandsrapporten, med de eventuelle gunstige rettsvirkninger fremleggelse av tilstandsrapport fører med seg, kan gi sel-

8 Se direktiv 2002/91/EF artikkel 1, jf. innledningen pkt. 3.
9 Det følgende bygger på Ot.prp. nr. 24 (2008–2009).

ger ytterligere oppfordring til å legge frem energiattest. Utvalget finner derfor at energiattest bør utgjøre en del av tilstandsrapporten ved en frivillig ordning.

Utvalget er også av den oppfatning at energiattest bør gjøres til en del av tilstandsrapporten dersom fremleggelse gjøres til en lovpålagt plikt som sanksjoneres med for eksempel gebyr eller tinglysingssperre. Dette fremstår som en praktisk løsning ettersom håndhevingen da kan samordnes og bli mer effektiv: En selger som unnlater å legge frem tilstandsrapport (med energiattest), vil med hjemmel i energiloven kunne ilegges et administrativt gebyr, samtidig som kjøper i alle fall kan kreve erstattet utgiftene med å innhente energiattesten. I tillegg vil de sanksjoner som eventuelt besluttes ved unnlatt innhenting av tilstandsrapport, kunne komme til anvendelse. Oppstilles det unntak fra plikten til å fremlegge tilstandsrapport ved for eksempel salg til hjemmeboende barn eller leietager (sammenlign kap. 3.3), vil plikten til å legge frem energiattest være videre enn plikten til å legge frem tilstandsrapport. Unnlater selger å innhente energiattest i et slikt tilfelle, risikerer han like fullt å bli ilagt gebyr og å komme i erstatningsansvar overfor kjøper.

I og med at utvalgsmedlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* foreslår innført en lovpålagt plikt for selger til å innhente tilstandsrapport, og utvalget anbefaler at energisertifikatet bør bli en del av tilstandsrapporten, vil *disse utvalgsmedlemmene* påpeke det uheldige i at NVE er kontrollorgan for hvorvidt selger har fremlagt energisertifikat, mens tinglysingsmyndigheten, etter *disse medlemmenes forslag,* kontrollerer at tilstandsrapport er innhentet. En mer praktisk og samordnet løsning vil være at tinglysingsmyndighetene gjøres til kontrollorgan både for tilstandsrapporten og energisertifikatet.

4.2.7.6 Verdifastsettelse

Verdisetting kan knytte seg til å anslå markedsprisen på boligen, men den kan også knytte seg til å angi boligens tekniske verdi. Utvalget er delt i synet på hvorvidt tilstandsrapporten skal inneholde verdivurderinger.

Utvalgets medlemmer *Assev, Evensen, Lilleholt, Mæland* og *Nordby* mener at opplysning om markedsverdi eller teknisk verdi ikke bør være en del av det obligatoriske innholdet i en tilstandsrapport. Det vil stå partene fritt å avtale at en verdsettelse skal inngå i rapporten, men det er i tilfelle ikke en opplysning som bør omfattes av de særlige virkningene som loven – etter utvalgets forslag – tillegger en tilstandsrapport.

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. Det kan nok tenkes situasjoner der et sterkt misvisende verdianslag kan føre med seg ansvar for den bygningssakkyndige, men det vil normalt være et selvstendig ansvar for misvisende informasjon og ikke et mangelsansvar som også kan gjøres gjeldende mot selgeren. Følgen av dette bør være at kravene til godkjente tilstandsrapporter etter utkastet her ikke bør inneholde noe om pris. Medlemmene ser potensielle kjøperes behov for å få en vurdering av boligens verdi, men dette behovet kan ivaretas i tilstrekkelig grad gjennom meglers prisantydning eller ved at verdsettelse avtales særskilt med den bygningssakkyndige. Markedsverdien vil dessuten kunne variere ut fra lokale forhold. Skal markedsverdien inntas i tilstandsrapporten, vil man kunne redusere muligheten for å benytte bygningssakkyndige uten lokal ekspertise, noe som kan svekke konkurransesituasjonen. Medlemmene *Assev, Evensen, Lilleholt* og *Mæland* påpeker i tillegg at særlig markedsverdien vil kunne endre seg raskt, og skal dette med i en tilstandsrapport, kan det bli problematisk å la tilstandsrapporten ha en gyldighetstid på ett år, slik *disse medlemmene* foreslår (se kap. 4.4).

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Rokhaug* mener derimot at tilstandsrapporten bør inneholde en verdivurdering foretatt av den bygningssakkyndige. For den som vurderer å kjøpe en bolig, er opplysninger om antatt verdi meget sentrale. Den enkelte interessent kan ha mangelfulle opplysninger om prisnivået for den aktuelle boligtypen på det aktuelle stedet. Det kan heller ikke ventes at en interessent skal være i stand til å gjøre seg opp en begrunnet mening om verdien på grunnlag av et prospekt og en kort visning (slik situasjonen gjerne er). *Disse medlemmene* mener det vil være et paradoks hvis de opplysningene en interessent får seg forelagt, skulle mangle kanskje det mest sentrale elementet i beslutningsgrunnlaget for et kjøp, nemlig verdien av boligen.

Disse medlemmene mener videre at interessentene bør få opplysninger om den bygningssakkyndiges vurdering av prisen, ikke bare meglerens vurdering gjennom prisantydningen for boligen.

Den bygningssakkyndige kan gi en mer nøytral verdifastsettelse enn den megler setter, og vil derfor kunne være et nyttig supplement til meglers prisantydning. I den forbindelse pekes det på at megler ikke sjelden får sitt vederlag beregnet nettopp ut fra en prosentandel av prisen (provisjon). Det er heller ingen fare for at kostnadene med tilstandsrapporten øker. Kostnadene med innhenting av tilstandsrapport knytter seg nærmest utelukkende til å undersøke eiendommen og å fylle ut tilstandsrapporten; når det er gjort, vil verdien raskt kunne anslås.

Disse medlemmene peker videre på at den bygningssakkyndige er i stand til å gi mer utførlige og nyanserte opplysninger om verdien ved at det også fastsettes en teknisk verdi med utgangspunkt i hva det koster å sette opp bygningsmassen, med eventuelle fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og lignende. Den tekniske verdien må antas å gi verdifull informasjon i tillegg til antydningen om markedspris. Markedsprisen kan svinge sterkt over relativt korte tidsrom, men for lengre tidsrom vil det normalt være en sammenheng mellom priser på brukte boliger og kostnadene med å bygge boliger. For den som vurderer å kjøpe en bolig, vil den tekniske taksten derfor gi nyttige opplysninger.

Utvalgsmedlemmet *Holm* har inntatt et mellomstandpunkt, idet dette medlemmet mener at tilstandsrapporten i utgangspunktet bare bør inneholde informasjon om den tekniske verdien. Slik informasjon følger naturlig av at den bygningssakkyndige i tilstandsrapporten beskriver feil og avvik og anslår en økonomisk konsekvens av den registrerte tilstandssvekkelsen. Dersom selger er usikker på eiendomsmeglerens vurdering av markedsverdi og prisantydning og derfor ønsker en alternativ vurdering, kan han bestille dette av den bygningssakkyndige som en tilleggstjeneste.

Utvalgsmedlemmet *Ebeltoft* er enig med Holm i at tilstandsrapporten bør inneholde opplysninger om den tekniske verdien. Opplysninger om teknisk verdi, slik vi har i dag, kan være viktig for å angi hvor omfattende bygningsmasse det er tale om, noe som har betydning ved årlig vedlikehold og pris på utskiftninger. Det er viktig at kjøpere blir klar over at en høy teknisk verdi tilsier store kostnader når noe først må gjøres. Fradraget for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og lignende kan også si noe om i hvilken tilstand bygget befinner seg. Et høyt fradrag for alder og vedlikehold vil gi kjøpere et varsko om hvilken tilstand de kan forvente. Opplysninger om den tekniske verdien vil i tillegg i stor grad gjøre prissetting av forskjellige utbedringstiltak overflødig, jf. *dette medlemmets* standpunkt i kap. 4.2.8.4.

4.2.8 Presentasjon av opplysningene

4.2.8.1 Innledning

Det er av avgjørende betydning for at formålene med innhenting av tilstandsrapport skal oppnås (se kap. 3.2), at partene forstår innholdet i rapporten. Den bygningssakkyndiges vurderinger må derfor være opplysende og nyttige for partene, samtidig som det ved krav til utformingen av rapporten, bør tas hensyn til arbeidsmengden for de bygningssakkyndige og dermed kostnadene med å innhente rapporten.

Utvalget drøfter i det følgende hvordan opplysningene i rapporten bør presenteres for forbrukerne. Problemstillingen har først og fremst betydning for opplysninger om boligens tekniske tilstand. Av særlig interesse er spørsmålet om tilstandsrapporten skal inneholde opplysninger om levetidsbetraktninger og utbedringskostnader. Før utvalget går nærmere inn på disse spørsmålene, vil utvalget kort komme med noen mer generelle betraktninger om hvordan opplysningene bør presenteres.

4.2.8.2 Kort om oppbyggingen av tilstandsrapporten, beskrivelser, tilstandsgrader m.v.

Utvalget finner det hensiktsmessig at tilstandsrapporten innledningsvis inneholder et sammendrag av de viktigste opplysningene. Dette kan gjøre innholdet i rapporten mer tilgjengelig for forbrukere. I en slik oppsummering bør det være henvisning til hvor i tilstandsrapporten de ulike opplysningene nærmere er omtalt. Faren med en slik tilnærming er at enkelte nøyer seg med å lese sammendraget og ikke blir kjent med opplysninger som fremgår senere i rapporten. Slike opplysninger kan ikke påberopes som mangel, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Utvalget antar imidlertid at dette ikke vil være et stort problem. Har den bygningssakkyndige unnlatt å omtale vesentlige svakheter i sammendraget, vil han kunne holdes ansvarlig. I de salgene som skjer gjennom megler, vil også megler måtte se igjennom rapporten (se nærmere om meglers plikter i kap. 7). Oppdager megler at den bygningssakkyndige har unnlatt å nevne vesentlige feil og avvik i oppsummeringen, må megler varsle om dette slik at tilstandsrapporten kan rettes.

Når det gjelder selve presentasjonen av opplysningene, mener utvalget at den bygningssakkyndige i størst mulig grad bør beskrive tilstanden på

de ulike bygningsdelene. I den forbindelse bør den bygningssakkyndige rette oppmerksomheten mot tilstandssvekkelsene, altså om det er symptomer på svekkelser eller om det allerede er oppstått svekkelse eller skade, herunder alderssvekkelser. Slike beskrivelser kan gjerne kombineres med tilstandsgrader, for eksempel tilstandsgrad 0 til 3 som i den vedlagte tilstandsrapporten: Tilstandsgrad 0 gis dersom bygningsdelen er tilnærmet ny og uten symptomer på slitasje. Tilstandsgrad 1 er forbeholdt bygningsdeler som anses å ha normal bruksslitasje uten behov for strakstiltak. Tilstandsgrad 2 gir signal om behov for vedlikehold og tiltak i nær fremtid, og slike bygningsdeler bør overvåkes spesielt ettersom det her kan oppstå større skader og/eller følgeskader. Den siste tilstandsgrad, tilstandsgrad 3, angir kraftige symptomer på svekkelser, herunder sammenbrudd og total funksjonssvikt. Dette er forhold som må påregnes å utbedres umiddelbart eller innen svært kort tid. Angivelse av tilstandsgrader kan kombineres med fargebruk («trafikklys») eller symboler, men i så fall er det viktig at rapporten er forståelig også dersom den ikke skrives ut i farger.

Utvalgsmedlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* vil påpeke at bruk av farger/«trafikklys» er et godt pedagogisk og velkjent virkemiddel, som med fordel kan benyttes i tillegg til angivelse av tilstandsgrad. Det kan også være aktuelt å benytte «varseltrekant» for å angi et særlig faremoment. Folk flest kjenner godt faregradering ved slik fargeangivelse og varseltrekant, og fanger trolig raskt opp dette som risikoangivende ved tilstandsbeskrivelsen.

Til sist ønsker hele utvalget å påpeke at den bygningssakkyndige bør utvise forsiktighet med å innta forbehold av typen «bør undersøkes nærmere». Slike opplysninger gjør det vanskeligere for kjøper å fremme krav mot selger og hans forsikringsselskap, og en utvikling i retning av mange og generelle forbehold i tilstandsrapportene vil undergrave formålet med en ordning med tilstandsrapporter.

4.2.8.3 Levetidsbetraktninger

Et spørsmål utvalget i særlig grad har vurdert i tilknytning til hvilke krav som skal stilles til selve utformingen av tilstandsrapporten, er om tilstandsrapporten bør inneholde levetidsbetraktninger. Med det menes hvor lenge de ulike bygningsdelene eller innretningene er antatt å vare. Spørsmålet om levetidsbetraktninger skal angis, er dermed ikke aktuelt for opplysningene om de forhold som inngår i kap. 4.2.7 (radon, lovligheten av bygningsinnredninger, planer og planforslag osv.).

Å medta levetidsbetraktninger i tilstandsrapporten vil være svært nyttig for kjøper og medfører at kjøper får et bedre grunnlag for å vurdere eiendommen. Konsekvensen av å innta levetidsbetraktninger i tilstandsrapporten er imidlertid at omfanget av tvister kan øke. Etter dagens rettstilstand vil risikoen for hvor lenge bygningsdeler varer, i utgangspunktet ligge hos kjøper, såfremt selger har gitt opplysninger om relevante forhold. Gis det derimot i tilstandsrapporten uriktige opplysninger om hvor lenge en bygningsdel antas å vare, vil dette – i alle fall hvis opplysningene er noenlunde konkrete – kunne danne grunnlag for mangelskrav (om det ikke innføres regler som opphever selgers identifikasjon med den bygningssakkyndige), alternativt erstatningskrav mot den bygningssakkyndige. Når kjøper på denne måten får anledning til å påberope seg flere forhold, vil det også, alt etter hvilken modell som velges, være fare for at forsikringen ved eierskifte og den bygningssakkyndiges ansvarsforsikring blir dyrere. Å innta levetidsbetraktninger vil dessuten kunne øke kostnadene med å innhente tilstandsrapport.

Vurderingen av om tilstandsrapporten bør inneholde levetidsbetraktninger, kan, slik utvalget ser det, ikke drøftes løsrevet fra spørsmålet om hvor konkrete slike levetidsbetraktninger eventuelt skal være. Man kan her tenke seg to ytterpunkter: Det ene ytterpunktet er at den bygningssakkyndige helt generelt angir den erfaringsmessige levetid til en bestemt bygningsdel. Det er på denne måten det stort sett er gjort i den vedlagte tilstandsrapporten. Slike helt generelle opplysninger har nok en viss verdi for kjøper, samtidig som de vanskelig vil kunne medføre økt ansvar, og neppe heller vil medføre økte omkostninger ved verken forsikringer eller innhenting av tilstandsrapport. Utvalget er likevel noe skeptisk til om slike helt generelle opplysninger hører hjemme i en tilstandsrapport, og det vises til at man ikke trenger en bygningssakkyndig for å få fremlagt slike opplysninger. Disse opplysningene kan selger og kjøper finne på egen hånd.

Det andre ytterpunktet er at det gis helt konkrete opplysninger om levetidsbetraktninger. («Taket må påregnes skiftet om 10–12 år.») Slike opplysninger vil åpenbart være verdifulle for kjøper, men vil på den annen side i vesentlig større utstrekning enn ved helt generelle levetidsbetraktninger kunne danne grunnlag for krav fra kjøper mot selger eller den bygningssakkyndige. Det vil også kunne være tidkrevende for en bygningssakkyndig å anslå levetiden helt konkret, og ofte vil

ikke dette la seg gjøre, i alle fall ikke uten inngrep i konstruksjonen, noe som kan føre til at omkostningene med innhenting av tilstandsrapport vil kunne øke i vesentlig grad.

Utvalget har på denne bakgrunn falt ned på å anbefale en mellomløsning som går ut på at den bygningssakkyndige tar utgangspunkt i alminnelige levetidsbetraktninger, men korrigerer disse ut fra helt konkrete forhold ved den enkelte bolig, som for eksempel materialvalg eller klimatiske forhold. («I alminnelighet varer et slikt tak i 20–30 år, men i dette nedbørsrike området vil levetiden normalt ikke være mer enn ca. 20 år.») Denne løsningen gir kjøper bedre informasjonsgrunnlag enn ved helt generelle opplysninger, dessuten vil det oppstå færre tvister og ulemper ellers enn ved helt konkrete levetidsbetraktninger. Det er i den forbindelse ønskelig at det fagorganet som skal administrere ordningen, sørger for at det utarbeiders noe mer materiale om hvordan bygningsdelers levetid beregnes, for å gjøre levetidsbetraktningene mer pålitelige.

4.2.8.4 Opplysninger om utbedringskostnader

Verdsetting av utbedringskostnader er nyttig for forbrukere. Det er lettere å forstå konsekvensen av de bemerkninger som gjøres i tilstandsrapporten, når det fremgår hva utbedringene koster. Dermed er det også lettere for forbrukere å vite hva de er villige til å by for eiendommen. Det kan imidlertid være vanskelig for en bygningssakkyndig å anslå utbedringskostnadene, som kan variere fra skifting av tak og utskifting av deler av det elektriske anlegget, til total rehabilitering av badet. Ofte vil heller ikke kostnadene kunne anslås med relativ stor grad av sikkerhet før det er gjort fysiske inngrep som viser det totale skadeomfang.

Selv om det er vanskelig å fastslå utbedringskostnadene, er samtlige medlemmer, med unntak av *Ebeltoft,* likevel av den oppfatning at slike bør forsøkes antydet i tilstandsrapporten. Forbrukerundersøkelser fra Danmark viser bl.a. at forbrukerne har vanskeligheter med å forholde seg kun til tilstandsgrader.[10] Slike misforståelser unngås dersom det opplyses om utbedringskostnadene.

Disse medlemmene mener at utbedringskostnader bare bør angis for bygningsdeler eller innretninger med tilstandsgraden 2 eller 3. I motsetning til det som gjelder for levetidsbetraktninger, vil utbedringskostnader også kunne være interessante å få vurdert ved høy konsentrasjon av radon i inneluften og ved ulovlige utleieenheter. Dette anbefales likevel ikke, ettersom den bygningssakkyndige i begrenset utstrekning skal innehente opplysninger om de nevnte forholdene. Dermed vil den bygningssakkyndige sjelden ha godt nok grunnlag til å vurdere utbedringskostnader vedrørende for høy radonkonsentrasjon og ulovlige utleiemuligheter.

For å ta hensyn til at beregning av utbedringskostnader kan innebærer store vanskeligheter, og for å hindre at de bygningssakkyndige for lett vil pådra seg ansvar, mener *disse medlemmene* at utbedringskostnadene kan anslås innenfor en temmelig rommelig margin. Det vises i den forbindelse til den vedlagte tilstandsrapporten hvor utbedringskostnader opp til kr 30.000 markeres med «liten økonomisk konsekvens» i grønn farge, utbedringskostnader fra kr 30.000 til kr 100.000 markeres med «middels økonomisk konsekvens» i gul farge, mens utbedringskostnader på over kr 100.000 markers med «høy økonomisk konsekvens» i rød farge. Dette kan være en hensiktsmessig løsning som avveier de her motstridende hensyn.

Ved angivelsen av de antatte utbedringskostnadene bør den bygningssakkyndige kort si noe om hva som ligger til grunn for beregningen, eksempelvis materialvalg og utbedringsmetode, siden prisene kan variere kraftig. Videre mener *disse medlemmene* at det bør opplyses i tilstandsrapporten at beregningene bygger på visuelle observasjoner og noen enklere fysiske inngrep, slik at forbrukere ikke får for store forventninger til anslaget.

Utvalgsmedlemmet *Ebeltoft* støtter ikke de øvrige medlemmenes forslag på dette punkt, ettersom spekulasjon omkring utbedringskostnadene kan virke prosessfremmende. Erfaring fra eierskifteselskapene er at det er vanskelig nok å finne riktige utbedringskostnader i *ettertid,* selv når skadeomfang er påvist. Dette skyldes at kostnadene varierer etter bl.a. hvilken utbedringsmetode man velger, og til hvilken standard gjenoppbygging skal foretas. At en takstmann skal klare dette i *forkant* av avdekking, uten engang kjennskap til skadeomfang og hva som må gjøres, fremstår som svært krevende.

Det er også noe uklart om de øvrige utvalgsmedlemmene ser for seg prissetting av rent vedlikehold, som i all hovedsak ikke innebærer mangelsansvar for selger. Ved bygningsdeler i dårlig stand vil prissetting av rent vedlikehold dessuten kunne medføre at den bygningssakkyndige vil måtte gjøre en jobb i forhold til kalkyler som ikke nødvendigvis har betydning for kjøpere som uansett

[10] Dette bygger delvis på at forbrukerne feilaktig tror at stigende tilstandsgrad (K-verdi) betyr stigende utbedringskostnader (Realdaniarapporten s. 8–9), noe som selvsagt er avhengig av den nærmere utforming av rapporten.

har tenkt å rive og bygge ny eller skifte ut bygningsdelen. Hvis rent vedlikehold derimot ikke skal prissettes, vil det oppstå vanskelige grensedragninger mellom vedlikehold og «andre» byggefeil.

Etter *dette medlemmets* syn vil de her påpekte problemene kunne avhjelpes ved en fastsettelse av teknisk verdi, med fradrag for slitasje, elde og gjenstående arbeider, se medlemmets merknader under punkt 4.2.7.6.

4.2.9 Bruk av egenerklæringsskjema

Et spørsmål utvalget har drøftet, er om tilstandsrapporten, foruten å inneholde opplysninger basert på den bygningssakkyndiges undersøkelser, også bør inneholde en egenerklæring fra selger.

Egenerklæringen fra selger kan utformes på ulike måter. Et alternativ er at egenerklæringen utformes som et skjema selger skal fylle ut, slik som i de vedlagte tilstandsrapportene. Et alternativ som kan kombineres med det førstnevnte er at selger skal stadfeste at opplysningene i tilstandsrapporten etter selgerens kunnskaper er riktige, og at selgeren ikke kjenner til andre opplysninger om eiendommen som kjøperen har grunn til å regne med å få, og som kan virke inn på avtalen. Dette alternativet innebærer med andre ord at selger har plikt til å lese igjennom tilstandsrapporten og gi beskjed til den bygningssakkyndige dersom han oppdager feil slik at rapporten kan rettes, men uten at selger innestår for den bygningssakkyndiges vurderinger.

Utvalgets medlemmer *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* er av den oppfatning at egenerklæring utformet som et skjema selger kan fylle ut, bør gjøres til en del av tilstandsrapporten. Dette er hensiktsmessig siden den bygningssakkyndige kan bygge på disse opplysningene ved sine undersøkelser, samtidig som slike detaljerte egenerklæringer kan fungere som en «huskeliste» for selgers alminnelige opplysningsplikt. Slike egenerklæringer har også den fordelen at de kan samordnes med de erklæringene som benyttes av forsikringsselskapene ved salg av eierskifteforsikring. De nærmere detaljene om hvilke opplysninger selger skal fylle ut i egenerklæringsskjemaet, bør fastsettes av det organ som skal administrere ordningen.

Disse medlemmene er videre av den oppfatning at selgers egenerklæring også bør omfatte det sistnevnte alternativet, nemlig at selgeren bekrefter at opplysningene i tilstandsrapporten etter selgerens kunnskaper er riktige, og at selgeren ikke kjenner til andre opplysninger om eiendommen som kjøperen har grunn til å regne med å få, og som kan virke inn på avtalen. Dersom det kreves at selger, som kjenner eiendommen, leser igjennom rapporten, vil muligheten for at rapporten inneholder feil, minskes. I og med at selger ikke innestår for at den bygningssakkyndiges vurderinger er riktig, og det heller ikke forlanges at selgeren skal ha faglig innsikt, vil ikke en slik erklæring være for mye forlangt av selger.

Utvalgsmedlemmet *Holm* vil presisere at denne oppfatning for hans vedkommende er avhengig av at eierskifteforsikringsselskapene ikke opererer med en særskilt egenerklæring i tillegg til den egenerklæringen selger fyller ut som en del av tilstandsrapporten (hvis den får en slik egenerklæringsdel). Hvis eierskifteforsikringsselskapene fortsatt vil benytte sitt eget egenerklæringsskjema også i fremtiden, vil *dette medlemmet* støtte de øvrige medlemmene (*Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug*) i deres standpunkt. Begrunnelsen er at det anses som uhensiktsmessig med to egenerklæringsskjemaer siden forbrukere da ved en misforståelse eller lignende kan komme til å svare ulikt i de to skjemaene.

Utvalgets medlemmer *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* mener derimot at tilstandsrapporten ikke bør inneholde noen form for egenerklæring. En egenerklæring i form av et skjema selger skal fylle ut, som den bygningssakkyndige har plikt til å gjøre seg kjent med, må holdes adskilt fra tilstandsrapporten. Hvis egenerklæringen gjøres til en del av rapporten, kan det i enkelte situasjoner oppstå et vanskelig skille mellom feil i rapporten og opplysningssvikt fra selgeren. Det kan også være en fare for at den bygningssakkyndige passivt viser til selgers uttalelser og opplysninger, og at spørsmål til selger trer i stedet for reelle undersøkelser av boligen. En rekke selgere kjenner ikke boligen, for eksempel dersom de nylig har overtatt den ved arv, og uansett vil selgere ofte være uten byggteknisk kompetanse.

De samme innvendinger kan gjøres mot en ordning hvor selger skal stadfeste at opplysningen i tilstandsrapporten, så langt selger kjenner til, er riktige. En slik ordning med egenerklæring vil fort tvinge selgere til å gå god for den bygningssakkyndiges profesjonelle vurderinger. *Mæland* påpeker for sin del at mange selgere, etter hans erfaring, har problemer med å forstå innholdet i slike rapporter.

Eierskifteforsikringsselskapene har utarbeidet skjemaer hvor formålet er å fremskaffe informasjon om boligen. Disse står imidlertid på egne ben og er formulert ut fra selgers forutsetninger. Det

bør de fortsatt gjøre, men det kan legges opp til et samarbeid mellom de ulike aktører om hvilke spørsmål som skal stilles for å få frem best mulig informasjon om boligen. Ofte kan det være nyttig for den bygningssakkyndige å få kjennskap til selgers egenerklæring i så måte før han skriver tilstandsrapporten.

4.2.10 Betydningen av at rapporten avviker fra de kravene til tilstandsrapportens innhold som er oppstilt

Det vil kunne ramme en selger hardt dersom tilstandsrapporter som ikke følger forskriftens krav til innhold, ikke anses å være en godkjent tilstandsrapport. Selger vil da til tross for at han har ment å innhente en godkjent tilstandsrapport, rammes av de rettsvirkningene som inntrer ved unnlatt innhenting av rapport. Utvalget er på den bakgrunn kommet til at en tilstandsrapport som er laget av en autorisert bygningssakkyndig, har virkning som en godkjent tilstandsrapport selv om rapporten avviker fra de oppstilte krav, med mindre avvikene er vesentlige eller åpenbare. Avvikene kan være vesentlige eller åpenbare om det for eksempel er benyttet et annet skjema enn det standardiserte.

4.3 Bruk av enhetlig skjema

Som nevnt i kap. 4.1 skal utvalget i henhold til mandatet vurdere krav til bruk av enhetlig skjema (eller lignende).

I dag benyttes ulike skjema avhengig av den bygningssakkyndiges organisasjonsmessige tilhørighet. Bruk av enhetlig skjema medfører imidlertid en rekke fordeler. Det kan gjøre det lettere for forbrukere å se at den innhentede tilstandsrapport er i samsvar med lovens krav og gir rettsvirkninger som følger av loven. Videre kan det ved bruk av enhetlig skjema være lettere å sette seg inn i opplysningene som gis, i og med at systemet vil være gjenkjennelig fra andre rapporter. Dermed vil det også kunne være lettere å sammenligne ulike boliger og da særlig bygningenes tekniske tilstand. Enhetlig skjema medvirker også til å sikre at rapporten inneholder opplysninger om de forholdene som loven krever. Utvalget kan ikke se at bruk av enhetlig skjema medfører ulemper av nevneverdig betydning, og mener at tilstandsrapporten bør utformes på slike skjema. Utvalget anbefaler at det organet som har ansvaret for ordningen, gis hjemmel til å fastsette den nærmere utformingen av et slikt enhetlig skjema.

Samtlige utvalgsmedlemmer med unntak av *Holm,* mener dessuten at det ansvarlige organ også skal kunne godkjenne blanketter laget av bygningssakkyndige eller deres organisasjoner. Innholdsmessig må slike blanketter oppfylle de kravene til innhold av tilstandsrapporten som er fastsatt i loven, men denne muligheten åpner for at det eksempelvis kan settes logoer på tilstandsrapporten.

Begrunnelsen for at *Holm* ikke kan støtte dette forslaget, er at det da kan oppstå fare for at ordningen med et enhetlig skjema utvannes. Bruk av ulike blanketter kan være egnet til å forvirre forbrukere, og dermed undergraves de hensyn nevnt over som taler for bruk av enhetlig skjema. Potensielle kjøperes mulighet til enkelt å sammenligne tilstandsrapporter på forskjellige aktuelle kjøpsobjekter vil også kunne vanskeliggjøres. Det kan i denne sammenheng vises til at det i Danmark, så langt dette medlemmet er kjent med, kun er anledning til å benytte det ene skjematuret som er utarbeidet av det offentlige.

4.4 Krav til at tilstandsrapporten skal være utformet innen en nærmere angitt tidsperiode

Som nevnt i kap. 4.1, skal utvalget også vurdere om det bør oppstilles krav til at tilstandsrapporten skal være utformet innenfor en «nærmere angitt periode før boligen legges ut for salg». Et slikt krav bidrar til å styrke troverdigheten til tilstandsrapporten. Jo nærmere opp til salget tilstandsrapporten er utarbeidet, desto mer kan man stole på at opplysningene er dekkende for boligens tilstand. Slik utvalget ser det, er det derfor ikke tvilsomt at det bør utformes krav til at tilstandsrapporten skal være utformet innenfor en nærmere angitt tidsperiode. Spørsmålet er hvor rommelig denne tidsperioden skal være.

Ved fastsettelsen av tidsperiodens lengde må det tas i betraktning at ikke alle boliger er like lett omsettelige. Gis tilstandsrapporten en for kort levetid, kan det føre til at selger må innhente opptil flere rapporter før boligen er solgt. Dette kan til en viss grad avhjelpes dersom det gis regler som gjør det mulig å fornye tilstandsrapporten, men selv med en slik ordning vil selger påføres kostnader, siden det må kreves at den bygningssakkyndige foretar ny befaring. Særlig for boliger i mindre sentrale strøk med lang reisetid for den bygningssakkyndige vil kostnadene med fornyelse kunne bli følbare.

Utvalgets medlemmer *Assev, Evensen, Holm, Lilleholt, Mæland* og *Rokhaug* mener at et krav om at tilstandsrapporten ved avtaleinngåelsen ikke bør være eldre enn ett år, balanserer de her nevnte hensyn. Bakgrunnen for at avtaleinngåelsen er valgt som skjæringstidspunkt, og ikke det tidspunkt boligen legges ut for salg, eller det tidspunkt kjøperen mottar rapporten, er nettopp å sikre at tilstandsrapporten ikke blir for gammel dersom det tar lang tid å selge boligen. Mye kan riktignok skje med en bolig på ett år, men *disse medlemmene* mener at kjøpers interesser er tilstrekkelig ivaretatt. Dersom selger har foretatt påkostninger og oppgraderinger, vil selger ha en egeninteresse i å opplyse kjøper om dette, og det er dermed neppe noen fare for at kjøpere ikke får slik informasjon. Blir derimot selger oppmerksom på feil og skader i løpet av ettårsperioden, vil selger i medhold av avhl. § 3-7 ha plikt til å opplyse om disse. At for eksempel banker og andre finansieringsinstitusjoner i utgangspunktet krever at tilstandsrapporten ikke skal være eldre enn seks måneder, henger nok sammen med at disse først og fremst er ute etter en verdivurdering, og verdien endrer seg gjerne raskere enn boligens tilstand.

Går det lengre tid enn ett år fra tilstandsrapporten er utformet til avtale om salg av bolig inngås, mener *disse medlemmene* at selger ikke trenger å innhente ny tilstandsrapport. Det bør her være tilstrekkelig at tilstandsrapporten fornyes, slik som i Danmark, hvor den bygningssakkyndige bestemmer i hvilket omfang fornyet gjennomgang av boligen er nødvendig.[11]

Som det fremgår over, anbefaler *disse medlemmene* en gyldighetsperiode på ett år for å beskytte selgere som har vanskeligheter med å selge boligen sin. Dette hensynet slår ikke til dersom kjøper av boligen etter kort tid ønsker å videreselge den, og i disse tilfellene bør det, slik *disse medlemmene* ser det, i stedet gjelde en seksmåneders frist. Den nye tilstandsrapporten som innhentes, vil derimot komme innunder hovedregelen om ettårsfristen.

Utvalgets medlemmer *Ebeltoft, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Nordby* mener at en gyldighetsperiode på ett år er for lang, og anbefaler i stedet at tilstandsrapporten ved avtaleinngåelsen ikke bør være eldre enn seks måneder. Mye kan skje med en bolig på ett år, og det er viktig at tilstandsrapporten er oppdatert. På samme måte som de øvrige utvalgsmedlemmene, mener *disse medlemmene* at tilstandsrapporten bør kunne fornyes dersom gyldighetsperioden er utløpt.

Ebeltoft ønsker for sin del særlig å påpeke at annen gangs befaring ikke vil bli like kostbar som den første. Alt skrivearbeid er allerede gjort, og befaringen kan begrenses i det omfang den bygningssakkyndige mener det er forsvarlig. Det er stort sett risikokonstruksjonene som det er viktig å vurdere på nytt, som eksempelvis å foreta nye fuktmålinger. Kan ny skade påvises, er det bare tale om mindre endringer i teksten. En del hus er dessuten ubebodd i salgsperioden. Er det ikke oppsyn med boligen, vil skader som oppstår i denne perioden vanskelig kunne avdekkes uten en fornyet gjennomgang. Her vil det være en trygghet for både kjøper og selger at den bygningssakkyndige foretar en ny gjennomgang, for å se om det har oppstått nye skader. Videre vil en del skader kunne utvikle seg raskt, og over en periode på ett år vil disse kunne medføre stor økonomisk konsekvens: For eksempel vil mindre vannlekkasjer fra gamle rør som ikke oppdages ved første befaring, raskt kunne utvikle seg til relativt store råte- og muggsoppskader og skadedyrsangrep. Mindre lekkasjer fra installasjoner som oppvaskmaskin, vaskemaskin og innbygde varmtvannsberedere uten avløp fra ekspansjonskran på et kjøkken kan i et tidsrom på et år utvikle seg til store fuktskader. Skjulte vvs-anlegg (som sisterne til wc) kan lekke og medføre store fuktskader med påfølgende mugg- og råteskader. Snøras fra tak kan dra med seg luftepipe og takstein, som kan medføre både store og mindre lekkasjeskader og resultere i betydelige kostnader. Tette takrenner og tett nedløp kan medføre stor fuktpåkjenning på drenering og kondensskader i kjølerom. Slike skader kan oppstå innenfor et forholdsvis kort tidsrom, i enkelte tilfeller i løpet av få uker.

[11] Bekendtgørelse om huseftersynsordningen 16. desember 2008 nr. 1309 § 19.

Kapittel 5
De bygningssakkyndige

5.1 Innledning

Utvalget skal i henhold til mandatet vurdere «hvilke kvalifikasjonskrav som skal stilles til vedkommende som skal utarbeide tilstandsrapporter, og hvordan man kan sikre at disse kravene oppfylles», herunder vurdere om det bør etableres «særskilt godkjennelsesordning (autorisasjon), og hvordan denne eventuelt skal organiseres og plasseres». Utvalget skal videre vurdere om det bør gis «regler om utførelsen av arbeidet», og hvordan man kan sikre «takstmannens uavhengighet».

Etter dagens lovgivning finnes det ikke autorisasjonsordninger for personer som ønsker å utarbeide takster, tilstandsrapporter eller lignende uttalelser om boliger eller andre eiendommer. Det eksisterer heller ikke lovfestede kvalifikasjonskrav. I praksis oppstilles visse kvalifikasjonskrav ved at de fleste som tilbyr slike tjenester i dag, og som stort sett omtales som «takstmenn», er medlemmer av én av de to bransjeorganisasjonene, Norges Ingeniørorganisasjons takstorganisasjon (NITO Takst) og Norges Takseringsforbund (NTF), som stiller krav til sine medlemmer knyttet til både utdannelse og relevant praksis.

Utvalgsmedlemmene *Hammerø, Hatlebakk* og *Heggheim* ønsker å påpeke at de kravene som takstorganisasjonene oppstiller, er et resultat av en utvikling over mange år i bransjens egne organisasjoner. For den gruppen som leverer rapporter knyttet til omsetning av boliger, verditakster for boliger og boligsalgsrapporter, er kravene i dag om lag 50 studiepoeng i høyskolesystemet, utover byggteknisk utdanning eller ingeniørrettet høyskoleutdanning. De spesifikke krav kan fremstilles slik:

Disse medlemmene påpeker videre at dette er dagens minimumskrav i NTF, og at NITO Takst arbeider med å innføre lignende krav. Dagens takstmannsutdanning knyttet til boligtaksering må sies å være omfattende idet den innebærer en tilleggsutdannelse på om lag 50 studiepoeng.

Videre fremhever *disse medlemmene* at en obligatorisk etterutdanning allerede i dag praktiseres av organisasjonene NTF og NITO Takst. Tidligere har etterutdanningskravene blitt knyttet til et visst antall kurstimer per år og sertifiseringsområde. NTF har harmonisert mot de krav som praktiseres i Europa gjennom den europeiske takseringsorganisasjonen TEGoVA, hvor kravene har vært tjue

Tabell 5.1

Sertifiseringskrav i NTF - Verditaksering av boliger og tilstandsrapportering av boliger – BSR

	Bygg-mester	Rørlegger eller mur-mester	Teknisk Fagsk/ bygg	Bygnings-ing.eniør siv.ing.	Annen ing.	Eiendoms-megler	Sivil-økonom/ jurist	Kommentar
Tilleggsbakgrunn								
Relevant praksis		5			3	3	5	Antall år
Byggeteknisk tilleggs-utdanning		10			30	50	50	Studiepoeng
Norsk rettskrivning	5	5	5					Studiepoeng
Takstmannsutdanning								
Grunnutdanning	x	x	x	x	x	x	x	10 Studiepoeng
Verditaksering av boliger	x	x	x	x	x	x	x	15 Studiepoeng
Tilstandsanalyse av boliger	x	x	x	x	x	x	x	25 Studiepoeng
Sum studiepoeng utover generell utdanning	55	65	55	50	80	100	100	Studiepoeng

timer per år. Med innføring av mer e-læring er timekravet vanskeligere å benytte som målestørrelse, men nivået er det samme. Det arbeides også internasjonalt med sertifiseringskrav. I Europa legges det generelt ned mye arbeid i harmonisering på tvers av landegrensene, og i takseringsbransjen skjer dette under betegnelsen «Recognised European Valuer».

Hele utvalget peker videre på at det etter initiativ fra bl.a. de to nevnte bransjeorganisasjonene er opprettet en frivillig og frittstående ordning med sertifisering utført av Det Norske Veritas (DNV), men denne må kunne sies å være i en startfase.

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk* og *Heggheim* ønsker også å komme med noen utdypende merknader her: Kravene til sertifisering er i første rekke et krav til formalkompetanse (utdanningskrav) og et krav om å dokumentere kunnskap gjennom egne tester. DNV (SETA) ordningen og kravene til utdanning og etterutdanning har således blitt satt til minst det nivået som praktiseres i dag, både i Norge og ellers i Europa. Kvalifikasjonskravene slik de er formulert i dag er (en må kvalifisere under ett av de to punktene):

1. Eksamen som byggmester, murmester eller fra universitet eller høyskole innen byggrelaterte fagområder og minst 50 studiepoeng takseringsrelevant utdanning innen områdene verditaksering og tilstandsrapportering, kombinert med:
   - Eget kurs i befaring, analyse av tilstand samt utferdigelse av boligsalgsrapport
   - 3 års praksis innen verditaksering og tilstandsanalyse
   - Minst 20 boligsalgsrapporter fra disse årene
2. Uten eksamen fra anerkjent universitet, høyskole eller annen profesjonell utdanning som gir relevant bakgrunn innen fast eiendom kreves:
   - Eget kurs i befaring, analyse av tilstand samt utferdigelse av boligsalgsrapport
   - 15 års praksis innen fast eiendom. Minst 10 av disse årene skal være relevant praksis innen verditaksering og tilstandsanalyse
   - Dokumentasjon av regelmessig faglig oppdatering, etterutdanning, i takseringsfaget og tilstandsanalyse
   - Minst 30 rapporter fra de 3 siste årene og noen eldre rapporter som kan dokumentere praksisen på 10 år

Foruten at det i praksis stilles visse kvalifikasjonskrav ved at de fleste bygningssakkyndige i dag er medlemmer av én av de to bransjeorganisasjonene, peker *hele utvalget* på at det også kan sies at de ulovfestede reglene om erstatningsansvar indirekte stiller krav til personer som påtar seg oppdrag som sakkyndige; hvis de gjør feil ved utførelsen av et oppdrag, og dette påfører noen tap, vil erstatningsansvaret bli bedømt ut fra en relativt streng aktsomhetsnorm («profesjonsansvar»).

Dagens ordning der det ikke i *lovgivningen* stilles krav verken til kvalifikasjonskrav eller autorisasjonsordninger, er etter utvalgets oppfatning ikke tilfredsstillende. Hvis det i en eller annen form skal innføres et påbud om bruk av tilstandsrapport ved omsetning av bolig, må det samtidig fastsettes hvilke tilstandsrapporter som kan brukes for å oppfylle et slikt påbud. Langt på vei blir situasjonen den samme ved innføringen av en frivillig ordning der kontraktsforholdet mellom selger og kjøper påvirkes av om tilstandsrapport benyttes eller ikke benyttes, også da er det nærliggende å si noe om hvilke tilstandsrapporter det er tale om. Krav til tilstandsrapporter vil dels fastslå hva tilstandsrapportene skal inneholde, men en slik regulering blir ufullstendig hvis det ikke samtidig fastsettes krav til kvalifikasjoner hos dem som skal utarbeide rapportene. Kvalifikasjonskrav kan igjen best ivaretas med en form for autorisasjonsordning.

Utvalget vil på denne bakgrunn foreslå regler om kvalifikasjonskrav og autorisasjonsordning for personer som skal utarbeide «godkjente» tilstandsrapporter, dvs. tilstandsrapporter som oppfyller de krav som følger av et påbud, eller som utløser de virkningene som er fastsatt i kontraktslovgivningen. Denne reguleringen bør fastsettes i forskrift, slik at reglene enkelt kan endres i samsvar med de behov som til enhver tid oppstår.

Utvalget har etter oppfordring fra departementet utformet forslag til forskrifter om kvalifikasjonskrav og autorisasjon m.v. Det nærmere innholdet av forskriftene må fastlegges etter at loven er vedtatt, og innholdet vil også avhenge av synspunkter som kommer frem i høringsrunden. Utvalget vil derfor i det følgende først og fremst omtale hovedlinjene i de forskriftene som foreslås.

Utvalget starter med å se på ulike kontroll- og autorisasjonsordninger (5.2), og om en autorisasjonsordning bør være person- eller foretaksbasert (5.3), siden organiseringen av ordningen har en viss betydning for hvordan autorisasjonskravene nærmere skal utformes. Dernest drøfter utvalget vilkår for autorisasjon, herunder hvilke kvalifikasjonskrav som skal stilles til de bygningssakkyndige (5.4). I kap. 5.5 vurderes regler for utførelsen av arbeidet som bygningssakkyndig, i kap. 5.6 vurderes hvordan de bygningssakkyndiges uavhengighet kan sikres, og i kap. 5.7 drøftes hvor langt

de autoriserte bygningssakkyndiges enerett til å utforme rapporter om boligen bør strekke seg. Til sist ser utvalget nærmere på suspensjon og tilbakekall av autorisasjon (5.8).

De drøftelser og vurderinger utvalget foretar, er relevante uavhengig av om fremleggelse av tilstandsrapport gjøres frivillig eller som en lovpålagt plikt.

5.2 Kontroll- og autorisasjonsordninger

5.2.1 Ulike alternativer

Boligtakstutvalget har skissert tre alternativer for hvordan det kan føres kontroll med at de bygningssakkyndige oppfyller nærmere bestemte kvalifikasjonskrav (se Boligtakstutvalgets rapport s. 36–39).

Det første alternativet er at bransjeorganisasjonene fører kontroll med at medlemmene til en hver tid oppfyller kravene («bransjejustis»). Løsningen medfører ikke administrasjon i nevneverdig grad fra det offentliges side, og dette vil være et rimelig alternativ. En innvending er at ordningen nærmest kan føre til tvungen organisasjonstilknytning. I og med at forbrukere vanskelig kan være sikre på om sakkyndige som ikke er tilknyttet en organisasjon, er kvalifiserte, vil det være større sannsynlighet for at disse blir valgt vekk. Det kan også reises innvendinger mot at en autorisasjonsordning som skal sikre oppfyllelsen av krav med hjemmel i lov, skal overlates til private organisasjoner.

Det andre alternativet er at kvalifikasjonskravene erklæres å være oppfylt ved at de bygningssakkyndige fremlegger en egenerklæring for eiendomsmegler (eller advokat) i forbindelse med salget av boligen. Løsningen forutsetter en endring i eiendomsmeglingsloven, slik at megler blir pålagt å kontrollere at egenerklæring fremlegges dersom tilstandsrapport innhentes. Også dette er et rimelig alternativ, og eiendomsmegler vil uansett etter dagens regler måtte foreta en gjennomgang av en rekke dokumenter i forbindelse med boligsalg (se eiendomsmeglingsloven § 6-7). En ulempe er at det vil kunne være vanskelig å føre kontroll i de salgene hvor det ikke benyttes megler eller annen mellommann. Denne ulempen kan likevel neppe sies å være særlig tungtveiende i og med at dette ofte vil gjelde ved salg innad i familien, salg til en sameier eller til en leietaker, eller i andre tilfeller hvor det uansett, etter flertallets oppfatning, vil være mindre behov for tilstandsrapport (se kap. 3.3). En slik ordning vil også forutsette at megleren må føre en viss kontroll med at egenerklæringen er pålitelig, og det kan oppstå spørsmål om ansvar hvis dette ikke gjøres tilfredsstillende.

Det tredje alternativet er at offentlige myndigheter har det overordnede ansvaret for å kontrollere at de bygningssakkyndige er kvalifiserte. De som anses kvalifiserte, vil da kunne autoriseres, og et register av autoriserte bygningssakkyndige kan lett gjøres tilgjengelig ved eksempelvis å legge registeret ut på internett. Kostnadene med en slik ordning avhenger av hvordan den gjennomføres. Det offentlige kan for eksempel overlate til private å administrere ordningen, og kostnadene for det offentlige vil da først og fremst ligge i utarbeidelsen av kravspesifikasjoner og oppfølging av at arbeidet er tilfredsstillende organisert. Slik utvalget vurderer det, er en offentlig autorisasjonsordning det mest hensiktsmessige alternativet, og alternativet utdypes nedenfor i kap. 5.2.2.

5.2.2 Nærmere om en offentlig autorisasjonsordning

I en offentlig autorisasjonsordning bør det øverste ansvaret for innholdet i autorisasjonskravene og ansvaret for at ordningen til enhver tid funksjonerer effektivt og formålstjenlig, ligge til det offentlige – i siste instans regjeringen ved et departement. Hvilke krav som bør stilles, og hvilke kostnader som kan godtas, vil alltid måtte bero på politiske avveininger. Den nærmere gjennomføringen av ordningen kan derimot overlates til ett eller flere underordnede organer eller til ett eller flere private organer.

Uavhengig av hvordan en offentlig autorisasjonsordning organiseres, kan den gjøres helt eller delvis selvfinansierende ved at de som autoriseres, pålegges å betale et årlig gebyr, noe utvalget anbefaler.

Hvis man velger å legge gjennomføringen av autorisasjonsordningen til ett eller flere (underordnede) offentlige organer, synes det mest nærliggende å velge blant eksisterende organer med lignende oppgaver. Med tanke på den bygningstekniske kompetanse som er nødvendig ved utformingen av autorisasjonskravene og i tilsynet med oppfyllelsen av kravene, synes Statens bygningstekniske etat å være aktuell. Godkjenningsordningen etter plan- og bygningsloven 1985 § 98 a, som håndheves av Statens bygningstekniske etat, har likhetstrekk med en autorisasjonsordning av den typen som synes aktuell for bygningssakkyndige.

Alternativet der myndigheten delegeres til et særskilt godkjent privat organ, er mindre vanlig. Et eksempel der dette er gjort i praksis er det tilsynet Det Norske Veritas (DNV) fører med bl.a. tauba-

ner og alpinanlegg. En slik løsning kan også være aktuell for autorisasjon og kontroll med bygningssakkyndige. I den forbindelse vises det til at DNV allerede i dag gjennomfører sertifisering av bygningssakkyndige på frivillig basis, jf. den tidligere omtalte frivillige sertifiseringsordningen av bygningssakkyndige som DNV opprettet i juni 2006.

Representanter for bransjen kan trekkes inn i en autorisasjonsordning, for eksempel som medlemmer i en eller flere autorisasjonsnemnder, uavhengig av om ordningen administreres av offentlige eller private organer.

Utvalget ser ingen grunn til å foreslå konkret hvilket organ som bør ha ansvaret for den autorisasjonsordningen som eventuelt vil bli vedtatt. For å kunne gi utkastet til forskrifter, som utvalget er blitt oppfordret til å lage, en noenlunde oversiktlig utforming, har utvalget valgt å legge myndigheten til departementet, men med en presisering av at myndigheten kan delegeres.

5.3 Person- eller foretaksbasert autorisasjon

Kvalifikasjonskrav (for eksempel krav til utdanning og praksis) knytter seg til person, men autorisasjon kan gis både til personer og til foretak. Utvalget har derfor drøftet hvorvidt autorisasjonsordningen skal være person- eller foretaksbasert.

Tilsvarende spørsmål har vært vurdert i forhold til andre autorisasjonsordninger, og utvalget vil særlig peke på drøftingen som ble gjennomført i forbindelse med den nye eiendomsmeglingsloven (NOU 2006: 1 kap. 6.5 og Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) kap. 5).

Et flertall i utvalget, *Assev, Ebeltoft, Evensen, Holm, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug,* mener at de hensynene som ble trukket frem i den forbindelsen, er relevante også for en autorisasjonsordning for bygningssakkyndige. 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, riktignok med den vesentlige forskjell at de bygningssakkyndige ikke som eiendomsmeglerne skal ta seg av oppgjør og i den forbindelse håndtere fremmede midler. *Disse medlemmene* mener at autorisasjonsordningen bør være foretaksbasert, slik tilfellet også er for eiendomsmegling. Det 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. For aksjeselskap og allmennaksjeselskap har lovgivningen en rekke bestemmelser om forsvarlig kapital, revisjon, registreringsplikt m.m. Ordningen bør likevel være foretaksnøytral, men slik at dersom søknad om autorisasjon fremsettes av andre foretak enn aksjeselskap og allmennaksjeselskap, bør autorisasjonsorganet kunne stille nærmere krav til organisering og revisjonsplikt.

En foretaksbasert autorisasjonsordning kan medføre noen økonomiske ulemper for de bygningssakkyndige, særlig hvis aksjeselskapsformen velges. Det vises særlig til krav om aksjekapital på kr 100.000, jf. asl. § 3-1, og utgifter til revisor, jf. asl. kap. 7. Dette vil særlig være til ulempe for bygningssakkyndige som utfører tilstandsrapportering som deltidsarbeid. *Disse medlemmene* mener imidlertid at fordelene med en foretaksbasert autorisasjon veier opp for disse ulempene, og bygningssakkyndige som arbeider deltid kan dessuten slå seg sammen ved opprettelsen av foretak, for på den måten å minske utgiftene.

Disse medlemmene foreslår regler om autorisasjon av utenlandske foretak, tilsvarende ordningen for eiendomsmeglere, jf. eiendomsmeglingsloven § 2-4 nr. 3, jf. § 2-5 og begrunnelsen for reglene i Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) særlig s. 53–54. Utenlandske foretak bør være registrert i Foretaksregisteret, og også her bør det kunne stilles krav til organisering og revisjonsplikt. Videre bør utenlandske foretak som et utgangspunkt ha et fast forretningssted i Norge. De foreslåtte reglene bør imidlertid revurderes ved en eventuell gjennomføring i norsk rett av tjenestedirektivet (Europaparlaments- og rådsdirektiv 2006/123/EF av 11. desember 2006 om tjenester i det indre markedet).

Disse medlemmene anbefaler videre at det i forskriftene bør gis nærmere regler om hvordan bygningssakkyndige med de nødvendige kvalifikasjoner skal delta som ansvarlige ved utførelsen av det enkelte oppdrag. Også her vil ordningen for eiendomsmegling kunne tjene som mønster. Det vises til eiendomsmeglingsloven § 6-2, hvor det fastslås at det skal utpekes en ansvarlig megler for hvert oppdrag. Den ansvarlige megleren kan benytte seg av medhjelpere til mindre vesentlige oppgaver og oppgaver av rutinemessig eller teknisk karakter, og slik bør ordningen også være for ansvarlige bygningssakkyndige.

Videre bør det etter *disse medlemmenes* oppfatning være adgang for andre (normalt ansatte) til å utføre oppdrag med tilstandsrapportering under tilsyn av den ansvarlige bygningssakkyndige. Dette er viktig for rekruttering og opplæring av bygningssakkyndige, og ordningen er bl.a. kjent for både eiendomsmeglere (eiendomsmeglingsloven § 6-2 tredje ledd) og advokater (domstol-

loven § 223). Ordningen kan også avhjelpe en eventuell begrenset tilgang på kvalifiserte bygningssakkyndige. Forutsetningen er imidlertid at det er en realitet at arbeidet skjer under tilfredsstillende tilsyn av den ansvarlige bygningssakkyndige. Det må tilsynsorganet passe på.

Utvalgets medlemmer *Hammerø, Hatlebakk* og *Heggheim* mener imidlertid at autorisasjonen skal knyttes til person. Dette er ordningen i dag etter den frivillige sertifiseringen i regi av Det Norske Veritas. Andre kan ikke overta eller låne denne sertifiseringen. 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 eiendomsmeglernes 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.

5.4 Vilkår for autorisasjon

5.4.1 Innledning

Uavhengig av om det er personer eller foretak som skal autoriseres, bør det oppstilles vilkår for å bli autorisert. Slike vilkår kan dels knytte seg til kvalifikasjonene til de personene som ønsker å utarbeide godkjente tilstandsrapporter. Her er krav til for eksempel utdannelse og praktisk erfaring allerede nevnt. Dels kan vilkårene knytte seg til annet enn typiske kvalifikasjonskrav som for eksempel krav til forsikring, tilslutning til klagenemnd osv. Vilkår av sistnevnte art kan ved en foretaksbasert autorisasjon stilles til foretaket, mens de typiske kvalifikasjonskravene i så fall må stilles for å bli godkjent som ansvarlig bygningssakkyndig. Ved en personbasert autorisasjon må samtlige vilkår stilles til personen.

I det følgende vil utvalget først se nærmere på typiske kvalifikasjonskrav (5.4.2), dernest drøftes hvilke andre vilkår som eventuelt skal stilles for autorisasjon (5.4.3).

5.4.2 Kvalifikasjonskrav til de bygningssakkyndige

5.4.2.1 Innledning

Generelt gjelder at kravene til kvalifikasjoner må settes høyt nok til at tilstandsrapportene får den kvaliteten som er nødvendig for at de skal tjene sitt formål. På den annen side bør kravene ikke settes unødig høyt. Krav til kvalifikasjoner påvirker prisen på tilstandsrapporter, både ved at det koster å skaffe seg utdannelse og praksis, og ved at tilgangen til kvalifiserte bygningssakkyndige kan reduseres med den følge at konkurransen blir mindre. Det gjelder derfor å finne et nivå hvor kvalifikasjonskravene er tilstrekkelig høye, men heller ikke høyere.

Utvalgsmedlemmet *Holm* vil generelt bemerke at kvalitetsnivået på de fremtidige bygningssakkyndige og deres arbeidsutførelse må ligge høyere enn det gjennomsnittlige nivået vi erfarer med dagens takstmenn og deres boligsalgsrapporter. Det er en generell erfaring blant eierskifteforsikringsselskaper og i Forsikringsklagenemnda Skade at altfor mange boligsalgsrapporter inneholder for mange feil og svakheter. Også takstbransjen selv har klart gitt uttrykk for at det er et behov for å bedre kompetansen til de bygningssakkyndige, for å unngå mange av de svakheter dagens rapporteringer inneholder. Det er enighet blant alle markedsaktører om at unøyaktigheter og feil i rapportene har vært medvirkende til det store antallet reklamasjonskrav og rettstvister man har hatt i flere år. Høy strykprosent blant de som har fremstilt seg til sertifiseringsprøve for Det Norske Veritas, viser et behov for mer opplæring basert på formell basiskunnskap.

5.4.2.2 Krav til utdannelse og praksis

For å sikre at de opplysninger tilstandsrapporten inneholder, er pålitelige, bør det stilles krav om at de bygningssakkyndige har et visst minimum av kunnskaper om de forhold tilstandsrapporten skal omtale. Kunnskaper om byggtekniske forhold står dermed sentralt, men dersom det for eksempel kreves at tilstandsrapporten skal inneholde opplysninger om lovligheten av bygningsinnredninger, bør de bygningssakkyndige også ha slike kunnskaper. Hvilke krav det skal stilles til den bygningssakkyndiges kunnskaper, må med andre ord ses i sammenheng med kravene til tilstandsrapportens innhold.

Nødvendige kunnskaper kan oppnås gjennom utdannelse og gjennom praktisk erfaring. Lang erfaring kan tenkes å kompensere for en noe kortere utdannelse, og motsatt.

I Danmark oppstilles det både krav om utdannelse og praktisk erfaring for å kunne bli autorisert som bygningssakkyndig (Bekendtgørelse 16. desember 2008 nr. 1309 om huseftersynsordningen § 4). Vedkommende må ha en byggteknisk utdannelse med eksamen fra Danmarks Tekniske Universitet, Aalborg Universitet, ingeniørhøyskolene, en av statens arkitektskoler, bygningskonstruktørutdannelsen eller tilsvarende dansk eller utenlandsk utdannelse. Videre må vedkommende i løpet av de siste ti år ha minst fem års ervervsmessig erfaring innen bygningsundersøkelser eller tilsyn med bygg. Erfaringen skal være oppnådd etter avslutningen av den nevnte utdannelsen.

Litt mer fleksible fremstår vilkårene for å bli sertifisert av Det Norske Veritas under den frivillige sertifiseringsordningen som er omtalt innledningsvis (kap. 5.1). Det oppstilles her to alternativer for å bli sertifisert, beroende på om den som ønsker å bli sertifisert har formell utdannelse eller ikke. Også de to takseringsorganisasjonene, NITO Takst og Norges Takseringsforbund, stiller som nevnt i kap. 5.1 krav til sine medlemmer som knytter seg til utdanning og praksis.

Utvalget mener det er hensiktsmessig å oppstille minimumskrav til både utdannelse og praktisk erfaring, men det er noe uenighet om hvilke krav som skal stilles til den praktiske erfaringen.

Samtlige medlemmer foreslår at det stilles krav til en grunnutdanning på minst 180 studiepoeng etter en godkjent studieplan, men at tilsvarende kunnskaper skal kunne godkjennes etter en konkret vurdering. I tillegg kreves utdannelse på minst 50 studiepoeng innenfor tilstandsrapportering for boliger etter en godkjent studieplan, men også her bør tilsvarende kunnskaper kunne godkjennes etter en konkret vurdering.

Når det gjelder krav til praktisk erfaring, mener samtlige medlemmer med unntak av *Holm,* at krav til minst tre års relevant praktisk erfaring er tilstrekkelig. I utgangspunktet bør den praktiske erfaringen knytte seg til tilstandsrapportering, men annen praksis bør kunne godkjennes i konkrete tilfeller. Det blir da opp til autorisasjonsorganet å vurdere om vilkåret er oppfylt. Praksisperioden bør ligge innenfor de fem siste årene før søknad om autorisasjon fremsettes.

Et spørsmål er om det i tillegg bør stilles krav til at det i praksisperioden minst er utarbeidet et bestemt antall tilstandsrapporter, for eksempel tjue stykker, men *disse medlemmene* er kommet til at dette blir for strengt. Det er viktig å ikke i for stor grad begrense tilgangen på kvalifiserte bygningssakkyndige.

Etter utvalgsmedlemmet *Holm* sin oppfatning bør det stilles noe strengere krav til den praktiske erfaringen enn det de øvrige medlemmene har foreslått. Det bør stilles krav om minst fem års erfaring i bygningsvurdering/tilsyn/tilstandsanalyse i løpet av de siste åtte årene før søknad om autorisasjon fremsettes, hvorav minst tre år med tilstandsvurdering av boliger. Denne praksis skal opparbeides etter oppnådd utdannelse. I løpet av perioden med tilstandsvurderinger må det kunne dokumenteres minst ti godkjente tilstandsrapporter for hvert av de tre årene.

Dette medlemmet nevner til sammenligning at signaler fra Kommunal- og regionaldepartementet vedrørende revidert plan- og bygningslov tilsier at det vil bli innført mer uavhengig kontroll ved nybygging. I denne forbindelse skal det oppnevnes et korps med «byggesakskyndige» som skal utføre kontroll med byggearbeider på vegne av det offentlige. Dette vil kreve flere personer med høy kompetanse i å finne feil, og medlemmet har forstått at det derfor vil bli stilt forholdsvis høye krav til formell utdannelse og erfaring i denne typen arbeid.

De av medlemmene som går inn for en foretaksbasert autorisasjon (*Assev, Ebeltoft, Evensen, Holm, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug*) går inn for at det også bør stilles kvalifikasjonskrav til personer som skal utføre arbeid under tilsyn. *Disse medlemmene* foreslår at personer som har den utdannelsen som nevnt over, skal kunne utføre oppgaver med tilstandsrapporter under tilsyn av en ansvarlig bygningssakkyndig.

Et *samlet utvalg* går inn for at det i en overgangsperiode, frem til 2015, bør kunne autoriseres personer som ikke oppfyller kravene til formell utdannelse og praksis som er nevnt ovenfor på

grunnlag av reell kompetanse. Autorisasjon gitt etter disse overgangsreglene bør ikke falle bort når overgangsperioden utløper.

5.4.2.3 Obligatorisk kurs, bestått særskilt prøve og etterutdannelse

I tillegg til visse minstekrav hva gjelder utdannelse og praksis, kan det oppstilles krav om *obligatorisk kurs eller krav om bestått særskilt prøve.* Dette er ordningen etter de danske reglene hvor det oppstilles krav om deltakelse på kurs og bestått opptaksprøve for å bli autorisert som bygningssakkyndig (Bekendtgørelse 16. desember 2008 nr. 1309 om huseftersynsordningen § 4 første ledd nr. 3). Også etter sertifiseringsordningen til Det Norske Veritas oppstilles det krav om eget kurs i befaring, analyse av tilstand og utferdigelse av boligsalgsrapport, samt krav om bestått eksamen.[1]

Det er mange måter å gjennomføre selve kurset og eksamenen på. Kurset kan være mer eller mindre grundig, og eksamineringen kan for eksempel gjennomføres i form av en praktisk prøve i utfylling av tilstandsrapport, eller den kan være mer teoretisk rettet.

Selv om et obligatorisk kurs med bestått eksamen ytterligere kan bidra til å sikre de bygningssakkyndiges kvalifikasjoner, er utvalget kommet til at dette ikke bør oppstilles som vilkår for å bli bygningssakkyndig. Slik utvalget ser det, sikrer den utdannelse og praktiske erfaring som er anbefalt i tilstrekkelig grad at den bygningssakkyndige er kvalifisert. Skal det i tillegg kreves obligatorisk kurs og bestått særskilt prøve, vil kostnadene med å kvalifisere seg øke, kostnader som til sist vil veltes over på forbrukerne.

Utvalget er derimot kommet til at det bør stilles krav til *etterutdanning,* noe som bidrar til å sikre at de bygningssakkyndige er faglig oppdatert. I Danmark har autoriserte bygningssakkyndige plikt til å delta på fastsatte kurs og møter (se bekendtgørelsen nevnt over om huseftersynsordningen § 9 nr. 4), og også etter sertifiseringsordningen til Det Norske Veritas stilles det krav om etterutdannelse: Bortsett fra det første året etter sertifiseringen (eller første året etter fornyet sertifisering), skal de sertifiserte gjennomføre en årlig etterutdanning på tjue timer eller fem studiepoeng.[2] Utvalget mener at krav om årlig etterutdanning på fem studiepoeng, slik som ved sertifiseringsordningen til Det Norske Veritas, er hensiktsmessig, og går derfor inn for en slik løsning. Det forutsettes at etterutdanningen spesielt knytter seg til tilstandsanalyse og feilfinning.

5.4.3 Andre vilkår for autorisasjon

De vilkårene som her drøftes, kan enten knytte seg til person ved en personbasert autorisasjonsordning, eller til foretaket ved en foretaksbasert autorisasjonsordning.

Gjør den bygningssakkyndige feil ved utformingen av tilstandsrapporten, kan han pådra seg et stort og i verste fall ruinerende ansvar. Utvalget har på den bakgrunn drøftet om det bør oppstilles *regler som sikrer at den bygningssakkyndige er i stand til å dekke pådratt erstatningsansvar.* Målet med et slikt krav er først og fremst å sikre at forbrukere får dekket det tap de måtte være påført av den bygningssakkyndige. Et mål kan også være å beskytte den bygningssakkyndige mot ruinerende ansvar, men dette formålet har en mer underordnet betydning. Det må antas at den bygningssakkyndige selv er i stand til å ivareta sine interesser ved eksempelvis å tegne ansvarsforsikring hvis han ser seg tjent med det. Å forhindre personlig konkurs kan likevel på en annen måte komme inn som en ikke uvesentlig begrunnelse for slike krav: Bygningssakkyndige som pådrar seg ruinerende ansvar, vil nemlig gjerne se seg nødt til å avslutte sin virksomhet, og regler som sikrer at den bygningssakkyndige er i stand til å dekke pådratt erstatningsansvar, kan på den måten bidra til å hindre at tilgangen på kvalifiserte bygningssakkyndige begrenses.

For å sikre at den bygningssakkyndige er i stand til å dekke pådratt erstatningsansvar, kan det stilles krav til minste netto formue, krav til forsikring eller krav til annen betryggende sikkerhet. Slik utvalget vurderer det, er krav til forsikring klart å foretrekke fremfor krav til minste netto formue. Krav om nettoformue av en viss størrelse kan i praksis medføre at bare et fåtall personer oppfyller vilkårene for å bli bygningssakkyndig, i alle fall gjelder dette dersom kravene til nettoformuens størrelse settes slik at formålene nevnt ovenfor kan oppnås. Når det dessuten er upraktisk at bygningssakkyndige i konkrete tilfeller kan vise til annen tilfredsstillende sikkerhet, er utvalget kommet til at det bør stilles krav til tvungen forsikring.

Ulempen med å kreve tvungen forsikring er at den bygningssakkyndige pålegges visse årlige utgifter. Dette er imidlertid utgifter de fleste bygningssakkyndige allerede i dag har, ettersom bransjeorganisasjonene, så vidt utvalget er kjent med, har obligatorisk, kollektiv ansvarsforsikring for

[1] Opplysningene bygger på skriv til utvalget fra DNV datert 18. desember 2007.
[2] Se samme sted.

sine medlemmer. Tvungen forsikring er også kjent fra andre rettsområder, bl.a. er eiendomsmeglere pålagt dette (eiendomsmeglingsloven § 2-7).

Utvalget er videre av den oppfatning at dersom det anses hensiktsmessig å etablere en *klageordning,* noe utvalget går inn for i kap. 6, bør det oppstilles som vilkår for autorisasjon at vedkommende person eller foretak er tilknyttet en klagenemnd.

Til sist mener utvalget at det bør stilles krav til vedkommende persons eller foretaks *økonomi*. Personen eller foretaket bør være i stand til å gjøre opp sine forpliktelser etter hvert som de forfaller, og ha en egenkapital som er forsvarlig ut fra risikoen ved og omfanget av virksomheten.

5.5 Regler om utførelsen av de bygningssakkyndiges arbeid

Utvalget har i samsvar med mandatet drøftet om det bør gis regler om utførelsen av de bygningssakkyndiges arbeid.

Det heter bl.a. i mandatet at utvalget skal vurdere om det bør gis regler om «god takstmannsskikk». I og med at utvalgets flertall (*Assev, Ebeltoft, Evensen, Holm, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug*) mener at betegnelsen takstmann ikke lenger bør benyttes (se kap. 1.6), vil en slik «god skikk»-regel i det følgende omtales som «god skikk for bygningssakkyndige», eller helt enkelt «god skikk-regel». For mindretallet *(Hammerø, Hatlebakk* og *Heggheim)* som mener at betegnelsen takstingeniør bør benyttes, er bruken av uttrykket «god takstmannsskikk» mindre problematisk.

God skikk for bygningssakkyndige (eller god takstmannsskikk) er ikke et innarbeidet begrep i lovgivningen, slik for eksempel «god meglerskikk» og «god advokatskikk» er (sammenlign eiendomsmeglingsloven § 6-3 og domstolloven § 224). Slike god skikk-regler er rettslige standarder der innholdet i begrepet ikke er fastlagt en gang for alle, men kan endre seg over tid. Utgangspunktet for slike regler er hva som er vanlig i bransjen, herunder retningslinjer gitt av bransjeorganisasjoner, se de tilsvarende betraktningene i NOU 2006:1 s. 115 hva angår «god meglerskikk». Samme sted presiseres det at bransjepraksis likevel ikke er mer enn et utgangspunkt når det nærmere innhold i begrepet skal fastlegges, noe utvalget slutter seg til.

Kjerneområdet til god skikk for bygningssakkyndige vil være at den bygningssakkyndige skal undersøke boligen med slik grundighet og faglig dyktighet som man kan forvente av en kvalifisert bygningssakkyndig. Innholdet i begrepet kan imidlertid strekke seg utover dette. God skikk for bygningssakkyndige kan bl.a. også ha en side til den bygningssakkyndiges habilitet i den forstand at det må kunne forventes at en bygningssakkyndig opplyser om han har en slik egeninteresse eller annen tilknytning til oppdraget at det kan svekke tilliten til utførelsen av arbeidet.

Slik utvalget ser det, er det – uavhengig av om fremleggelse av tilstandsrapport gjøres obligatorisk eller frivillig – grunn til å tro at tilstandsrapportene vil bli så sentrale ved omsetning av boliger at det kan være behov for en viss regulering av den bygningssakkyndiges utførelse av oppdraget. En ramme om utførelsen av den bygningssakkyndiges oppdrag skaper forutberegnelighet både for de bygningssakkyndige og for forbrukerne. Slike god skikk-regler har da den fordel at man slipper utstrakt bruk av detaljregulering. Ulempen er på den annen side at det kan være vanskelig for de involverte parter å vurdere konkret hvilken adferd som strider mot loven, men dette kan til en viss grad løses ved at enkelte elementer av god skikk-regelen som er særlig viktige, for eksempel krav til habilitet, undergis en særskilt regulering. Utvalget anbefaler på denne bakgrunn at det innføres regler om god skikk for bygningssakkyndige, se utkast til forskrift § 3-2.

Utvalget skal i følge mandatet videre vurdere om det bør gis regler om habilitet.[3] For å sikre at opplysningene i rapporten er pålitelige, kan det være nærliggende å kreve at den bygningssakkyndige verken skal ha en egeninteresse i innholdet i rapporten, eller ha et nært forhold til personer med slik egeninteresse. Utvalget mener at de reglene som gjelder for eiendomsmeglere, kan være et godt utgangspunkt for en regulering også av den bygningssakkyndiges habilitet. De reglene som er av spesiell interesse, er forbudet mot å *ta oppdrag* for ansatte og eiere i samme foretak, slektninger i rett opp- og nedstigende linje, søsken, ektefeller av eller samboere med slike personer og nærstående foretak (eiendomsmeglingsloven § 5-3 femte ledd). Forbudet bør også omfatte tilfeller hvor slike personer har en annen interesse i eiendommen, typisk som panthavere. Utkastet til forskrifter bygger på en ordning med foretaksbasert autorisasjon, se § 3-1 første ledd, men tilsvarende spørsmål oppstår ved en ordning med personbasert autorisasjon.

[3] I de danske reglene er det oppstilt krav om at den bygningssakkyndige skal være «uvildig i den enkelte sag, således at den bygningssagkyndige skal være uafhængig af interesser, der kan påvirke arbejdet som bygningssagkyndig» (Bekendtgørelse 16. desember 2008 nr. 1309 om husefterysnsordningen § 9 nr. 8).

Noe vanskeligere er det å si om disse personene og foretakene skal kunne *kjøpe* eiendommen uten at det innhentes ny tilstandsrapport (og da med den følge at det ikke skal betales for den første). Det kan være vanskelig for den bygningssakkyndige å vite på det tidspunktet da oppdraget blir utført, om slike nærstående personer eller foretak kan komme til å melde sin interesse for eiendommen. På den annen side er det uheldig hvis selgeren i ettertid skal komme i tvil om hvorvidt tilstandsrapporten bar preg av at den bygningssakkyndige visste at nærstående var aktuelle kjøpere. Dette gjelder særlig hvis tilstandsrapporten også inneholder en verdsettelse. Men kjøpet kan skje uten at den bygningssakkyndige kjenner til det, og uten at den nærstående kjøperen sier fra om forholdet til den bygningssakkyndige. Det kan neppe komme på tale med en generell regel om at avtalen mellom selger og kjøper blir ugyldig av den grunn, men etter omstendighetene kan vanlige ugyldighetsregler (i første rekke avtaleloven § 33) føre til et slikt resultat. Utvalget er blitt stående ved at den bygningssakkyndige bør pålegges en plikt til å varsle oppdragsgiveren straks han blir klar over at nærstående er interesserte kjøpere, enten situasjonen oppstår før eller etter at den bygningssakkyndiges oppdrag er utført. Dersom den bygningssakkyndige blir eller burde blitt oppmerksom på situasjonen før oppdraget er utført, bør oppdragsgiveren gis rett til å si opp avtalen om innhenting av tilstandsrapport uten å betale vederlag. Dette kan bidra til at de bygningssakkyndige kontrollerer habiliteten i forkant av oppdrag. (Se forslag til forskrifter § 3-1 tredje ledd.)

5.6 Hvordan de bygningssakkyndiges uavhengighet kan sikres

For å sikre mest mulig pålitelig informasjon om boligen er det viktig at den bygningssakkyndige er uavhengig.

Først og fremst må den bygningssakkyndige være uavhengig av *partene* i en aktuell handel, jf. det som er sagt om habilitet. Det er imidlertid neppe til å unngå at enkelte av den bygningssakkyndiges oppdragsgivere vil være «gjengangere», for eksempel større utbyggere og eiendomsselskaper, og dette må i noen grad godtas uten at det stilles spørsmålstegn ved uavhengigheten. Men får den bygningssakkyndige en vesentlig del av sine inntekter fra noen få oppdragsgivere, kan dette være tilstrekkelig til at den bygningssakkyndige ikke lenger bør kunne utarbeide godkjente tilstandsrapporter for disse oppdragsgiverne. Publikum skal kunne ha tillit til at den bygningssakkyndige ikke lar seg påvirke av utsiktene til nye oppdrag fra samme oppdragsgiver. Dette kan oppnås ved at det i habilitetsreglene utformes en «sekkebestemmelse» som forbyr den bygningssakkyndige å ta oppdrag fra personer eller foretak han ellers har en særlig tilknytning til, se utkast til forskriften § 3-1 annet ledd. Det vil uansett stride mot god skikk for bygningssakkyndige å påta seg slike oppdrag.

Målet om at den bygningssakkyndige skal være uavhengig, innebærer videre at den bygningssakkyndige ikke bør være avhengig av *eiendomsmegler* for å få oppdrag. I dag får mange bygningssakkyndige sine oppdrag fra eiendomsmeglere, noe som kan være uheldig siden meglere kan ha en viss interesse av at rapporten ikke blir for ugunstig. Det kan være vanskelig å selge boliger der tilstandsrapporten opplyser om mange feil og avvik, og megler får ikke sjelden sitt honorar beregnet etter salgssummen. Selv om det ikke er grunn til å tro at dette er noe stort problem, kan praksisen med at den bygningssakkyndige får sine oppdrag fra megler, medføre at enkelte dyktige og samvittighetsfulle bygningssakkyndige velges bort. I alle tilfeller er det viktig at publikum kan ha tillit til at slikt ikke skjer. Det at de bygningssakkyndige får oppdrag fra meglere, kan i praksis også begrense forbrukernes valgfrihet.

En mulig måte å sikre den bygningssakkyndiges uavhengighet fra megler på kan være å forby at megler på selgers vegne inngår avtale om innhenting av tilstandsrapport eller formidler kontakt mellom selger og en bygningssakkyndig. Denne løsningen er valgt i Danmark, og overtredelse av bestemmelsen medfører at eiendomsmegleren mister kravet på vederlag, og dessuten kan ilegges bøter.[4] Innføring av en tilsvarende regel her til lands vil nok til en viss grad kunne sikre de bygningssakkyndiges uavhengighet. Særlig gjelder dette dersom det også føres en viss form for kontroll med både meglerne og de bygningssakkyndige. Det er nok likevel i praksis vanskelig å unngå helt at meglere anbefaler selger en bestemt bygningssakkyndig.

Muligens vil brudd på identifikasjonen mellom selger og den bygningssakkyndige, som medlemmene *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* har anbefalt (se kap. 3.4.3), også kunne føre til økt grad av uavhengighet. Brudd på identifikasjonen medfører at det i utgangspunktet bare er den bygningssakkyndige

[4] Ejendomsmæglerloven (2. november 2006 nr. 1073) §§ 23 nr. 2, 23 nr. 3 og 32, og kommentarene til danske Karnov.

(og hans ansvarsforsikringsselskap) som kan saksøkes for feil i tilstandsrapporten. Dette kan føre til at den bygningssakkyndige i mindre grad lar seg påvirke av om megler ønsker en gunstig tilstandsrapport. Særlig gjelder dette hvis den bygningssakkyndige bare i begrenset utstrekning kan søke regress hos selgeren for sitt eventuelle erstatningsansvar. Brudd på identifikasjonen kan være et tillegg til forbudet etter den danske modellen nevnt ovenfor, men kan også være et selvstendig virkemiddel for å oppnå større grad av uavhengighet.

Disse medlemmene er kommet til at de ikke anbefaler en løsning som forbyr megler å inngå avtale med bygningssakkyndige på vegne av selger. En slik løsning vil være vanskelig å kontrollere, samtidig som enkelte selgere kan ha en interesse av at megler tar seg av det praktiske i forbindelse med tilstandsrapporten. Regler om brudd på identifikasjon mellom selger og bygningssakkyndige, og begrenset regressadgang mot selger for de feil som den bygningssakkyndige gjør, må antas å utgjøre et tilstrekkelig virkemiddel for å oppnå uavhengighet mellom megler og bygningssakkyndige. Dersom det i konkrete tilfeller er et slikt samarbeid mellom den bygningssakkyndige og megleren at det kan skape tvil om den bygningssakkyndiges uavhengighet i forhold til oppdraget, bør dette rammes av en tilsvarende «sekkebestemmelse» som omtalt over i tilknytning til utbyggere. Den bygningssakkyndige risikerer i så fall å fratas autorisasjonen dersom autorisasjonsorganet gjennom stikkontroller avdekker muligheten for et avhengighetsforhold.

Utvalgsmedlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* er, som det fremgår i kap. 3.4.3.4, imot en ordning der identifikasjonen mellom selger og den bygningssakkyndige brytes, og kan derfor ikke støtte ovenstående forslag som et virkemiddel for å oppnå den ønskede uavhengighet. I stedet vises det til det *disse medlemmene* har foreslått med hensyn til at tilstandsrapport skal være innhentet *før* selger inngår oppdragsavtale med eiendomsmegleren, jf. kap. 3.4.8. *Disse medlemmene* mener dette vil være et tilstrekkelig og bedre virkemiddel i arbeidet med å sikre uavhengigheten mellom den bygningssakkyndige og eiendomsmegler, samtidig som dette også ivaretar andre ønskede formål; potensielle kjøpere får tid og anledning til å sette seg grundig inn i rapporten.

Utvalget har også drøftet om det bør innføres regler som sikrer den bygningssakkyndiges uavhengighet fra *eierskifteforsikringsselskapene.* På den ene side kan det kanskje hevdes at eierskifteforsikringsselskapene ikke har en interesse av innholdet i tilstandsrapportene før et mangelsspørsmål er oppstått etter salget. På den annen side er nok eierskifteforsikringsselskapene interessert i at tilstandsrapporten innolder opplysninger om flest mulige feil og avvik og, mer sentralt i denne sammenheng, også forbehold om feil og avvik. Slike opplysninger gjør det vanskeligere for kjøper å fremme krav mot selger og hans forsikringsselskap, og forsikringsselskapene kan på denne bakgrunn sies å ha motsatt interesse i forhold til eiendomsmeglerne. En utvikling i retning av mange og generelle forbehold i tilstandsrapportene vil undergrave formålet med en ordning med tilstandsrapporter.

Det kan være interessant å merke seg at det i Danmark ikke er oppstilt et forbud mot at eierskifteforsikringsselskapene på selgers vegne bestiller bygningssakkyndig. Tvert imot kan selger, så vidt utvalget er kjent med, be megler om å ta kontakt med et forsikringsselskap som på selgers vegne inngår slik avtale.[5]

Etter utvalgets oppfatning bør det heller ikke her til lands innføres et forbud mot at eierskifteforsikringsselskapene inngår avtale med bygningssakkyndige på vegne av selger. Vanskelighetene med å kontrollere forbudet vil være de samme som nevnt over vedrørende forbud mot at meglere inngår avtale på selgers vegne. Selv om brudd på identifikasjonsreglene ikke kan bidra til å sikre de bygningssakkyndiges uavhengighet i forhold til eierskifteforsikringsselskapene, vil nok praksisen omkring hvordan slike forsikringer tegnes, kunne minske problemet: Ofte kjøpes eierskifteforsikring gjennom megler, og megler vil da kunne advare mot å bruke bygningssakkyndige som er tilknyttet eierskifteforsikringsselskapene. Også trusselen om å bli fratatt autorisasjonen under en offentlig autorisasjonsordning må antas å bidra til den bygningssakkyndiges uavhengighet, særlig dersom autorisasjonsorganet foretar stikkprøvekontroll. Løsningen bør derfor bli den samme som for andre oppdragsgivere som er «gjengangere», nemlig at den sakkyndige ikke må ta så mange oppdrag fra eierskifteforsikringsselskapene at det kan skape et avhengighetsforhold.

5.7 Hvor langt de bygningssakkyndiges enerett strekker seg

Utgangspunktet er klart nok, bare kvalifiserte og eventuelt autoriserte bygningssakkyndige bør

[5] Se nettsiden til Økonomi- og Erhvervsministeriet: http://www.oem.dk/sw7003.asp (besøkt 21. februar 2009).

kunne utferdige godkjente tilstandsrapporter på det fastsatte (og enhetlige) skjemaet med de rettsvirkningene loven oppstiller.

Spørsmålet som drøftes her, er om kvalifiserte og autoriserte bygningssakkyndige generelt bør ha enerett til å vurdere boligers tekniske tilstand.

Utenfor salgstilfellene bør private parter etter utvalgets oppfatning stå fritt til å innhente de rapporter de måtte ønske om sin egen bolig. Behovet kan for eksempel oppstå ved opplåning av huset eller ved taksering av skade i et erstatningsoppgjør. Noe annet vil innebære et inngrep i handlefriheten som ikke kan forsvares ut fra de formål som søkes oppnådd med lovreguleringen av innhenting av tilstandsrapporter, se kap. 3.2.

Er vi *innenfor* salgstilfellene, er spørsmålet noe vanskeligere å besvare. Dersom det er fritt frem for andre enn kvalifiserte og autoriserte bygningssakkyndige til å utforme rapporter om eiendommer, kan det oppstå fare for at forbrukere forveksler slike rapporter med lovens tilstandsrapporter. Konsekvensen er i så fall at selger kan risikere å ikke oppnå de eventuelt gunstige kontraktsrettslige virkninger innhenting av tilstandsrapport medfører, samtidig som selger vil kunne pådra seg sanksjoner i form av for eksempel tinglysingssperre, dersom dette er lovfestet. Det er videre fare for at rapporten ikke har den kvalitet som lovens tilstandsrapport forutsettes å ha.

Medlemmene *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* mener imidlertid at faren for at forbrukere forveksler ulike rapporter neppe vil være særlig stor dersom de godkjente tilstandsrapportene skal utformes på et enhetlig skjema, slik utvalget har anbefalt over i kap. 4.3. Her vil også eiendomsmegler, i de mange salg som skjer gjennom en megler, ha veiledningsplikt, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd, noe som ytterligere vil medvirke til at forbrukere innhenter «riktig» rapport. På den bakgrunn er det neppe et stort behov for å forby at andre enn autoriserte bygningssakkyndige foretar en vurdering av boligen.

Disse medlemmene ser det tvert imot som hensiktsmessig at andre enn autoriserte bygningssakkyndige skal kunne utforme alternative rapporter til godkjente tilstandsrapporter i en salgssituasjon. Det kan for det første være behov for å innhente tilleggsopplysninger hvor det i den godkjente tilstandsrapporten er anmerket at enkelte forhold bør undersøkes nærmere. Dersom det for eksempel bemerkes at det elektriske anlegget bør undersøkes nærmere, bør en elektriker kunne engasjeres for å lage en egen rapport om dette, uten at det bør kreves at han også er autorisert som bygningssakkyndig. For det andre, dersom innhenting av godkjent tilstandsrapport innføres som en lovpålagt plikt, vil det i de tilfellene der det konkrete salget omfattes av eventuelle unntaksregler (salg til nærstående, salg til leietaker osv.), likevel kunne være ønskelig for partene å innhente rapport om boligen. Når partene kan la være å innhente godkjent tilstandsrapport, må de også kunne stå fritt til å engasjere andre enn godkjente bygningssakkyndige til å foreta en tilstandsvurdering (på samme måte som de må kunne stå fritt til å engasjere en godkjent bygningssakkyndig til å innhente en mindre omfattende og dermed billigere rapport enn den godkjente tilstandsrapporten). For det tredje kan en bestemmelse som forbyr andre enn godkjente bygningssakkyndige å utføre tilstandsvurderinger i salgstilfellene medføre vanskelige grensedragninger. Det må da vurderes om innhenting av rapporten er så nært knyttet til et forestående salg at rapporten må være en godkjent tilstandsrapport.

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* er enig i at det bør kunne foretas tilstandsrapportering av forhold som krever spesialkompetanse, for eksempel det elektriske anlegget, uten at denne spesialisten trenger å være en godkjent bygningssakkyndig. Det presiseres at den utdypende rapporten ikke kan føres på skjematuret for tilstandsrapporten, denne bør i stedet utgjøre et vedlegg. Utenfor de her nevnte tilfellene, mener *disse medlemmene* at bare kvalifiserte (og eventuelt autoriserte) bygningssakkyndige skal kunne foreta tilstandsrapportering i en salgssituasjon. Dette må gjelde enten ordningen blir lovpålagt eller om den blir frivillig. Å åpne opp for at andre enn kvalifiserte (og autoriserte) bygningssakkyndige skal kunne foreta tilstandsrapportering i slike tilfeller, er egnet til å undergrave ordningens autoritet og notoritet, og er også egnet til å forvirre forbrukerne. Dessuten vil dette kunne medføre at en del bygningssakkyndige ikke ser nytten av å forberede seg til prøve for å oppnå autorisasjon, noe som kan medføre en noe redusert tilgang på autoriserte bygningssakkyndige i landet. Dersom salget av boligen vil falle innenfor et eventuelt lovbestemt unntakstilfelle for å innhente tilstandsrapport, men partene likevel ønsker tilstandsrapportering, bør dette fortsatt gjøres av en autorisert bygningssakkyndig, jf. behovet for å unngå forvirrende bruk av rapporter og at ordningen derved vil undergraves. I og med at det skal benyttes tilstandsrapporter som ikke er eldre enn seks måneder (ett år som et utgangspunkt etter *Holms* forslag), vil problemet med en mulig grensedragning til de tilfellene der det ikke er tale om en salgssituasjon, trolig ikke

være stort. De aller fleste selgere vil ha klart for seg om boligen skal selges eller ikke innenfor dette tidsrom.

5.8 Kontroll, suspensjon og tilbakekall av autorisasjon

En forutsetning for at en offentlig autorisasjonsordning skal fungere effektivt og sikre den nødvendige kvaliteten på de bygningssakkyndiges arbeid, er at autorisasjonsorganet fører kontroll med de ansvarlige bygningssakkyndige og med de autoriserte foretakene (alternativt med de autoriserte personer; forskriften er utformet med foretaksbasert ordning som forutsetning). Det er derfor foreslått en regel i forskriften som pålegger personer med godkjenning som ansvarlig bygningssakkyndig og autoriserte foretak en opplysningsplikt, se § 4-1 annet ledd. Dette innebærer bl.a. en plikt til å fremlegge tilstandsrapporter for stikkprøvekontroll. Man kan for eksempel tenke seg at et visst antall tilstandsrapporter kontrolleres av en kontrollinstans hvert år for å sjekke at disse holder et faglig forsvarlig nivå.

Utvalget er videre av den oppfatning at det bør kunne sanksjoneres mot regelbrudd. I og med at erstatningsreglene er betinget av at noen lider et tap, og at vilkårene for erstatning ellers er oppfylt, vil ikke disse være tilstrekkelig for å normere adferden. For eksempel er det ikke gitt at noen vil lide et tap ved brudd på habilitetsreglene eller brudd på god skikk-reglene, men i disse tilfellene bør det like fullt kunne reageres mot den bygningssakkyndige. Utvalget mener på denne bakgrunn at det bør oppstilles regler som gir autorisasjonsmyndighetene adgang til å kalle tilbake autorisasjonen ved gjentatte eller grove brudd på reglene, gjerne etter at advarsel er gitt.

Det kan også vurderes om det skal oppstilles en hjemmel for å kunne ilegge den bygningssakkyndige, alternativt foretaket, et administrativt gebyr for de groveste regelbruddene, noe utvalget ikke finner nødvendig ved siden av trusselen om at autorisasjonen kan tilbakekalles.

Autorisasjon bør også kunne tilbakekalles dersom vilkårene for autorisasjon og eventuelt vilkårene for å være ansvarlig bygningssakkyndig ikke lenger er oppfylt, og dersom foretaket eller den ansvarlige bygningssakkyndige unnlater å gi autorisasjonsorganet opplysninger som det ber om, eller unnlater å betale gebyr til dekning av kostnadene med autorisasjonsordningen. Se nærmere om dette i den foreslåtte forskriften § 1-4 (for foretak) og § 2-3 (for godkjenning som ansvarelig bygningssakkyndige).

Utvalget foreslår også en hjemmel for at autorisasjonen kan suspenderes i opptil seks måneder dersom det er rimelig grunn til å tro at autorisasjonen kan tilbakekalles.

Kapittel 6
Klageordning

6.1 Innledning

I henhold til mandatet skal utvalget vurdere om det er behov for «klageordninger eller lignende». Slik utvalget tolker mandatet, er det klageordning for tvister knyttet til innhenting av tilstandsrapporter som skal vurderes opprettet.

I dag er det frivillig om takstmennene ønsker å være tilknyttet en klageordning, men i praksis vil de fleste være tilsluttet en slik ordning. Så vidt utvalget er kjent med, er blant annet medlemmene av takseringsorganisasjonene underlagt retningslinjene og avgjørelsene til Klagenemnda for takstmenn, som er opprettet i samarbeid mellom organisasjonene og Forbrukerrådet. Selv om de fleste takstmenn allerede i dag på frivillig basis er tilsluttet en klageordning, mener utvalget at tilslutning til en slik ordning bør innføres som vilkår for autorisasjon – såfremt det anses å være behov for å innføre regler om en generell klageordning.

Den form for klageordning som etter utvalgets oppfatning vil være mest aktuell, er innføring av en avtalebasert klageordning, men slik at en eventuell klagenemnd kan få offentlig godkjenning som skal ha visse rettsvirkninger. Avtalebaserte klagenemnder er kjent fra bl.a. eiendomsmeglingsloven § 8-8 og boligoppføringsloven § 64 tredje ledd, og ordningen etter disse lovene kan tjene som mønster for klageordning for tvister knyttet til innhenting av tilstandsrapporter. Før utvalget gir uttrykk for sine vurderinger i kap. 6.2, vil utvalget derfor skissere hovedinnholdet i reglene om nemndsbehandling etter eiendomsmeglingsloven og boligoppføringsloven, som på visse punkter skiller seg fra hverandre.

I korte trekk er nemndsordningen for eiendomsmeglere basert på at det gjennom avtale mellom organisasjoner som representerer «eiendomsmeglersiden» og organisasjoner som representerer «forbrukersiden», kan opprettes en eller flere nemnder til behandling av tvister om forpliktelser etter eiendomsmeglingsloven (§ 8-8 første ledd). Denne tilnærmingen medfører at de nemndene som opprettes, i praksis blir sammensatt av personer både fra «eiendomsmeglersiden» og fra «forbrukersiden». I tillegg ledes de gjerne av en uavhengig person, ofte en jurist. For at enkelte lovbestemte virkninger skal inntre, må avtalen om opprettelse av en nemnd være offentlig godkjent (§ 8-8 annet ledd). Dette er også ordningen etter boligoppføringsloven (§ 64 tredje ledd).

Etter eiendomsmeglingsloven er det selger, kjøper eller øvrige interessenter som kan kreve nemndsbehandling for en offentlig godkjent nemnd (§ 8-8 tredje ledd). Det er ikke lovfestet at personer eller foretak som driver eiendomsmeglingsvirksomhet, skal ha krav på å få brakt saken inn for nemnda (Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 177). Etter boligoppføringsloven, derimot, er det lovfestet at hver av partene – også den profesjonelle entreprenøren – kan kreve nemndsbehandling (§ 64 tredje ledd, første punktum).

Verken i eiendomsmeglingsloven eller boligoppføringsloven fremgår det at uttalelsene ved nemndsbehandling skal ha retts- og tvangskraft, og disse er derfor utelukkende rådgivende. I praksis følges de likevel i utstrakt grad.

Rettsvirkningene av at nemnda blir offentlig godkjent, er for det første at saker som har vært realitetsbehandlet i nemnda, kan bringes direkte inn for tingretten uten forliksrådsbehandling (eiendomsmeglingsloven § 8-8 femte ledd og boligoppføringsloven § 64 tredje ledd tredje punktum). Det er videre oppstilt regler om litispendens, det vil si at en sak som er brakt inn for en godkjent nemnd, ikke kan bringes inn for de alminnelige domstolene før nemnda har behandlet saken, men også her skiller reglene i eiendomsmeglingsloven seg noe fra boligoppføringsloven. Etter eiendomsmeglingsloven kan tvisten ikke bringes inn for de ordinære domstoler så lenge den er til behandling i nemnda (§ 8-8 fjerde ledd), mens et slikt forbud etter boligoppføringsloven er begrenset til å gjelde entreprenørens adgang til å reise søksmål om samme krav (§ 64 tredje ledd annet punktum). Endelig nevnes at inngivelse av klage for nemndsbehandling kan virke fristavbrytende for foreldelsesfristen (fl. § 16 nr. 2 bokstav a).

6.2 Utvalgets vurderinger

Klagebehandling er vanligvis enklere, billigere og hurtigere enn ordinær domstolsbehandling. Dette må antas å gjelde selv om tvisteloven har innført nye regler som er ment å fremme en billigere og hurtigere prosess, sammenlign også departementets vurdering ved innføringen av nemndsbehandling for brudd på eiendomsmeglingsloven (Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 178).

Behovet for klageordning er nok størst i saker som typisk vil være av mindre økonomisk verdi, siden partene da kanskje ikke tar seg bryet med å hyre advokat og gå til rettssak. Men feil ved tilstandsrapporten kan påføre både selger og kjøper et økonomisk tap av betydelig størrelse. Man kan for eksempel tenke seg at tilstandsrapporten mangler opplysninger om et omfattende råteangrep som burde ha fremkommet, noe som medfører at kjøper kan rette erstatningskrav mot den bygningssakkyndige; eller at rapporten inneholder prisdempende opplysninger som bygger på feilaktige vurderinger, slik at selger påføres tap som han kan kreve dekket av den bygningssakkyndige. I denne typen tvister, hvor det også ofte vil være behov for en grundig saksbehandling, kan en spørre om det er grunn til å opprette en særordning som innføring av klagenemnd vil innebære.

Innhenting av tilstandsrapporter vil imidlertid også kunne reise tvister av mindre økonomisk betydning. Det kan bl.a. oppstå tvist om den bygningssakkyndige er inhabil eller har brutt god skikk-regler, noe som kanskje kan gi grunnlag for prisavslag på tjenesten. Slike regelbrudd av mindre økonomisk betydning vil neppe få en avklaring og en effektiv håndhevelse uten at en klageordning etableres, og for denne type saker vil det åpenbart være behov for en klageordning. Siden det, slik utvalget ser det, vil være lite hensiktsmessig å skille ut saker av liten økonomisk verdi for klagebehandling, kan det tale for å innføre en generell klageordning for tvister oppstått ved innhenting av tilstandsrapport.

Et annet hensyn som taler for innføring av klageordning, også i mer omfattende saker, er at dette vil kunne avlaste domstolene. Sammensetningen av nemnda, der både bygningssakkyndige og forbrukere er representert i tillegg til en nøytral leder, medfører at partene kan få prøvd saken av personer med høy faglig kompetanse og med innsikt i bransjepraksis. Det er dermed mer nærliggende at partene slår seg til ro med nemndas avgjørelse enn med forliksrådets avgjørelse, og færre saker vil i så fall bringes inn for tingretten.

Selv om en klageordning nok medfører en del kostnader, vil denne ulempen, slik utvalget ser det, veies opp av de fordelene som er skissert. I den forbindelse pekes det på at dersom det ikke innføres en klageordning, vil en del av tvistene uansett føres for de ordinære domstolene, noe som heller ikke er kostnadsfritt. På denne bakgrunn mener utvalget at en avtalebasert klageordning som skissert ovenfor i 6.1, bør innføres.

Utvalget presiserer at adgangen til å kreve nemndsbehandling med rettslige virkninger ikke bør forbeholdes forbrukere, slik som etter eiendomsmeglingsloven. Riktignok er det hensynet til forbrukere som typisk bør ivaretas av muligheten for en enkel, billig og rask avgjørelse, men dette bør ikke stenge for at også bygningssakkyndige kan kreve nemndsbehandling. Tvert imot kan det være en fordel for forbrukere at tvisten avgjøres av en klagenemnd fremfor at forbrukeren stevnes for de ordinære domstoler, også i de tilfellene der det er den bygningssakkyndige som går til sak. Ønsker imidlertid forbrukeren heller at de ordinære domstolene skal avgjøre tvisten, bør en slik adgang være åpen. Dette innebærer at utvalget foreslår at klager fra bygningssakkyndige ikke bør hindre forbrukeren fra å reise sak for domstolene samtidig hvis han foretrekker det. Ordningen skal i første rekke sikre at forbrukerne skal få prøvd en sak på en rimelig måte. Hvis en klage fra den bygningssakkyndige skal hindre forbrukeren i å gå direkte til domstolene, kan dette være en ulempe og påføre forbrukeren ekstra kostnader hvis saken i alle tilfelle ender i domstolene.

Klage fra forbrukeren bør derimot hindre den bygningssakkyndige i å reise sak for domstolen, men har klagenemnda ikke avgjort saken innen seks måneder, kan den bygningssakkyndige bringe saken inn for domstolene etter tvisteloven § 18-2 tredje ledd.

Kapittel 7
Kort om eiendomsmeglers plikter og ansvar

Etter mandatet skal utvalget se nærmere på «hvilken rolle eiendomsmegleren skal ha i forhold til tilstandsrapporten når boligsalget skjer gjennom eiendomsmegler. I denne sammenheng skal utvalget vurdere ... meglerens undersøkelsesplikt, opplysningsplikt og ansvar». I det følgende drøftes derfor meglerens plikter og ansvar i relasjon til innhenting av tilstandsrapport.

Slik utvalget ser det, vil det være en naturlig del av eiendomsmeglers plikter i forbindelse med utføringen av megleroppdraget å informere selger om muligheten for, alternativt plikten til, å innhente godkjent tilstandsrapport og hvilke rettsvirkninger som eventuelt inntrer. Megler bør også opplyse potensielle kjøpere om at tilstandsrapport er innhentet, men i hvilken grad megler bør opplyse om rettsvirkningene overfor kjøper, beror på hvilken modell som velges for den nærmere reguleringen av tilstandsrapporter. Kjøper vil utvilsomt ha en interesse av å få opplysninger om utvidet opplysningsplikt, angrerett eller utvidet reklamasjonsfrist, men dersom det velges en løsning hvor unnlatt fremleggelse av tilstandsrapport bare får konsekvenser for selger i form av for eksempel et gebyr, vil kjøper ha mindre behov for å kjenne til rettsvirkningene.

Allerede etter dagens regler skal eiendomsmegler gi kjøper og selger «råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne», jf. eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd. Reglene om innhenting av tilstandsrapport vil falle naturlig inn under de forhold megler plikter å opplyse kjøper og selger om etter den nevnte bestemmelsen. Medlemmene *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* anser det derfor ikke nødvendig å endre lovteksten på dette punkt. En eventuell presisering om at megler har plikt til å opplyse om reglene om godkjente tilstandsrapporter, kan dessuten åpne opp for at også andre som mener «deres» informasjon er så viktig at opplysningsplikten om dette klart og tydelig må inntas i lovteksten, fremsetter ønske om at loven utvides ytterligere.

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* ønsker derimot å innta en presisering i dagens § 6-3 annet ledd om at megler skal gi kjøper og selger opplysninger om reglene om godkjent tilstandsrapport i avhendingsloven. *Disse medlemmene* anser denne plikten som så viktig at den bør fremgå uttrykkelig av den nevnte bestemmelsen. Videre foreslås det en uttrykkelig presisering om at eiendomsmegleren skal forsikre seg om at selger er kjent med virkningene av ikke å etterleve bestemmelsene om innhenting av tilstandsrapport. Det foreslås også lovfestet at megler skal påse at godkjent tilstandsrapport er tilgjengelig ved annonsering på internett eller på annen egnet måte, og at godkjent tilstandsrapport skal foreligge i papirutgave under visningene.

Hvilke plikter megler videre skal pålegges beror til en viss grad på hvilke rettsvirkninger som knyttes til tilstandsrapporten.

Dersom det velges en løsning der det pålegges, eiendomsmegleren et ansvar for å påse at det foreligger tilstandsrapport før oppdragsavtale inngås, slik medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* går inn for (se kap. 3.4.8), må også dette presiseres i eiendomsmeglingsloven. En slik bestemmelse foreslås inntatt i eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd, se *disse medlemmenes* forslag til lovendring på dette punkt. *Disse medlemmene* går også inn for en plikt for megleren til å påse at den godkjente tilstandsrapporten vedlegges salgsoppgaven, og denne plikten foreslås inntatt i eiendomsmeglingsloven § 6-7 annet ledd nr. 9.

De øvrige medlemmene *(Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug),* som ikke stiller seg bak forslaget om at selger ikke kan inngå oppdragsavtale med megler uten at tilstandsrapport er fremlagt, foreslår i stedet å lovfeste en plikt for megler til å opplyse i salgsoppgaven om godkjent tilstandsrapport fremlegges i forbindelse med salget, og at rapporten i så fall inntas som vedlegg til salgsoppgaven. Slike regler hører naturlig hjemme i eiendomsmeglingsloven § 6-7.

Et annet spørsmål utvalget har drøftet, er i hvilken grad megler bør ha undersøkelsesplikt hva angår innholdet i tilstandsrapporten. Å pålegge megler en vidtgående undersøkelsesplikt vil verken være særlig rimelig eller særlig hensiktsmessig. Det er den bygningssakkyndige som har spisskompetansen om bygningers tekniske tilstand. På

den annen side vil megler ofte ha bedre forutsetninger for å oppdage feil ved rapporten enn det en forbruker vanligvis vil ha, noe som tilsier at det bør kreves at megler ser igjennom og kontrollerer rapporten. Åpenbare feil i tilstandsrapporten bør det forventes at megler oppdager, og megler vil dermed kunne bli solidarisk ansvarlig med den bygningssakkyndige for de tap som måtte oppstå som følge av slike åpenbare feil. Hvor ansvaret i siste omgang skal plasseres, må løses etter gjeldende regler om regress.

Slik utvalget ser det, er det ikke nødvendig med en egen regulering i eiendomsmeglingsloven for at megler skal ha en plikt til å kontrollere innholdet i tilstandsrapporten. Det følger av den gjeldende § 6-7 første ledd at megler skal sørge for at kjøperen før handel sluttes får opplysninger «denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen», som svarer til formuleringen i avhl. § 3-7. Har megler ikke «foretatt innhenting og kontroll av opplysninger som nevnt i første punktum, skal kjøperen før handel sluttes, gis skriftlig orientering om grunnen til dette». Bestemmelsen er ment å uttrykke at plikten til å innhente og kontrollere opplysningene bare gjelder så langt det synes rimelig (Ot.prp. nr. 16 (2006–2007) s. 159). Utvalget mener at en innhentet godkjent tilstandsrapport ment for fremleggelse ved salget vil inneholde opplysninger som kjøper har grunn til å regne med å få, og som kan få betydning for avtalen. Dette innebærer videre, etter systemet i § 6-7 første ledd, at megler har plikt til å kontrollere opplysningene. Hva megler må forventes å oppdage av feil i tilstandsrapporten, vil nettopp være de mer åpenbare feil.

Det må antas at megleren allerede i dag normalt gjør seg kjent med verditakster og tilstandsrapporter med tanke på sin egen markedsføring av boligen, og at opplysninger fra slike dokumenter i stor grad blir benyttet ved utarbeidelsen av prospekt. Noen vesentlig økning av arbeidsbyrdene er det derfor neppe tale om.

Brudd på reglene om meglers opplysnings- og undersøkelsesplikt kan medføre erstatningsansvar både overfor selger og overfor kjøper dersom de alminnelige reglene om ansvar i og utenfor kontrakt er oppfylt. Grove og gjentatte brudd på reglene kan medføre sanksjoner etter bestemmelsene inntatt i eiendomsmeglingsloven kap. 8 om tilbakekall av tillatelser m.v. Bestemmelsen i § 8-9 som gir hjemmel for å ilegge straff for brudd på nærmere opplistede paragrafer, vil ikke komme til anvendelse siden denne verken viser til § 6-3 annet ledd eller til § 6-7 hvor reglene om opplysnings- og undersøkelsesplikt i relasjon til tilstandsrapporter foreslås inntatt.

Kapittel 8
Administrative og økonomiske konsekvenser

I henhold til mandatet skal utvalget redegjøre for de administrative og økonomiske konsekvensene av forslagene. Disse er det forsøkt redegjort for underveis i utredningen, og her omhandles derfor bare de mest sentrale administrative og økonomiske konsekvensene.

Utvalgets forslag om å innføre tiltak som *øker bruken av tilstandsrapporter,* medfører økte transaksjonskostnader ved salg av bolig. Kostnadene må i første hånd bæres av selger. Utvalget har imidlertid lagt opp til at kostnadene med innhenting av tilstandsrapport skal være relativt moderate, dessuten kan innhenting av tilstandsrapport gi rabatt ved kjøp av eierskifteforsikring. Det må også pekes på at innhenting av tilstandsrapport kan være en fordel for både selger og kjøper, og da bl.a. på den måten at faren for tvister minker. På den bakgrunn vil innhenting av tilstandsrapport i en rekke tilfeller kunne medføre sparte kostnader med en eventuell tvist, noe som ikke bare er gunstig for partene, men også ut fra et samfunnsøkonomisk perspektiv.

Kostnadene med å utarbeide en tilstandsrapport vil avhenge av hvor omfattende og detaljerte opplysninger som skal være med i rapporten. Utvalget har forsøkt å finne en balanse mellom kostnader og den antatte nytte av at opplysningene blir kjent for partene, ved å antyde en ramme for hvor mange timer som normalt skal gå til å lage en rapport. Det er imidlertid uenighet på flere punkter om hvilket detaljnivå som bør kreves i rapporten.

Avhengig av hvilke rettsvirkninger som knyttes til innhenting av tilstandsrapporten, vil det også kunne inntre administrative konsekvenser. Ved utelukkende å knytte kontraktsrettslige virkninger til innhenting av rapport, slik deler av utvalget har foreslått, vil de administrative konsekvensene være små, idet disse knytter seg til arbeidet med forskriftsverk og veiledninger, i tillegg til utforming og eventuell godkjenning av enhetlige skjema. Innføres det derimot tinglysingssperre og adgang til ileggelse av gebyr, slike enkelte utvalgsmedlemmer foreslår, vil det administrative arbeidet økes. Det må imidlertid påpekes at det administrative arbeidet – og dermed også de økonomiske konsekvensene – begrenses ved at disse medlemmene går inn for at administreringen legges til tinglysingsmyndighetene, slik at det ikke er nødvendig å opprette et nytt organ for en håndheving av ordningen.

Utvalget foreslår videre at det innføres en *autorisasjonsordning for bygningssakkyndige.* Autorisasjonsordningen kan legges til et offentlig eller privat organ. Administreringen for det offentlige blir minst om autorisasjonen legges til et privat organ. Skal et offentlig organ ha ansvaret for autorisasjonsordningen, anbefaler utvalget at dette legges til et eksisterende organ. Utvalget legger til grunn at kostnadene med autoriseringen uansett valg av organiseringsmåte vil kunne dekkes av de som autoriseres, gjennom et årlig gebyr.

En side av autorisasjonsordningen er de kvalifikasjonskravene som stilles til de bygningssakkyndige. Oppstilles strenge krav, vil tilgangen på kvalifiserte bygningssakkyndige minskes, og prisen på innhenting av tilstandsrapport trolig øke. Utvalget har søkt å løse dette med å ikke stille for strenge krav, samtidig som forslag til overgangsregler er utformet. Også her er det forskjellige oppfatninger i utvalget av hvilket nivå som bør velges.

Når kvalifikasjonene til de som skal utforme tilstandsrapporter, bedres, må det antas at kvaliteten på tilstandsrapportene øker. Dette kan igjen føre til færre tvister, som kan minske behovet for eierskifteforsikringer, og kan også muligens føre til billigere forsikringer.

Når det gjelder innføringen av en *klagenemnd,* slik utvalget har foreslått, må det påpekes at det allerede i dag eksisterer en klagenemnd for takstmenn, og de reglene utvalget foreslår innført på dette punkt, vil nærmest være en formalisering av en eksisterende ordning. Sånn sett vil utvalgets forslag om innføring av en klagenemnd innebære få *endrede* økonomiske og administrative konsekvenser.

Kapittel 9
Merknader til de enkelte bestemmelsene i lovutkastet

9.1 Avhendingsloven

Til § 1-2 annet ledd:

I bestemmelsen her er det foreslått endringer som innebærer at reglene om fremleggelse av tilstandsrapport i §§ 3-11 til 3-13 (§§ 3-11 til 3-14 i forslaget fra *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm)* ikke skal kunne fravikes ved avtale til ugunst for kjøperen ved forbrukerkjøp. Forbrukerkjøp er definert i bestemmelsens tredje ledd, der det fremgår at med forbrukerkjøp menes «kjøp av eigedom når kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd». Dersom det skulle være adgang til å fravike de foreslåtte reglene om tilstandsrapport til ugunst for kjøper i forbrukerforhold, ville det kunne føre til at bruken av tilstandsrapporter ikke økte så mye som det er uttrykt ønske om fra politisk hold.

Gjeldende rett skiller mellom forbrukerkjøp av nyoppført «eigarbustad» som ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet, dersom selgeren har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet, jf. § 1-2 annet ledd første punktum, og det loven kaller «andre forbrukarkjøp» i den nevnte bestemmelsens annet punktum. Andre forbrukerkjøp omfatter bl.a. de tilfellene der en forbruker selger boligen sin til en annen forbruker. Systemet er slik at i de førstnevnte forbrukerkjøpene kan ingen av reglene i avhendingsloven fravikes til ugunst for kjøperen, mens i de sistnevnte tilfellene (andre forbrukerkjøp) opplistes en rekke bestemmelser som ikke kan fravikes. Bakgrunnen for denne sondringen er at det er større grunn til forbrukerbeskyttelse der en forbruker kjøper nyoppført bolig fra en profesjonell selger enn det er i andre forbrukerforhold der både selger og kjøper typisk er forbrukere. Spørsmålet om reglene om tilstandsrapporter skal kunne fravikes ved avtale, må i første rekke vurderes ut fra hvor ønskelig det er at partene regelmessig har slik informasjon som rapporten gir, før avtale inngås. Dette er også en side av forbrukervernet.

Mange typer feil og avvik, som råteskade og slitasje, vil i større utstrekning foreligge ved salg av eldre boliger enn nyoppførte boliger, men også ved nyoppførte boliger foreligger det ikke sjelden feil som kan lede til omfattende og kostbare tvister. Hensynene bak reglene om tilstandsrapport gjør seg derfor gjeldende også for nye boliger. Slik utvalget ser det, bør dermed reglene om tilstandsrapport ikke kunne fravikes, uavhengig av hvilken type forbrukerkjøp det er tale om. Bestemmelsen i § 1-2 annet ledd første punktum er derfor ikke foreslått endret, mens i annet punktum foreslås reglene om tilstandsrapport i §§ 3-11 til 3-13 (§§ 3-11 til 3-14) tilføyd den opplisting av bestemmelser i loven som ikke kan fravikes til ugunst for kjøper i andre forbrukerkjøp. I og med at det i praksis er selgeren som har hånd om innhenting og fremleggelse av tilstandsrapport, er utvalget blitt stående ved at også disse reglene må kunne fravikes til ugunst for selgeren, men ikke til ugunst for kjøperen. Et unntak følger av tredje ledd i forslaget fra *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* til § 3-12: Begrensningen i selgerens regressansvar skal ikke kunne fravikes ved avtale.

Til § 3-11:

Første ledd angir virkeområdet for reglene i §§ 3-11 til 3-13 (§§ 3-11 til 3-14) om godkjent tilstandsrapport.

For at reglene om godkjent tilstandsrapport skal komme til anvendelse, må det for det første dreie seg om en «avhending». Dette er et vidt uttrykk som kan omfatte mange former for overdragelser, men det nærmere innholdet i uttrykket slik det er brukt her, må sees i sammenheng med lovens virkeområde i § 1-1 første ledd første punktum. Her slås det fast at loven bare gjelder avhending ved frivillig salg, bytte eller gave. Dette innebærer at bl.a. erverv ved tvangssalg, ekspropriasjon og arv faller utenfor lovens virkeområde, se Ot.prp. nr. 66 (1990–1991) s. 61, og følgelig også utenfor reglene om tilstandsrapport. I gavetilfellene er det bare nærmere oppregnede bestemmelser som gjelder, se § 1-1 femte ledd. Utvalget ser ingen grunn til å inkludere de foreslåtte bestemmelsene om tilstandsrapporter; dette er regler som

passer dårlig ved gaveoverføringer. Behovet for tilstandsrapporter er atskillig større ved tvangssalg. Det kan til og med sies at behovet for tilstandsrapporter er større her enn ved frivillige salg fordi kjøperen bare i begrenset utstrekning kan gjøre gjeldende at eiendommen har en mangel. Mer omfattende bruk av tilstandsrapporter er likevel noe som i tilfelle må reguleres i tvangsfullbyrdelsesloven, og utvalget ser det slik at spørsmålet faller utenfor mandatet. Imidlertid følger det av tvangsfullbyrdelsesloven § 11-24 første ledd at det skal utarbeides en salgsoppgave som «så langt det er mulig [skal] inneholde de opplysninger som det er vanlig å gi ved frivillig omsetning gjennom megler». Hvis tilstandsrapporter blir vanlige ved frivillige salg, vil det innebære at slike rapporter skal fremskaffes også ved tvangssalg.

Ved bytte av to eiendommer gjelder de foreslåtte reglene om tilstandsrapport for begge eiendommene, jf. § 1-1 fjerde ledd.

Det kan virke noe tungvint å benytte betegnelsen «avhending» i § 3-11 første ledd, når dette bare er ment å innebære frivillig salg og bytte, men utvalget har her valgt å følge lovens system ellers.

Avhendingen må videre gjelde en «bustad». Enkelte andre bestemmelser i loven gjelder også bare for boliger. Loven omfatter avhending av bolig som er fast eiendom etter definisjonen i § 1-1 første ledd, men ved § 1-1 a er loven også gjort gjeldende for avhending av borettslagsandeler. Utvalget legger til grunn at bestemmelsene om tilstandsrapporter dermed vil gjelde også for borettslagsboliger uten at det sies direkte i forslaget her. Derimot gjelder ikke avhendingsloven for omsetning av aksjeleiligheter og obligasjonsleiligheter; disse anses ikke som fast eiendom, og de omfattes heller ikke av reglene for borettslagsboliger. De foreslåtte reglene om tilstandsrapporter er så positivrettslige at de neppe kan gjøres gjeldende for salg av slike leiligheter per analogi eller i kraft av å være generelle regler. Utvalget har likevel ikke funnet grunn til å utarbeide regler for omsetning av leiligheter som ikke omfattes av avhendingsloven.

De foreslåtte reglene gjelder ikke for avhending av bl.a. næringseiendommer og tomter. Også salg av landbrukseiendommer faller utenfor, selv om bolighus følger med, men her vil uansett kjøper neppe kunne betegnes som «forbruker» (se nedenfor).

Når det gjelder spørsmålet om hvorvidt fritidsboliger skal omfattes av reglene om tilstandsrapportering, har utvalget delt seg. Rent språklig kan betegnelsen «bustad» omfatte fritidsboliger, og medlemmenes ulike syn på dette punkt er derfor presisert i lovteksten. Den nærmere begrunnelsen for valg av standpunkt fremgår av kap. 3.6.

Samtlige av medlemmenes forslag innebærer imidlertid at grensen mellom helårsboliger og fritidsboliger må trekkes. Forslaget fra *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* innebærer at reglene om fremleggelse av tilstandsrapport bare skal gjelde ved helårsboliger, mens medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* går inn for ulike rettsvirkninger beroende på om salget gjelder helårsbolig eller fritidsbolig. Som oftest er det ikke vanskelig å avgjøre om en bolig er helårsbolig eller fritidsbolig, men i tvilstilfellene må det foretas en konkret vurdering der kjøpers bruk, markedsføringen og gjerne også planformål vil kunne få betydning.

Vanskelige spørsmål kan oppstå dersom bruken endres ved avhendingen. Det kan være slik at bygningen av selger er benyttet som bolig, mens kjøper har andre planer, eksempelvis der eiendommen kjøpes med tanke på rivning for å bygge ny bolig. Det kan også være slik at bygningen av selger ikke er benyttet som bolig, men at kjøper ønsker å benytte bygget til boligformål, for eksempel dersom et gammelt butikklokale kjøpes med det formål å innrede en leilighet. Ulike løsninger kan her tenkes. En løsning kan være at det avgjørende for om eiendommen skal anses som en «bustad», er eiendommens funksjon på salgstidspunktet. I så fall vil det gamle huset som kjøper ønsker å rive, anses som en «bustad», men ikke butikklokalene. En slik løsning vil imidlertid være lite heldig. Det er større behov for tilstandsrapport når kjøper ønsker å benytte butikklokalene til bolig, enn når huset skal rives. Alternativt kan formålet med kjøpet være avgjørende. Dette leder til at det gamle huset som skal rives, ikke anses som «bustad», mens butikklokalet vil omfattes. Slik utvalget ser det, bør en slik formålsbetraktning legges til grunn, men det avgjørende kan ikke være hva den konkrete kjøper har tenkt å bruke eiendommen til. Det vil føre til liten forutberegnelighet for selger. Avgjørende bør være hva eiendommen markedsføres som: Markedsføres det gamle huset som en bolig, kommer reglene om tilstandsrapport til anvendelse, såfremt kjøper er forbruker. Er huset en rønne, slik at det i realiteten er tomten som markedsføres, vil ikke reglene om tilstandsrapport komme til anvendelse. Tilsvarende gjelder for næringslokalet; markedsføres det som et næringslokale, vil reglene om tilstandsrapport ikke komme til anvendelse, i motsetning til dersom det markedsføres med potensiale til å kunne ombygges til leilighet. I så fall henvender markedsføringen seg til forbrukere, og formålet bak

reglene om tilstandsrapport slår til, nemlig at forbrukere skal ha mest mulig informasjon ved kjøp av bolig. Opplysninger om bl.a. den tekniske tilstand og lovligheten av en slik ombygging vil stå helt sentralt ved slike kjøp.

At formålsbetraktninger skal anses avgjørende, hadde kommet bedre frem i ordlyden til den foreslåtte § 3-11 første ledd dersom reglene om godkjent tilstandsrapport gjelder «avhending av eigedom til bustadføremål». På den annen side ville en slik ordlyd ha medført uklarheter på andre punkter, bl.a. ville kjøp av tomt for husbygging ha falt innunder, noe som ikke er hensiktsmessig. Utvalget er derfor blitt stående ved betegnelsen avhending av «bustad».

Enheter med både beboelses- og ervervsformål byr også på problemer. Noen ganger løser spørsmålet seg ved at kjøper ikke kan anses som forbruker, men ikke alltid. Beroende på hvilken rettsvirkning som knyttes til innhenting av tilstandsrapport, kan problemet for så vidt løses ved at reglene om tilstandsrapporter kommer til anvendelse for beboelsesdelen. Dette kan være praktisk hva angår reglene om opplysningsplikt, men ikke ved bruk av for eksempel angrerett, gebyr og tinglysingssperre. Å skille ut beboelsesdelen i en mangelsvurdering kan også by på en del vanskeligheter, og utvalget anbefaler derfor at det beror på en konkret vurdering om eiendommen kan karakteriseres som en bolig, og i den forbindelse må det ses hen til hvilken bruk som må anses som den hovedsakelige. En slik tolking anses forenelig med ordlyden i den foreslåtte bestemmelsen.

Det siste vilkåret som må være oppfylt for at reglene om godkjent tilstandsrapport skal komme til anvendelse, er at kjøperen må være en forbruker, jf. den foreslåtte ordlyden avhending «til forbrukar». Hvilke kjøpere som skal anses som forbrukere, fremgår av lovens § 1-2 tredje ledd, som definerer forbrukerkjøp: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når «kjøparen er ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd». Salg mellom forbrukere og salg fra en næringsdrivende til en forbruker vil etter dette være salg «til forbrukar» i bestemmelsen her. Salg mellom næringsdrivende og salg fra forbruker til en næringsdrivende vil derimot ikke være salg «til forbrukar», og vil falle utenfor reglenes virkeområde. Vanskelige spørsmål kan oppstå ved tolkingen av om kjøper ikke «hovudsakleg» handler som ledd i næringsvirksomhet, bl.a. ved kjøp av utleieleilighet, men for slike spørsmål viser utvalget til den ellers gjeldende forståelse av § 1-2 tredje ledd. Det er ikke et krav om at forbrukeren selv skal benytte seg av boligen. Bestemmelsene om tilstandsrapport kommer også til anvendelse hvor for eksempel foreldre kjøper bolig til et av sine barn.

Annet ledd gir Kongen hjemmel til å gi nærmere regler om tilstandsrapporter som skal ha de virkninger som er foreslått i §§ 3-12 og 3-13 (§§ 3-12 til 3-14). Det er uttrykkelig nevnt at Kongen gis adgang til å fastsette regler om at rapporten skal være laget av en autorisert bygningssakkyndig, hva rapporten skal inneholde, og når rapporten senest skal være laget eller oppdatert. For utvalgets nærmere vurderinger hva gjelder krav til innhold og når rapporten senest skal være laget eller oppdatert, vises det til drøftelsene i kap. 4 og til utkast til forskrifter om tilstandsrapportens innhold. Utvalgets vurderinger om at rapporten skal være laget av en autorisert bygningssakkyndig, er nærmere drøftet i kap. 5, og også her er det laget utkast til forskrifter.

I *tredje ledd* er det gitt hjemmel for Kongen til å gi nærmere regler om autorisasjon av bygningssakkyndige. Om bakgrunnen og om utvalgets anbefalinger av hvordan disse reglene bør utformes, vises det til kap. 5 og til utkast til forskrifter om autorisasjon av bygningssakkyndige. Det kan være behov for å inndra autorisasjonen for et bestemt tidsrom (suspensjon) eller med endelig virkning (tilbakekall), noe det er gitt hjemmel til her. Dersom forholdene tilsier det, bør den bygningssakkyndige først advares, men utvalget har ikke funnet det nødvendig å nevne dette i bestemmelsen her.

I *fjerde ledd* er det gitt regler om nemndsbehandling for løsning av tvister som gjelder tilstandsrapporter. Bestemmelsen er først og fremst utformet etter mønster fra boligoppføringsloven § 64 tredje ledd, men lang på vei tilsvarende regler er inntatt i bl.a. eiendomsmeglingsloven § 8-8. Om behovet for nemndsbehandling og utvalgets vurderinger på dette punkt, vises det til kap. 6.

Til § 3-12:

Utvalgsmedlemmene Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby og Rokhaug har følgende bemerkninger til sitt forslag til § 3-12:

Bestemmelsen regulerer virkningen av at kjøper får anledning til å gjøre seg kjent med en godkjent tilstandsrapport.

I *første ledd* foreslås det inntatt en regel om at kjøperen ikke kan gjøre gjeldende som mangel noe som fremgår av tilstandsrapporten, eller som skulle ha gått frem av rapporten. Er det i rapporten anmerket feil og avvik ved boligen, for eksempel at taket er modent for utskifting, følger det allerede

etter dagens regler at kjøper ikke kan påberope seg disse forholdene som mangler, siden dette er forhold kjøperen kjente eller måtte kjenne til, jf. § 3-10 første ledd. Kjøper kan i stedet tilby en lavere pris for boligen. Det som er nytt med bestemmelsen her, er at uriktige opplysninger som er inntatt i tilstandsrapporten, ikke lenger skal kunne påberopes som mangel av kjøper etter § 3-8. Opplyses det om at kledningen er i god stand, mens den i virkeligheten er sterkt råteskadet, vil ikke dette kunne påberopes som en mangel. Heller ikke opplysninger som skulle ha gått frem av rapporten (manglende opplysninger), skal kunne påberopes som mangler etter § 3-7. Unnlater den bygningssakkyndige for eksempel å opplyse om fukt i kjelleren, til tross for at dette burde vært oppdaget og anmerket, kan ikke kjøper fremme mangelskrav mot selgeren på dette grunnlag. Ved vurderingen av hva som skulle ha gått frem av rapporten, må det ses hen til forskriftene om tilstandsrapportens innhold og de retningslinjene for tilstandsrapporter som ellers utarbeides, og spørsmålet er om den sakkyndige har foretatt en forsvarlig utførelse av oppdraget.

For at bestemmelsen skal komme til anvendelse, må selger ha lagt frem for kjøper en godkjent tilstandsrapport. Det betyr at tilstandsrapporten må være i samsvar med regler som er gitt i medhold av § 3-11: Rapporten må være utarbeidet av en autorisert bygningssakkyndig etter de retningslinjer som er fastsatt, og rapporten må ikke være eldre enn reglene tilsier. Det er uten betydning at rapporten inneholder feil, eksempelvis ved at den bygningssakkyndige har oversett noe, eller har feilvurdert det han har sett, den vil like fullt anses som en godkjent tilstandsrapport. Enkelte feil vil imidlertid være så grunnleggende at rapporten ikke kan anses som en godkjent tilstandsrapport. Dette vil for eksempel gjelde dersom rapporten er avgitt på et annet skjema enn det standardiserte, eller dersom rapporten er utformet av en som ikke er autorisert, og dette er åpenbart for selgeren. I disse tilfellene vil i stedet bestemmelsen i § 3-13 komme til anvendelse. Forholdet er berørt i utkastet til forskrifter om godkjent tilstandsrapport § 1-1 annet ledd.

Kjøperen må videre ha fått anledning til å gjøre seg kjent med tilstandsrapporten før han har bundet seg til å kjøpe boligen. Grunnen til at tidspunktet for kjøpers binding er valgt som skjæringstidspunkt, er at dette bidrar til å fremme formålet bak reglene, nemlig at avtaler om kjøp av bolig skal inngås på grunnlag av riktig informasjon, slik at færre tvister oppstår. I og med at avtaler om salg av bolig ofte inngås ved at kjøper avgir et tilbud som selger aksepterer, kan en tenke seg den situasjonen at kjøper har avgitt et tilbud med en relativt rommelig akseptfrist, og at selger fremlegger tilstandsrapport før budet aksepteres. I dette tilfellet vil kjøper ha fått anledning til å gjøre seg kjent med tilstandsrapporten før avtale ble inngått, men det ville stride mot formålet bak reglene om bestemmelsen skulle komme til anvendelse her. Medlemmene har derfor valgt tidspunktet der kjøperen binder seg, som skjæringspunkt. I praksis kan dette løses ved at tilstandsrapporten er tilgjengelig på visninger, og den kan også legges ut på internett før visningen. Det er derimot ikke noe i veien for at selger avgir et salgstilbud, og dernest legger frem tilstandsrapporten før kjøper har akseptert. I forhold til bestemmelsen her anses kjøperen som bundet selv om han eventuelt har en angrerett etter forslaget til § 3-13 fra medlemmene *Assev, Ebeltoft, Lilleholt* og *Rokhaug:* Det foreligger en betinget forpliktelse allerede når budet kommer til selgerens kunnskap; blir ikke angreretten benyttet, er kjøperen endelig bundet.

Det avgjørende er når kjøper ble bundet i forhold til den avtalen som deretter ble inngått. Hvis kjøperen først har gitt et bud som ikke ble akseptert innen fristen, og han så får anledning til å gjøre seg kjent med tilstandsrapporten før han senere gir et nytt bud som blir akseptert, er vilkårene i bestemmelsen her oppfylt.

Kjøperen skal ha fått anledning til å gjøre seg kjent med tilstandsrapporten. Det innebærer for det første at rapporten må ha vært tilgjengelig, og det kan som nevnt skje ved at rapporten er tilgjengelig på nettet i tilknytning til annonsen for boligen, eller ved at den er tilgjengelig ved visning av boligen. Selgeren – eller megleren – kan også sørge for at rapporten blir sendt til aktuelle kjøpere som melder seg. Kjøperen må for det andre være kjent med at rapporten eksisterer. Det er ikke tilstrekkelig at selgeren kan vise at rapporten var tilgjengelig, hvis den aktuelle kjøperen ikke var oppmerksom på det. I praksis betyr nok dette at selgeren må forvisse seg om at tilstandstrapporten har vært kjent når bud mottas, typisk ved at budskjema e.l. har opplysninger om dette. For det tredje må kjøperen ha hatt tid til å gjøre seg kjent med rapporten. Det ville neppe være en tjenlig løsning å fastsette en minstetid, for eksempel slik at rapporten skal ha vært tilgjengelig i minst 24 timer før kjøperen binder seg. Det kan tenkes situasjoner der det også er i kjøpers interesse å kunne gi bud med kortere varsel. En fastsatt minstetid kunne også skape inntrykk av at det alltid er tilstrekkelig at rapporten formelt har vært tilgjengelig i dette tidsrommet, mens kjøperen i det enkelte tilfellet kan-

skje har hatt få muligheter for å gjøre seg kjent med rapporten. Det avgjørende bør være at kjøperen reelt har hatt anledning til å gjøre seg kjent med rapporten.

Har kjøperen fått anledning til å gjøre seg kjent med tilstandsrapporten, er det ikke noe vilkår for å anvende bestemmelsen her at kjøperen også har benyttet seg av denne anledningen.

Det er selgeren som må godtgjøre at kjøperen har fått anledning til å gjøre seg kjent med tilstandsrapporten, hvis selgeren vil påberope seg bestemmelsen. Selgeren vil derfor se seg tjent med å sikre bevis for dette, for eksempel ved at kjøperen på budskjemaet bekrefter at han har fått slik anledning.

Bestemmelsen medfører at kjøpers rettsstilling svekkes i forhold til gjeldende rett. Etter dagens rettstilstand identifiseres selger med takstmannen i den forstand at selger hefter for de feil takstmannen gjør, enten ved at tilstandsrapporten inneholder feilaktige opplysninger, eller ved at tilstandsrapporten unnlater å opplyse om forhold som takstmannen kjente eller måtte kjenne til, jf. Rt. 2001 s. 369 (takstmannsdommen). Utformingen av bestemmelsen i første ledd er ment å oppheve denne identifikasjonen. Regelen medfører at det blir mindre risikofylt for selger å innhente tilstandsrapport, noe som må antas å bidra til å øke bruken av slike rapporter. Regelen må også ses i sammenheng med den foreslåtte § 3-13 (§ 3-13 første ledd i forslaget fra *Assev, Ebeltoft, Lilleholt, Mæland* og *Rokhaug),* hvor selgerens opplysningsplikt utvides til å omfatte opplysninger som skulle ha gått frem av en tilstandsrapport. Å innføre en regel om slik utvidet opplysningsplikt uten samtidig å oppheve identifikasjonen mellom selger og den bygningssakkyndige ville, slik *disse medlemmene* ser det, i for stor grad ha forrykket balansen i kontraktsforholdet mellom kjøper og selger, se nærmere om den avveining som ligger bak, i kap. 3.4.3. Kjøpers interesse vil i hovedsak være ivaretatt ved et erstatningskrav mot den bygningssakkyndige på grunnlag av feilen som er gjort. Den bygningssakkyndiges ansvar overfor kjøperen er presisert i annet ledd, se merknadene nedenfor.

Unntak oppstilles dersom selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro. Unntaket vil komme til anvendelse der selger har holdt tilbake opplysninger om relevante omstendigheter som han kjente til, og som kan være skjult for en bygningssakkyndig ved besiktigelsen av boligen, for eksempel lekkasjer ved kraftig nedbør, eller at selger nylig har malt over en fuktflekk. Unntaket vil også komme til anvendelse dersom selger bevisst eller grovt uaktsomt gir feilaktige opplysninger i et eventuelt egenerklæringsskjema eller til den bygningssakkyndige, som bygger på disse i sin rapport. Den samme formuleringen er benyttet i § 4-19 tredje ledd for situasjonen der selger ikke kan gjøre gjeldende at kjøper har reklamert for sent, og tolkingen av den bestemmelsen vil kunne være retningsgivende. Det legges til grunn at selgerens forhold må vurderes i forhold til hver enkelt omstendighet som eventuelt kan gjøres gjeldende som mangel. Lovgrunnen tilsier ikke at selgeren skal måtte svare for all opplysningssvikt fordi han har opptrådt uakseptabelt i forhold til én omstendighet ved boligen.

Selv om selger har opptrådt grovt uaktsomt, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro, må de øvrige vilkårene i §§ 3-7 og 3-8 være oppfylt for at kjøper skal ha et mangelskrav i behold.

Bestemmelsen her er ikke til hinder for at selgeren påtar seg et mer vidtgående ansvar, for eksempel ved å «garantere» at det elektriske anlegget er i orden. Det følger allerede av at loven alltid kan fravikes ved avtale til gunst for kjøperen, jf. § 1-2.

Etter gjeldende regler vil opplysninger som gis av *megleren,* normalt anses som gitt på vegne av selgeren. Selgeren kan dermed påføres mangelsansvar på grunn av uriktige opplysninger fra meglerens side, jf. avhendingsloven § 3-8. Etter forholdene kan nok også omstendigheter som megleren (men ikke selgeren) kjente eller måtte kjenne til uten å opplyse om dem, regnes som mangel etter § 3-7.

Den foreslåtte regelen i § 3-12 første ledd om at kjøperen ikke kan gjøre gjeldende som mangel noe som går frem eller skulle ha gått frem av en godkjent tilstandsrapport, er ment å dekke også den situasjonen at opplysningene fra tilstandsrapporten er formidlet via megleren, eller der megler unnlater å opplyse om feil i tilstandsrapporten som han burde oppdaget (se nærmere kap. 7). At megleren burde ha oppdaget feilen, bør som utgangspunkt ikke utgjøre et selvstendig grunnlag for selgeransvar. Poenget med bestemmelsen er at selger ikke svarer for feil i tilstandsrapporten, med mindre selger har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro. Bestemmelsen som er foreslått i annet ledd, er ment å kanalisere ansvaret fra selger til den bygningssakkyndige. Hvorvidt megleren kan bli ansvarlig – eventuelt sammen med den bygningssakkyndige – overfor kjøper for feil i rapporten, må avgjøres på grunnlag av vanlige erstatningsregler.

I *annet ledd* foreslås det inntatt en regel som klargjør at kjøper kan fremme erstatningskrav

etter vanlige regler mot den bygningssakkyndige for feil eller utelatelser i tilstandsrapporten. Det antas at dette følger allerede av gjeldende regler om det som ofte betegnes som «informasjonsansvar», jf. bl.a. den nylig avsagte høyesterettsdommen Rt. 2008 s. 1078 (avsnitt 21). Tilstandsrapporten er normalt utarbeidet med det formålet at den skal kunne legges frem overfor andre enn oppdragsgiveren, og dette er noe den bygningssakkyndige er klar over. Det er uansett tjenlig å fastslå i bestemmelsen her at kjøperen kan rette krav mot den bygningssakkyndige. Bestemmelsen omfatter bare den situasjonen at reglene i første ledd avskjærer et mangelskrav mot selgeren. Det kan ikke motsetningsvis sluttes at ansvar ikke kan gjøres gjeldende i andre situasjoner, men det er det ikke nødvendig å gå nærmere inn på her. For eksempel må det legges til grunn at kjøperen kan reise krav mot både selger og bygningssakkyndig eller bare en av dem hvis unntaket i første ledd om selgers grove uaktsomhet m.m. kommer til anvendelse.

I utkastet sies det at kjøperen kan kreve erstatning etter «vanlege reglar». I dette ligger en henvisning til vanlige regler om tap, ansvarsgrunnlag, årsakssammenheng og erstatningsutmåling, blant annet den aktsomhetsnormen som er utviklet i rettspraksis for personer som tilbyr sine tjenester i næring («profesjonsansvar»). En slik henvisning til «vanlige regler» finnes i en rekke andre lover og har sin bakgrunn i en oppfatning av at den nærmere nyanseringen av slike ansvarsspørsmål bør skje gjennom rettspraksis.

Oppstilles det som vilkår for autorisasjon at den bygningssakkyndige har forsikring, slik utvalget har foreslått, vil kjøperen sikres at den bygningssakkyndige har dekning for erstatningskravet. Kjøper vil som regel også kunne fremme krav direkte mot forsikringsselskapet.

I *tredje ledd* foreslås det en regel som i utgangspunktet avskjærer den bygningssakkyndiges regressadgang mot selger. Dette er nødvendig for at regelen i første ledd skal bli effektiv. Det ville vært liten hjelp i å oppheve identifikasjonen mellom selger og den bygningssakkyndige hvis selger til sist likevel ble sittende med det økonomiske ansvaret for feil ved tilstandsrapporten ved at den bygningssakkyndige kunne fremme et regresskrav. Det innebærer også at den bygningssakkyndige ikke kan rette krav mot selgeren på det grunnlaget at den sakkyndige har dekket noe som reelt er et prisavslag, og at selgeren derfor kan sies å sitte igjen med en ubegrunnet berikelse i form av et vederlag som er høyere enn boligens verdi. Den bygningssakkyndige kan likevel ha et regresskrav i behold dersom selger har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro. Dette omfatter tilfeller der selger bevisst har holdt tilbake opplysninger eller har gitt uriktige opplysninger, og det vises til det som er sagt over om den tilsvarende formuleringen i første ledd. Unntaket kan begrunnes med at selger i denne situasjonen ikke bør vernes av hovedregelen om regressavskjæring.

Bestemmelsen i tredje ledd medfører en kanalisering av ansvaret i retning av den bygningssakkyndige og hans ansvarsforsikring. Regelen innebærer muligens en viss begrensning av den bygningssakkyndiges regresskrav sammenlignet med gjeldende rett, hvor dette antakeligvis beror på en bredere vurdering av forholdet mellom de ansvarlige og omstendighetene for øvrig (se 1.5.2), men noen stor endring av reglene er det neppe tale om. Det foreslås at bestemmelsen ikke kan fravikes til ugunst for selgeren.

Utvalgsmedlemmene Hammerø, Hatlebakk, Heggheim og Holm har følgende bemerkninger til sitt forslag til § 3-12:

I bestemmelsen her foreslås det lovfestet en plikt for selger til å legge frem godkjent tilstandsrapport ved avhending av helårsbolig til forbruker. I forhold til virkeområdet for reglene om godkjent tilstandsrapport som fremgår av § 3-11 første ledd, er plikten begrenset til å gjelde helårsboliger. Ved salg av fritidsbolig til forbruker er det foreslått egne regler i § 3-14.

Siden det foreslås ulike rettsvirkninger alt ettersom det er tale om helårsbolig, som i bestemmelsen her, eller om det er tale om fritidsbolig, som i den foreslåtte § 3-14, må grensen mellom helårsboliger og fritidsboliger trekkes. Hvordan denne grensedragningen bør trekkes i tvilstilfellene, er kort omtalt i merknadene til § 3-11.

Selgerens plikt knytter seg til å fremlegge «godkjend tilstandsrapport». Det betyr at tilstandsrapporten må være utformet i samsvar med regler som er gitt i medhold av § 3-11. Om hva som nærmere menes med godkjent tilstandsrapport, vises det til merknadene over til § 3-12 første ledd fra medlemmene *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* (se annet avsnitt i merknaden til § 3-12 første ledd) som disse medlemmene slutter seg til.

Av *første ledd annet punktum* fremgår det at godkjent tilstandsrapport skal være innhentet før oppdragsavtale inngås med eiendomsmegler, jf. også forslag til ny bestemmelse i eiendomsmeglingsloven § 6-4 første ledd. Det at tilstandsrapport skal være innhentet allerede før oppdragsav-

tale med megler inngås, bidrar til å sikre de bygningssakkyndiges uavhengighet fra megler, noe som igjen må antas å bidra til at kvaliteten på tilstandsrapportene øker. Dermed ivaretas formålet bak reglene, nemlig at avtaler om kjøp av bolig inngås på grunnlag av riktig informasjon, slik at færre tvister oppstår.

Annet ledd og tredje ledd regulerer når og på hvilken måte tilstandsrapporten skal gjøres tilgjengelig for potensielle kjøpere. Formålet er å skaffe potensielle kjøpere tilgang til best mulig informasjon om det aktuelle salgsobjektet på et tidligst mulig tidspunkt før avtale inngås. Annet ledd gjelder ved salg gjennom eiendomsmegler, mens tredje ledd kommer til anvendelse når eiendomsmegler ikke benyttes.

I *annet ledd* er det inntatt en bestemmelse om at tilstandsrapporten skal legges ut på internett sammen med den øvrige salgsinformasjonen. Salgsinformasjon på internett er en vanlig form for markedsføring i dag, og vil mest trolig være det også i fremtiden. Denne bestemmelsen samsvarer med den foreslåtte endringen i eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd, som pålegger megler en plikt til å markedsføre salgsobjektet på denne måten. For å være sikker på at tilstandsrapporten skal være tilgjengelig for potensielle kjøpere, må den også ligge fremme sammen med øvrig salgsinformasjon på visningene. Kravet om at godkjent tilstandsrapport skal være tilgjengelig ved annonsering på internett, sikrer at potensielle kjøpere kan gjøre seg kjent med innholdet før de går på visning. Kjøperne vil da ha mulighet til å stille spørsmål til både selger, megler og den bygningssakkyndige om mulige påpekte svakheter ved eiendommen i god tid før han går på visning.

Når eiendomsmegler ikke benyttes av selger, vil man ikke kunne stille et tilsvarende strengt krav til tidspunktet for fremleggelse av tilstandsrapport, og her er det derfor nødvendig med en egen regulering, jf. *tredje ledd.* I de få tilfeller det her er tale om, vil gjerne situasjonen være at boligen selges mellom bekjente som kanskje starter kontakten helt uformelt. Også i disse situasjonene er det viktig at kjøper får mulighet til å gjøre seg kjent med innholdet i rapporten før han binder seg til en avtale om kjøp av boligen. Det oppstilles derfor et krav om at godkjent tilstandsrapport skal legges frem for kjøper på et så tidlig tidspunkt at han har anledning til å gjøre seg kjent med den før han avgir det bud som aksepteres av selgeren. Det gjøres regning med at selgeren i slike «bekjentskapshandler» også vil føle seg tjent med å bidra til et best mulig informasjonsgrunnlag for kjøperen før handel skjer, og at han opptrer deretter.

Det følger av forslaget til tredje ledd at godkjent tilstandsrapport skal være «lagd frem» for kjøperen. Det er ikke tilstrekkelig at selgeren kan vise til at rapporten var tilgjengelig, hvis den aktuelle kjøperen ikke var oppmerksom på det. Ordlyden innebærer at selger må sørge for at kjøper får et eksemplar, enten fysisk eller for eksempel ved at rapporten sendes som vedlegg til e-post. Videre må fremleggelsen av rapporten skje på et så tidlig tidspunkt at kjøper har anledning til å gjøre seg kjent med den før han avgir det bud som aksepteres av selgeren. Det avgjørende er når kjøper blir bundet i forhold til den avtalen som deretter inngås. Hvis kjøperen først avgir et bud som ikke aksepteres innen fristen, og han så får fremlagt tilstandsrapporten før han senere gir et nytt bud som blir akseptert, er kravene i bestemmelsen her oppfylt. Vilkåret om at kjøperen skal ha hatt «høve» til å gjøre seg kjent med innholdet, innebærer at kjøperen selv må bære risikoen forbundet med ikke å sette seg inn i rapportens innhold.

I salg uten megler kan det nok være noe vanskeligere for selger å bevise at godkjent tilstandsrapport er fremlagt. Dette kan løses ved at selger ber om kjøpers skriftlige bekreftelse på dette.

I *fjerde ledd* gjøres det unntak fra plikten til å fremlegge godkjent tilstandsrapport etter bestemmelsens første til tredje ledd i to tilfeller. For det første oppstilles det et unntak hvis kjøper har til formål å rive boligen. Som påpekt under merknadene til § 3-11 første ledd, vil markedsføringen i utgangspunktet avgjøre om eiendommen skal anses som en bolig. Er huset en rønne, slik at det i realiteten er tomten som markedsføres, vil ikke reglene om tilstandsrapport komme til anvendelse. Markedsføres derimot det gamle huset som en bolig, kommer reglene om tilstandsrapport til anvendelse. Unntaket her får dermed praktisk betydning om kjøper likevel har til formål å rive boligen. I slike tilfeller har ikke kjøper behov for tilstandsrapport. Hva som menes med «å rive» boligen, må avgjøres konkret. Boligen må anses som revet selv om visse deler av den eksisterende boligen – typisk grunnmur m.v. – blir stående igjen.

For det andre oppstiller bestemmelsen unntak ved gavesalg. I og med at reglene om tilstandsrapporter ikke foreslås nevnt i de bestemmelsene som uttrykkelig gjelder for gave, jf. § 1-1 femte ledd, er det ikke nødvendig å oppstille unntak for de rene gavetilfeller. Gavesalg kan for så vidt sies å komme i en mellomstilling, og unntaket er ment å klargjøre at også gavesalgstilfellene er unntatt bestemmelsene om en lovpålagt plikt til å fremlegge godkjent tilstandsrapport. Gavesalg innebærer at det foreligger et avslag i prisen som skyldes en gavehen-

sikt. Hvorvidt et salg skal anses som et gavesalg, må avgjøres helt konkret.

Til § 3-13:

Utvalgsmedlemmene Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby og Rokhaug har følgende bemerkninger til sitt forslag til § 3-13 (det vil gå frem nedenfor at deler av forslaget ikke støttes av alle disse medlemmene):

Bestemmelsen fastsetter virkningen av at kjøperen *ikke* har fått anledning til å gjøre seg kjent med en godkjent tilstandsrapport før kjøperen bandt seg til å kjøpe boligen, typisk ved å gi bud. Dette er altså den motsatte situasjonen av den som reguleres i § 3-12. Det går frem av *disse medlemmenes* merknader til § 3-12 første ledd hva som nærmere ligger i vilkårene om at kjøperen skal ha fått anledning til å gjøre seg kjent med en godkjent tilstandsrapport før kjøperen har bundet seg til å kjøpe boligen. Er ett av disse vilkårene ikke oppfylt, inntrer virkningene etter bestemmelsen her.

Disse utvalgsmedlemmene har en noe avvikende oppfatning av hvilke rettsvirkninger som bør inntre. *Samtlige* mener at unnlatt fremleggelse av tilstandsrapport bør få virkning for opplysningsplikten. *Mæland* mener i tillegg at selger ikke gyldig kan ta et «som han er»-forbehold. *Ebeltoft* er enig med Mæland og mener at kjøper dessuten skal ha angrerett. *Assev, Lilleholt* og *Rokhaug* mener at virkningene med utvidet opplysningsplikt bare skal kombineres med angrerett. I det følgende kommenteres lovforslagene i henhold til rettsvirkningene.

Virkninger for opplysningsplikten

Bestemmelser om virkning for opplysningsplikten er inntatt i forslaget fra medlemmene *Evensen* og *Nordby* til § 3-13, og i § 3-13 første ledd i forslaget fra medlemmene *Assev, Ebeltoft, Lilleholt, Mæland* og *Rokhaug.* Innholdet er sammenfallende på dette punktet.

Bestemmelsen om at manglende fremleggelse av tilstandsrapport skal få betydning for selgers opplysningsplikt, utvider rekkevidden av regelen i § 3-7 om mangel på grunn av opplysningssvikt. Endringen innebærer at en selger av bolig som ikke kan godtgjøre at kjøperen har fått anledning til å gjøre seg kjent med en godkjent tilstandsrapport, selv må bære konsekvensene av at de opplysningene som en slik rapport skulle ha inneholdt, ikke kommer frem. Det innebærer at boligen har mangel hvis en godkjent tilstandsrapport skulle ha inneholdt opplysninger som en kjøper hadde grunn til å regne med å få, og det må antas at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Bestemmelsen innebærer en utvidelse av selgers mangelsansvar sammenlignet med gjeldende rett. Et eksempel kan belyse forskjellen: Et skjult råteangrep i ytterveggen av en eldre bolig utgjør ikke uten videre en mangel ved boligen; det kan være at dette ikke er verre enn kjøperen hadde grunn til å regne med ved kjøp av en slik bolig. Hvis selgeren derimot kjente eller måtte kjenne til råteangrepet uten å opplyse om det, vil råten oftest medføre mangel også etter gjeldende rett. Et råteangrep vil kjøperen normalt ha grunn til å regne med å få vite om når selgeren først kjenner til det. Etter utkastet vil et slikt råteangrep utgjøre en mangel selv om det er ukjent for selgeren, hvis han ikke har lagt frem en godkjent tilstandsrapport og råteangrepet skulle ha vært oppdaget og tatt med i en tilstandsrapport etter de reglene som gjelder for slike rapporter. Selgeren blir med andre ord stilt som om han hadde innhentet en rapport og kjente til innholdet av den.

Bestemmelsen gjelder som nevnt ovenfor i de tilfellene hvor kjøperen ikke har fått anledning til å gjøre seg kjent med en godkjent tilstandsrapport. Regelen kommer dermed ikke bare til anvendelse når selger har valgt å ikke innhente tilstandsrapport; den kommer også til anvendelse hvis selgeren har innhentet en godkjent tilstandsrapport, men har valgt ikke å legge den frem. Det kan spørres om det vil virke hardt for selgeren i en slik situasjon å bli tillagt kunnskap også om det som *skulle* ha stått i rapporten, men som ikke gjorde det på grunn av feil hos den bygningssakkyndige. I denne situasjonen nyter ikke selgeren godt av særreglene i § 3-12, som i betydelig grad kanaliserer ansvaret bort fra selgeren og mot den bygningssakkyndige. På den annen side ville det bli dårlig sammenheng mellom reglene hvis kjøperen skulle bli møtt med at ansvar etter bestemmelsen her ikke kan gjøres gjeldende fullt ut fordi selgeren i ettertid kan vise at han satt med en mangelfull tilstandsrapport. Kjøper vil nemlig i et slikt tilfelle vanskelig nå frem med et erstatningskrav mot den bygningssakkyndige. Da synes det mer nærliggende at selgeren svarer overfor kjøperen for det som skulle ha kommet frem i rapporten, og heller selv retter krav mot den bygningssakkyndige på grunn av den feilen som er gjort.

Spørsmålet om hva som *skulle* ha gått frem av en tilstandsrapport, vil i større eller mindre grad bli av hypotetisk karakter. Hvis tilstandsrapporten var innhentet, men ikke lagt frem (se like foran), kan det oftest fastslås hva den faktisk inneholdt,

men spørsmålet om eventuelle feil hos den bygningssakkyndige må fortsatt vurderes. Er ikke rapport innhentet, må det bedømmes hva rapporten skulle ha inneholdt. Med de retningslinjene for tilstandsrapporter som forutsettes utarbeidet både i forskriftsverk og veiledninger, vil det nok i de fleste tilfeller være relativt enkelt å si om en bestemt opplysning skulle ha vært med i rapporten. Spørsmålet kan komme opp ved at kjøperen oppdager en svakhet ved boligen (som råteangrepet i eksempelet foran), og det må da bedømmes – om nødvendig av domstolene – om dette var noe en bygningssakkyndig skulle ha oppdaget og tatt med i rapporten ved en forsvarlig utførelse av oppdraget. Det kan også være at kjøperen selv innhenter en tilstandsrapport etter kjøpet og påberoper svakheter som kommer frem i denne rapporten. Den nye rapporten vil da gi gode indikasjoner på hva en rapport forut for kjøpet skulle ha inneholdt. Bedømmelsen av hva en tilstandsrapport skulle ha inneholdt, skiller seg ikke prinsipielt fra andre normative vurderinger som må gjøres når det først oppstår tvist i et kontraktsforhold. På bakgrunn av opplysninger fra sakkyndige må domstolene i slike tilfeller avgjøre hva som ville ha vært en forsvarlig utførelse av et oppdrag.

I forhold til § 3-7 regulerer bestemmelsen her bare vilkåret om selgerens kunnskap. De øvrige vilkårene i § 3-7 må også være oppfylt før det blir tale om en mangel. Det må for det første gjelde opplysninger om «omstende ved eigedommen»; i dette ligger en begrensning for eksempel mot oppfatninger av boligmarkedet og hva som er riktig pris for boligen. Videre må det gjelde opplysninger som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Dette vilkåret henger nær sammen med det neste, at det antas å ha virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt. Det vil alltid finnes en mengde omstendigheter ved en eiendom som er uten interesse for kjøperens vurdering av kjøpet og kjøpsvilkårene. Som nevnt foran under 1.5.2, er det tale om en redelighetsstandard: Hvilke omstendigheter ville en redelig selger ha opplyst om? Det er med andre ord ikke slik at enhver omstendighet som skulle ha vært omtalt i en tilstandsrapport, vil utgjøre en mangel fordi selgeren ikke har opplyst om den.

Skal selgeren unngå de virkningene som følger av bestemmelsen om selgers opplysningsplikt, må han som påpekt legge frem en godkjent tilstandsrapport. Feil ved tilstandsrapporten hindrer i utgangspunktet ikke at vilkåret er oppfylt. Slike feil bedømmes etter reglene i § 3-12 første og annet ledd: Selgeren går normalt fri, men kjøperen kan ofte rette krav mot den bygningssakkyndige. Annerledes kan situasjonen være hvis det er mer grunnleggende mangler ved rapporten, for eksempel hvis den bygningssakkyndige har brukt et annet og enklere skjema enn det som er foreskrevet. Da kan resultatet etter en nærmere vurdering bli at selgeren kan bli ansvarlig etter bestemmelsen her. I en slik situasjon kan ansvar for den bygningssakkyndige være aktuelt både overfor selgeren og kjøperen. Et annet eksempel er at rapporten ikke er laget av en autorisert bygningssakkyndig, og dette er åpenbart for selgeren. Også da gjelder bestemmelsen her, selv om rapporten er like god som en godkjent tilstandsrapport ville ha vært, men i slike tilfeller vil selgeren langt på vei være hjulpet med regelen i § 3-10 første ledd om at kjøperen ikke kan gjøre gjeldende som mangel noe han kjente til ved inngåelsen av avtalen. Disse spørsmålene er som tidligere nevnt berørt i utkast til forskrifter.

Bestemmelsen gjelder bare for salg av andre boliger enn fritidsboliger, borettslagsboliger medregnet, mens bestemmelsen i § 3-7 gjelder både for boliger og andre faste eiendommer, se nærmere om virkeområdet til bestemmelsene om tilstandsrapporter i merknadene til § 3-11 første ledd.

Forbud mot «som han er»-forbehold

Utvalgsmedlemmene *Ebeltoft* og *Mæland* foreslår inntatt i § 3-13 et annet ledd som fastslår at selger ikke gyldig kan påberope seg et «som han er»-forbehold, dersom selgeren ikke kan godtgjøre at kjøperen har fått anledning til å gjøre seg kjent med en godkjent tilstandsrapport før kjøperen bandt seg til å kjøpe boligen.

For den nærmere begrunnelsen bak regelen, vises det til kap. 3.4.4. Kort sagt er synspunktet at når selger ikke kan påberope seg at han har solgt eiendommen «som han er», vil kjøper i noe større utstrekning kunne påberope seg at feil og avvik ved boligen utgjør en mangel, og at dette er en rimelig konsekvens av at selgeren ikke har sørget for å gi de opplysningene om eiendommen som en tilstandsrapport ville ha inneholdt. Den mangelsvurderingen som må foretas uten et «som han er»-forbehold, er det gjort rede for i kap. 1.5.2.

Angrerett

Medlemmene *Assev, Ebeltoft, Lilleholt* og *Rokhaug* foreslår dessuten regler som gir kjøper angrerett dersom selgeren ikke kan godtgjøre at kjøperen har fått anledning til å gjøre seg kjent med en godkjent tilstandsrapport før kjøperen bandt seg til å kjøpe boligen. Plasseringen av bestemmelsen vil

avhenge av hvilke andre bestemmelser som tas med i paragrafen. Saklig sett bør eventuelle bestemmelser om angrerett plasseres etter en eventuell bestemmelse om begrenset adgang til å ta forbehold om at eiendommen selges «som han er». Bestemmelsene om angrerett er derfor inntatt som annet til fjerde ledd i *Assevs, Lilleholts* og *Rokhaugs* forslag og som tredje til femte ledd i *Ebeltofts* forslag. For begrunnelsen bak regelen henvises det til kap. 3.4.5.

For å hindre at kjøper spekulerer i situasjonen, foreslås det at angreretten gjelder i en tidsbegrenset periode. Melding om at kjøperen vil bruke angreretten, må være kommet frem til selger senest fjorten dager etter at kjøpsavtalen ble inngått. På fjorten dager kan andre interessenter ha funnet en alternativ bolig, slik at selgers kostnader med et nytt salg raskt vil komme opp i store beløp. Samtidig bør kjøper ha tid til å områ seg og også eventuelt ha tid på seg til å få innhentet en tilstandsrapport slik at kjøper kan vurdere om han vil benytte seg av angreretten. På denne bakgrunn foreslås det en frist på fjorten dager fra avtaleinngåelsen. Som det fremgår av lovforslaget, må fristen regnes fra avtaleinngåelsen, ikke fra tidspunktet hvor kjøperen ble bundet, typisk ved å by på boligen. Normalt settes det korte akseptfrister for budene, så forskjellen blir ikke nødvendigvis stor. Men hvis det unntaksvis settes en noe lengre akseptfrist, er det først når budet blir akseptert, at kjøperen har grunnlag for å vurdere bruk av angreretten. Avtalen anses inngått selv om det er tatt forbehold om for eksempel finansiering.

Fristen avbrytes ved at melding om at kjøper vil bruke angreretten, kommer frem til selger. I angrerettloven, som gjelder ved omsetning av varer og tjenester til forbrukere, er regelen at fristen er overholdt hvis melding om bruk av angreretten er forsvarlig avsendt i tide, også hvis meldingen ikke kommer riktig frem (§ 13 tredje ledd). Hensynet til konsekvens i regelverket kunne tilsi at det samme skulle gjelde for angreretten etter forslaget her. *Medlemmene* er likevel kommet til at det vil være for strengt mot selgeren med en slik regel. Ved kjøp av bolig gjelder det regelmessig langt større verdier enn det som er typisk i forhold til angrerettloven. Dessuten gjelder angrerettloven bare ved omsetning fra næringsdrivende, mens selgeren av bolig i de fleste tilfeller ikke er næringsdrivende.

Det må avgjøres etter vanlige fullmaktsregler hvem som kan ta imot melding om bruk av angrerett. Normalt er ordningen at megler tar imot bud på vegne av selgeren, selv om megleren ikke uten særlig fullmakt kan binde oppdragsgiveren. Benyttes denne ordningen, må utgangspunktet være at også melding om bruk av angrerett skal avgis til megleren. Meldingen er da kommet frem i tide hvis den er kommet frem til megleren innen fristen, og det går ikke ut over kjøperen om det av en eller annen grunn tar tid før megleren videreformidler meldingen til selger. Skulle situasjonen unntaksvis være at kjøperen skjønner at meldingen ikke vil bli videreformidlet på normal måte, kan han ha en plikt til å følge opp saken, men gjør han det på forsvarlig måte, har den opprinnelige meldingen fortsatt avbrutt fristen.

Det oppstilles ingen formkrav til meldingen, så denne kan være muntlig så vel som skriftlig. Videre er det ikke noe krav om at meldingen må ha kommet til selgers kunnskap, det er tilstrekkelig at meldingen er kommet frem, for eksempel ved at det er gitt muntlig beskjed direkte til mottaker, når et brev ligger i mottakers postkasse, eller når en faks er mottatt. Det antas videre at meldingen er kommet frem om det er lagt igjen beskjed på mottakers telefonsvarer, en sms er tilgjengelig på mottakerens telefon eller en e-melding ligger tilgjengelig i mottakers posttjeneste.

Medlemmene har vurdert om det bør gis egne bestemmelser om oppgjøret ved bruk av angreretten. I norsk rett er det vanlig å regulere oppgjøret ved heving på grunn av mislighold sammen med vilkårene for heving. Videre er det egne bestemmelser om oppgjøret i angrerettloven. På den annen side er eventuell tilbakeføring av ytelser etter en ugyldig avtale normalt ikke lovregulert. Medlemmene har i forhold til skjæringspunktet for kjøperens anledning til å gjøre seg kjent med tilstandsrapporten bygd på at kjøperen er foreløpig bundet av et bud eller en avtale selv om han har angrerett. Det er ikke nødvendig å gå nærmere inn på den teoretiske konstruksjonen av angreretten, og det kan ikke utelukkes at det for enkelte spørsmål kan være nærliggende å se det slik at kjøperen ved bruk av angrerett aldri har vært bundet av avtalen. Avgjørende må i alle fall være hvilke løsninger som reelt er de beste, ikke den teoretiske konstruksjonen.

Bestemmelsene i angrerettloven om oppgjøret er langt på vei parallelle med vanlige regler om oppgjør etter heving. Reglene om hevingsoppgjøret bør være utgangspunktet også for reguleringen av den angreretten som foreslås her. Noen tilpasninger synes likevel nødvendige.

Til en viss grad er reglene om hevingsoppgjør etter mislighold fra selgeren preget av at kjøperens rett til å heve skal sikres selv om eiendommen skades ved tilfeldige begivenheter eller reduseres i verdi ved vanlige tiltak. Det kan sies at begrunnel-

sen ikke er like sterk for å belaste selgeren med slik verdireduksjon i angrerettstilfellene som i misligholdstilfellene. På den annen side er det behov for å sikre også kjøperens mulighet for å bruke angreretten, og det ligger i selgerens hånd å unngå problemene ved å legge frem en tilstandsrapport i tide, eventuelt i alle fall å sørge for at det ikke skjer noen utveksling av ytelsene før angrefristen er ute.

Det foreslås å innføre samme hovedvilkår for bruk av angreretten som for bruk av hevingsretten, nemlig at eiendommen kan tilbakeføres uten verdiforringelse. I *tredje ledd første punktum* (fjerde ledd i *Ebeltofts* forslag) foreslås derfor en formulering som svarer til § 4-3 tredje ledd første punktum, om at eiendommen ikke må være «forringa medan kjøparen har vågnaden». Henvisningen til risikoovergang i § 4-3 tredje ledd gjelder *tidspunktet,* normalt da kjøperen overtok eiendommen (§ 2-4 annet ledd), ikke regelen om hvem som bærer risikoen for hendelig skade. Det går nemlig frem av § 4-3 tredje ledd annet punktum første komma at kjøperen kan heve selv om eiendommen er forringet ved «ei tilfeldig hending» (som er det spørsmålet risikoovergangen gjelder), og dessuten selv om eiendommen er forringet ved «andre omstende kjøparen ikkje har vågnaden for». *Medlemmene* mener at det på samme måte ved angrerett bør innføres unntak, slik at kjøper kan tilbakeføre eiendommen selv om verdien av eiendommen er forringet, dersom forringingen ikke skyldes forhold på kjøpers side. Bestemmelsen kan sies å være unødig kronglete formulert, men for konsekvensens skyld bør utformingen være lik så langt den passer, se utkastet til *tredje ledd annet punktum* (fjerde ledd i *Ebeltofts* forslag).

Det foreslås derimot ikke noen parallell til § 4-3 tredje ledd annet punktum annet komma, om at kjøperen kan heve uavhengig av verdiforringelse som skyldes «tiltak som er gjorde før kjøparen vart eller burde vorte merksam på det omstende som ligg til grunn for hevinga». Angreretten hviler direkte på loven, og selv om den enkelte kjøper kanskje ikke kjenner til angreretten, er det likevel en betydelig forskjell sammenlignet med situasjonen der en mangel viser seg en tid etter at eiendommen er overtatt. Har kjøperen forringet verdien ved egne tiltak, for eksempel rivningsarbeider som ledd i oppussing, må han enten avstå fra bruk av angreretten eller erstatte verdiforringelsen etter regelen i *tredje ledd tredje punktum,* (fjerde ledd i *Ebeltofts* forslag) som svarer til § 4-3 tredje ledd tredje punktum.

De bestemmelsene som nå er nevnt, innebærer at kjøperen kan bruke angreretten selv om eiendommen blir skadet av for eksempel en brann (som ikke er forårsaket av kjøperen) eller ved hærverk fra utenforstående personer etter at eiendommen er overtatt. Er det kjøperen som har forårsaket skaden, eller har kjøperen forringet verdien ved egen uaktsomhet eller egne arbeider på eiendommen, kan han bare benytte angreretten dersom han er villig til å erstatte verdireduksjonen.

I *fjerde ledd* (femte ledd i *Ebeltofts* forslag) er det tatt med bestemmelser som svarer til § 4-4 annet ledd første og annet punktum: Partene skal tilbakeføre det som er ytt, og en part har tilbakeholdsrett inntil den andre parten også gir fra seg det som er mottatt. Det er derimot ikke tatt med noen bestemmelse som svarer til § 4-4 annet ledd tredje punktum om tilbakeholdsrett inntil det blir stilt sikkerhet for krav på erstatning eller rente. Erstatningskrav er som regel ikke aktuelle ved bruk av angreretten.

Kjøperen har plikt til å føre forsvarlig tilsyn med eiendommen hvis angreretten brukes etter at eiendommen er overtatt. Det følger direkte av ordlyden i § 2-7 annet ledd. Det er ikke tatt med noen henvisning til denne bestemmelsen, i og med at slik henvisning heller ikke er gjort fra hevingsbestemmelsene.

Utvalgsmedlemmene Hammerø, Hatlebakk, Heggheim og Holm har følgende bemerkninger til sitt forslag til § 3-13 (det vil gå frem nedenfor at deler av forslaget ikke støttes av alle disse medlemmene):

Bestemmelsen her fastsetter virkningen av at selger ikke overholder plikten til å innhente godkjent tilstandsrapport ved salg av helårsbolig. Samtlige av disse medlemmene foreslår at den absolutte reklamasjonsfristen forlenges, og at selger ikke kan påberope seg et «som han er»-forbehold. Forslagene er likelydende på disse punkt. *Holm* foreslår i tillegg regler om innhenting av tilstandsrapport for selgers regning og tilbakeholdsrett (annet ledd i *Holms* forslag) og regler om hevingsrett (*Holms* forslag til tredje, fjerde og femte ledd). Lovforslagene kommenteres i henhold til rettsvirkningene.

Forlenget reklamasjonsfrist og forbud mot «som han er»-klausul

I § 3-13 etter *Hammerøs, Hatlebakks* og *Heggheims* forslag (første ledd i *Holms* forslag) foreslås det at dersom selger ikke kan godtgjøre at godkjent tilstandsrapport er innhentet og fremlagt etter reglene i § 3-12, skal den absolutte reklamasjonsfristen forlenges til ti år (bokstav a), og selger skal ikke kunne gjøre gjeldende et «som han er»-forbehold eller lignende alminnelig forbehold (bokstav b).

Rettsvirkningene i bestemmelsen her kommer ikke bare til anvendelse om godkjent tilstandsrapport ikke er innhentet, men også om den ikke er innhentet til de tidspunkt § 3-12 foreskriver, og fremlagt på den måte § 3-12 foreskriver. Det er selger som har bevisbyrden for at reglene i § 3-12 er overholdt, jf. den foreslåtte ordlyden «godtgjere». Bevis kan for eksempel sikres ved at budskjemaet inneholder en opplysning om tilstandsrapporten og stiller krav om at kjøperen bekrefter kjennskapen, mens i salg uten megler der slike budskjema er mindre vanlig, kan selger innhente kjøpers skriftlige bekreftelse.

Ved å utvide den absolutte reklamasjonsfristen, vil konsekvensen være at det tar vesentlig lengre tid før selger kan innrette seg på at mangelskrav ikke fremsettes, og dette må antas å virke som et sterkt insentiv for selgere til å fremlegge rapport. En slik regel kan begrunnes med at kjøperen har hatt et dårligere informasjonsgrunnlag forut for avtalen enn dersom tilstandsrapport hadde vært fremlagt, og at det i enkelte tilfeller kan være slik at mangler som først viser seg etter lang tid, ville ha vært kommet frem i en tilstandsrapport.

Når selger ikke kan påberope seg at han har solgt eiendommen «som han er», vil kjøper i noe større utstrekning kunne påberope seg at feil og avvik ved boligen utgjør en mangel. Dette er en rimelig konsekvens av at selgeren ikke har sørget for å gi de opplysningene om eiendommen som en tilstandsrapport ville ha inneholdt. Den mangelsvurderingen som må foretas uten et «som han er»-forbehold, er det gjort rede for over i kap. 1.5.2. Et forbud for selgeren til å ta et «som han er»-forbehold hvis godkjent tilstandsrapport ikke innhentes, vil innebære et sterkt insentiv for selger til å fremlegge slik rapport.

Innhenting av tilstandsrapport for selgers regning, tilbakeholdsrett

Holms forslag til *annet ledd* må ses i sammenheng med reglene om tinglysingssperre som foreslås lovfestet i tinglysingsloven § 12 c. Dersom hjemmelsoverføringen ikke kan tinglyses på grunn av at godkjent tilstandsrapport mangler, kan kjøperen holde tilbake hele eller deler av kjøpesummen inntil godkjent tilstandsrapport er innhentet og kjøperen har hatt anledning til å gjøre seg kjent med innholdet. Dermed gis kjøper mulighet til å legge press på selger for å få ham til å legge frem tilstandsrapport. Det er etter bestemmelsen her opp til kjøper å bestemme om hele eller deler av kjøpesummen skal holdes tilbake. At kjøper kan holde tilbake hele kjøpesummen inntil han har hatt anledning til å gjøre seg kjent med tilstandsrapporten, medfører at selgere flest trolig vil se seg best tjent med å fremlegge tilstandsrapport forut for kjøpet i samsvar med det som foreskrives i § 3-12. I motsatt fall vil gjennomføringen av bolighandelen og utbetalingen av kjøpesummen kunne forsinkes.

fremgår det av tilstandsrapporten at boligen er beheftet med mangler, må kjøper i samsvar med § 4-15 kunne holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at mangelskravet dekkes. Som et tillegg til denne bestemmelsen, foreslås det i *annet ledd siste punktum* at også utgiftene til innhenting av tilstandsrapport kan trekkes fra i kjøpesummen. Dette er praktisk dersom det er *kjøper* som inngår avtale med den bygningssakkyndige. Bestemmelsen sikrer at kjøper får dekket utgiftene til rapporten, også om rapporten ikke viser feil ved boligen. I og med at kjøper i utgangspunktet ikke vil ha overtatt bruken av eiendommen før betaling er skjedd, med den følge at det er selger som må gi den bygningssakkyndige adgang til boligen, vil det nok likevel som oftest være selger som inngår oppdragsavtalen med den bygningssakkyndige.

Hevingsrett

Holm foreslår videre bestemmelser om hevingsrett inntatt i bestemmelsens tredje til femte ledd.

I bestemmelsens *tredje ledd* er det inntatt regler om at kjøperen kan heve kjøpet dersom godkjent tilstandsrapport ikke er innhentet innen 14 dager fra varsel om tinglysingssperre er kommet frem til partene. Bestemmelsen innebærer et ytterligere insentiv for selger til å fremlegge tilstandsrapport, for å unngå at kontrakten heves. At en lovpålagt plikt for selgeren til å innhente godkjent tilstandsrapport før avtale inngås ikke etterleves, slik at gjennomføringen av handelen stanses ved iverksettelse av tinglysingssperre, medfører en betenkelig forsinkelse for kjøperen, og skaper unødvendig usikkerhet hvorvidt handelen kan gjennomføres. Dersom selgeren derfor fortsatt nøler med å innhente godkjent tilstandsrapport, og kanskje endog motsetter seg at kjøper får tilgang til boligen med en bygningssakkyndig, er dette et så alvorlig og vesentlig pliktbrudd fra selgerens side, at kjøper trenger en lovlig adgang til å heve kjøpet og trekke seg fra handelen.

Bestemmelsen må ses i sammenheng med den foreslåtte regelen i tinglysingsloven § 12 c tredje ledd hvor underretningen fra tinglysingsmyndigheten om iverksatt tinglysingssperre også gir kjøper grunnlag for å foreta midlertidig forføyning mot selger etter tvisteloven kap. 34. Kjøperen vil

dermed også ha mulighet til å kunne tvinge igjennom tilgang til boligen, hvis selger motsetter seg å besørge tilstandsrapport innhentet og endog nekter å gi atkomst til boligen for den bygningssakkyndige. Kjøperen kan altså velge å gå til retten for å søke bistand til å komme inn i boligen dersom han fortsatt er interessert i å gjennomføre handelen, men han kan også velge å heve handelen.

For å hindre at kjøper spekulerer i hevingsadgangen etter bestemmelsen her, er det i annen setning i dette ledd inntatt en bestemmelse om at melding om heving av kjøpet må være kommet frem til selger senest 21 dager etter at varselet om tinglysingssperre er kommet frem til partene. Selger vil ha behov for ikke å bli holdt i det uvisse altfor lenge med hensyn til om kjøperen vil påberope seg sin hevingsrett; dette til tross for at selgeren selv er skyld i den oppståtte situasjonen.

Det gjelder ingen formkrav til meldingen om heving. Når det gjelder hvilke krav som skal stilles til at meldingen er «komen frem» til selger, og at megler kan motta meldingen på vegne av selger som fullmektig, vises det til de merknader som utvalgsmedlemmene *Assev, Ebeltoft, Lilleholt* og *Rokhaug* har gitt for angrerettens vedkommende under deres forslag til ny § 3-13 annet ledd (§ 3-13 tredje ledd for *Ebeltofts* vedkommende).

I *fjerde ledd* er det vist til at ved heving etter tredje ledd gjelder bestemmelsene i § 4-3 tredje ledd tilsvarende. I *femte ledd* er det gitt regler om eventuell tilbakeføring av ytelsene som tilsvarer de reglene som gjelder ved heving på grunn av vesentlig kontraktsbrudd inntatt i § 4-4 annet ledd første og annet punktum.

Til § 3-14:

Utvalgsmedlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* foreslår en egen bestemmelse i § 3-14 om innhenting av godkjent tilstandsrapport ved avhending av fritidsbolig til forbruker. I motsetning til det som gjelder ved helårsbolig, bør ikke selger ved salg av fritidsboliger pålegges å innhente godkjent tilstandsrapport. Når det gjelder det nærmere innhold i «fritidsbustad» og grensedragningen mot helårsbolig, vises det til merknadene til § 3-11.

Faren for skjulte feil og mangler og derav følgende tvister er i prinsippet like stor ved omsetning av fritidsboliger som andre boliger, og uventede påkostninger vil kunne være like problematiske for kjøper uansett hvilken boligtype det er tale om. Forbrukerhensynene står imidlertid noe svakere ved salg av fritidsboliger enn ved salg av helårsboliger; beskyttelsesbehovet vil derfor i mange tilfeller også være noe mindre.

Bestemmelsen er utformet slik at innhenting av tilstandsrapport er frivillig for selger, men det foreslås rettsvirkninger som stiller selger i en dårligere kontraktsrettslig posisjon om han velger å la være å innhente rapport. Dette gjør fremleggelse av rapport mer «fristende» for selgere.

De kontraktsvirkningene som foreslås, tilsvarer delvis de virkningene som foreslås i tilknytning til helårsboliger. Forslaget innebærer at den absolutte reklamasjonsfristen utvides til ti år dersom selger unnlater å innhente rapport (bokstav a), og at selger bare kan påberope seg et «som han er»-forbehold dersom tilstandsrapport er innhentet (bokstav b). Rettsvirkningene svarer altså til de som ble foreslått av *disse medlemmene* i § 3-13 (§ 3-13 første ledd i *Holms* forslag), og det vises ellers til merknadene til denne bestemmelsen. For å unngå disse rettsvirkningene må selger kunne godtgjøre at godkjent tilstandsrapport er innhentet og fremlagt etter reglene i § 3-12, og det vises til merknadene til denne bestemmelsen.

Til § 4-19 annet ledd:

Utvalgsmedlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* foreslår inntatt en presisering i § 4-19 annet ledd om at den absolutte reklamasjonsfristen forlenges til ti år dersom selgeren unnlater å legge frem godkjent tilstandsrapport i samsvar med de foreslåtte reglene i §§ 3-11 til 3-14. Bestemmelsen er gitt ut fra opplysningshensyn slik at forbrukere lettere kan orientere seg.

9.2 Eiendomsmeglingsloven

Til § 6-3 annet ledd:

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* foreslår at det inntas en presisering i § 6-3 annet ledd om at oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne, *herunder* opplysninger om reglene om godkjent tilstandsrapport i avhendingsloven §§ 3-11 til 3-14, jf. forslaget til nytt *annet komma i første punktum.* Denne plikten anses som så viktig at den bør fremgå uttrykkelig av den nevnte bestemmelsen.

Videre foreslås det et nytt *annet punktum* som presiserer at oppdragstaker særskilt skal forsikre seg om at oppdragsgiver er kjent med virkningene av ikke å innhente godkjent tilstandsrapport i samsvar med bestemmelsene i avhl. §§ 3-11 til 3-14.

Virkningene fremgår dels av de foreslåtte reglene i avhl. §§ 3-13 og 3-14, men enkelte virkninger fremgår også av den nye tinglysingsloven § 12 c. Ulempene for selger om han unnlater å innhente tilstandsrapport er etter de foreslåtte bestemmelsene så vidt store at denne presiseringen anses nødvendig.

Det foreslås også et nytt *tredje og fjerde punktum* som pålegger eiendomsmegleren å påse at godkjent tilstandsrapport er tilgjengelig ved annonsering på internett eller på annen egnet måte, og påse at godkjent tilstandsrapport foreligger i papirutgave på visningene. Det er viktig at eiendomsmeglerens plikt her korresponderer med selgerens plikt etter *disse medlemmenes* forslag til ny avhendingslov § 3-12 annet ledd.

Til § 6-4 første ledd:

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* foreslår også en endring i § 6-4 første ledd. Bestemmelsen innebærer at det i salg av helårsbolig som omfattes av reglene om godkjent tilstandsrapport i avhendingsloven §§ 3-11 til 3-13 ikke kan inngås oppdragsavtale med megler dersom det ikke på forhånd er innhentet godkjent tilstandsrapport. Bestemmelsen gjelder bare ved salg av helårsbolig, ettersom det ikke foreslås en plikt til å fremlegge tilstandsrapport ved salg av fritidsbolig. Bestemmelsen kan være et effektivt virkemiddel for å sikre at det foreslåtte påbudet i avhl. § 3-12 overholdes; dette ikke minst da nesten alle boligsalg skjer ved bistand av eiendomsmegler.

Brudd på bestemmelsen vil kunne innebære sanksjoner for eiendomsmegler i tråd med eiendomsmeglingsloven kap. 8. Brudd på regelen vil dermed kunne ha konsekvenser for meglerforetakets bevilling. Bestemmelsen er ikke ment å ha noen betydning for oppdragsavtalens gyldighet eller lignende.

Det må antas at regelen vil innebære en svært effektiv kontroll av at selger overholder plikten til å fremlegge tilstandsrapport; de færreste selgere vil ønske å miste muligheten til å benytte eiendomsmegler i handelen. Å selge en bolig er relativt komplisert, og av den grunn ønsker de fleste forbrukere å benytte seg av mellommann i denne prosessen. Den markedsføringen meglere foretar, og den innvirkningen dette kan få på boligens pris, må heller ikke undervurderes.

Til § 6-7:

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* foreslår en ny bestemmelse i *§ 6-7 annet ledd nr. 9* som innebærer at godkjent tilstandsrapport som er innhentet etter avhendingsloven §§ 3-12 første ledd og 3-14, skal vedlegges salgsoppgaven. Bestemmelsen gjelder både ved salg av helårsbolig og fritidsbolig. Se nærmere om begrunnelsen bak forslaget i kap. 7.

Medlemmene *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* foreslår også endringer i *§ 6-7 annet ledd nr. 9,* men med en annen utforming, nemlig at det i salgsoppgaven skal opplyses om godkjent tilstandsrapport legges frem. Denne utformingen av ordlyden er valgt siden disse medlemmene går inn for at det skal være «frivillig» å fremlegge tilstandsrapport. Det foreslås også inntatt i nytt *tredje ledd* at dersom godkjent tilstandsrapport er innhentet, skal rapporten vedlegges salgsoppgaven. Se nærmere om begrunnelsen bak forslaget til endring i kap. 7.

9.3 Tinglysingsloven

Til § 12 a tredje ledd:

Medlemmet *Ebeltoft* har følgende bemerkninger til sitt forslag om en ny bestemmelse i tinglysingsloven § 12 a tredje ledd:

I paragrafens første punktum foreslås regler om tinglysingssperre dersom godkjent tilstandsrapport ikke kan dokumenteres innhentet. I annet punktum er det oppstilt unntaksregler. For begrunnelsen bak regelen vises det til medlemmets merknader i kap. 3.4.6.

En regel i avhendingsloven som henviser til disse reglene i tinglysingsloven ville kun vært i opplysningsøyemed. Tatt i betraktning at de fleste boligsalg skjer via profesjonell mellommann, har medlemmet ikke sett det som nødvendig å innta en slik bestemmelse i avhendingsloven.

Dokumenter som ikke kan tinglyses etter bestemmelsens *første punktum,* må gjelde «overdragelse som omfattes av reglene om godkjente tilstandsrapporter i avhendingsloven §§ 3-11 til 3-13». Dette innebærer at den foreslåtte bestemmelsen i utgangspunktet har samme anvendelsesområde som *dette medlemmets* forslag til regler om godkjente tilstandsrapporter i avhendingsloven. Overdragelsen må med andre ord gjelde annen bolig enn fritidsbolig, og kjøper må være forbruker. Betegnelsen «overdragelse» omfatter ikke bare frivillig salg og bytte, men også bl.a. tvangssalg, ekspropriasjon og gave. Bare frivillig salg og bytte omfattes av de foreslåtte reglene om godkjente tilstandsrapporter i avhendingslovens bestemmelser, jf. avhendingsloven § 1-1 første og femte ledd

og merknadene til § 3-11 første ledd over. Men i og med at det her henvises til disse bestemmelsene, er en slik presisering unødvendig i tinglysingsloven.

Overdragelse av andel i borettslag går også innunder ordlyden «overdragelse som omfattes av reglene om godkjente tilstandsrapporter i avhendingsloven §§ 3-11 til 3-13», se merknadene til avhendingsloven § 3-11 første ledd.

Er de nevnte vilkårene oppfylt, kan tinglysing bare skje dersom godkjent tilstandsrapport «dokumenteres innhentet». Å dokumentere at godkjent tilstandsrapport er innhentet, gjøres mest praktisk ved at kjøper (eller megler) vedlegger tilstandsrapporten i de dokumentene som sendes til tinglysing. Det oppstilles ikke noe krav om at kjøper må ha blitt gjort kjent med tilstandsrapporten før han har bundet seg til å kjøpe boligen, slik det er foreslått for den utvidede opplysningsplikten, angreretten og forbudet mot «som han er»-forbehold. Dette innebærer at kjøper selv kan innhente tilstandsrapport etter at bindende avtale er inngått, slik at han får tinglyst kjøpet. En regel om tinglysingssperre vil uansett måtte antas å medvirke til at flere selgere innhenter tilstandsrapport, da en eiendomsoverdragelse som ikke kan tinglyses, ikke er særlig attraktiv. Samtidig bør en kjøper som ikke lar seg stoppe av at tilstandsrapport ikke er innhentet, likevel kunne tinglyse ervervet.

Unntak foreslås i *annet punktum* dersom boligen er kjøpt for rivning. Nå vil riktignok en eiendom som markedsføres som et rivningsobjekt, i utgangspunktet falle utenfor reglene om godkjent tilstandsrapport (se merknaden over til avhendingsloven § 3-11 første ledd). Unntaket foreslått her er dermed et snevert unntak for de tilfellene der kjøper velger å rive en funksjonell bolig. Kjøper har da ikke bruk for tilstandsrapport, og det vil være urimelig om kjøper i disse tilfellene må innhente rapport før huset rives for å kunne tinglyse kjøpet.

Videre er det oppstilt unntak for salg innad i familien, nemlig dersom overføringen skjer til ektefelle, samboer, søsken, slektning i rett oppeller nedstigende linje og like nær besvogret.

Til § 12 b:

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* har følgende bemerkninger til sitt forslag om ny § 12 b:

Bestemmelsen fastsetter en plikt for kjøper til i visse tilfeller å tinglyse hjemmelsoverføringen. Plikten gjelder bare i «forbrukerkjøp» som må forstås på samme måte som legaldefinisjonen i avhendingsloven § 1-2 tredje ledd. Det sentrale er at kjøperen er en fysisk person som «ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd». Ved den nærmere tolkingen av hva som menes med forbrukerkjøp, vises det til den ellers gjeldende forståelse av avhendingsloven § 1-2 tredje ledd. Videre må kjøpet gjelde «helårsbolig». Dette innebærer at det må trekkes en grense mot fritidsboliger som ikke omfattes av bestemmelsen her. Ved fritidsboliger skal det fortsatt være frivillig for kjøper å tinglyse kjøpet.

Til § 12 c:

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* har følgende bemerkninger til sitt forslag om ny § 12 c (bare *Holm* går inn for bestemmelser om underretning om tinglysingssperre (tredje ledd) og registrering i matrikkelen (fjerde ledd)):

Bestemmelsen i *første ledd* oppstiller en tinglysingssperre. Når selger har plikt til å innhente godkjent tilstandsrapport etter reglene i avhendingsloven § 3-12, nemlig ved salg av helårsbolig til forbruker, skal ikke dokumentet som gir grunnbokshjemmel tinglyses, med mindre gjenpart av godkjent tilstandsrapport medfølger dokumentene inn til tinglysingsmyndigheten.

Etter den foreslåtte regelen er det tilstrekkelig for å kunne tinglyse handelen at selger fremlegger tilstandsrapport i etterkant av avtalen. Det kan skje at selger ikke har vært klar over plikten til å fremlegge rapport, eller at enkelte selgere velger å vente med å innhente tilstandsrapport av frykt for hva en tilstandsrapport kan vise, og så heller tar en eventuell mangelsdiskusjon i ettertid. Kjøper bør like fullt kunne tinglyse kjøpet i disse situasjonene dersom han ønsker å fastholde kjøpet. Selgere vil imidlertid oppnå lite ved å utsette innhentingen av tilstandsrapport til etter avtaleinngåelsen, sammenlign de øvrige rettsvirkningene som *disse medlemmene* foreslår ved brudd på plikten til å innhente tilstandsrapport (forlengelse av den absolutte reklamasjonsfristen, forbud mot «as is»-klausul, ileggelse av gebyr osv.). For øvrig vises det til de merknader som medlemmet *Ebeltoft* har anført ovenfor i sitt forslag til ny lovbestemmelse i tinglysingsloven § 12 a tredje ledd; merknader som disse medlemmer langt på vei kan slutte seg til.

Etter *annet ledd* skal selger ilegges et gebyr hvis han har overtrådt den lovpålagte plikten til å innhente godkjent tilstandsrapport, nemlig dersom godkjent tilstandsrapport ikke legges ved dokumentet som skal tinglyses. Rette myndighet må utforme nødvendige forskrifter for ileggelse av gebyr og gebyrets størrelse.

Holm foreslår videre en bestemmelse inntatt i *tredje ledd* som går ut på at tinglysingsmyndigheten skal underrette partene i handelen samtidig og umiddelbart om at tinglysingssperre er iverksatt. Dette for at partene skal få informasjon om at gjenpart av tilstandsrapport er nødvendig for at kjøper skal få tinglyst sitt erverv. Det gis også en frist på 14 dager til å innhente godkjent tilstandsrapport slik at sperren kan fjernes. Selger får i samme brev meddelelse om at han er ilagt et gebyr for å ha overtrådt plikten til å innhente godkjent tilstandsrapport. I annet punktum er det inntatt en bestemmelse om at underretningen gir kjøper grunnlag for å foreta midlertidig forføyning mot selger (tvisteloven kap. 34), dersom den situasjon skulle oppstå at selger ikke vil medvirke til at godkjent tilstandsrapport blir innhentet.

Bestemmelsen må ses i sammenheng med forslagene til ny avhendingslov § 3-13 annet til femte ledd, se merknadene til disse bestemmelsene.

Holm foreslår dessuten et *fjerde ledd* hvor det er inntatt en bestemmelse om at tinglysingsmyndigheten skal sørge for at tilstandsrapporten blir registrert på eiendommens blad i matrikkelen. Dette vil medføre at matrikkelen får økt betydning, og det vil over tid etableres et «boligens servicehefte» for de fleste boliger i Norge (jf. for eksempel årlige servicer og EU-kontroll av biler), som sikrer mest mulig oppdatert informasjon om boligens tilstand. I den forbindelse vises det til at eierskifteforsikringsselskapene har støttet Forbrukerrådets og Statens kartverks forslag om å benytte matrikkelen til et slikt formål. Hvordan denne registrering nærmere skal skje, må det være opp til aktuelle myndigheter/Statens kartverk å utforme bestemmelser om. Det burde ikke by på praktiske problemer å tilpasse dette til moderne datautstyr; for eksempel ved at tilstandsrapporten skannes og legges inn i matrikkelen i sin helhet.

9.4 Matrikkelloven, dokumentavgiftsloven og skatteloven

Utvalgsmedlemmet *Holm* har følgende merknader til sine forslag om endring i matrikkelloven, dokumentavgiftsloven og skatteloven.

Til matrikkelloven § 4 tredje ledd:

Det foreslås et nytt tredje ledd i § 4 som fastsetter at informasjon som fremgår av den godkjente tilstandsrapporten, skal registreres i matrikkelen, jf. tinglysingsloven § 12 c fjerde ledd. Det vises for øvrig til merknaden til tinglysingsloven § 12 c fjerde ledd.

Til dokumentavgiftsloven § 8 a:

Forslaget innebærer at innhentet tilstandsrapport gir grunnlag for en reduksjon i dokumentavgiften med 1 %, slik at man i stedet for å betale 2,5 %, kun betaler 1,5 %. Henvisningen til både avhendingsloven § 3-12 og § 3-14 innebærer at det vil skje en slik reduksjon både ved helårsboliger og ved fritidsboliger.

Til skatteloven § 6-51:

Det foreslås en ny bestemmelse i skatteloven § 6-51 hvor det gis fradragsrett til utgifter i forbindelse med innhenting av godkjent tilstandsrapport etter reglene i avhendingsloven §§ 3-11 til 3-14. Regelen gjelder dermed både helårsbolig og fritidsboliger. For at fradragsrett skal tilkjennes, må selger dokumentere utgiftene til godkjent tilstandsrapport. Forslaget begrunnes med at en slik fradragsrett gjør det billigere for selger å innhente tilstandsrapport, noe som kan bidra til at flere selgere innhenter slike rapporter.

Fradraget foreslås likevel begrenset oppad til 1/7 av folketrygdens grunnbeløp, ettersom dette beløp omtrent tilsvarer det en godkjent tilstandsrapport vil koste. Den skattemessige fordelen som selger oppnår, blir imidlertid et mindre beløp, i og med at det kun er 28 % av beløpet som tilgodeses.

9.5 Merknader til ikrafttredelses- og overgangsbestemmelsene

Det foreslås i *første ledd* at loven skal gjelde fra den tid Kongen bestemmer. De foreslåtte lovendringene innbærer at selgeren får en dårligere stilling enn i dag hvis godkjent tilstandsrapport ikke legges frem. Det bør derfor ikke komme på tale å sette loven i kraft før godkjente tilstandsrapporter er noenlunde lett tilgjengelige over hele landet. Det innbærer for det første at et fagorgan for autorisering av bygningssakkyndige må være kommet på plass, og for det annet at et tilstrekkelig antall foretak har oppnådd autorisasjon (alternativt et tilstrekkelig antall personer etter *Hammerøs, Hatlebakks* og *Heggheims* forslag). Antallet autoriserte foretak (personer) bør ikke bare være mange nok til at tilstandsrapporteringen kan skje innen rimelig tid, men antallet bør også være så stort at det iallfall på de fleste steder i landet gir grunnlag for konkurranse i markedet.

Det er i forslaget til forskrift om autorisasjon tatt med en bestemmelse om at det frem til 1. januar 2015 kan gis godkjennelse av ansvarlig bygningssakkyndige basert på dokumentasjon av tilfredsstillende teoretiske og praktiske kunnskaper, selv om de formelle kravene til utdannelse og praksis ikke er oppfylt. *(Hammerø, Hatlebakk* og *Heggheim* går inn for en tilsvarende overgangsregel for autorisasjon av personer.) Bakgrunnen for dette er at personer kan være reelt kvalifiserte uten at de har kunnet innrette seg etter de formelle krav som blir innført med forskriften. Datoen 1. januar 2015 er satt inn som et eksempel. Tar det tid før ordningen med godkjente tilstandsrapporter og autorisasjon kan etableres, kan det være at sluttdatoen for denne overgangsordingen må settes senere.

Det følger av *annet ledd* i forslaget at endringene i avhendingsloven bare skal gjelde for avtaler som inngås etter at loven her er trådt i kraft. Tilstandsrapporten skal etter forslaget riktignok være tilgjengelig *før* avtalen inngås, og det kan spørres om ikke endringene burde gjelde bare for avtaler hvor markedsføring e.l. var påbegynt etter at endringene var satt i kraft. Utvalget er kommet til at en slik grense ville bli rettsteknisk komplisert. I praksis vil tidspunktet for ikrafttredelsen bestemmes og kunngjøres i god tid, og aktørene kan dermed innrette seg på at endringene gjelder for avtaler som inngås etter det fastsatte tidspunktet.

Etter *tredje ledd* skal endringene i eiendomsmeglingsloven gjelde for oppdrag der oppdragsavtalen er inngått etter at loven her trådte i kraft. Endringene angår meglerens plikter i fasen før avtale om kjøp inngås. I enkelte tilfeller kan det meste av meglerens markedsføring være gjennomført før lovendringene trer i kraft, selv om kjøpsavtalen inngås etter ikrafttredelsen. For utvalgets forslag om at opplysninger om tilstandsrapport skal tas med i salgsoppgaven (eiendomsmeglingsloven § 6-7), har dette mindre betydning. Salgsoppgaven er i første rekke interessant for kjøperen, og kjøperen kan totalt sett ikke sies å få en dårligere stilling enn i dag, enten tilstandsrapport er lagt frem eller ikke. Normalt vil også megleren kunne opplyse kjøperen om de nye reglene, selv om salgsoppgaven ikke har opplysninger om tilstandsrapport.

Utvalgets medlemmer *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* har foreslått en endring også i eiendomsmeglingsloven § 6-3 annet ledd om meglerens rådgivning. I en overgangsfase kan det skje at selgeren blir underlagt de nye reglene i avhendingsloven uten at megleren har hatt en uttrykkelig lovfestet plikt til å informere om konsekvensene av eventuelt å selge uten tilstandsrapport. Det må antas at den generelle regelen om god meglerskikk likevel vil tilsi at megleren må orientere selgeren om de nye reglene i slike situasjoner.

Disse medlemmene har også foreslått en ny regel inntatt i § 6-4 første ledd om at selger ikke skal kunne inngår oppdragsavtale med megler uten at tilstandsrapport foreligger. Dersom oppdragsavtale ønskes inngått etter at loven trådte i kraft, vil altså avtale med megler bare kunne inngås ved først å innhente en tilstandsrapport.

Fjerde ledd knytter seg til forslaget fra medlemmene *Ebeltoft, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* om endringer i tinglysingsloven.

Endringen fra *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* går ut på å innføre en plikt til å tinglyse hjemmelsoverføring til helårsbolig i forbrukerkjøp (§ 12 b). Videre foreslås det bl.a. at det skal innføres tinglysingssperre om tilstandsrapport ikke fremlegges, og at selger kan ilegges gebyr. *Ebeltofts* forslag innebærer at dokument som går ut på overdragelse som omfattes av reglene om tilstandsrapporter, som hovedregel ikke skal kunne tinglyses før godkjent tilstandsrapport er innhentet (nytt tredje ledd i tinglysingsloven § 12 a). Disse bestemmelsene bør bare gjelde der avtalen om overdragelse er inngått etter at loven her trådte i kraft.

Femte ledd knytter seg til *Holms* forslag om endringer til matrikkelloven som går ut på at matrikkelen skal inneholde opplysninger om godkjente tilstandsrapporter. Også disse reglene bør bare gjelde der avtalen om overdragelse er inngått etter at loven her trådte i kraft. Det samme gjelder forslaget om endringer i dokumentavgiftsloven, se *sjette ledd,* og skatteloven *(syvende ledd)*.

Kapittel 10
Utkast til lovendringer

I Endringer i avhendingsloven

§ 1-2 annet ledd

Medlemmene *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* foreslår at § 1-2 annet ledd skal lyde:

Lova kan ikkje fråvikast ved avtale til ugunst for kjøparen ved forbrukarkjøp av nyoppført eigarbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, dersom seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd. Ved andre forbrukarkjøp kan §§ 1-3, 2-6 første ledd tredje punktum, 3-3, 3-7 til *3-13*, 4-1 til 4-19, 6-1 til 6-3 og 7-1 til 7-3 ikkje fråvikast ved avtale til ugunst for kjøparen.

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* er enige i dette forslaget med det unntaket at henvisningen i siste punktum skal være «3-7 til *3-14*» i stedet for «3-7 til *3-13*».

Overskrift til ny §§ 3-11 til 3-13 (§ 3-14) skal lyde:

Særlege reglar om godkjend tilstandsrapport ved avhending av bustad

Ny § 3-11

Medlemmene *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* foreslår at ny § 3-11 skal lyde:

§ 3-11. Godkjend tilstandsrapport ved avhending av bustad

(1) Reglane om godkjend tilstandsrapport i føresegna her og §§ 3-12 og 3-13 gjeld ved avhending til forbrukar av annan bustad enn fritidsbustad.

(2) Kongen kan fastsetje reglar om tilstandsrapport som er godkjend til bruk ved avhending til forbrukar av bustad, medrekna reglar om at rapporten skal vere laga av autorisert bygningssakkunnig, jf. tredje ledd, kva rapporten skal innehalde, og når rapporten seinast skal vere laga eller oppdatert.

(3) Kongen kan gje nærmare reglar om autorisasjon av bygningssakkunnige, medrekna

a) kven som kan tildele autorisasjon,

b) vilkåra for å tildele autorisasjon,

c) reglar for utføringa av arbeidet som autorisert bygningssakkunnig,

d) tilsyn med autoriserte bygningssakkunnige,

e) suspensjon og tilbakekalling av autorisasjon og

f) gebyr og avgifter til dekning av kostnadene med autorisasjonsordninga.

(4) Dersom det på grunnlag av avtale mellom Forbrukarrådet og organisasjonar av bygningssakkunnige er skipa ei nemnd for tvistar som gjeld tilstandsrapportar, og vedtektene for nemnda er godkjende av Kongen, kan kvar av partane leggje frem for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje den bygningssakkunnige reise søksmål om same tvisteemnet. Har nemnda teke realitetsavgjerd i saka, kan kvar av partane reise søksmål direkte for tingrett.

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* er enige i dette forslaget med det unntaket at bestemmelsene også skal gjelde for fritidsbolig, slik at de siste ordene i første ledd skal være *«avhending til forbrukar av bustad, fritidsbustad medrekna»*. Disse medlemmene ønsker dessuten at henvisningen i første ledd skal være til *«§§ 3-12 til 3-14»* i stedet for *«§§ 3-12 og 3-13»*.

Ny § 3-12

Medlemmene *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* foreslår at ny § 3-12 skal lyde:

§ 3-12. Verknader av at kjøparen har fått høve til å gjere seg kjent med godkjend tilstandsrapport

(1) I høve til reglane i §§ 3-7 og 3-8 kan kjøparen ikkje gjera gjeldande som mangel noko som går frem eller skulle ha gått frem av ein godkjend tilstandsrapport, om ikkje seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru. Regelen i første punktum gjeld berre dersom seljaren kan godtgjere at kjøparen har fått høve til å gjere seg kjend med tilstandsrapporten før kjøparen har bunde seg til å kjøpe bustaden.

(2) Fører reglane i første leddet til at noko ikkje kan gjerast gjeldande som mangel, og det er feil eller utelatingar i tilstandsrapporten, kan kjøparen krevje skadebot etter vanlege reglar av den som har laga tilstandsrapporten.

(3) Den som har laga den godkjende tilstandsrapporten, og som har betalt skadebot til kjøparen etter reglane i andre ledd, kan gjere kravet gjeldande mot seljaren berre dersom seljaren har vore grovt aktlaus, uærleg eller for øvrig handla i strid med god tru. Denne føresegna kan ikkje fråvikast ved avtale til ugunst for seljaren.

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* foreslår at ny § 3-12 skal lyde:

§ 3-12. Plikt til å leggje frem godkjend tilstandsrapport ved avhending av heilårsbustad

(1) Seljaren har plikt til å leggje frem godkjend tilstandsrapport ved avhending av heilårsbustad til forbrukar. Godkjend tilstandsrapport skal vere innhenta før oppdragsavtale blir gjord med eigedomsmeklar, jf. eiendomsmeglingsloven § 6-4.

(2) Godkjend tilstandsrapport skal vere tilgjengeleg ved annonsering på internett eller på anna tenleg vis. Godkjend tilstandsrapport skal dessutan liggje føre i papirutgåve under visingane.

(3) Dersom seljaren ikkje nyttar eigedomsmeklar eller annan medhjelpar som er underlagd eiendomsmeglingsloven, skal godkjend tilstandsrapport vere lagd frem for kjøparen på eit så tidleg tidspunkt at kjøparen har hatt høve til å gjere seg kjend med innhaldet før han gjev bod som blir akseptert av seljaren.

(4) Første til tredje ledd gjeld ikkje dersom kjøpar har til føremål å rive bustaden, eller ved gåvesal.

Ny § 3-13

Medlemmene *Evensen* og *Nordby* foreslår at ny § 3-13 skal lyde (virkninger for opplysningsplikten etter § 3-7, men ikke angrerett og ikke virkninger for adgangen til å selge eiendommen «som han er»):

§ 3-13. Verknader av at kjøparen ikkje har fått høve til å gjere seg kjent med godkjend tilstandsrapport

Kan ikkje seljaren godtgjere at kjøparen har fått høve til å gjere seg kjend med ein godkjend tilstandsrapport før kjøparen har bunde seg til å kjøpe bustaden, skal seljaren i høve til § 3-7 reknast å kjenne til omstende som skulle ha gått frem av ein slik rapport.

Utvalgsmedlemmet *Mæland* foreslår at § 3-13 skal lyde (virkning for opplysningsplikten etter § 3-7 og begrensning av adgangen til å selge eiendommen «som han er», men ikke angrerett):

§ 3-13. Verknader av at kjøparen ikkje har fått høve til å gjere seg kjent med godkjend tilstandsrapport

(1) Kan ikkje seljaren godtgjere at kjøparen har fått høve til å gjere seg kjend med ein godkjend tilstandsrapport før kjøparen har bunde seg til å kjøpe bustaden, skal seljaren i høve til § 3-7 reknast å kjenne til omstende som skulle ha gått frem av ein slik rapport.

(2) Kan ikkje seljaren godtgjere at kjøparen har fått høve til å gjere seg kjend med ein godkjend tilstandsrapport før kjøparen har bunde seg til å kjøpe bustaden, kan seljaren ikkje gjere gjeldande at bustaden er seld «som han er», jf. § 3-9.

Utvalgsmedlemmene *Assev, Lilleholt* og *Rokhaug* mener at § 3-13 skal lyde (virkninger for opplysningsplikten etter § 3-7 og dessuten angrerett for kjøper, men ikke begrensning av adgangen til å selge eiendommen «som han er»):

§ 3-13. Verknader av at kjøparen ikkje har fått høve til å gjere seg kjent med godkjend tilstandsrapport

(1) Kan ikkje seljaren godtgjere at kjøparen har fått høve til å gjere seg kjend med ein godkjend tilstandsrapport før kjøparen har bunde seg til å kjøpe bustaden, skal seljaren i høve til § 3-7 reknast å kjenne til omstende som skulle ha gått frem av ein slik rapport.

(2) Kan ikkje seljaren godtgjere at kjøparen har fått høve til å gjere seg kjend med ein godkjend tilstandsrapport før kjøparen har bunde seg til å kjøpe bustaden, har kjøparen rett til å gå frå avtala (angrerett). Melding om at kjøparen vil bruke angreretten, må vere komen frem til seljaren seinast fjorten dagar etter at avtala vart inngått. Endar fristen på ein laurdag, helgedag eller dag som etter lovgivinga er likestilt med helgedag, blir fristen lengd til den nærast følgjande yrkedagen.

(3) For at kjøparen skal kunne nytte angreretten etter andre ledd, må eigedomen ikkje ha vorte forringa medan kjøparen har vågnaden. Angreretten kan likevel nyttast når årsaka til forringinga er ei tilfeldig hending eller andre omstende kjøparen ikkje har vågnaden for. Kjøparen taper heller ikkje retten til å nytte angreretten dersom kjøparen yter seljaren vederlag for verdminken.

(4) Er avtala heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få tilbake det som er ytt, dersom angreretten etter andre ledd blir nytta. Ein part kan likevel halde tilbake det som er motteke inntil den andre parten gir frå seg det mottekne.

Utvalgsmedlemmet *Ebeltoft* mener at § 3-13 skal lyde (virkninger for opplysningsplikten etter

§ 3-7, angrerett for kjøper og begrensning av adgangen til å selge eiendommen «som han er»):

§ 3-13. Verknader av at kjøparen ikkje har fått høve til å gjere seg kjent med godkjend tilstandsrapport

(1) Kan ikkje seljaren godtgjere at kjøparen har fått høve til å gjere seg kjend med ein godkjend tilstandsrapport før kjøparen har bunde seg til å kjøpe bustaden, skal seljaren i høve til § 3-7 reknast å kjenne til omstende som skulle ha gått frem av ein slik rapport.

(2) Kan ikkje seljaren godtgjere at kjøparen har fått høve til å gjere seg kjend med ein godkjend tilstandsrapport før kjøparen har bunde seg til å kjøpe bustaden, kan seljaren ikkje gjere gjeldande at bustaden er seld «som han er», jf. § 3-9.

(3) Kan ikkje seljaren godtgjere at kjøparen har fått høve til å gjere seg kjend med ein godkjend tilstandsrapport før kjøparen har bunde seg til å kjøpe bustaden, har kjøparen rett til å gå frå avtala (angrerett). Melding om at kjøparen vil bruke angreretten, må vere komen frem til seljaren seinast fjorten dagar etter at avtala vart inngått. Endar fristen på ein laurdag, helgedag eller dag som etter lovgivinga er likestilt med helgedag, blir fristen lengd til den nærast følgjande yrkedagen.

(4) For at kjøparen skal kunne nytte angreretten etter tredje ledd, må eigedomen ikkje ha vorte forringa medan kjøparen har vågnaden. Angreretten kan likevel nyttast når årsaka til forringinga er ei tilfeldig hending eller andre omstende kjøparen ikkje har vågnaden for. Kjøparen taper heller ikkje retten til å nytte angreretten dersom kjøparen yter seljaren vederlag for verdminken.

(5) Er avtala heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få tilbake det som er ytt, dersom angreretten etter tredje ledd blir nytta. Ein part kan likevel halde tilbake det som er motteke inntil den andre parten gir frå seg det mottekne.

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk* og *Heggheim* mener at ny § 3-13 skal lyde:

§ 3-13. Verknaden av at godkjend tilstandsrapport ikkje er innhenta ved avhending av heilårsbustad.

Kan ikkje seljaren godtgjere at godkjend tilstandsrapport er innhenta og lagd frem etter reglane i § 3-12,

(a) blir reklamasjonsfristen i § 4-19 utvida til ti år, og

(b) seljaren kan ikkje gjere gjeldande «som han er»-klausul eller liknande allment atterhald, jf. § 3-9.

Utvalgsmedlemmet *Holm* er enig i dette, men foreslår ytterligere rettsvirkninger (innhenting av tilstandsrapport for selgers regning og hevingsrett), og mener ny § 3-13 skal lyde:

§ 3-13. Verknaden av at godkjend tilstandsrapport ikkje er innhenta ved avhending av heilårsbustad.

(1) Kan ikkje seljaren godtgjere at godkjend tilstandsrapport er innhenta og lagd frem etter reglane i § 3-12,

(a) blir reklamasjonsfristen i § 4-19 utvida til ti år, og

(b) seljaren kan ikkje gjere gjeldande «som han er»-klausul eller liknande allment atterhald, jf. § 3-9.

(2) Kan heimelsoverføringa ikkje tinglysast på grunn av manglande fremlegging av godkjend tilstandsrapport, jf. tinglysingsloven § 12 c første ledd, kan kjøparen halde tilbake heile eller delar av kjøpesummen til godkjend tilstandsrapport er innhenta, og kjøparen har hatt høve til å gjere seg kjent med innhaldet. Utgiftene til innhenting av godkjend tilstandsrapport kan trekkjast frå kjøpesummen.

(3) Dersom godkjend tilstandsrapport ikkje er innhenta innan 14 dagar frå varsel om tinglysingssperre er kome frem til partane, kan kjøparen gå frå avtala (hevingsrett). Melding om at kjøparen hevar avtala, må vere komen frem til seljaren seinast 21 dagar frå varselet om tinglysingssperre er kome frem til partane. Endar fristen på ein laurdag, helgedag eller dag som etter lovgjevinga er likestilt med helgedag, blir fristen lengd til den nærast følgjande yrkedagen.

(4) Ved heving etter tredje ledd gjeld føresegna i § 4-3 tredje ledd tilsvarande.

(5) Er avtala heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få tilbake det som er ytt, dersom retten til å heve etter tredje ledd blir nytta. Ein part kan likevel halde tilbake det som er motteke, inntil den andre parten gir frå seg det mottekne.

Ny § 3-14

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* mener at ny § 3-14 skal lyde:

§ 3-14. Godkjend tilstandsrapport ved avhending av fritidsbustad

Kan ikkje seljaren ved avhending av fritidsbustad til forbrukar godtgjere at godkjend tilstandsrapport er innhenta og fremlagd etter reglane i § 3-12,

(a) blir reklamasjonsfristen i § 4-19 utvida til ti år, og

(b) seljaren kan ikkje gjere gjeldande «som han er»-klausul eller liknande allment atterhald, jf. § 3-9.

§ 4-19 annet ledd nytt annet punktum

Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* foreslår at § 4-19 annet ledd nytt annet punktum skal lyde:

(2) Reklamasjon kan likevel seinast skje 5 år etter at kjøparen har overteke bruken av eigedomen, dersom ikkje seljaren ved garanti eller avtale har teke på seg ansvar for lengre tid. *Har seljaren ikkje lagt frem godkjend tilstandsrapport etter reglane i §§ 3-11 til 3-14, kan reklamasjon likevel seinast skje 10 år etter at kjøparen har overteke bruken av eigedommen.*

II Endringer i andre lover

Eiendomsmeglingsloven

Utvalgsmedlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* foreslår følgende endringer i eiendomsmeglingsloven:

§ 6-3 annet ledd

Oppdragstakeren skal gi kjøper og selger råd og opplysninger av betydning for handelen og gjennomføringen av denne, *herunder opplysninger om reglene om godkjent tilstandsrapport i avhendingsloven §§ 3-11 til 3-14. Oppdragstaker skal særskilt forsikre seg om at oppdragsgiver er kjent med virkningene av ikke å etterkomme disse bestemmelsene. Oppdragstaker skal påse at godkjent tilstandsrapport er tilgjengelig ved annonsering på internett eller på annen egnet måte. Godkjent tilstandsrapport skal dessuten foreligge i papirutgave under visningene.*

§ 6-4 nytt første ledd

Ved salg av helårsbolig som omfattes av reglene om godkjent tilstandsrapport i avhendingsloven §§ 3-11 til 3-13, kan oppdragsavtale ikke inngås dersom godkjent tilstandsrapport ikke er innhentet av oppdragsgiver.

Nåværende § 6-4 første til femte ledd blir annet til sjette ledd.

§ 6-7 annet ledd ny nr. 9

godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingsloven §§ 3-12 første ledd og 3-14,

Nåværende § 6-7 annet ledd nr. 9 til 14 blir nr. 10 til 15.

Utvalgsmedlemmene *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* foreslår følgende endringer i eiendomsmeglingsloven:

§ 6-7 annet ledd ny nr. 9

om godkjent tilstandsrapport er fremlagt,

Nåværende § 6-7 annet ledd nr. 9 til 14 blir nr. 10 til 15.

§ 6-7 nytt tredje ledd

Dersom godkjent tilstandsrapport er fremlagt, skal denne vedlegges den skriftlige oppgaven.

Nåværende § 6-7 tredje til femte ledd blir fjerde til sjette ledd.

Tinglysingsloven

Utvalgsmedlemmet *Ebeltoft* foreslår følgende endringer i tinglysingsloven:

§ 12 a nytt tredje ledd

Dokument som går ut på overdragelse som omfattes av reglene om godkjente tilstandsrapporter i avhendingsloven §§ 3-11 til 3-13, kan ikke tinglyses med mindre godkjent tilstandsrapport dokumenteres innhentet. Dette gjelder likevel ikke dersom boligen er kjøpt for rivning, eller boligen overdras til ektefelle, samboer, søsken, slektning i rett opp- eller nedstigende linje og like nær besvogrede.

Utvalgsmedlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* foreslår i stedet nye bestemmelser inntatt i §§ 12 b og 12 c:

Ny § 12 b

I forbrukerkjøp skal hjemmelsoverføring til helårsbolig tinglyses.

Ny § 12 c

(1) Når selger etter avhendingsloven § 3-12 har plikt til å innhente godkjent tilstandsrapport, skal dokument som gir grunnbokshjemmel til eiendom eller festerett ikke tinglyses, med mindre gjenpart av godkjent tilstandsrapport medfølger dokumentet inn til tinglysingsmyndigheten.

(2) Selger skal ilegges et gebyr hvis godkjent tilstandsrapport ikke medfølger dokumentet som gir grunnbokshjemmel. De nærmere bestemmelser for ileggelse av gebyr og gebyrets størrelse reguleres i forskrift.

Utvalgsmedlemmet *Holm* foreslår dessuten et tredje og fjerde ledd som skal lyde:

(3) Underretning om tinglysingssperre og ileggelse av gebyr for selger sendes umiddelbart og samti-

dig til selger og kjøper med varsel om en frist på 14 dager til å sende inn godkjent tilstandsrapport dersom tinglysingssperren skal fjernes. Underretningen om tinglysingssperre gir også kjøper grunnlag for å foreta midlertidig forføyning mot selger, jf. tvisteloven kap. 34.

(4) Tinglysingsmyndigheten besørger tilstandsrapporten registrert i matrikkelen når tinglysing har skjedd, jf. lov om eiendomsregistrering § 4 tredje ledd.

Matrikkelloven

Utvalgsmedlemmet *Holm* foreslår inntatt et nytt tredje ledd i matrikkelloven § 4:

§ 4 nytt tredje ledd

Matrikkelen skal innehalde opplysningar om godkjende tilstandsrapportar som er innhenta etter reglane i avhendingslova §§ 3-11 til 3-14.

Nåværende tredje ledd blir fjerde ledd.

Dokumentavgiftsloven

Utvalgsmedlemmet *Holm* foreslår en ny § 8 a i dokumentavgiftsloven:

Ny § 8 a

§ 8 a Redusert avgift

Har selgeren fremlagt godkjent tilstandsrapport etter reglene i avhendingsloven §§ 3-12 og 3-14, reduseres dokumentavgiften med 1 %.

Skatteloven

Utvalgsmedlemmet *Holm* foreslår en ny bestemmelse i skatteloven § 6-51:

Ny § 6-51

§ 6-51 Salg av bolig i forbrukerforhold

Det gis fradrag for dokumenterte utgifter i forbindelse med innhenting av godkjent tilstandsrapport etter reglene i avhendingsloven §§ 3-11 til 3-14. Fradraget begrenses oppad til 1/7 G (grunnbeløpet i folketrygden).

III Ikraftsetting og overgangsbestemmelser

(1) Loven her gjelder fra den tid Kongen bestemmer.

(2) Endringene i avhendingsloven gjelder bare for avtaler som er inngått etter at loven her trådte i kraft.

(3) Endringene i eiendomsmeglingsloven gjelder for oppdrag der oppdragsavtalen er inngått etter at loven her trådte i kraft.

Utvalgsmedlemmene *Ebeltoft, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* foreslår som fjerde ledd:

(4) Endringene i tinglysingsloven gjelder bare der avtalen som dokumentet bygger på, er inngått etter at loven her trådte i kraft.

Utvalgsmedlemmet *Holm* foreslår dessuten inntatt som femte, sjette og syvende ledd:

(5) Endringene i matrikkelloven gjelder bare hvor avtalen er inngått etter at loven her trådte i kraft.

(6) Endringene i dokumentavgiftsloven gjelder hvor avtalen er inngått etter at loven her trådte i kraft.

(7) Endringene i skatteloven gjelder bare hvor avtalen er inngått etter at loven her trådte i kraft.

Kapittel 11
Utkast til forskrift om autorisasjon av bygningssakkyndige

Forslaget bygger på en ordning med foretaksbasert autorisasjon. Medlemmene *Hammerø, Hatlebakk* og *Heggheim* mener at autorisasjonen bør være personbasert, men et forslag bygd på dette alternativet er ikke utarbeidet.

Ny forskrift om autorisasjon av bygningssakkunnige skal lyde:

Kapittel 1 Autorisasjon

§ 1-1 Krav om autorisasjon

Berre føretak med autorisasjon etter denne forskrifta kan utarbeide tilstandsrapportar som er godkjende i høve til føresegnene i avhendingslova §§ 3-11 til 3-13 (§§ 3-11 til 3-14).

§ 1-2 Kven som kan gje autorisasjon

(1) Autorisasjon etter denne forskrifta blir gjeven av departementet.
(2) Departementet kan delegere til eit offentleg eller privat organ sine fullmakter etter denne forskrifta.

§ 1-3 Kven som kan få autorisasjon

(1) Autorisasjon kan gjevast til desse føretaka:
a) aksjeselskap eller allmennaksjeselskap,
b) utanlandske føretak som er registret i Føretaksregisteret, og som oppfyller nærare krav til organisering og revisjonsplikt fastsette av departementet, og
c) andre føretak som oppfyller nærare krav til organisering og revisjonsplikt fastsette av departementet.

(2) Føretaket skal ha fast kontorstad i Noreg. Departementet kan i einskildvedtak gjere unntak frå kravet til fast kontorstad dersom dokumenta i føretaket som gjeld oppdrag med tilknyting til tilstandsrapportar, blir oppbevarte på ein fast stad her i riket på ordna og forsvarleg måte. Dokumenta skal vere tilgjengelege og tilrettelagde for innsyn frå offentleg kontrollstyresmakt og tilsyn elles med heimel i lov.
(3) Føretaket må vera i stand til å gjere opp sine skyldnader etter kvart som dei forfell, og ha ein eigenkapital som er forsvarleg ut frå risikoen ved og omfanget av verksemda i føretaket.
(4) Føretaket skal ha ein fagleg leiar som har godkjenning som ansvarleg bygningssakkunnig etter § 2-2. Har føretaket ein eller fleire filialar, skal kvar av filialane ha ein fagleg leiar som har godkjenning som ansvarleg bygningssakkunnig.
(5) Føretaket skal ha ei forsikring i skadeforsikringsselskap som nemnt i forsikringsvirksomhetsloven eller eit anna føretak som nemnt i finansieringsvirksomhetsloven § 1-4 første ledd nr. 1 til 4. Forsikringa skal dekkje det ansvaret føretaket kan pådra seg i tilknyting til verksemda og dekkje ansvar på minst tjue millionar kroner. Ansvaret for kvart skadetilfelle kan avgrensast i forsikringsavtalen, men ikkje til mindre enn fem millionar kroner for kvart skadetilfelle.
(6) Føretaket skal vere tilslutta ei klageordning, jf. avhendingslova § 3-11 fjerde ledd.

§ 1-4 Suspensjon og tilbakekalling av autorisasjon

(1) Autorisasjon etter denne forskrifta kan kallast tilbake av departementet dersom føretaket
a) ikkje lenger oppfyller vilkåra etter § 1-3,
b) grovt eller fleire gonger handlar i strid med plikter etter lov eller forskrifter, eller
c) ikkje gjev opplysningar etter § 4-1 eller ikkje betaler gebyr etter § 4-2.

(2) Autorisasjonen kan suspenderast for opp til seks månader dersom det ligg føre rimeleg grunn til å tru at det er grunnlag for tilbakekalling av autorisasjonen.

Kapittel 2 Ansvarleg bygningssakkunnig

§ 2-1 Ansvarleg bygningssakkunnig for kvart oppdrag

Føretaket skal peike ut ein ansvarleg bygningssakkunnig for kvart oppdrag. Den ansvarleg bygningssakkunnige skal ha godkjenning etter § 2-2.

§ 2-2 Kven som kan vera ansvarleg bygningssakkunnig

Medlemmene *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* foreslår at bestemmelsen skal lyde:

(1) Den som skal godkjennast som ansvarleg bygningssakkunnig, må

a) ha ei grunnutdanning på minst 180 studiepoeng etter ein studieplan som departementet har godkjent, eller tilsvarande kunnskapar som departementet har godkjent i kvart tilfelle;
b) ha ei utdanning på minst 50 studiepoeng innafor tilstandsrapportering for bustader etter ein studieplan som departementet har godkjent, eller tilsvarande kunnskapar som departementet har godkjent i kvart tilfelle;
c) ha minst tre års relevant praktisk røynsle innafor dei fem siste åra før søknad om autorisasjon.

(2) frem til 1. januar 2015 kan departementet på grunnlag av dokumentasjon av tilfredsstillande teoretiske og praktiske kunnskapar gje godkjenning som ansvarleg bygningssakkunnig til personar som ikkje fyller vilkåra etter første ledd.

(3) Den som har godkjenning som ansvarleg bygningssakkunnig, skal for kvart kalenderår dokumentere deltaking i relevant etterutdanning som svarar til fem studiepoeng.

(4) Departementet kan fastsetje føresegner om godkjenning av søkjarar med yrkeskvalifikasjonar frå andre land.

Medlemmet *Holm* er enig i forslaget, men mener at første ledd bokstav c i stedet skal lyde:

c ha minst fem års praktisk røynsle med bygningsvurdering/tilsyn/tilstandsanalyse, etter avslutta utdanning, innafor dei åtte siste åra før søknad om autorisasjon, der minst tre av desse åra skal omfatte røynsle med tilstandsrapportering;

I tillegg foreslår *dette medlemmet* inntatt en bestemmelse i første ledd bokstav d som skal lyde

d ha utarbeidt minst ti godkjente tilstandsrapportar for kvart av dei tre åra med tilstandsrapportering nemnde i bokstav c.

§ 2-3 Tilbakekalling av godkjenning som ansvarleg bygningssakkunnig

Godkjenning som ansvarleg bygningssakkunnig kan kallast tilbake av departementet dersom personen

a) ikkje lenger oppfyller vilkåra etter § 2-2,
b) grovt eller fleire gonger handlar i strid med plikter etter lov eller forskrifter, eller
c) ikkje gjev opplysningar etter § 4-1 eller ikkje betaler gebyr etter § 4-2.

§ 2-4 Personar som kan utføre oppgåver under tilsyn

Ein person som har utdanning som nemnd i § 2-2 første ledd bokstav a og b, kan utføre oppgåver med tilstandsrapportar under tilsyn av ein person som har godkjenning som ansvarleg bygningssakkunnig.

Kapittel 3 Oppdraget og utføringa av det

§ 3-1 Forbod mot å ta oppdrag frå visse personar og føretak

Utvalgsmedlemmene *Assev, Ebeltoft, Evensen, Lilleholt, Mæland, Nordby* og *Rokhaug* foreslår at bestemmelsen skal lyde:

(1) Føretaket skal ikkje laga tilstandsrapport for ein eigedom der føretaket er eigar, medeigar eller panthavar eller har økonomiske interesser av liknande slag. Det same gjeld dersom det ligg føre slik interesse hos

a) person eller føretak som har eigarinteresser i det autoriserte føretaket,
b) føretak som det autoriserte føretaket har eigarinteresser i,
c) person som er tilsett i det autoriserte føretaket,
d) ektemake eller sambuar med person som er tilsett eller har eigarinteresser i det autoriserte føretaket,
e) sysken eller slektning i rett opp- eller nedstigande line til personar som er nemnde i a, c eller d.

(2) Føretaket skal ikkje ta imot oppdrag frå eigarar, advokatar, eigedomsmeklarar, forsikringsselskap eller andre som føretaket på grunn av samarbeid eller anna har slik tilknyting til at det er skikka til å skape tvil om den uavhengige stillinga i høve til oppdraget.

(3) Føretaket skal straks varsle oppdragsgjevaren dersom det blir kjent med at personar eller føretak som nemnde i første og andre ledd er aktuelle som kjøparar av eigedommen som tilstandsrapporten gjeld. Dersom føretaket vart eller burde ha vorte merksam på dette før oppdraget er utført, kan oppdragsgjevaren seie opp oppdraget utan å måtte betale vederlag. Føretaket skal gjere oppdragsgjevaren merksam på denne retten.

Medlemmet *Holm* er enig i forslaget til første og tredje ledd, men mener at annet ledd i stedet skal lyde:

(2) Føretaket skal ikkje ta imot oppdrag frå eigedomsmeklarar. Føretaket skal heller ikkje ta imot

oppdrag frå eigarar, advokatar, forsikringsselskap eller andre som føretaket på grunn av samarbeid eller anna har slik tilknyting til at det er skikka til å skape tvil om den uavhengige stillinga i høve til oppdraget.

§ 3-2 Utføringa av oppdraget

Oppdraget med å laga godkjend tilstandsrapport skal utførast i samsvar med dei reglane som går frem av forskrift om tilstandsrapportar, og elles i samsvar med god skikk for bygningssakkunnige.

Kapittel 4 Tilsyn med autoriserte føretak og personar med godkjenning som ansvarleg bygningssakkunnig

§ 4-1 Tilsyn og opplysningsplikt

(1) Departementet fører tilsyn med føretak som er autoriserte etter forskrifta her, og med personar som har godkjenning som ansvarleg bygningssakkunnig.

(2) Autoriserte føretak og personar med godkjenning som ansvarleg bygningssakkunnige skal gje departementet dei opplysningane som blir kravde i tilknyting til verksemda.

(3) Andre leddet gjeld tilsvarande for føretak som har fått autorisasjonen tilbakekalla eller suspendert, og for personar som har fått godkjenninga som ansvarleg bygningssakkunnig tilbakekalla.

§ 4-2 Dekning av kostnadene med autorisasjonsordninga

(1) Departementet kan fastsetje gebyr for tildeling av autorisasjon og årleg gebyr for å ha autorisasjon. Likeins kan det fastsetjast gebyr for godkjenning av ansvarleg bygningssakkunnig.

(2) Gebyret skal fastsetjast av departementet for eitt år om gongen på grunnlag av dei venta kostnadene med autorisasjonar, godkjenningar og tilsyn.

Kapittel 12
Utkast til forskrift om krav til innhold av godkjent tilstandsrapport

Kapittel 1 Allmenne føresegner

§ 1-1 Godkjend tilstandsrapport

(1) Godkjend tilstandsrapport ved avhending av bustad til forbrukar skal oppfylle krava i denne forskrifta.
(2) Ein tilstandsrapport som er laga av ein autorisert bygningssakkunnig, har verknad som godkjend tilstandsrapport sjølv om rapporten har avvik frå krava i denne forskrifta, om ikkje avvika er vesentlege og openberre.

§ 1-2 Standardisert oppsett

Departementet gjev nærare føresegner om oppsettet av tilstandsrapporten, medrekna føresegner om rubrikkar, leietekstar, forklårande tekst og bruk av symbol.

Samtlige utvalgsmedlemmer, med unntak av *Holm,* ønsker tilføyet et annet punktum:

Departementet kan òg godkjenne blankettar som er laga av bygningsakkunnige eller deira organisasjonar.

Utvalgsmedlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Holm* foreslår inntatt en bestemmelse om egenerklæring:

§ 1-3 Eigafråsegn

(1) Seljaren skal stadfeste i tilstandsrapporten eller i eit vedlegg at opplysningane i rapporten ut frå seljarens kunnskap er rette, og at seljaren ikkje kjenner til andre opplysningar om eigedommen som kjøparen har grunn til å rekne med å få, og som kan verke inn på avtalen.
(2) Departementet kan fastsetje føresegner om meir omfattande eigafråsegn, medrekna spørsmål som seljaren skal svare på.

§ 1-4 Når rapporten seinast skal vere laga eller oppdatert

Medlemmene *Assev, Evensen, Holm, Lilleholt, Mæland* og *Rokhaug* foreslår at § 1-4 skal lyde:

(1) Tilstandsrapporten skal vere laga tidlegast eitt år før kjøparen bind seg til å kjøpe bustaden. Ein eldre tilstandsrapport kan likevel nyttast dersom rapporten er oppdatert seinast eitt år før kjøparen bind seg. Ny gjennomgåing av bustaden skal gjennomførast så langt den bygningssakkunnige meiner det trengst.

(2) Eittårsfristen i første ledd gjeld ikkje dersom tilstandsrapporten er laga etter oppdrag frå ein tidlegare eigar av bustaden. Ein slik rapport skal vere laga eller oppdatert seinast seks månader før kjøparen bind seg til å kjøpe bustaden.

Medlemmene *Ebeltoft, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Nordby* foreslår i stedet at § 1-4 skal lyde:

Tilstandsrapporten skal vere laga tidlegast seks månadar før kjøparen bind seg til å kjøpe bustaden. Ein eldre tilstandsrapport kan likevel nyttast dersom rapporten er oppdatert seinast seks månadar før kjøparen bind seg. Ny gjennomgåing av bustaden skal gjennomførast så langt den bygningssakkunnige meiner det trengst.

§ 1-5 Tilstandsgradar

For kvar av dei delane av eigedommen som er nemnde i kapitla 2 og 3 nedafor, skal tilstandsrapporten innehalde opplysning om ein tilstandsgrad med dette innhaldet:

- Tilstandsgrad 0: Delen er tilnærma ny og utan symptom på slitasje. Dokumentasjon for fagleg god utføring er lagd frem for den bygningssakkunnige. Det er ingen merknader til delen.
- Tilstandsgrad 1: Delen har berre normal bruksslitasje, og strakstiltak trengst ikkje. Denne graden kan òg brukast der delen er ny, men der dokumentasjon for fagleg god utføring vantar.
- Tilstandsgrad 2: Delen treng vedlikehald og tiltak i nær fremtid. Graden skal òg brukast der delen er gammal, og det er grunn til å varsle om faren for skadar på grunn av alderen, eller der det er grunn til å overvake delen spesielt på grunn av fare for større skadar eller følgjeskadar.

– Tilstandsgrad 3: Delen har kraftige symptom på tilhøve som ein må rekne med treng utbetring straks eller innan kort tid. Graden skal òg brukast ved påvist funksjonssvikt eller samanbrot.

§ 1-6 Venta levetid

For kvar av dei delane av eigedommen som er nemnde i kapitla 2 og 3 nedafor, skal tilstandsrapporten innehalde opplysning om venta levetid. Opplysningane skal ta utgangspunkt i normal levetid for slike bygningsdelar og korrigerast for konkrete tilhøve ved bustaden, som for eksempel tilstand, materialval og klima.

Samtlige utvalgsmedlemmer, med unntak av *Ebeltoft,* foreslår følgende bestemmelse:

§ 1-7 Kostnader til retting

Dersom tilstandsgraden for dei delane av eigedommen som er nemnde i kapitla 2 og 3 nedafor, blir sett til 2 eller 3, skal tilstandsrapporten innehalde opplysning om nivået på sannsynlege rettekostnader.

Kapittel 2 Ikkje-seksjonerte eigarbustader

§ 2-1 Verkeområde

Føresegnene i dette kapitlet gjeld for direkteåtte bustader som ikkje er seksjonerte. Bustader som blir disponerte på grunnlag av sameigepart i bygningen, blir regulerte av kapittel 3 sjølv om dei ikkje er seksjonerte.

I Opplysningar om bygningen utadørs

§ 2-2 Drenering

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om dreneringa av bygningen som i utgangspunktet byggjer på visuell observasjon. Rapporten skal omfatte:
– vurdering av fukt i grunnmur
– resultatet av fuktsøk nokre stader mot tilgjengeleg grunnmursflate
– resultatet av kontroll av golvsoner mot mur og utforingsvegger
– beskriving av utvendig fuktsikring.

§ 2-3 Grunn og fundament

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om grunn og fundament som i utgangspunktet byggjer på visuell observasjon supplert med den bygningssakkunniges kunnskap om staden og opplysningar frå seljaren. Rapporten skal omfatte:
– opplysningar om byggjegrunnen ut frå opplysningar eller kunnskap om staden
– vurdering av fundamenteringsmåten
– opplysning om delar som ikkje er utgravne.

§ 2-4 Konstruksjon av grunnmur

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om konstruksjonen av grunnmuren som i utgangspunktet byggjer på visuell observasjon. Rapporten skal omfatte:
– beskriving av grunnmurstypen
– resultatet av kontroll av eventuelle sprekkdanningar.

§ 2-5 Konstruksjon av yttervegg

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om konstruksjonen av ytterveggen som i utgangspunktet byggjer på visuell observasjon. Rapporten skal omfatte:
– vurdering basert på byggjeskikk på oppføringstidspunktet
– materiale som er nytta
– opplysning om kor tjukk veggen er, og kvar dette er målt.

§ 2-6 Fasadar

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om fasadar som i utgangspunktet byggjer på visuell observasjon. Rapporten skal omfatte:
– resultatet av fuktsøk med stikktaking i soner som normalt er utsette for fukt, gjennomførte frå bakkenivå eller frå lett tilgjengelege stader som vindauge eller balkong
– ved konkret mistanke om ròteskade, resultatet av vidare undersøkingar til dømes ved hjelp av stige
– resultatet av kontroll av lufting.

§ 2-7 Dører og vindauge

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om dører og vindauge i bygget. Rapporten skal omfatte:
– resultatet av funksjonstest av utvalde dører og vindauge
– type vindauge
– opplysning om eventuell stor slitasje
– registrering av eventuelle punkterte isolerglas
– alderen på vindauga, om mogleg
– resultatet av stikktakingar etter fukt og ròte.

§ 2-8 Takkonstruksjonen

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om takkonstruksjonen på bygget som i utgangspunktet bygger på visuelle observasjoner. Rapporten skal omfatte:

- beskriving av takkonstruksjonen
- vurdering av negative avvik så langt det er råd
- registrering av synlege merke etter fukt
- resultatet av fuktsøk med stikktaking på stader som normalt er utsette for fukt, om søket er praktisk mogleg
- påpeiking av eventuelle aldringssymptom
- resultatet av kontroll av isolasjon, dampsperre og vindsperreløysing i isolerte skråtak, så langt verifisering er råd.

§ 2-9 Taktekking

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om taktekkinga som i utgangspunktet byggjer på visuell observasjon. Rapporten skal innehalde:

- resultatet av synfaring på taket, om slik synfaring ikkje er uforsvarleg, og eventuelt opplysning om korleis taket er undersøkt utan slik synfaring
- opplysning om type taktekking og undertak
- vurdering av taktekking og undertak
- påpeiking av feil og generell aldring.

§ 2-10 Pipehatt og pipebeslag

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om pipehatt og pipebeslag som i utgangspunktet byggjer på visuell observasjon etter ei synfaring på taket, om slik synfaring ikkje er uforsvarleg. Det skal opplysast om korleis pipehatt og pipebeslag er undersøkt, dersom synfaring ikkje er gjennomført.

§ 2-11 Renner, nedlaup og beslag

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om renner, nedlaup og beslag som i utgangspunktet byggjer på visuell observasjon. Rapporten skal innehalde:

- resultatet av observasjon frå bakkenivå og, om det ikkje er uforsvarleg, frå taket, og opplysning om korleis observasjonen er gjennomført
- vurdering av innfestingar, aldring og funksjonsdefektar
- opplysningar om materialar, så langt dei kan verifiserast.

§ 2-12 Trapper

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om utvendige trapper som i utgangspunktet byggjer på visuell observasjon. Rapporten skal innehalde resultatet av kontroll av funksjonalitet og opplysningar om veikskapar og skadar ved trapper, kvilerepos, rampar og rekkverk.

§ 2-13 Terrasse og balkong

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om eventuelle terrassar og balkongar som i utgangspunktet byggjer på visuell observasjon. Rapporten skal innehalde:

- resultatet av kontroll av terrasse på terreng, altanar og balkongar for skadar, følgjeskadar, slitasje og aldring
- vurdering av og kommentar til rekkverkløysingar og høgd.

II Opplysningar om bygningen innadørs

§ 2-14 Etasjeskilje

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om etasjeskilje som byggjer på visuell observasjon og enkle målingar som spesielt omfattar om etasjeskilje er vesentleg skeive. Det skal kommenterast nærare dersom etasjeskilje er vesentleg skeive.

§ 2-15 Innvendige veggkonstruksjonar

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om innvendige veggkonstruksjonar som byggjer på visuell kontroll med sikte på å avdekkje om vegger er vesentleg skeive, og om det er veikskapar i konstruksjonen. Veikskapar i konstruksjonen og vegger som er vesentleg skeive, skal kommenterast nærare.

§ 2-16 Trapper

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om innvendige trapper som byggjer på visuell observasjon med sikte på å avdekkje om trappa er vesentleg skeiv, om det er veikskapar i konstruksjonen, og om rekkverket er trygt.

§ 2-17 Kjøken

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om kjøkenet som byggjer på visuell observasjon, funksjonskontroll av utvalde skap og skuffer og enkle målingar med tanke på ventilering og eventuelle fuktskadar.

§ 2-18 Skorsteinar

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om eventuelle skorsteinar som i utgangspunktet

byggjer på visuell observasjon. Rapporten skal innehalde:
- resultatet av undersøkingar av synlege sider for sprekkdanningar
- vurdering av frostsprenging, avskaling av puss m.m., dersom det er mogleg å kome til skorsteinen over taket
- kommentar til avvik i branntekniske forhold med avstand til brennbare materialar, medrekna avstand frå feieluke
- opplysning om at det ikkje er kontrollert om skorsteinen er tett og funksjonerer
- opplysning om det ligg føre pålegg frå feiar- eller brannvesen om utbetring av pipeløp.

§ 2-19 Eldstader

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om eventuelle eldstader som byggjer på visuell observasjon. Rapporten skal innehalde:
- vurdering av avstand til brennbart materiale
- opplysning om at det ikkje er kontrollert om eldstaden er tett og funksjonerer
- opplysning om det ligg føre pålegg frå feiar- eller brannvesen om utbetring av ildsted.

§ 2-20 Sanitæranlegg (primæranlegg)

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om sanitæranlegg (primæranlegg). Rapporten skal omfatte:
- vurdering av vassrøyr, avløpsrøyr, varmvassberedar, sentralvarmeanlegg og brenselstank, avgrensa til alder og materialval ut frå visuell observasjon kombinert med eventuelle opplysningar motteke frå seljar, fremlagde teikningar, byggbeskrivingar og andre dokument
- kommentar til openberre tilstandssvekkingar og feil
- opplysning om at vurderinga er avgrensa som her nemnt.

§ 2-21 Ventilasjon (primæranlegg)

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om ventilering av bustaden. Rapporten skal omfatte:
- opplysning om ventileringa er mekanisk eller basert på naturleg avtrekk
- opplysning om at funksjonen ikkje er kontrollert.

§ 2-22 Elektrisk primæranlegg

Samtlige medlemmer, med unntak av *Mæland,* foreslår at bestemmelsen skal lyde:

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om det elektriske primæranlegget. Rapporten skal omfatte:
- opplysningar om materialval og om mogleg alder
- resultatet av ei visuell gjennomgåing av dei delane av anlegget som er lett tilgjengelege
- resultatet av enkle kontrollar som skal omfatte stikkontaktar, eventuell jordfeilbrytar eller overspenningsvern, varmgang i sikringsskap, gammalt leidningsnett, lause eller usikra leidningar og kapasitet på hovudsikring
- kommentar til openberre feil og veikskapar
- opplysning om det ligg føre samsvarsfråsegn
- opplysning om at undersøkingane er avgrensa som her nemnt, og om at den bygningsakkunnige ikkje har nødvendig kompetanse for ei grundigare undersøking.

Mæland er enig i de punktene tilstandsrapporten skal inneholde, men foreslår i stedet en annen utforming av bestemmelsens innledning og et nytt annet ledd, slik at bestemmelsen i stedet skal lyde:

I den grad den bygningssakkunnige har kompetanse på området, skal tilstandsrapporten innehalde opplysningar om det elektriske primæranlegget. Rapporten skal omfatte:
- opplysningar om materialval og om mogleg alder
- resultatet av ei visuell gjennomgåing av dei delane av anlegget som er lett tilgjengelege
- resultatet av enkle kontrollar som skal omfatte stikkontaktar, eventuell jordfeilbrytar eller overspenningsvern, varmgang i sikringsskap, gammalt leidningsnett, lause eller usikra leidningar og kapasitet på hovudsikring
- kommentar til openberre feil og veikskapar
- opplysning om det ligg føre samsvarsfråsegn
- opplysning om at undersøkingane er avgrensa som her nemnt, og om at den bygningsakkunnige ikkje har nødvendig kompetanse for ei grundigare undersøking.

(2) Dersom den bygningssakkunnige ikkje har kompetanse til å vurdere dei krava eller deler av krav som er stilte i denne paragrafen, skal opplysningar om dette gå frem av i rapporten.

§ 2-23 Elektriske varmeanlegg

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om elektriske varmeanlegg. Rapporten skal omfatte:
- opplysningar om materialval og alder
- kommentar til openberre feil

- kommentar til dokmentkontroll, der dokument er tilgjengelege
- opplysning om at funksjonen ikkje er vurdert.

III Opplysningar om risikokonstruksjonar

§ 2-24 Krypkjellar

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om eventuelle krypkjellarar, i utgangspunktet bygde på ei innvendig synfaring, om det er råd, om nødvendig med lykt. Rapporten skal innehalde:

- ei vurdering av lufting, fukt i konstruksjonar, grunn og luft, tildekking av grunn, oppbygging generelt, tilkomst og førekomst av organisk materiale, basert på visuell observasjon og stikktaking og fuktmåling med tanke på fukt, sopp og ròte
- vurdering av og kommentar til vektprosent og relativt fuktinnhald
- vurdering av byggjefeil i høve til konstruksjonsmetode, materialval og utføring
- opplysning om korleis undersøkinga er gjennomført.

§ 2-25 Rom under terreng

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om rom under terreng som i utgangspunktet byggjer på visuell observasjon. Rapporten skal innehalde:

- resultatet av fuktmålingar på utvalde punkt og eventuell holtaking i utfora og oppfora konstruksjonar i utsette soner, valde på grunnlag av fagleg røynsle og skjøn
- vurdering av vektprosent og relativt fuktinnhald
- vurdering av byggjefeil i høve til konstruksjonsmetode, materialval og utføring.

§ 2-26 Bad og andre våtrom

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om bad og andre våtrom. Rapporten skal innehalde:

- resultatet av kontroll for fuktproblem, bygde på visuelle observasjonar og fuktsøk i utsette soner
- opplysningar om registrering av fuktsikring med membran i tilknyting til sluk
- resultatet av kontroll av gjennomføringar i vegg og golv
- resultatet av måling av fall på dusjgolv
- opplysningar om den generelle oppbygginga av konstruksjonen, medrekna ventilasjon, så langt verifisering er råd
- resultat av kontroll av tilstøytande areal for fuktspreiing, eventuelt etter holtaking i tilstøytande rom etter den sakkunniges vurdering
- vurdering av byggjefeil
- opplysning om seljar har informasjon eller dokumentasjon for tidspunkt for moderniseringar og utbetringar og om arbeida er utførte av kvalifiserte handverkarar eller personar som er godkjende etter våtromsnorma.

§ 2-27 Kjølerom

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om eventuelt kjølerom. Rapporten skal omfatte:

- resultatet av visuell observasjon kombinert med enkle målingar for overflater og ventilering
- fuktvurderingar med tanke på kondens som kan føre til ròteskade
- vurdering av byggjefeil i høve til konstruksjonsmetode, materialval og utføring.

§ 2-28 Loft

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om loftet. Rapporten skal innehalde:

- resultatet av visuell observasjon kombinert med stikktakingar og fuktmålingar på tilgjengelege stader med tanke på vurdering av ventilering og lufting, diffusjonstetting, fukt, sopp, ròte og treskadeinsekt
- resultatet av måling av vektprosent og relativt fuktinnhald der konstruksjonen tilseier det
- resultatet av kontroll av kryprom med same innhald som for loftet elles, bygd på innvending synfaring om mogleg, om nødvendig med lykt, og opplysning om korleis kontrollen er gjennomført
- vurdering av byggjefeil i høve til konstruksjonsmetode, materialval og utføring.

IV Opplysningar om fysiske tilhøve utafor bygningen

§ 2-29 Fysiske tilhøve utafor bygningen

(1) Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om

a) utadørs konstruksjonar som garasje, uthus, symjebasseng, oljetankar, støttemur og liknande,
b) tilførselsleidningar for vatn og avlaup, medrekna om bustaden er knytt til offentleg eller privat anlegg,
c) overvassystemet og

d) andre utadørs tilhøve som i særleg grad tilseier ei bygningssakkunnig vurdering.

(2) Vurderingane av fysiske tilhøve utafor bygningen kan avgrensast til visuelle observasjonar kombinerte med opplysningar som går frem av fremlagde teikningar, byggjebeskrivingar og andre dokument.

Kapittel 3 Andre bustader enn ikkje-seksjonerte eigarbustader

§ 3-1 Verkeområde

Føresegnene i dette kapitlet gjeld for bustader i seksjonssameiger, burettslag og andre bustader som ikkje er omfatta av kapittel 2.

§ 3-2 Opplysningar om brukseininga

For krav til opplysningar om den delen av bygningen som seljaren har einerett til å bruke, gjeld kapittel 2, II og III så langt dei passar. Omfattar bueininga utadørs areal, gjeld føresegnene i kapittel 2, I og IV så langt dei passar.

§ 3-3 Opplysningar om fellesareal

(1) Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om fellesareal som har nær tilknyting til den delen av bygningen som seljaren har einerett til å bruke. Det gjeld mellom anna:

a) opplysningar om dører og vindauge i samsvar med § 2-7,
b) opplysningar om terrassar og balkongar i samsvar med § 2-13,
c) yttervegger og fasadar i samsvar med §§ 2-5 og 2-6 og
d) buer som seljaren har disposisjonsrett til.

(2) Tilstandsrapporten skal, så langt det er råd, innehalde opplysningar om fellesareal som har særleg interesse for kjøparen, dersom seljaren kan gje den bygningssakkunnige tilgang til bygningsdelane utan medverknad frå styre e.l. Dette gjeld særleg tak, kjellarrom og grunnmur.

(3) Det skal opplysast i tilstandsrapporten korleis undersøkingane er avgrensa.

Kapittel 4 Fellesreglar

§ 4-1 Verkeområde

Føresegnene i dette kapitlet gjeld alle bustader som er omfatta av reglane om godkjende tilstandsrapportar.

§ 4-2 Opplysningar om radon

(1) Dersom eigedommen ligg i eit område der kommunen har gjennomført kartleggjing av radon i innelufta, skal tilstandsrapporten opplyse om dette og resultatet av kartleggjinga.

Medlemmene *Assev, Ebeltoft, Holm, Lilleholt* og *Rokhaug* foreslår at annet ledd skal lyde:

(2) Tilstandsrapporten skal også innehalde opplysningar om radonkonsentrasjonen i innelufta, bygde på korttidsmålingar eller på meir pålitelege målingar om slike er tilgjengelege.

Medlemmene *Evensen, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim, Mæland* og *Nordby* foreslår at annet ledd skal lyde:

(2) Tilstandsrapporten skal også innehalde opplysningar om resultatet av langtidsmålingar av radon, om slike er tilgjengelege.

§ 4-3 Bygningsinnreiingar m.m.

Blir eigedommen seld med fleire sjølvstendige bueiningar, skal tilstandsrapporten opplyse om bustaden er registrert med fleire bueiningar i kommunen. Vidare skal tilstandsrapporten opplyse om det dersom krava etter plan- og bygningslovgjevinga til oppdeling i brannceller ikkje er oppfylte, dersom dette etter visuell observasjon synest vere tilfellet.

§ 4-4 Opplysningar om areal

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om arealet for bustaden, oppgjeve i samsvar med retningsliner frå Forbrukarombodet for marknadsføring av bustader.

§ 4-5 Energiattest

Energiattest som nemnd i energiloven § 8-2 skal leggjast ved tilstandsrapporten.

Samtlige utvalgsmedlemmer, med unntak av *Mæland,* foreslår inntatt en bestemmelse om planer og planforslag som skal lyde:

§ 4-6 Planar og planforslag

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om offentlege planar og planforslag som er kunngjorde etter reglane i plan- og bygningsloven 1985 §§ 27-1 nr. 1 andre ledd, 30 tredje ledd, 20-5 andre ledd og 19-4 første ledd.

Utvalgsmedlemmene *Ebeltoft, Hammerø, Hatlebakk, Heggheim, Holm* og *Rokhaug* foreslår dessuten inntatt en bestemmelse om verdifastsettelse:

§ 4-7 Verdifastsetjing

Utvalgsmedlemmene *Hammerø, Hatlebakk, Heggheim* og *Rokhaug* foreslår at bestemmelsen skal lyde:

Tilstandsrapporten skal innehalde opplysningar om marknadsverdi og teknisk verdi av bustaden.

Utvalgsmedlemmene *Ebeltoft* og *Holm* er enig i dette, men mener opplysningene om verdivurderingene bør begrenses til boligens tekniske verdi.

Litteraturliste

Bénabent, Alain: *Droit civil. Les contrats spéciaux civils et commerciaux,* 6. utg. (Paris 2004)

Edlund, Hans Henrik: *Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.* (København 1996)

Gomard, Bernhard: *Obligationsret,* første del, 4. utg. (København 2006)

Grauers, Folke: *Fastighetsköp,* 18. utg. (Lund 2007)

Grunewald, Barbara: *Kaufrecht* (Tübingen 2006).

Hagstrøm, Viggo i samarbeid med Magnus Aarbakke: *Obligasjonsrett,* (Oslo 2003)

Melin, Magnus: *Fastighetsmäklarlagen,* 2. utg. (Stockholm 2007).

von Staudinger, J.: *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengetsetzen, II, §§ 433–487; Leasing* (Berlin 2004)

Tausen, Hans Henrik: *Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast ejendom,* 2. utg. (København 2006).

Thompson, Mark P.: *Modern Land Law,* 3. utg. (Oxford 2006)

Thompson, Mark P.: *Barnsley's Conveyancing Law and Practice,* 4. utg. (London, Edinburgh, Dublin 1996).

Tverberg, Arnulf: *Forbrukerkjøpsloven* (Oslo 2008)

Victorin, Anders og Jan-Olof Sundell: *Allmän fastighetsrätt,* 4. utg. (Uppsala 2004)

Vedlegg 1

Stor boligsalgsrapport

Adresse: **Åsenveien 9, 3118 TØNSBERG**
Matrikkelnr.: **Gnr. 151 bnr. 56**
Kommune: **(0704) TØNSBERG KOMMUNE**

TEKNISK VERDI BYGNINGER
KR. 3.000.000

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)
KR. 4.500.000

BRUKSAREAL (BRA): 234 m2
AREAL, P-ROM : 200 m2

Dato for befaring : 20.05.2007
Rapport dato : 20.05.2007
Revidert dato : 13.08.2008

Figur 1.1

OM RAPPORTEN

Formål
En beskrivelse av boligens bygningstekniske tilstand på befaringstidspunktet, med spesiell vekt på å fremstille de bygningstekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte, samt gi informasjon om hvilke forventninger man kan ha til bygningene og hvilke økonomiske konsekvenser som kan forventes av observerte tilstandssvekkelser.

Levetid
Levetiden er den tiden det tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav. Tidsangivelsene har til hensikt å kommunisere at det ikke bør komme overraskende med utbedringsbehov omkring tidsangivelsen. Den er også et grunnlag for en boligeiers planlegging og budsjettering av fremtidig vedlikehold og utskifting. Forventet levetid angis i 3 intervaller; kort, middels og lang. Takstmannen vurderer i hvilket av disse den gitte bygningsdel befinner seg for dette bygget.

Risikokonstruksjoner
Konstruksjoner/rom som erfaringsvis har høy skadefrekvens - hvor det erfaringsvis er høy risiko for skade. Konstruksjoner/rom hvor det vurderes at en skade/følgeskade kan ha store konsekvenser i forhold til økonomi, sikkerhet og/eller helse og miljø.

Byggefeil
Byggefeil er vurdert for Risikokonstruksjoner. Byggefeil er avvik fra en beskrevet utførelse, eller feil/ mangelfull håndverksmessig utførelse. Skade bør ikke nødvendigvis ha oppstått, men sannsynligheten for at en fremtidig skade vil oppstå kan være stor.

Egenskapsvurdering
Egenskapsvurderingen sier noe om hvordan denne boligen kan forventes opplevd i forhold til en bolig oppført etter dagens gjeldende krav og tekniske forskrifter etter Plan- og bygningsloven (TEK97).

Tilstand
Tilstand defineres som et objekts eller en bygningsdels status vedrørende beskaffenhet og forfatning på befaringstidspunktet. En tilstandssvekkelse for konstruksjonen tilsier at det er symptom på eller at det allerede har oppstått en svekkelse eller en skade. Alder er også et symptom.

Tilstandsgrader (TG)
Tilstandsgrad skal formidle status for det enkelte objekt eller bygningsdels tilstand på befaringstidspunktet. Faktorer som typisk er av betydning ved fastsettelse av TG er påviste svekkelser, alder, påregnelig utbedringsbehov, materialvalg, konstruksjoner / materialer hvor det erfaringsvis er høy skadefrekvens.

Tilstandsgrad 0 (TG 0)
Tilsier at bygningsdelen / elementet er tilnærmet nytt og uten symptomer på slitasje. Og hvor i tillegg dokumentasjon for faglig god utførelse er forelagt takstmannen. Brukes der det ikke er noe å bemerke.

Tilstandsgrad 1 (TG 1)
Benyttes når bygningsdelen / elementet ansees kun å ha normal bruksslitasje uten behov for strakstiltak. Kan også brukes der det er helt nytt, men dokumentasjon for faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 (TG 2)
Benyttes når bygningsdelen / elementet ansees å ha behov for vedlikehold og tiltak i nær fremtid. Når det er gammelt og for å vasle om risikoen for skader på grunn av alderen. Disse forholdene bør overvåkes spesielt da dette er punkter hvor større skader og/eller følgeskader kan oppstå.

Tilstandsgrad 3 (TG 3)
Benyttes når det er kraftige symptomer og forhold som må påregnes utbedret umiddelbart eller innen svært kort tid. Ved påvist funksjonssvikt og sammenbrudd.

Økonomisk konsekvens
En vurdering av hvilken økonomisk konsekvens man kan påregne av en registrert tilstandssvekkelse. Angis der det er det er registrert TG3 og TG2. Økonomisk konsekvens ut over normalt påregnelig overflatevedlikehold og løpende vedlikehold. Kostnad er vurdert grovt og tilbake til samme eller vesentlig samme stand som i dag. Økonomisk konsekvens er delt inn i tre klassifiseringer:

LØ – Liten Økonomisk konsekvens.
Tilsier en vurdert utbedringskostnad under NOK 30.000

MØ – Middels Økonomisk konsekvens.
Tilsier en vurdert utbedringskostnad i størrelsesorden NOK 30 – 100.000

HØ - Høy Økonomisk konsekvens.
Tilsier en vurdert utbedringskostnad på over NOK 100.000.

Øvrig veiledning og forklaring til rapporten: Se pkt. 8 ”Generelle forutsetninger”.

Figur 1.2

KONKLUSJON OG SAMMENDRAG

Eneboligen vurderes å være i god stand, alder tatt i betraktning, men antas å ha behov for jevnlig ettersyn og vedlikehold for ikke å forfalle. Dette gjelder særlig forhold omkring; tekking av yttertak, drenering og fuktsikring i kjeller, bunnledninger og ytterveggspanel/ fasade mot øst og syd.

Det er avdekket noe byggefeil i risikokonstruksjoner som vil kunne medføre skade på boligen på sikt og som bør utbedres. Det er foretatt flere påbygginger og bruksendringer på boligen opp gjennom årene. Det finnes ikke godkjente tegninger og dokumentasjon for disse arbeidene. Dette antas kun å føre til mulig fremtidig krav fra kommunen, om at tegninger og søknader innsendes for godkjenning.

TEKNISK VERDI BYGNINGER
KR. 3.000.000

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)
KR. 4.500.000

Bruksareal (BRA) : 234 m2
Areal, P- Rom : 200 m2

SAMLET TILSTANDSPROFIL – BOLIG

(Bygning 1 - enebolig og utendørskonstruksjoner)

Tilstand defineres som et objekts eller en bygningsdels status vedrørende beskaffenhet og forfatning på befaringstidspunktet.

En tilstandssvekkelse for konstruksjonen tilsier at det er symptom på eller at det allerede er oppstått en svekkelse eller en skade. Alder er også et symptom.

Samlet økonomisk konsekvens av observerte tilstandssvekkelser med TG 3 og TG 2, vurderes i størrelsesorden:

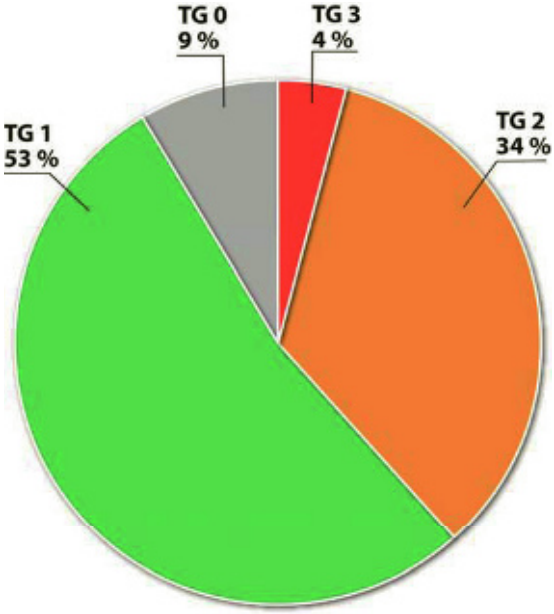
kr 650 000.

TG 3 = 4% For boligen er det registrert 2 stk konstruksjonsdeler og rom med TG 3. Dette er forhold som må påregnes å utbedres umiddelbart.

TG 2 = 34% For boligen er det registrert 16 stk konstruksjonsdeler og rom med TG 2. Disse forholdene bør overvåkes spesielt da dette er punkter hvor større skader og/ eller følgeskader kan oppstå.

TG 1= 53% For boligen er det registrert 25 stk konstruksjonsdeler og rom med TG 1. Dette er forhold som ansees kun å ha normal bruksslitasje uten behov for strakstiltak.

TG 0 = 9% For boligen er det registrert 4 stk konstruksjonsdeler og rom med TG 0. Dette er tilnærmet nytt og uten symptomer på slitasje. Ikke noe å bemerke.



Det er angitt Tilstandsgrad (TG) for boligen på i alt 34 konstruksjoner og rom. Totalt er det angitt 47 Tilstandsgrader (TG) for boligen. (Se side 4-21 i hovedrapporten.)

Figur 1.3

OPPSUMMERING TILSTAND – BOLIG

(Bygning 1 - enebolig og utendørskonstruksjoner)

Utdrag av konstruksjonsdeler og eller rom hvor det er registrert tilstandsgrad 2 eller 3.

TG 3 - KRAFTIGE SYMPTOMER

Punkt	Tittel	Symptom	Konsekvens	Økonomisk konsekvens	Se side
3.1.1	Drenering	Alderssvekkelse	Må skiftes ut omgående	$$$	4
3.3.4	Vaskerom	Alderssvekkelse og konstruksjonsmetode	Må utbedres/ oppgraderes omgående	$$	17

TG 2 - MIDDELS KRAFTIGE SYMPTOMER

Punkt	Tittel	Symptom	Konsekvens	Økonomisk konsekvens	Se side
3.1.2	Grunn og fundamenter	Alderssvekkelse	Liten konsekvens.	$	4
3.1.3	Grunnmurs konstruksjon	Registrert sprekk	Stabil, utbedres og kontrolleres.	$	5
3.1.4	Ytterveggs konstruksjon	Svanke, ingen sprekk.	Eldre dato, liten konsekvens	$	5
3.1.5	Utvendige fasader	Symptomer på råte syd og øst vegg	Utbedringer bør foretas.	$$	6
3.1.6	Dører og vinduer	Alderssvekkelse kjellervindu	Bør skiftes ut.	$	6
3.1.7	Takkonstruksjon	Svak nedbøyning. Gamle fuktmerker.	Noe reparasjoner kan påregnes over tid	$	7
3.1.8	Taktekking	Alderssvekkelse gammel del.	Utskifting kan påregnes nær fremtid	$$$	7
3.1.9	Renner, nedløp og beslag	Alderssvekkelse gammel del	Utskifting kan påregnes nær fremtid.	$	8
3.2.1	Etasjeskillere	Mindre nedbøyning / skjevheter	Kan aksepteres. Kontrolleres.	$	9
3.2.2	Overflater gulv og himling	Aldrerssvekkelse, slitasje.	Liten konsekvens	$	10
3.2.8	Piper	Alderssvekkelse	Kontrolleres av feiermester	$$	12
3.2.10	Sanitæranlegg, Primæranlegg	Alderssvekkelse	Utskifting kan påregnes nær fremtid	$$	13
3.2.11	Ventilasjon primæranlegg	Alderssvekkelse	Utskifting /oppgradering kan påregnes nær fremtid.	$$	14
3.3.1	Krypkjeller	Alderssvekkelse og konstruksjonsmetode	Utskifting /oppgradering kan påregnes nær fremtid.	$$	15
3.3.3	Bad / Wc 2.etg	Alderssvekkelse og konstruksjonsmetode	Utskifting /oppgradering kan påregnes nær fremtid.	$$$	17
4.5	Brenseltanker	Alderssvekkelse	Kontrolleres og utskifting i nær fremtid	$$	21

Figur 1.4

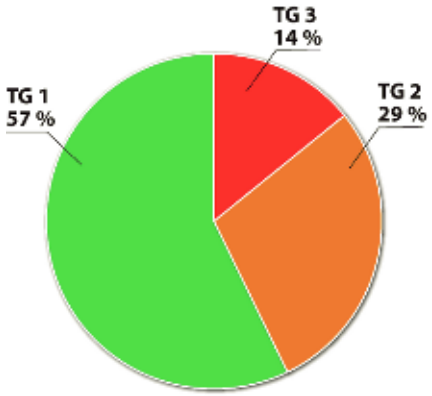
RISIKOKONSTRUKSJONER - BOLIG

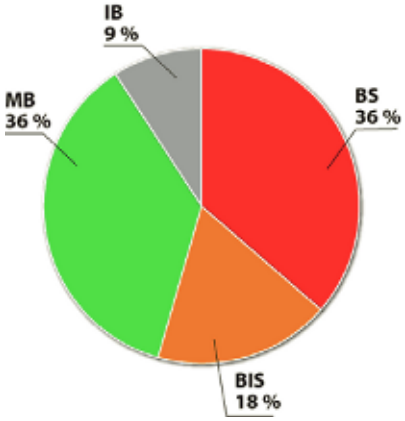
Samlet vurdering – Risikokonstruksjoner

Risikokonstruksjoner er konstruksjoner/rom som erfaringsvis har høy skadefrekvens - hvor det erfaringsvis er høy risiko for skade. Konstruksjoner/rom hvor det vurderes at en skade/følgeskade kan ha store konsekvenser i forhold til økonomi, sikkerhet og/eller helse og miljø.

Økonomisk konsekvens av observerte tilstandssvekkelser TG3 og TG2 og byggefeil med skaderisiko for Risikokonstruksjoner, vurderes i størrelsesorden:

Kr 250 000.





Sammendrag - Tilstandssvekkelser
Det er angitt Tilstandsgrad (TG) på i alt 7 konstruksjoner og rom. Totalt er det angitt 7 Tilstandsgrader.
(Se side 15-18 i hovedrapporten)

Sammendrag - Byggefeil
Det er totalt kontrollert 11 konstruksjoner for byggefeil og det er angitt 6 byggefeil for boligen.
(Se side 15-18 i hovedrapporten)

Oppsummering byggefeil – Risikokonstruksjoner

BYGGEFEIL SKADERISIKO

Byggefeil som vurderes å utgjøre en risiko for fremtidig skade/følgeskade i bygningskonstruksjonen eller installasjoner.

Punkt	Tittel	Symptom	Konsekvens	Se side
3.3.1	Krypkjeller	Manglende fuktsikring	Fare for fuktskader i etasjeskiller	21
3.3.4	Vaskerom	Manglende fuktsikring	Endret bruk vil kunne gi fuktskader	25
3.3.5	Kjølerom	Uisolert gulv	Økt belastning kjøleaggregat	25

BYGGEFEIL IKKE SKADERISIKO

Byggefeil som vurderes å utgjøre en feil/mangel av mer estetisk, brukervennlig karakter. Sannsynligheten for fremtidige skader ansees som liten.

Punkt	Tittel	Symptom	Konsekvens	Se side
3.3.3.1	Bad / WC 1.etg.	Feil fall til sluk	Vann blir stående på gulv noe tid	23
3.3.3.2	Bad / WC 2.etg.	Listverk direkte mot gulv	Mulig fuktskader i nedkant listverk.	24

BS Byggefeil skaderisiko BIS Byggefeil ikke skade MB Mulig byggefeil IB Ikke byggefeil

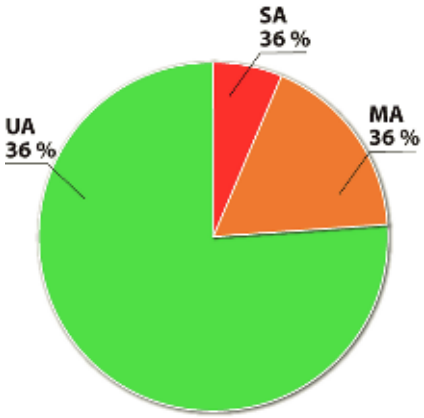
Figur 1.5

SAMMENDRAG EGENSKAPSVURDERING

Egenskapsvurderingen sier noe om hvordan denne boligen kan forventes opplevd i forhold til en bolig oppført etter dagens gjeldende krav og tekniske forskrifter etter Plan- og bygningsloven (TEK97).

Sammendrag - Egenskaper
Av 63 stk. relevante kontrollpunkter er 4 stk. vurdert å ha særlig avvikende egenskaper sammenlignet med nybygg. (Se side 23-24 i hovedrapporten)

Takstmannens vurdering:
Boligen har særlig avvikende egenskaper i forhold mht. energiforbruk sammenlignet med nybygg. Dette tilsier at det må påregnes høyere kostnader til oppvarming av denne boligen sammenlignet med en bolig oppført etter dagens gjeldende krav.



Særlig avvikende egenskaper i forhold til nybygg

Middels avvikende egenskaper i forhold til nybygg

Ubetydelig avvikende egenskaper i forhold til nybygg

VURDERING DOKUMENTKONTROLL

Følgende dokumenter har avvik eller andre forhold som kan ha betydning for vurderingen av eiendommen.

AVVIK - DOKUMENTKONTROLL

Type	Status	Konsekvens
Godkjente tegninger	Ikke fremlagt	Tilbygg og endringer er foretatt. Manglende godkjennelse kan føre til pålegg og økonomisk konsekvens.
Ferdigattest	Ikke fremlagt	Tilbygg og endringer er foretatt. Manglende godkjennelse kan føre til pålegg og økonomisk konsekvens.
Samsvarserklæring elektro	Finnes ikke	Varmekabler i gulv på bad. Ingen godkjennelse for de utførte arbeider. Kan føre til pålegg og økonomisk konsekvens.
Kontrollskjema stedlig el-tilsyn	Finnes ikke	Eiers plikt å sørge for at elektrisk anlegg til en hver tid er godkjent. Kontroll anbefales.
Sluttkontroll VVS	Finnes ikke	Ingen dokumentasjon for de utførte VVS arbeider.
Kontrollskjema nedgravd tank	Finnes ikke	Eier plikter kontroll av slike anlegg hvert 5. år. Kontroll må utføres.

Figur 1.6

Innholdsfortegnelse hovedrapport

1. Befarings- og Eiendomsopplysninger s. 1
1.1 Rapportdata s. 1
1.2 Eiendomsopplysninger s. 1
1.3 Dokumentkontroll s. 1
1.4 Kommentar oppdragsgivers egenerklæring s. 1
2. Bygninger på eiendommen s. 2
2.1 Bygning 1 – Enebolig s. 2
2.2 Bygning 2 – Garasje s. 2
3. Tilstandsvurdering bygning 1 - enebolig s. 4
3.1 Bygning utendørs s. 4
3.2 Bygning innendørs s. 9
3.3 Risikokonstruksjoner s. 15
4. Tilstandsvurdering utendørskonstruksjoner s. 19
4.1 Terrengbehandling s. 19
4.2 Terrengkonstruksjoner/støttemurer s. 19
4.3 Tilførselsledninger vann og avløp s. 20
4.4 Overvannssystem s. 20
4.5 Brenselstanker s. 21
5. Tilstandsvurdering andre bygninger s. 22
5.1 Tilstandsvurdering bygning 2 - garasje s. 22
6. Egenskapsvurdering bygning 1 - enebolig s. 23
7. Verditakst s. 25
8. Generelle forutsetninger s. 26
9. Egenerklæring s. 28

VEDLEGG
- Målebrev (2 sider)
- Grunnbokutskrift (3 sider)
- Reguleringsplan (4 sider)

Figur 1.7

1. Befarings- og eiendomsopplysninger

1.1 Rapportdata

Rekvirent: Ola Normann
Takstmann: Øyvind Stokke
Befaringsdato: 20.05..2007
Tilstede befaring: Ola Normann - eier
Øyvind Stokke – takstmann

1.2 Eiendomsopplysninger

Hjemmelshaver: Ola Normann
Tomt: Eiet tomt. Areal: 1.770,50 m2 i flg. GAB

1.3 Dokumentkontroll

Type dokument	Status	Dato	Vedlagt	Kommentar
Byggemelding	Ikke fremlagt			
Godkjente tegninger	Ikke fremlagt		Nei	
Ferdigattest	Ikke fremlagt		Nei	
Egenerklæring	Fremlagt	18.03.2007	Ja	
Erklæring veirett	Ikke relevant			
Erklæring vann- og avløpsledn.	Ikke relevant			
Festekontrakt	Ikke relevant for eiet tomt			
GAB-registeret	10.05.2007		Nei	
Grunnbokutskrift	Ikke fremlagt		Ja	
Kvittering kommunale avgifter	Fremlagt		Nei	1.kvartal 2007
Målebrev	Fremlagt	Tinglyst 01.10.1998	Ja	
Reguleringsplan	Fremlagt	Stadfestet 10.10.1998	Ja	Regulert til boligformål
Skjøte	Fremlagt	Tinglyst 11.10.1989	Ja	
Samsvarerklæring elektro	Ikke fremlagt		Nei	Finnes ikke
Kontrollskjema stedlig eltilsyn	Ikke fremlagt		Nei	Finnes ikke
Sluttkontroll VVS	Ikke fremlagt		Nei	Ukjent om kontroll er gjennomført
Kontrollskjema feier	Ikke fremlagt		Nei	Opplyst Forefinnes ikke
Kontrollskjema nedgravde tanker	Ikke fremlagt		Nei	Foreligger ikke

1.4 Kommentar oppdragsgivers egenerklæring

Takstmannen kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Punkt	Tittel/beskrivelse	Se side
3.1.8	Taktekking	14

Figur 1.8

2. Bygninger på eiendommen

2.1 Bygning 1 – enebolig

Adresse : **Åsenveien 9, 3118 TØNSBERG**
Matrikkelnr.: **Gnr. 151 bnr. 56, (0704) TØNSBERG KOMMUNE**

Byggeår:1928
Tilbygd:
- 1945 - Stue 1.etg mot syd
- 1997 - Hall/bad/wc 1.etg mot vest
- 2004 - 2 soverom 2. etg mot vest

Referansenivå:
Takstmannen har lagt til grunn følgende referansenivå:
- Bygningen oppført 1928 iht. datidens fagmessige utførelse og byggeskikk.
- Tilbygg oppført 1945 iht. datidens fagmessige utførelse og byggeskikk.
- Tilbygg oppført 1997 iht. byggeforskrifter av 1987 og datidens byggeskikk.
- Tilbygg oppført 2004 iht. tekniske forskrifter TEK-1997 og datidens fagmessige utførelse.

Kommentar:
Benyttes av eier til eget bruk

Arealer og anvendelse:

Etasje	Bruttoareal BRA m^2	Bruksareal BRA m^2			Anvedelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	101	92	92	0	Hall, dusjbad/WC, gang m/trapp, åpent kjøkken m/spiseplass og stue.
2.etg.	88	84	84	0	Loftstue m/åpen trapp, gang bad/WC og 4 soverom
Kjeller	65	58	18	40	Vaskerom, innredet rom for varig opphold, kjølerom og 3 boder.
Sum bygning	**254**	**234**	**194**	**40**	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
1. etasje	Hall, dusjbad/WC, gang m/trapp, åpent kjøkken m/spiseplass og stue.	
2. etasje	Loftstue m/åpen trapp, gang bad/WC og 4 soverom	
Kjeller	Vaskerom og innredet rom for varig opphold	Kjølerom og 3 boder

AREALBEREGNING FOR BOENHETER – MÅLEVERDIGE AREALER
Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2008. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.
Det vises forøvrig til kapittel om Areal under "Generelle forutsetninger", punkt 8.

Figur 1.9

2.2 Bygning 2 – Garasje

Adresse: : Åsenveien 9, 3118 TØNSBERG
Matrikkelnr. : Gnr. 151 bnr. 56, (0704) TØNSBERG KOMMUNE

Byggeår: 1928

Referansenivå:
Takstmannen har lagt til grunn følgende referansenivå:

» Oppført 1995 iht. byggeforskrifter av 1987 og datidens byggeskikk.

Arealer og anvendelse:

Etasje	Bruttoareal BRA m²	Bruksareal BRA m²			Anvedelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	42	38		38	Dobbeltgarasje og 2 boder
Sum bygning	**42**	**38**		**38**	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
1.etg.		Garasje og 2 boder

AREALBEREGNING FOR BOENHETER – MÅLEVERDIGE AREALER
Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2008. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.
Det vises forøvrig til kapittel om Areal under "Generelle forutsetninger", punkt 8.

Figur 1.10

3. Tilstandsvurdering bygning 1 - enebolig

3.1 Bygning utendørs

Tilstandskontroll og tilstandsbeskrivelse for bygningens ytre og bygningens bærende konstruksjoner. Bygningens "skall".

3.1.1 Drenering

Symptomer på fukt i grunnmur vurderes og det skal utføres fuktsøk stedvis mot tilgjengelig grunnmursflate, gulvsoner mot mur og utforingsvegger kontrolleres visuelt. Utvendig fuktsikring beskrives etter en visuell observasjon. Registrert byggfeil hvor risiko for konsekvens vurderes og avvik kommenteres under Tilstandsvurdering og Konsekvens.

Beskrivelse
Bygningen har drenering fra byggeår. Dette er ut fra byggeskikk trolig basert på selvdrenerende masser eller teglrør med infiltrasjon i grunnen.

Eiers opplysning
Tilbygg fra 1997 (ringmur) er fundamentert på selvdrenerende masser. Det er ikke lagt drensledning rundt tilbygget.
Ingen dokumentasjon for faglig god utførelse.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Hoveddel: ca 63 år. Tilbygg 1997: 11 år

Levetid
Intervall for levetid / utskifting: 20-60 år
På bakgrunn av beliggenhet, klimaforhold, grunn-forhold og topografi vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være i Middels: 40 år.

Tilstandsvurdering
Det er registrert fuktinnslag innvendig i nedre del av kjellervegger, noe løs puss og malingavskalling. Det er registrert fuktopptrekk i kjellergulv. Det er ikke registrert utvendig fuktisolering/ grunnmurspapp. Det er ikke registrert drenskum.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad bygning 1928 og tilbygg 1945 – ansettes ut fra symptom og alder — **TG 2**

» Tilstandsgrad bygning tilbygg 1997 — **TG 1**

Konsekvens
Generelt: Fuktinnslag i kjeller er normalt for bygninger av denne alder da det ikke er fuktisolasjon eller fuktsperre mot grunnen. Kjeller anbefales ikke innredet uten nærmere tiltak.

» Bygning 1928 med tilbygg 1945:
På bakgrunn av registrert tilstandssvekkelse og alder må det påregnes at drenering for denne delen må skiftes ut innen rimelig tid. — **HØ** $$$

3.1.2 Grunn og fundamenter

Byggegrunn angis med bakgrunn i opplysninger eller stedlig kunnskap. Bygningens fundamenteringsmåte vurderes. Ikke utgravde deler angis.

Beskrivelse
Fundamentert med støpte såler på løsmasser. Ikke registrert fjell i dagen.

Eiers opplysning
Tilbygg fra 1997 er fundamentert på leca såleblokk på løsmasser og kultet grunn.
Ingen dokumentasjon for faglig god utførelse.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Hoveddel: ca 63 år. Tilbygg 1997: 11 år

Levetid
Hele byggets levetid

Tilstandsvurdering
Antatt fundamentert på stabile løsmasser

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad bygning 1928 og tilbygg 1945 – ansettes ut fra alder — **TG 2**

» Tilstandsgrad bygning tilbygg 1997 — **TG 1**

Konsekvens

» Se grunnmurskonstruksjon. Dette vil måtte utføres samtidig med fremtidig fornyelse av drenering og vil utgjøre en mindre merkostnader ved dette. — **LØ** $

Figur 1.11

3.1.3 Grunnmurs konstruksjon

Grunnmurstype beskrives. Visuell kontroll spesielt ift. sprekkdannelser. Registrert byggfeil hvor risiko for konsekvens vurderes og avvik kommenteres under Tilstandsvurdering og Konsekvens.

Beskrivelse
Bygningen har plasstøpt grunnmur med sparestein. Utvendig skvettpusset, innvendig overflate fra forskaling

Eiers opplysning
Eier har ca 1990 pigget hull i grunnmur og pusset inn ventiler for lufting av kjeller. Tilbygg fra 1997 har ringmur av armert leca, utvendig pusset. Eier opplyser han ikke har registrert endringer i sprekkdannelsene i den gamle bygningen siden 1989 da han kjøpte eiendommen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Hoveddel: ca 63 år. Tilbygg 1997: 11 år

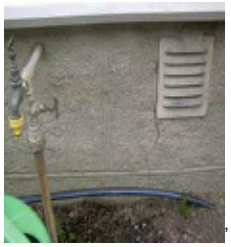
Levetid
Intervall for levetid / utbedring: 20-60 år

På bakgrunn av beliggenhet, klimaforhold, grunnforhold og topografi vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være i Middels: 40 år.

Tilstandsvurdering
Det er registrert sprekker i kjellergrunnmur mot nord og syd-øst, samt i ringmur i tilbygg mot syd (1945).

Bilde 1: Sprekk i kjellermur mot nord
Bilde 2. Sprekk i ringmur

Bilde 2.


Bilde 1.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad bygning 1928 og tilbygg 1945 – ansettes ut fra symptom og alder **TG 2**

» Tilstandsgrad bygning tilbygg 1997 **TG 1**

Konsekvens

» Sprekkdannelsene opplyses å ha vært stabile siste 18 år ut fra eiers subjektive vurdering. Dersom sprekkene skulle utvikle seg anbefales utbedring. **LØ**

3.1.4 Ytterveggs konstruksjon

Vurdering baseres på byggeskikk ved oppføringstidspunkt. Veggtykkelse oppgis etter måling på angitt sted. Visuell kontroll.

Beskrivelse
Bygning fra 1928 har yttervegger av bærende, uisolert reisverk (stående plank).
Tilbygg 1945 og 1997/2004 har yttervegger av bærende bindingsverk. Tilbygg 1997/2004 er isolert.

Eiers opplysninger
Tilbygg fra 1945 er etterisolert innenfra. Deler av yttervegger er utforet innvendig og etterisolert med 5 cm mineralull. Tilbygg fra 1997/2004 er isolert med 15 cm mineralull i vegger. Eier har skiftet bunnsvill i sydvegg mot terrasse pga råteskade. Tidl. terrasse lå høyere, hvilket medførte fuktinntrengning i bunnsvill i nedkant av yttervegg.
Ingen dokumentasjon for faglig god utførelse.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar

Alder
Hoveddel: ca, 63 år. Tilbygg 1997: 11 år

Levetid
Intervall for levetid / utbedring: 40-80 år
Utskifting av ødelagte deler må kunne påregnes i dette intervall.
På bakgrunn av beliggenhet, plassering, klimaforhold, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være Middels: 60 år.

Tilstandsvurdering
Noe svank på ytterveggspanel mot nord. Ingen synlige sprekkdannelser innendørs.
Svanken er trolig av eldre dato, evt. fra byggeår.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad bygning 1928 og tilbygg 1945 – ansettes ut fra alder: **TG 2**

» Tilstandsgrad tilbygg 1997/2004: **TG 1**

Konsekvens

» Hoveddelen har en noe svakere varmeisolasjonsevne og vindtetting enn fagmessig utført ny bygning. Det kan på bakgrunn av dette påregnes at utskifting / oppgradering av varmeisolasjon må utføres innen rimelig tid. Det kan også påregnes at noe mindre utskifting / reparasjon av reisverk må foretas samtidig. Se forøvrig pkt. 3.1.5 **LØ**

Figur 1.12

3.1.5 Utvendige fasader

Visuell kontroll. Fuktsøk med stikktakninger skal utføres i utsatte soner. Lufting kontrolleres. Registrert byggfeil hvor risiko for konsekvens vurderes og avvik kommenteres under Tilstandsvurdering og Konsekvens.

Beskrivelse
Ytterveggspanel av liggende trepanel. Vertikale hjørnekasser. Sålebenk mot grunnmur uten beslag.

Eiers opplysninger
Opplyst ny panel alle vegger i 1997.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar

Alder
11 år

Levetid
Intervall for levetid / utskifting trekledning: 40-60 år
På bakgrunn av beliggenhet, klimaforhold, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være i Middels: 50 år.

Tilstandsvurdering
Malingslitt trepanel mot øst og syd. Noen begynnende råtesymptomer i panel rundt vindusomramming på yttervegg mot syd og øst.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad vegg mot syd og øst: **TG 2**

» Tilstandsgrad øvrige yttervegger: **TG 1**

Konsekvens

» Ytterveggspanel på syd- og østvegg krever tett oppfølging mht. vedlikehold. Noe utskiftinger må påregnes. **MØ**

3.1.6 Dører og vinduer

Funksjonstest av utvalgte dører og vindu. Stor slitasje påpekes. Punkterte isolerglass registreres samt aldersbestemmelse av glass utføres så langt mulig. Stikktakninger etter fukt og råte skal utføres.

Beskrivelse
Vinduer i tre med 4- og 6-rams trerammer. Sidehengslede med metallbeslag. 2-lags isolerglass datert produksjonsår 1/2000, i tilbygg 1997 vinduer fra byggeår. To-fløyet malt, isolert ytterdør. Beslåtte vindusbrett. Kjellervinduer i tre med 1-lags glass. Fra byggeår.

Eiers opplysninger
Vinduer er skiftet 2001 i hovedbygning.
Ingen dokumentasjon for faglig god utførelse.
Vindusbrettbeslag er montert når vinduer ble skiftet, og har ikke fagmessig oppkant på innsiden av ytterveggspanel. Dette gir fare for fuktinntrenging i yttervegg og risiko for fremtidig skade.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Vinduer: ca 63 år og 7 år. Dører: ingen opplysninger, antatt fra byggeår. Dvs. 63 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting trevinduer: 20-60 år
Intervall for levetid / utskifting ytterdører av tre: 20-40 år
På bakgrunn av beliggenhet, klimaforhold, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være i Middels:
Vinduer: 40 år.
Ytterdører: 30 år.

Tilstandsvurdering
Malingslitt terrassedør i østvegg. Kjellervinduer malingslitt og sprukken treramme i underkant på to vinduer.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad vinduer og utvendige dører: **TG 1**

» Tilstandsgrad kjellervinduer: **TG 2**

Konsekvens

» Vannbrettbeslag uten oppkant gir fare for fuktinntrenging i yttervegg ved slagregn. Risiko for fremtidig skade i vegg. **LØ**

Figur 1.13

3.1.7 Takkonstruksjon

Takets hovedkonstruksjoner beskrives og vurderes så langt mulig for negative avvik. Eventuelle synlige merker etter fukt registreres og fuktsøk med stikktakninger skal utføres. Aldringssymptomer påpekes. Isolerte skråtak kontrolleres for isolering, dampsperre og vindsperreløsning så langt verifisering er mulig. Registrert byggfeil hvor risiko for konsekvens vurderes og avvik kommenteres under Tilstandsvurdering og Konsekvens.

Beskrivelse
Valmtak med mansard. Plassbygd sperrekonstruksjon i tre. Bærende undertak av trepanel. Ingen lufting av loft og hulrom i opprinnelig bygning.

Eiers opplysninger
Ingen opplysninger.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen

Alder
Hoveddel: ca, 63 år. Tilbygg 1997: 11 år.

Levetid
Hele byggets levetid.
Bygningsdelen og bygget som helhet vurderes å ha en levetid i forhold til å tilfredsstille gitte minimumskrav på ca. 80-100 år.

Tilstandsvurdering
Registrert svak svank/nedbøyning i valmtak. Registrert spor etter fukt i undertak rundt pipe og ved gradrenne. Tidligere loftsvindu er fjernet og tettet.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering. **TG 2**

Konsekvens

Tilstandssvekkelsene vurderes å kun ha estetisk konsekvens, men forholdet anbefales at følges opp.

» Hvis ytterligere fuktpåkjenning, kan det bli behov for lokal ustifting deler av undertak ved pipe og gradrenner. **LØ**

3.1.8 Taktekking

Befaring på tak utføres kun ved forsvarlige forhold. Hvordan besiktiget skal fremgå av rapporten. Type tekking og undertak beskrives og vurderes. Defekter påpekes samt generell aldring. Registrert byggfeil hvor risiko for konsekvens vurderes og avvik kommenteres under Tilstandsvurdering og Konsekvens.

Beskrivelse
Tekket med papp, slisser og lekter og tungeskifer.

Eiers opplysninger
Deler av taket er tekket om i 2004, ca 40 % av takarealet. Øvrige del av taktekkingen er fra byggeår. Ingen dokumentasjon for faglig god utførelse.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Takstmannens observasjoner tilsier at det kun er tilbygget fra 1997 som har fornyet tekking og at denne nok er fra 1997.
Øvrig del av taktekking vurderes å være fra byggeår

Alder
Hoveddel: ca. 63 år. Tilbygg 1997; 11 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting skifer: 50-80 år
På bakgrunn av beliggenhet, plassering, klimaforhold, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være i Middels: 60 år.

Tilstandsvurdering
Noe utetter ved innfesting og avskallinger observert på den delen av taket som har opprinnelig tekking.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad tekking opprinnelig del ut fra observasjoner og alder: **TG 2**

» Tilstandsgrad tekking på tilbygg fra 1997: **TG 1**

Konsekvens

Det er p.t. ikke registrert symptomer på lekkasje i tak med gammel tekking, men dette bør holdes under oppsyn.

» På bakgrunn av observasjoner må det kunne påregnes utskiftinger og på et tidspunkt vil det være behov for behov omtekking av taket med gammel tekking pga. fare for råte i lekter og korrosjon i skiferstift. **HØ**

Figur 1.14

3.1.9 Renner, nedløp og beslag

Visuell kontroll fra bakkenivå evt. fra tak. Hvordan besiktiget skal fremgå av rapporten. Innfestinger, aldring og funksjonsdefekter vurderes. Materialer verifiseres så langt mulig.

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Mønebeslag, gradrenner og israftbeslag av plastbelagt stål. Helbeslått pipe over tak.

Eiers opplysninger
Takrenner og nedløp, takbeslag og pipebeslag skiftet 1990. Tilbygg fra 2004 fikk nye beslag og renner.
Ingen dokumentasjon for faglig god utførelse for arbeidene i 1990.
For tilbygg 2004 foreligger god dokumentasjon for utførelse.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen.

Alder
Hoveddel: 18 år. Tilbygg: 4 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting gesims og takbeslag: 15-35 år.
Intervall for levetid / utskifting takrenner/nedløp plastbelagt stål: 25-35 år.
På bakgrunn av beliggenhet, plassering, klimaforhold, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være i Middels:
Beslag: 25 år.
Renner/nedløp: 30 år.

Tilstandsvurdering
Noe malingflass/avskalling av plastbelegg på renner fra 1990.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad renner og beslag fra 1990: **TG 2**

» Tilstandsgrad renner og beslag fra 2004: **TG 0**

Konsekvens

» Det er p.t. ikke registrert symptomer på lekkasje i tak med gammel tekking, men det må kunne påregnes raskt behov omtekking av taket med gammel tekking pga. fare for råte i lekter og korrosjon i skiferstift. **LØ**

3.1.10 Trapper

Utvendige trapper, hvilerepo, ramper og rekkverk kontrolleres for funksjonalitet, svakheter og skader. Registrert byggfeil hvor risiko for konsekvens vurderes og avvik kommenteres under Tilstandsvurdering og Konsekvens.

Beskrivelse
Støpt trapp ved hovedinngang. Pusset. Ikke håndlist eller rekkverk.
Trapp ved spiseplass med utgang til terreng i trekonstruksjon med trinn av lerk og trykkimpregnerte bæring. Ikke håndlist eller rekkverk.

Eiers opplysninger
Trapp ved spiseplass med utgang til terreng er utført år 2000.
Dokumentasjon for faglig god utførelse for arbeidene foreligger.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Hovedtrapp inngang: 11 år. Tretrapp: 8 år.

Levetid
Intervall for levetid /utskifting trapper i tre (utvendig): 15-30 år.
På bakgrunn av beliggenhet, plassering, klimaforhold, brukspåkjenninger, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være i Middels: 20 år

Tilstandsvurdering
Støpt trapp: Byggeår 1997. Ingen sprekkdannelser eller avskalling av puss.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering. **TG 0**

» Tilstandsgrad tretrapp: Noen sprekkdannelser i trevirket i trinnene. **TG 1**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold.

Figur 1.15

3.1.11 Terrasse og balkonger

Terrasse på terreng, altaner og balkonger kontrolleres for skade, følgeskade, slitasje og aldring. Rekkverksløsning og høyde vurderes og kommenteres.

Beskrivelse
Murt og støpt terrasse med utgang fra stue.
Skiferbelagt. Ikke rekkverk.

Eiers opplysninger
Murt i leca. Støpt plate. Utvendig pusset. Noe ufagmessig utførelse av fuging mellom skiferheller observert.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Skifer 11 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting: 15-25 år.
På bakgrunn av beliggenhet, plassering, klimaforhold, brukspåkjenninger, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være i Lang: 25 år.

Tilstandsvurdering
Ikke registrert symptomer på tilstandssvekkelser.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering. **TG 1**

Konsekvens

» Fare for frostsprengning i fuger skiferheller.

3.2 Bygning innendørs

Tilstandskontroll og tilstandsbeskrivelse for bygningen innvendige konstruksjoner, installasjoner og innredninger.

3.2.1 Etasjeskillere

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet andre steder i rapporten. Det skal utføres visuelle observasjoner supplert med enkle målinger som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter. Skjevheter skal kommenteres.

Beskrivelse
Trebjelkelag med stubbloftfyll. Fra byggeår hhv. 1928 og 1997.

Eiers opplysninger
Det er rettet opp nedbøyning i gulv i deler av 2.etasje inntil 2-3 cm. Det er opprinnelig stubbloftsfyll av koks i etasjeskillene. I etasjeskillet over kjeller er stubbloftsfyll delvis erstattet med mineralull. I etasjeskillet over 2. etasje er stubbloftsfyll i sin helhet fjernet, oppforet 10 cm og isolert med mineralull.
Ingen dokumentasjon for faglig god utførelse.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar

Alder
Ca. 80 år / ca. 11 år

Levetid
Intervall for levetid / utbedring: 40-80 år
Utskifting av ødelagte deler må kunne påregnes i dette intervall.
På bakgrunn av beliggenhet, klimaforhold, brukspåkjenninger, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være Middels: 60 år.

Tilstandsvurdering
Det er noen mindre skjevheter/nedbøyninger i etasjeskillerne. Gulvene er ikke nivellert.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad ansette ut fra alder og nedbøyning i opprinnelig bygg: **TG 2**

» Tilstandsgrad etasjeskillere tilbygg: **TG 1**

Konsekvens

» Nedbøyningen har trolig stabilisert seg da det ikke er ført laster eller bærende vegger ned på etasjeskillerne. **LØ**

Figur 1.16

3.2.2 Overflater gulv og himling

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet andre steder i rapporten. Det blir ikke flyttet på møbler og annet løsøre i forbindelse med undersøkelsen, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Det utføres visuell kontroll av overflater med sikte på å avdekke vesentlige visuelle feil/skader på overflater.

Beskrivelse
Kjeller; Flislagte gulv og støpte pussede og malte betonggulv. Platet og malte himlinger. Panelt mellom synlige dragere.

1.etasje; Fliser i hall og bad/wc, for øvrig eikeparkett på gulv fra byggeår. Himlinger dels malt panel, dels strietrukne tak med maskinpapir fra byggeår.

2.etasje; Heltre, oljet bjørkegulv i alle rom unntak bad/wc hvor det flislagt gulv. Himlinger panelt, hovedsakelig malt.

Eiers opplysninger
Ingen

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Ca. 40 år / 11 år

Levetid
Intervall for levetid / utskifting parkett: 29-40 år.
Intervall for levetid / utskifting keramiske fliser: 10–30 år
På bakgrunn av brukspåkjenninger, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være i Lang:
Parkett: 40 år.
Keramiske fliser: 30 år.

Tilstandsvurdering
Noe malingavskalling på gulv i kjeller. Sprekkdannelse i gulv i parkett i spisestue i 1.etg. Noe lakkslitasje på parkettgulv i kjøkken. Noen sprekker i trukne himlinger i 1.etasje.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad gulv **TG 1**

» Tilstandsgrad himlinger 1.etasje tilbygg og 2.etasje **TG 1**

» Tilstandsgrad trukne himlinger i 1. etasje **TG 2**

Konsekvens

» Noe utskifting / fornyelse må påregnes i himlinger. Forøvrig normalt forventbart vedlikehold. **LØ**

3.2.3 Innvendige veggkonstruksjoner

Her utføres en visuell kontroll i forhold til vesentlige skjevheter, eller konstruksjonsmessige svakheter. Skjevheter og konstruksjonsmessige svakheter skal kommenteres.

Beskrivelse
Innvendige vegger av uisolert bindingsverk.

Eiers opplysninger
Ingen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Ca 80 år / ca. 11 år

Levetid
Hele byggets levetid.

Tilstandsvurdering
Ikke registrert unormale skjevheter eller andre særskilte symptomer.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering **TG 1**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold.

Figur 1.17

3.2.4 Overflater innvendige vegger

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet andre steder i rapporten. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse
1. etasje; Dels platede, tapetserte og malte veggoverflater. Dels malte panelte overflater.
2. etasje; Hovedsakelig malte panelte overflater. Noen platede og tapetserte overflater.

Eiers opplysninger
Overflater i tilbygg og hele 2. etasje er nye i 2004. Kjøkken og stue har nymalte overflater 2007.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Ca 4 år / ca. 1 år.

Levetid
Innvendige veggoverflater, med unntak av keramiske fliser og overflater i våtrom, kun periodisk (planlagt) vedlikehold. Intervall ca. hvert 10 år avhengig av bruks-, mekanisk- og biologisk påkjenning.

Tilstandsvurdering
Godt vedlikeholdte veggoverflater.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering **TG 0**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold.

3.2.5 Trapper

Her utføres en visuell kontroll i forhold til vesentlige skjevheter, eller konstruksjonsmessige svakheter. Skjevheter og konstruksjonsmessige svakheter skal kommenteres.

Beskrivelse
Lakkert tretrapp fra kjeller til 1.etasje. Håndlist på en side. Malt tretrapp fra 1. til 2. etasje. Håndlist på en side. Nedtrekkbar loftstrapp.

Eiers opplysninger
Ingen

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Ca. 63 år.

Levetid
Hele byggets levetid.
Vedlikeholdsintervall overflate: 5-9 år.
Avhengig av bruks-, mekanisk- og biologisk påkjenning.

Tilstandsvurdering
Noe malingslitt trapp til 2. etasje. Skade på loftstrapp.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering **TG 1**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold.

3.2.6 Faste innredninger

Visuell observasjon av faste innredninger. Besiktigelsen gjelder bare innredning som har vesentlig betydning for boligens standard.

Beskrivelse
Plassbygde skap i gang og bad/wc i 1. etasje. Utført i malte profilerte MDF plater. Plassbygde skap og senger i 3 soverom og walking-closet med skapinnredning i 1 soverom i 2.etasje. Sentralstøvsuger.

Eiers opplysninger
Ingen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar

Alder
Ca. 25 år.

Levetid
Hele byggets levetid.
Vurderes på bakgrunn av funksjonell og estetisk levetid.

Tilstandsvurdering
Sentralstøvsuger montert 1997.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad plassbygde skap bygget 2004. **TG 0**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold.

Figur 1.18

3.2.7 Kjøkkeninnredning

Visuelle observasjoner supplert med enkle målinger med tanke på ventilering og eventuelle fuktskader. Det er ikke utført funksjonskontroll av alle skap og skuffer.

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med god skapplass, overskap og benkeskap. Skapdører i eikerammer med hvite speil. Massive eik benkeplater (60 mm). Nedfellbare kummer med ettgrepsbatteri. Integrert komfyr og stekeovn. Ventilator over komfyr. Husebykjøkken skapskrog og –dører montert 1990. Kjøkken oppusset 2007 med bl.a. nye benkeplater, komfyr/stekeovn og kummer/benkebatteri.

Eiers opplysninger
Ingen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
18 år

Levetid
Hele byggets levetid.
Vurderes på bakgrunn av funksjonell og estetisk levetid.

Tilstandsvurdering
Ingen symptomer ut over normal bruksslitasje registrert

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering — **TG 1**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold

3.2.8 Piper / Skorsteiner

Her vurderes pipens/skorsteinens synlige sider i forhold til sprekker. Hvis atkomst over tak, vurderes pipe/skorstein i forhold til frostsprengning, avskalling av puss, etc. Avvik i brannteknisk forhold med avstander til brennbare materialer, skal kommenteres. Dette gjelder også avstander fra feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke.

Beskrivelse
Ett-løps teglsteinspipe fra byggeår 1928. Pusset. Feieluke i kjeller og på loft. Utvekslet i etasjeskillere. Helbeslått over tak.

Eiers opplysninger
Ingen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Ca. 80 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting over tak: 20 - 40 år.
Intervall for ompussing: 10 - 30år.
På bakgrunn av beliggenhet, plassering, klimaforhold, brukspåkjenninger, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være i Middels: 30 år / 20 år.

Tilstandsvurdering
Synlig kondenslekkasje ved feieluke på loft. Uisolert pipe gjennom kaldt loft er uheldig da det kan gi kondens ved lave røykgasstemperaturer som ved parafinfyring.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad settes ut fra alder og vurderinger. — **TG 2**

Konsekvens

» Skorsteinen er av en slik alder at det kan forventes at full rehabilitering vil måtte utføres i nær fremtid. — **MØ**

Figur 1.19

3.2.9 Ildsteder

Her vurderes ildstedets avstand til brennbart materiale. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke, slik at eksempelvis symptomer på dårlig trekk, kun vil bemerkes i eiers egenerklæring.

Beskrivelse
Kombinert ved- og parafinkamin i spisestue. Aut. parafinløfter i kjeller. Åpen peis i stein i stue 1.etasje. Eldre etasjeovn i støpejern i stue i 2. etasje.

Eiers opplysninger
Kombinert ved-/parafinkamin ble montert 1990. Parafinbrenner er ikke brukt siste 5 år. Åpen peis i stue har ikke vært i bruk. Ubrennbar plate foran åpen peis mangler.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Antatt 80 år / 18 år.

Levetid
Hele byggets levetid.

Tilstandsvurdering
Ingen bemerkninger.
Kun normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering **TG 1**

Konsekvens

» Kun normal bruksslitasje avdekket. På generelt grunnlag anbefales kontrollert samtidig med skorsteinen.

3.2.10 Sanitæranlegg, primæranlegg

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av egenerklæring, fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter. Åpenbare tilstandssvekkelser og feil skal kommenteres.

Beskrivelse
Bunnledninger for spillvann i opprinnelig bygning, inkl. oppstikk over gulv, antatt utført i støpejern.
Bunnledninger for spillvann i tilbygg i PVC.
Stigeledninger i støpejern.
Vanninnlegg i PE. Hovedstoppekran i vaskekjeller.
Vannledninger i kobber rør.
Varmtvannsbereder 200 l, produksjonsår datert 1990.
Utekran, eldre galvanisert rør.
Lufteledning for spillvann er ikke ført over tak. Supplert med lufteventil på loft. Eier opplyser at dette ikke har medført problemer mht. undertrykk i rørsystem.
Uisolert vannledninger i kjeller.

Eiers opplysninger
Stigeledninger til bad/wc 2. etasje og kjøkken ble lagt nytt i 1990. Hovedledninger for vann og avløp til bad/wc i 1. etasje ble lagt nytt ved bygging i 1997.
Ingen dokumentasjon for faglig god utførelse.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Avløpsledning innv. : ca. 63 år.
Vannledning innv.: ca. 63 år
Varmtvannsbereder: 11 år.

Levetid
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger i støpejern er 30 til 40 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for varmtvannsberedere elektrisk er 15-25 år.
På bakgrunn av biologiske-, kjemiske og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være i Lang.

Tilstandsvurdering
Normal aldersslitasje.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad bunnledninger, utekran og gamle stigerør: **TG 2**

» Tilstandsgrad utskiftede rør: **TG 1**

Konsekvens

» Uisolerte vannledninger i kjeller kan medføre kondensdannelse, særlig sommerstid. Sanitærinstallasjoner er delvis oppgradert. Eldre sanitærinstallasjoner tilfredsstiller ikke funksjonskrav i regelverk for nye installasjoner. Ytterligere oppgraderinger må påregnes over tid. **MØ**

Figur 1.20

3.2.11 Ventilasjon primæranlegg

Her vurderes ventilering av boligen. Vurderingene gjelder kun løsning i forhold til for eksempel mekanisk, eller naturlig avtrekk. Funksjon er ikke kontrollert.

Beskrivelse
Det er kun naturlig ventilasjon i bygningen utover mekanisk avtrekk fra bad/wc og kjøkken i 1. etasje, samt bad/wc fra 2.etasje. Naturlig ventilasjon er basert på klaffeventiler i vegger og åpningsbare vinduer.

Eiers opplysninger
Ingen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Mekanisk avtrekk; ca. 25 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting mekanisk avtrekk::
Vifte, motor, kanalnett: 10-20 år
Aggregat: 20-40 år
På bakgrunn av bruks-, kjemiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for disse bygningsdele til å være i Lang. 20 år / 40 år.

Tilstandsvurdering
Normal aldersslitasje.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering **TG 2**

Konsekvens

» Ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav og alder tilsier at det må påregnes utført utskiftinger og forbedringer. **MØ**

3.2.12 Elektrisk primæranlegg

Vurdering begrenses til å gjelde materialvalg og alder, samt enkelte synlige feil som lar seg avdekke uten spesialkompetanse.. Dokumentkontroll skal kommenteres. Tilstanden blir ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Tilstandsgrad fastsettes ikke.

Beskrivelse
Elektrisk anlegg med 63A hovedinntakssikringer. 14 kurser med automatsikringer.
Jordfeilbryter og overspenningsvern.

Eiers opplysninger
Det elektriske anlegget ble utskiftet nærmest i sin helhet i 1990. Det lokale el-tilsyn hadde tilsyn ca. år 2000. Ingen anmerkninger. Rapport ikke fremlagt for takstmannen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Ca. 18 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting for el.anlegg er 20-40 år
På bakgrunn av bruks-, kjemiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for disse bygningsdele til å være i Lang. 40 år.

Tilstandsvurdering
Ikke fastopplegg til fryseboks i kjeller, kun skjøteledning.
Noen løse ledninger i kjeller.

Tilstandsgrad

» Tilstandgrad fastsettes ikke.

Konsekvens

» Anbefales å undersøkes nærmere.

Figur 1.21

3.2.13 Elektriske varmeanlegg

Vurdering begrenses til å gjelde materialvalg og alder, samt enkelte synlige feil som lar seg avdekke uten spesialkompetanse. Dokumentkontroll skal kommenteres når relevant. Funksjon og tilstanden blir ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Tilstandsgrad fastsettes ikke.

Beskrivelse
1.etasje: Innstøpte el. varmekabler i vindfang og bad/wc. Termostatstyrt m/gulvføler.
Termostatstyrte elektriske panelovner i stuer og gang.
2.etasje: Innstøpte el. varmekabler i bad/wc.
Termostatstyrt m/gulvføler.
Termostatstyrte elektriske panelovner i 2 soverom.

Eiers opplysninger
Ingen

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Ca. 25 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting for panelovner er 20-40 år.
På bakgrunn av bruks-, kjemiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for disse bygningsdele til å være i Lang. 40 år.

Tilstandsvurdering
Vurdering på dette nivå avdekker ingen synlige og åpenbare feil.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad angis ikke..

Konsekvens

» PÅ generelt grunnlag anbefales gjennomgang av en elektro fagmann.

3.3 Risikokonstruksjoner

Tilstandskontroll og tilstandsbeskrivelse for rom/konstruksjoner som erfaringsvis har høy skadefrekvens, hvor det erfaringsvis er høy risiko for skade. Rom/konstruksjoner hvor det vurderes at en skade/følgeskade kan ha store konsekvenser i forhold til økonomi, sikkerhet og/eller helse og miljø. For disse rom / konstruksjoner er undersøkelsesnivået høyere enn for de øvrige konstruksjoner. Det vises til punktenes ledetekster, samt "Generelle forutsetninger" under punkt 8.

Byggefeilsvurdering skal foretas for konstruksjonene under dette punktet. Det vises til ledetekstene for det enkelte rom/konstruksjon.

3.3.1 Krypkjeller

Her vurderes lufting, fukt i konstruksjoner, grunn og luft, tildekking grunn, oppbygging generelt, tilkomst og forekomst av organisk materiale. Stikktakinger og fuktmålinger med henblikk på fukt, sopp og råte skal utføres og kommenteres. Vektprosent og relativ luftfuktighet skal vurderes og kommenteres. Det skal foretas byggefeilsvurdering i forhold til konstruksjonsmetode, materialvalg og utførelse. Byggefeil skal vurderes og kommenteres.

Beskrivelse
Krypkjeller under tilbygg 1945 (under stue). Støpt ringmur. Inspeksjon via kjellervindu i bod i opprinnelig kjellerytterverg. Ventilert med 2 stk ventiler. Jordgulv. Trebjelkelag med stubbloft over krypkjeller.

Eiers opplysninger
Ingen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Ca. 80 år / 11 år.

Levetid
Intervall for levetid / utbedring: 40-80 år
Utskifting av ødelagte deler må kunne påregnes i dette intervall.
På bakgrunn av beliggenhet, klimaforhold, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være Middels: 60 år.

Tilstandsvurdering
Det er trolig kun naturlig drenering av jordmasser. Det er ikke observert skader i trebjelkelag over krypkjeller. Krypkjelleren vurderes å være relativt godt ventilert. Krypkjelleren er så gammel at det ville ha oppstått skader om det hadde vært åpenbare byggefeil.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad ansettes ut fra alder

TG 2

Konsekvens

» Krypkjeller bør holdes under oppsyn da den er en risikokonstruksjon hvor skader lett kan oppstå. Det anbefales å dekkes til jordgulvet med en diffusjonstett plastfolie.

MØ

Byggefeil

» Vurdering: Manglende plast mot grunn som hindrer fuktavdamping fra grunn.
Konsekvens: Fare for fuktskader i stubbloftskonstruksjon.

BS

Figur 1.22

3.3.2 Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll, fuktmålinger av tilfeldig valgte punkter samt hulltaking i utforede og oppforede konstruksjoner i utsatte soner. Hulltaking skal foretas i disse konstruksjonstyper på utvalgte steder i konstruksjonen basert på takstmannens faglige erfaringer og skjønn. Vektprosent og relativ fuktighet skal vurderes og resultatet kommenteres. Det skal foretas byggefeilsvurdering i forhold til konstruksjonsmetode, materialvalg og utførelse for rimærkonstruksjonene. Byggefeil skal vurderes og kommenteres. Innredet rom under terreng er en risikokonstruksjon.

Beskrivelse
Det er et innredet rom i tillegg til kjølerommet i kjeller. For øvrig er kjeller uinnredet. I innredet rom er det to utforede, isolerte yttervegger og to innvendige vegger. Isolert med 5 cm mineralull. Innvendig panelt eller platet og malt.

Eiers opplysninger
Det er lagt lufting med platon-grunnmursplate mellom kjellervegg og utforing. Det er uisolert støpt gulv med fliselagt overflate. Ingen dokumentasjon for faglig god utførelse.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen.

Alder
Ca. 25 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting tilfarergulv på betong: 30-50 år
Intervall for levetid / utskifting vegg mot terreng: 20-60 år
På bakgrunn av beliggenhet, klimaforhold, bruks-påkjenninger, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være Middels: 40 år / 40 år.

Tilstandsvurdering
Det er utført stikkprøvekontroll av fukt i de utforede trekonstruksjonene i vegg. Det er i stikkprøvekontrollene ikke funnet fukt eller følgeskader på grunn av fukt.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering. **TG 1**

Konsekvens

» Det må påregnes at det over tid kan oppstå følgeskader i utforede trekonstruksjoner pga fuktinnslag som er registrert i kjeller og beskrevet foran.

Byggefeil

» Ingen byggefeil avdekket. **IB**

3.3.3 Bad/WC 1. etg

Rommet kontrolleres for evt. fuktproblem. Fuktsøk skal utføres i utsatte soner og det utføres visuell registrering av negative symptomer. Fuktsikring med membran skal søkes registrert i tilknytning til sluk. Gjennomføringer i vegg og gulv skal kontrolleres. Fallforhold på dusjgulv skal måles i hht. dagens gjeldende krav (80 cm ut fra sluk > 16 mm). Konstruksjonens generelle oppbygging inkl. ventilasjon skal verifiseres så langt mulig. Tilstøtende arealer kontrolleres for eventuell fuktspredning. Etter takstmannens vurdering skal hulltaking i tilstøtende rom utføres. Byggfeil skal vurderes og avvik kommenteres.

Beskrivelse
Bad/wc med støpt gulv m/ varmekabler over støpt gulv på grunn. Foliemembran under påstøp. Flislagt gulv. Vegger av isolert bindingsverk, dels platet og flislagt, dels panelt og malt. Himling er panelt og malt m/innfelte down-lights. Vannledningsnett for sanitærinstallasjoner i kobberrør. Installert skjult i vegger. Plastsluk. Mekanisk avtrekk med veggvifte til det fri og tilluft under dørblad fra tilliggende rom. Plassbygd skapinnredning av malte MDF-plater

Eiers opplysninger
Bad/wc er bygget 1997 av eier, med tillegg av innleid rørlegger og elektriker. Dusjnisjen har vært lite i bruk da det er bad i 2. etasje som har vært benyttet.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
11 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting gulv i våtrom med keramiske fliser og underliggende membran: 20 -40 år
Intervall for levetid / utskifting keramiske fliser på vegg i tre: 10 – 20 år.
På bakgrunn av materialbruk, brukspåkjenninger, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være Lav: 20 år / 10 år.

Tilstandsvurdering
Sluk i dusjnisje har synlig foliemembran under klemring.
Ikke registrert symptomer som riss eller sprekker i fliselagte overflater mht. bevegelser i bakenforliggende konstruksjoner. Det er ikke påvist symptomer på fukt i tilliggende rom

Tilstandsgrad

» Kun normal bruksslitasje. Tilstandsgrad for rommet. **TG 1**

Konsekvens

» Det må påregnes at det over tid kan oppstå følgeskader i utforede trekonstruksjoner pga fuktinnslag som er registrert i kjeller og beskrevet foran.

Byggefeil

» Vurdering: Høydeforskjell mellom slukrist og gulv utenfor dusjnisje i avstand 0,80 m > 16 mm. Lokalt feil fall i dusjnisje slik at det blir stående vann lokalt på gulv i dusjnisje. Vann renner imidlertid ikke ut av dusjnisje. Det er terskel ved dusjdører som forhindrer avrenning av evt. lekkasjevann utenfor dusjnisje da det ikke er sluk utenfor dusjnisje.
Konsekvens: Feil fall på gulv i dusjnisje medfører at vann blir stående lenge før opptørking skjer. **BIS**

» Vurdering: Ingen dokumentasjon eller påvist hvordan fuktsikring er foretatt i våtsoner.
Konsekvens: Avvik i forhold til dagens krav til utførelse. Fuktskader i konstruksjonen vil kunne oppstå. **MB**

» Vurdering: Det foreligger ikke dokumentasjon / samsvarsklæring
Konsekvens: Påbudt etter 1999. Manglende samsvarserklæring tilsier ingen dokumentasjon for utførelse **MB**

Figur 1.23

3.3.3 Bad/WC 2. etg

Rommet kontrolleres for evt. fuktproblem. Fuktsøk skal utføres i utsatte soner og det utføres visuell registrering av negative symptomer. Fuktsikring med membran skal søkes registrert i tilknytning til sluk. Gjennomføringer i vegg og gulv skal kontrolleres. Fallforhold på dusjgulv skal måles i hht. dagens gjeldende krav (80 cm ut fra sluk > 16 mm). Konstruksjonens generelle oppbygging inkl. ventilasjon skal verifiseres så langt mulig. Tilstøtende arealer kontrolleres for eventuell fuktspredning. Etter takstmannens vurdering skal hulltaking i tilstøtende rom utføres. Byggfeil skal vurderes og avvik kommenteres.

Beskrivelse
Bad/wc med støpt gulv m/elektriske varmekabler over trebjelkelag. Foliemembran under påstøp. Flislagt gulv. Vegger av isolert bindingsverk, hovedsakelig platet og flislagt, noe panelt. Himling er panelt.
Vannledningsnett for sanitærinstallasjoner i kobberrør. Installert skjult i vegger. Støpejernsluk.
Mekanisk avtrekk med veggvifte til det fri og tilluft under dørblad fra tilliggende rom.
Skapinnredning av lakkert furu.

Eiers opplysninger
Bad/wc er bygget 1990 av eier, med tillegg av innleid rørlegger og elektriker.
Ingen dokumentasjon på oppbygging og for faglig god utførelse.
.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
18 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting gulv i våtrom med keramiske fliser og underliggende membran: 20 -40 år
Intervall for levetid / utskifting keramiske fliser på vegg i tre: 10 – 20 år.
På bakgrunn av materialbruk, brukspåkjenninger, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være Lav: 20 år / 10 år.

Tilstandsvurdering
Sluk i dusjnisje har synlig foliemembran under klemring. Ikke registrert symptomer som riss eller sprekker i fliselagte overflater mht. bevegelser i bakenforliggende konstruksjoner. Det er ikke påvist symptomer på fukt i tilliggende rom. Rørgjennomføringer i vegg er tettet med silikonmasse. Glippe i silikonfuge mellom gulv og vegg under badekar.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad ansettes ut fra alder 17 år. **TG 2**

Konsekvens

» Det må påregnes at det over tid kan oppstå følgeskader i utforede trekonstruksjoner pga fuktinnslag som er registrert i kjeller og beskrevet foran. **HØ**

Byggefeil

» Vurdering: Trelister ned mot flisegulv rundt dør. Fare for fuktpåkjenning.
Konsekvens: Fare for oppfukting av nedre del av trevegg ved mye vannsøl. **BIS**

» Vurdering: Ingen dokumentasjon eller påvist hvordan fuktsikring er foretatt i våtsoner.
Konsekvens: Avvik i forhold til dagens krav til utførelse. Fuktskader i konstruksjonen vil kunne oppstå. **MB**

» Vurdering: Det foreligger ikke dokumentasjon / samsvarsklæring
Konsekvens: Påbudt etter 1999. Manglende samsvarserklæring tilsier ingen dokumentasjon for utførelse. **MB**

3.3.4 Vaskerom

Rommet kontrolleres for evt. fuktproblem. Fuktsøk skal utføres i utsatte soner og det utføres visuell registrering av negative symptomer. Fuktsikring med membran skal søkes registrert i tilknytning til sluk. Gjennomføringer i vegg og gulv skal kontrolleres. Fallforhold på dusjgulv skal måles i hht. dagens gjeldende krav (80 cm ut fra sluk > 16 mm). Konstruksjonens generelle oppbygging inkl. ventilasjon skal verifiseres så langt mulig. Tilstøtende arealer kontrolleres for eventuell fuktspredning. Etter takstmannens vurdering skal hulltaking i tilstøtende rom utføres. Byggfeil skal vurderes og avvik kommenteres.

Beskrivelse
Enkelt innredet vaskekjeller. Flislagt uisolert gulv uten varme. Gulvsluk. Malte murvegger og en trevegg platet/panelt. Malt platet himling. Uttak for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskekum i rustfritt stål m/to-greps. Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

Eiers opplysninger
Ingen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Antatt fra byggeår; ca. 63 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting gulv i våtrom med keramiske fliser og underliggende membran: 20 -40 år
Intervall for levetid / utbedring malte murvegger: 12-20 år
Intervall for levetid / utbedring malte plater/panel: 8-16 år

På bakgrunn av materialbruk, brukspåkjenninger, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være Lav: 20 år / 12 år / 8 år.

Tilstandsvurdering
Vaskekjeller er ikke utført som våtrom. Materialbruk som fliser på støpt gulv og murte vegger er tilpasset bruken med forventet vannsøl.
Gjenstående arbeid i himling.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurderinger. **TG 3**

Konsekvens

» Krav til fuktsikring tilstøtende rom ikke ivaretatt og følgeskader vil kunne oppstå i form av fukt og råte i konstruksjoner. **MØ**

Byggefeil

» Vurdering: Manglende fuktsikring. Tilfredsstiller ikke dagens krav.
Konsekvens: Endret bruk/bruksintensitet vil kunne gi fukt og råteskader. **BS**

Figur 1.24

3.3.5 Kjølerom

Visuell observasjon supplert med enkle målinger med hensyn til overflater og ventilering. Det gjøres fuktvurderinger rettet mot kondensproblematikk, som kan medføre råteskader. Det skal foretas byggefeilsvurdering i forhold til konstruksjonsmetode, materialvalg og utførelse for primærkonstruksjonene. Byggefeil skal vurderes og kommenteres.

Beskrivelse
Plassbygd kjølerom i kjellerbod. Bygget som rom i rommet med luftespalter mot bodens vegger. Kjølebod har bindingsverk i vegger og tak. Innvendig kledd med ubehandlet granpanel i himling og vegger
Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

Eiers opplysninger
Ingen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Ukjent, antatt ca. 20 år.

Levetid
Intervall for levetid/utskifting kjølerom-kjølemaskin: 10-25 år. På bakgrunn av materialbruk, brukspåkjenninger, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være Lav: 10 år.

Tilstandsvurdering
Ikke symptomer på skader eller tilstandssvekkelser.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurderinger. **TG 1**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold.

Byggefeil

» Vurdering: Uisolert gulv i kjølebod gir økt energitap og øker belastning på kjøleromsaggregat.
Konsekvens: Aggregatets levetid vil kunne reduseres i forhold til forventet levetid. **BS**

3.3.6 Loft

Visuell observasjon supplert med stikktakinger og fuktmålinger med hensyn til vurdering av ventilering / lufting, diffusjonstetting, fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Kryperom skal kontrolleres. Vektprosent og relativ fuktighet skal måles når konstruksjonen tilsier det. Alle resultater skal vurderes og kommenteres. Det skal foretas byggefeilsvurdering i forhold til konstruksjonsmetode, materialvalg og utførelse for primærkonstruksjonene. Byggefeil skal vurderes og kommenteres.

Beskrivelse
Gulvet på loft over 2. etasje i gammel del. Ingen lufting. Adkomst via nedtrekkbar trapp i etasjeskillet.

Eiers opplysninger
I etasjeskille over 2. etasje mot loft ble fjernet stubbloftfyll, oppforet 10 cm og etterisolert med mineralull i 2004. Ingen dokumentasjon for faglig god utførelse.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Hoveddel ca. 63 år / tilbygg 1997: 11 år.

Levetid
Se Takkonstruksjon., pkt. 3.1.7

Tilstandsvurdering
Ikke symptomer på fuktakkumulering på loft.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurderinger. **TG 1**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold.

Byggefeil

» Vurdering: Ingen lufting av loft.
Konsekvens: Manglende lufting kan gi akkumulering av fukt og tilhørende følgeskader. **BS**

Figur 1.25

4. Tilstandsvurdering utendørskonstruksjoner

Tilstandskontroll og tilstandsvurdering av eiendommens / tomtens utvendige konstruksjoner. Terreng og terrengkonstruksjoner samt utvendige røranlegg og tanker.

4.1 Terrengbehandling

Vurdering av fallforhold og overflaters beskaffenhet på tomta og ved grunnmur.
Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse
Gårdsplass belagt med betongstein og brostein i granitt.

Eiers opplysninger
Utført ved egeninnsats i 1999.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Ca. 9 år.

Levetid
Hele byggets levetid.

Tilstandsvurdering
Mindre setninger i grunnen over grøft for ledningsuttrekk.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurderinger. **TG 1**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold.

4.2 Terrengkonstruksjoner/støttemurer

Vurdering av støttemurer og levegger, som er forbundet med bygget, med hensyn på beskaffenhet og stabilitet. Tilsvarende vurdering også for frittstående støttemurer på eiendommen skal utføres. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse
Støttemur bygget som skallmur i leca. Høyde ca. 1 m. Utvendig pusset. Belagt med skifer på topp.
Eiendommen er inngjerdet med statikkgjerde. Utført i ubehandlet trykkimpregnert tre med pilarer i stål på støpt ringmur.

Eiers opplysninger
Støttemur er utført av eier i 1997. Støttemur er armert horisontalt og vertikalt. Ingen dokumentasjon for faglig god utførelse.
Gjerdet har trekonstruksjon oppført 2002.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
11 år.

Levetid
Innen intervaller for levetid / utskifting foreligger.
På bakgrunn av konstruksjonstype, materialvalg, beliggenhet, klimaforhold, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være ca. 40 år.

Tilstandsvurdering
Det er ikke registrert symptomer med riss eller sprekker i støttemur.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurderinger. **TG 1**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold.

Figur 1.26

4.3 Tilførselsledninger vann og avløp

Vurdering av ledninger for vann og spillvannsavløp inne på tomta, samt tilknytning utenfor tomta. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse
Vann-, spillvann- og overvannsuttrekk fra veggliv til kommunale ledninger i Grevinneveien på nordsiden av eiendommen.
Stoppekranboks og overvannskum på gårdsplass.
Det er ikke utvendig stakekum på spillvannsledning, kun innvendig stakemulighet.

Eiers opplysninger
År 2000 ble det lagt nye ledninger i Grevinneveien og nytt uttrekk.
Ingen dokumentasjon for faglig god utførelse.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Vann og avløpsledning: 8 år.

Levetid
Intervall for levetid/utskifting avløpsledninger i plast er 25 til 75 år.
Intervall for levetid/utskifting vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
På bakgrunn av konstruksjonstype, materialvalg, beliggenhet, klimaforhold, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være Middels: 40 år.

Tilstandsvurdering
Det foreligger ingen dokumentasjon på ledningsuttrekkets tilstand.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad ansettes ut fra alder, dvs. 7 år **TG 1**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold.

4.4 Overvannssystem

Vurdering av ledninger for overvann på tomta, overvannshåndtering på tomta samt tilknytning utenfor tomta. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse
Det er overvannskum ø 315 mm i plast, i gårdsplass med uttrekk til kommunale ledninger på nordsiden. Et taknedløp er ført til overvannskummen. Øvrige taknedløp har vannutkast til terreng. Det er fall i terreng ut fra veggliv. Overvann fra gårdsplass føres til tilliggende terreng.

Eiers opplysninger
Ingen drensledning er ført til overvannskum.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Ukjent.

Levetid
Intervall for levetid/utskifting avløpsledninger i plast er 25 til 75 år.
På bakgrunn av konstruksjonstype, materialvalg, beliggenhet, klimaforhold, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være Middels: 40 år.

Tilstandsvurdering
Det foreligger ingen dokumentasjon på ledningsuttrekkets tilstand.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad ansettes ut fra alder, dvs. 7 år **TG 1**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold.

Figur 1.27

4.5 Brenselstanker

Vurdering av brenselstank og tilførselsledninger og lufteledning for brenselstank. Tetthetsprøving skal kommenteres. Dokumentasjon for kontroll skal etterspørres og kommenteres. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Beskrivelse
Utvendig nedgravd brenselstank på nordsiden av bygningen. Påfyllingsrør og lufterør i galvanisert stål på vegg ved hovedinngang. Nivåmåler plassert i innvendig trappenedgang til kjeller.
Eier av oljetank er forpliktet til regelmessig kontroll av tank, påfylling og rørledninger knyttet til denne.

Eiers opplysninger
Eier har ikke kunnskap om utvendig oljetank.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Ingen opplysninger, antatt ca. 45 år.

Levetid
Intervall for levetid/utskifting for oljetank i stål er 20-40 år. På bakgrunn av konstruksjonstype, materialvalg, beliggenhet, klimaforhold, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være Middels: 30 år.

Tilstandsvurdering
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for tetthetsprøving av tanken. Ut fra alder på løfter og nivåmåler antas at oljetanken er en eldre ståltank.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad ansettes ut fra alder og manglende kontrollskjema.

TG 2

Konsekvens

Risiko for korrosjon i tank og lekkasje med tilhørende forurensning. Hvis lekkasje oppstår vil det føre til en vesentlig følgeskade.

» Økonomisk konsekvens er vurdert ut i fra utskifting før evt. lekkasje til grunnen oppstår.

MØ

Figur 1.28

5. Tilstandsvurdering andre bygninger

Tilstand defineres som et objekts eller en bygningsdels status vedrørende beskaffenhet og forfatning på befaringstidspunktet. En tilstandssvekkelse for konstruksjonen tilsier at det er symptom på eller at det allerede er oppstått en svekkelse eller en skade. Alder er også et symptom.

5.1 Bygning 2 garasje

Vurdering av konstruksjon ut fra alder, materialbruk og beskaffenhet. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Beskrivelse
Dobbeltgarasje fundamentert på ringmur av betong og støpt isolert plate på mark. Uisolert bindingsverk med utvendig liggende trepanel. Ikke kledd innvendig. Saltak av tre med halvvalm, tekket med shingel. Uinnredet hems med noe lagrinsplass mellom gurtene i W-takstol. To leddporter. Strøm

Eiers opplysninger
Ingen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
13 år

Levetid
Bygget som helhet vurderes å ha en levetid i forhold til å tilfredsstille gitte minimumskrav på ca. 80-100 år.

Tilstandsvurdering
Normalt godt vedlikehold. Kun normal bruksslitasje i forhold til alder.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurderinger. **TG 1**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold.

Figur 1.29

6. Egenskapsvurdering – bygning 1

Egenskapsvurderingen sier noe om hvordan denne boligen kan forventes opplevd i forhold til en bolig oppført etter dagens gjeldende krav og tekniske forskrifter etter Plan- og bygningsloven (TEK97).

Enebolig generelt

Krav	Veri-fikasjon	Egenskap	Karakter
1. Sikker plassering mot flom?	T	Bygget ligger ikke i flomutsatt område	
2. Sikker plassering mot skred?	D	Bygning plassert i skredfarlig område i h.t. ekspertvurdering /Statens kartverk/NGI. Tidligere bygninger på tomta tatt av ras	
3. Sikker plassering mot bølger?	T	Bygning utilgjengelig for bølger	
4. Tilstrekkelig bodplass innendørs?	T	OK	
5. Tilstrekkelig bodplass utendørs?	T	OK	
6. Netto romhøyde minst 2,4 m?	T	Gj.snitt > 2,4 m	
7. Oppholdsrom-volum minst 15 m3?	T	Ingen oppholdsrom har volum mindre enn 15 m3	
8. Dagslys i rom for varig opphold?	T	OK	

Helse – miljø – sikkerhet - egenskaper

Krav	Veri-fikasj on	Egenskap	Karakter
1. Ikke forurensing i grunnen?	T	Sannsynligvis ingen forurensing. Ingen dokumentasjon.	
2. Ikke avgasser/partikler fra materialer?	T	Sannsynligvis OK, men ingen dokumentasjon	
3. Ikke radoninntrenging?	E	Radonutsatt område. Ikke målinger, eller målinger som viser for høye konsentrasjoner.	
4. Ikke soppsporer mv. pga. fuktskader?	T	Påvist, eller stor sannsynlighet for, soppsporer mv. i inneluften	
5. Ikke uforseglet asbest?	E	Sannsynligvis OK, men ingen dokumentasjon	
6. Ikke uforseglet mineralullisolasjon?	E	Sannsynligvis OK, men ingen dokumentasjon	
7. Ikke miljøfarlige materialer?	T	Dokumentert miljøskadelige materialer som krever tiltak	
8. Ikke sjenerende utendørs støykilder? (innendørs døgnekviv. støynivå maks. 42 dB(A))?	T	Sjenerende støy registrert/rapportert	
9. Ikke sjenerende støy?	E	Nær sterk trafikk eller industriell støy	

Energi – egenskaper

Krav	Veri-fikasjon	Egenskap	Karakter
1. Lavt energibehov?	T	Bygning som tilfredsstiller Byggeforskrift 1969-87. Bygning har spesifikt energibehov under 250 kWh/m2 eller vegger m/tilsv. 10 cm min. ull, tak og golv mot det fri med tilsv. 15 cm min.ull og 2 lag glass i vinduer, ev. med omfordeling.	
2. To alternative oppvarmingsmuligheter?	T	Bygget før forskrifter av 1985: Bare én energikilde mulig. Pipe ikke installert.	
3. Funksjonelt og energieffektivt styringssystem?	T	Ikke OK	

Brannsikkerhet – egenskaper

Krav	Veri-fikasjon	Egenskap	Karakter
1. Rømningsveg fra oppholdsrom i kjeller?	T	Dør direkte ut til det fri eller utgang via trapp + rømnings vinduer >=0,6m x 0,5 m i minst annethvert oppholdsrom	
2. Rømningsveg fra oppholdsrom på loft?	T	Oppholdsrom over 1. etasje: Bare utgang via én trapp. Oppholdsrom på loft over 2. etasje: Bare utgang via én trapp for bygning bygget f.o.m. BF85, eller uten spesiell tillatelse for bygning bygget før BF85.	
3. Bærende/skillende konstruksjoner?	T	Delvis/ingen dokumentasjon. Feil/ mangler registrert eller sannsynlig.	
4. Brannskille mot nabobygning?	IR	Delvis/ingen dokumentasjon. Feil/ mangler registrert eller sannsynlig.	
5. Brannslokkingsutstyr?	T	Ikke husbrannslange(r) eller håndslokkeapparater	
6. Ikke skader på brannslokkeinstallasjoner og –utstyr?	T		
7. Brannalarmanlegg eller røykvarslere?	T	Brannalarmanlegg basert på røykdetektorer eller røyk varsler(e) nær alle soverom	
8. Ikke skader på alarm- og signalinstallasjoner?	E	Middels kraftige symptomer eller overskredet forventet middels levetid	

Figur 1.30

Utendørskonstruksjoner – egenskaper

Krav	Veri-fikasjon	Egenskap	Karakter
1. Snuplass på egen tomt?	T	Tilfredsstillende snuplass	
2. Biloppstillingsplass på/ved egen tomt?	T	OK	
3. Uteplass for opphold og rekreasjon?	T	Mer enn 50 % av utearealet er grøntarealer	
4. Barnesikre brønner, dammer m.v.	IR		
5. Ikke farlige høydeforskjeller eller lignende	T	OK	

Bygning utendørs - egenskaper

Krav	Veri-fikasjon	Egenskap	Karakter
1. Ikke vibrasjoner fra utendørs påkjenninger?	E	Sannsynligvis OK. Ingen spesielle forhold registrert, men ingen dokumentasjon	
2. Barnesikre vinduer?	E	Ikke OK	
3. Tiltak mot skadelige ras fra tak?	T	Ikke OK	
4. Sikker atkomst for feier?	T	OK	
5. God framkommelighet i trapper?	T	Stigningsvinkel 30-36 gr., 2 opptrinn + 1 inntrinn = 620 mm	
6. Barnesikkert balkongrekkverk?	IR	OK	

Bygning innendørs - egenskaper

Krav	Veri-fikasjon	Egenskap	Karakter
1. Sikring/merking av nivåforskjeller?	IR	OK	
2. God framkommelighet i trapper?	T	Stigningsvinkel 30-36 gr., 2 opptrinn + 1 inntrinn = 620 mm +/- 20 mm.	
3. Håndlist/rekkverk på begge sider av trapp?	T	Mangler på én side	
4. Barnesikkert balkongrekkverk?	T	OK	
5. Lavt støynivå fra VVS-installasjoner	T	Sannsynligvis OK. Ingen spesielle forhold registrert, men ingen dokumentasjon	
6. Vannbesparende utstyr?	E	Delvis vannbesparende utstyr	
7. Lekkasjesikkert ledningsnett?	T	Store mangler	
8. God drikkevannskvalitet?	E	God vannkvalitet	
9. Effektiv bortledning av tilført vann?	E	Tilfredsstillende kapasitet, separate systemer for spillvann og overvann	
10. Lufteledning til det fri?	T	Noen mangler	
11.Sikkerhet mot tilbakestrømning m.v.?	E	OK	
12.Installasjon/utstyr uten skoldingsfare?	T	Noen mangler	
13.Åpningsvindu eller forsert ventilasjon?	T	OK	
14.Avtrekk fra kjøkken og bad/våtrom?	T	OK	
15.God kvalitet på inntaksluft ?	T	Tettbygde strøk eller bymiljø med normal trafikk	
16.Kontrolldokumentasjon – elektro	D	Ikke fremlagt for bygning bygget før 01.01.1999	
17. Barnesikrede stikkontakter v/behov	E	Ikke OK	
18. Overspenningsvern utført h.t. forskrift	E	OK	
19. Ikke skader på generelle el. installasjoner	T	Svake symptomer eller mer enn 1/3 av forventet middels levetid	
20. Design tilpasset aktuelle påkjenninger	E	OK	
21. Tilstrekkelig antall elkraft uttak	E	OK	
22. Utvendig stikkontakt	T	Ikke OK	
23. El.anlegg -design tilpasset aktuelle påkjenninger	T	OK	
24. Ikke skader på el.varmeanlegg?	T	Svake symptomer eller mer enn 1/3 av forventet middels levetid	

Figur 1.31

7. Verditakst

Teknisk verdiberegning

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider. Den er således en direkte konsekvens av de tilstandssvekkelser som er rapportert.

Årlige kostnader	Festeavgift	kr.	0,-	Ikke relevant når eiet tomt
	+ Forsikring	kr.	6.000,-	
	+ Kommunale avgifter	kr.	8.000,-	
	+ Vedlikeholdskostnader	kr.	12.000,-	
	= Sum årlige utgifter	**kr.**	**26.000,-**	

Teknisk verdiberegning	**Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)**		
	Bygning 1 – enebolig	kr. 3.650.000,-	
	Bygning 2– garasje	kr. 200.000,-	
	Sum normale byggekostnader		kr. 3.850.000,-
	- Fradrag		
	1. Utidsmessighet, alder og gjenstående arbeider		kr. 200.000,-
	2. Tilstandssvekkelser og vedlikeholdsmangler.		
	2.1 Bygning 1 Utendørs	kr. 250.000	
	2.2 Bygning 1 Innendørs	kr. 100.000	
	2.3 Risikokonstruksjoner bygning 1	kr. 250.000	
	2.4 Utendørs konstruksjoner	kr. 50.000	
	Sum fradrag Tilstandssvekkelser og vedlikeholdsmangler		Kr. 650.000,-
	= Teknisk verdi uten tomtekostnader		kr. 3.000.000,-
Konklusjon	**Teknisk verdi uten tomtekostnader kr 3.000.000,-**		

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Markedsvurdering

Eneboliger i Tønsbergområdet omsettes for gjennomsnittlig kr. 18.800,-/m2 BOA jfr. prisstatistikk fra Econ/Norges eiendomsmeglerforbund pr. mai 2007. Denne eiendommen ligger sentralt i Tønsberg med kort vei til sentrumsfunksjoner.

Eiendommen vurderes å ligge høyere i pris enn gjennomsnittspris for Tønsberg – området. Det er stor usjenert tomt med areal ca 1,8 daa. Eiendommen har en arrondering slik at det kan forventes et utviklingspotensiale i tomten. Det legges til grunn i verdivurderingen at det kan skilles ut en byggetomt for en enebolig.

Det er omsatt eneboligtomter uten byggeklausul i nærområdet siste 2 år i prisleie kr. 800-900.000,-.

Konklusjon **Markedsverdi (normal salgsverdi) kr 4.500.000,-**

Tønsberg 18.06.2007

.....
Øyvind Stokke

Figur 1.32

8. Generelle forutsetninger

GENERELT OM BOLIGSALGSRAPPORTEN
Boligsalgsrapporten er en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

OM TAKSTMENN
Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til oppdragsgiver eller takstobjektet.. Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert markerer dette at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve gjeldende instruks, de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til Boligsalgsrapporten.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI's veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.
Tilstand defineres her som et objekt eller en bygningsdels status vedr. beskaffenhet og forfatning på befaringstidspunktet. En tilstandssvekkelse for konstruksjonen tilsier at det er symptom på eller at det allerede er oppstått en svekkelse eller en skade. Alder er også et symptom. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Byggefeil kontrolleres, vurderes og angis spesifikt for de i rapporten definerte rom og / eller bygningskonstruksjoner. Disse rom og / eller konstruksjoner er samlet under Kapittel 3.3.
RISIKOKONSTRUKSJONER. Disse rom er også underlagt et utvidet krav til undersøkelse i henhold til ledetekstene.
Byggefeil som takstmannen registrerer ved sin gjennomgang av andre rom og / eller konstruksjoner enn de som er medtatt under pkt. 3.3 RISIKOKONSTRUKSJONER, vurderes og avvik kommenteres under tilstandsvurdering og konsekvens forøvrig.

BEFARINGEN
Til grunn for rapporten ligger en instruks for takstmannen. Ledeteksten til det enkelte punkt under Tilstandsvurderingen beskriver denne instruksen på et overordnet nivå.
Boligsalgsrapporten er i hovedsak basert på undersøkelsesnivå 1 (som er laveste nivå) i henhold til NS3424; En tilstandsregistrering av generell art som består av visuelle observasjoner, om nødvendig kombinert med enkle målinger.
Gjennomføringen av befaringen omfatter:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep(f. eks. riving). For noen definerte rom og konstruksjoner vil det være aktuelt å foreta fysiske inngrep som hulltaking. Dette vil fremgå av punktets ledetekst.
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar,

  vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre ledetekst tilsier noe annet eller med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det skal anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv. med mindre annet fremgår av punktets ledetekst.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, skal inspiseres. Det skal anføres i rapporten hvorfor disse evt. ikke er kontrollert.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet. Stikktakinger baseres på takstmannens skjønn, erfaring og kunnskap.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte ledetekster og underpunkter i rapporten.
- Hulltaking i spesielt definerte konstruksjoner og rom; boring i utforede og oppforede trekonstruksjoner ved hjelp av hullsag. Utføres på utvalgte steder i konstruksjonen på bakgrunn av takstmannens vurdering ut i fra erfaring og skjønn. Formålet for dette er å kunne se, lukte og måle inne i den utforede konstruksjonen for bedømming av om det er skade eller om skade kan forventes innen rimelig tid. Hulltaking er et supplerende verktøy for takstmannens vurdering i risikokonstruksjoner. Selv om valgt sted for hulltaking er basert på gode kunnskaper, erfaringer og vurderinger, kan det likevel ikke utelukkes helt at det i ettertid likevel viser seg at andre deler av rommet / konstruksjonsdelen er av en annen karater enn hva erfaring og kunnskap skulle tilsi.
- Hulltaking utgjør derfor ingen full garanti for at ikke skjulte feil, skader og mangler finnes i øvrige deler av konstruksjonen / rommet.

TEKNISK AREALBEREGNING FOR BOENHETER
Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2008. Som er utgitt av informasjonsselskapet Verdi AS og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal. Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Figur 1.33

MÅLEVERDIGE AREALER
Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING AREALER
Ved markedsføring av boliger har Standard Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund funnet det riktig å benytte egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)
Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av *Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bugningsdeler: 2007*. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler.
Levetid er den tiden det tar før bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav. De enkelte bygningsdelene i en bygning har forskjellig levetid uavhengig av bygningens brukstid. Bygningens brukstid er total levetid for bygningen inntil riving eller større ombygging
Levetidstabellen er ment som et verktøy / hjelpemiddel til bruk for planlegging og budsjettering av intervaller for fremtidig vedlikehold og utskiftninger (FDV) i et bygg, for å kunne sikre at bygget opprettholder sin tiltenkte funksjon innenfor bygningens brukstid.
Levetid er således kun ment å være et retningsgivende grunnlag ved FDV planlegging, og må ikke oppfattes som en absolutt verdi for de ulike bygningsdeler og materialers levetid. Levetid vil likevel gi et godt grunnlag for en boligeiers planlegging og budsjettering.

Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er til stede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn.
Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser og vurdere avstand til brennbart materiale etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjennings-myndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres utfra helt enkle vurderingskriterier. Takstmannen skal også etterspørre evt. dokumentasjon. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ØKONOMISK KONSEKVENS
Rapporten inneholder verdiberegning - teknisk verdi uten tomtekostnader. Dette er den beregnede verdien for eiendommens bygningsmasse slik den fremstår ved befaringen. Denne fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for bygningene med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsetterslep (vedlikeholdsmangler), tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider.
Den tekniske verdien viser hvilke fradrag som er gjort basert på observasjoner om redusert tilstand etc. Dette er således en direkte konsekvens av de tilstandssvekkelser som rapporteres. I rapporten er disse fradragspostene spesifisert noe.
Rapporten angir der hvor det er fastsatt tilstandsgrad 2 og 3 en vurdert økonomisk konsekvens av tilstandssvekkelsen.
Økonomisk konsekvens er delt inn i tre klassifiseringer:

- LØ– Liten Økonomisk konsekvens. Tilsier en vurdert utbedringskostnad under NOK 30.000
- MØ– Middels Økonomisk konsekvens. Tilsier en vurdert utbedringskostnad i størrelsesorden NOK 30 – 100.000
- HØ- Høy Økonomisk konsekvens. Tilsier en vurdert utbedringskostnad på over NOK 100.000.

I rapportens verdiberegning er totalen av disse vurderte postene medtatt under *Fradrag tilstandssvekkelser og vedlikeholds-etterslep* fordelt på henholdsvis pkt. 3.1, 3.2, 3.3 og 4 i rapporten.

Rapporten inneholder også takstmannens verdivurdering for eiendommen i dagens marked, Markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen. Denne verdien er basert på en uavhengig markedsvurdering for eiendommen og takstmannens egne observasjoner og vurderinger ved den grundige tekniske gjennomgangen.

AREAL
Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2008 (Utgitt av informasjonsselskapet Verdi AS). Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Ved markedsføring av boliger har Standard Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund funnet det riktig å benytte egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM
Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn.
Se forøvrig under rapportens pkt. Arealer.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Byggefeil; avvik fra en beskrevet utførelse, eller feil / mangelfull håndverksmessig utførelse.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Hulltaking; boring i utforede og oppforede trekonstruksjoner ved hjelp av hullsag.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se Tilstand og Tilstandsgrader under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktmålerutstyr /fuktindikator utstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Figur 1.34

Selgers egenerklæring

EIENDOMMEN:

Eiendommens adresse	*Postnr*	*Poststed*	*Kommune*
G.nr	*B.nr*	*Feste/seksjonsnr*	

SELGEREN:

Selger/Eier	*Tlf. Privat*	*Tlf. arbeid*	*Mobil*	*Fax*	*E-post*

Adresse (hvis annen enn eiend.)	*Postnr*	*Poststed*	*Hjemmelshaver (hvis annen enn selger)*

Har selger bebodd eiendommen de 2 siste år	*Borettslag/boligselskap*

1: Denne egenoppgaven skal fylles ut av selger/eier etter beste evne. Dersom selger har informasjon om skader, reparasjoner og andre forhold før egen overtagelse, bes dette også oppgitt.
2: Informasjonen i egenerklæringen omfatter i hovedsak hovedboenhet. Dersom det er tilbygg, uthus, garasje, og lignende som har en tilstand som avviker fra denne hovedboenhet, bes dette oppgitt som kommentar. Bruk ekstra ark for å spesifisere de forhold som er angitt, samt for forklaringer og kommentarer til de enkelte spørsmålene. Ved spesifikasjon, forklaringer og kommentarer oppgi referanse til punkt i egenerklæringen.

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen opplyst.

Dokumentasjon av boligen	***Ja***	***Nei***	***Kommentar***		***Ettersendes***
1: Leieavtaler					
2: Avtaler (om bruk, forpliktelser etc)					
3: Påbud som er utbedret					
4: Godkjente tegninger					
5: Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse					
6: Forsikringskvittering, bygning (villa o.l)					
7:			*Selskap*	*Polisenummer*	*Forsikringstype*

Kommentarer:

Underskrift *(Underskrives av begge ektefeller e.l.)*
Jeg/vi bekrefter at alle opplysninger i denne egenoppgaven er gitt etter beste skjønn, og at jeg/vi er kjent med at dersom jeg/vi har gitt bevisst uriktige, misvisende, eller holdt tilbake relevante opplysninger om eiendommen, vil dette kunne medføre ansvar.

Dato	*Navn*	*Signatur(er)*

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst - **NBT,** Norsk Byggvurdering- og Takstinstitutt
NTF, Norges Takseringsforbund - **NTRF,** Norges Tilstandsrapport Forbund

Figur 1.35

Eiendommens adresse	*Postnr*	*Poststed*	*Kommune*

Ref	Eiendomsforhold, formalia og generelt	Ja	Nei	Vet ikke	Kommentarer	Flere (side)
1.01	Er eiendommen tilknyttet privat avløpssystem og vanntilførsel?					
1.02	Er det avtaler utover de tinglyste?					
1.03	Er det veiretter/gangretter/naustretter/fiskeretter e.l.?					
1.04	Forpliktelser som følger boligen, dugnad, trappevask, m.m					
1.05	Er det odel eller konsesjonsplikt på eiendommen?					
1.06	Forkjøpsretter, /boretter/annet?					
1.07	Er boligen/boenheten utleid i dag?					
1.08	Er boligen endret i forhold til opprinnelige tegninger?					
1.09	Ved midlertidig brukstillatelse: Er det gjenstående arbeid i forhold til anmerkningene?					
1.10	Er det fortsatt noen arbeider som er dekket av garantier eller reklamasjonsrett?					
1.11	Er det påbud/pålegg som ikke er utbedret?					
1.12	Er det bygningsmessige gjenstående arbeider?					
1.13	Er det endrede reguleringsbestemmelser/forslag til dette?					
1.14	Er det nedgravde tanker o.l. på eiendommen?					
1.15	Er det tvister med naboer eller andre om eiendommen?					

2	Ombygging/ rehabilitering/vedlikehold	Utført år	Ikke utført	Spesifikasjon av arbeidene og evt. årsaken til dem	Utført av fagfolk eller egeninnsats
2.01	Taktekking/takrenner/beslag				
2.02	Yttervegger/isolering/grunnmur				
2.03	Drenering				
2.04	Dører/vinduer/beslag				
2.05	Bad/vaskerom/andre våtrom				
2.06	Vann og avløpsledninger				
2.07	Elektriske anlegg				
2.08	Offentlig kontroll: Elektriske anlegg				
2.09	Offentlig kontroll: Piper og ildsteder				
2.10	Offentlig kontroll: Vann og avløp				
2.11					

Dato	*Signatur*

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst - **NBT,** Norsk Byggvurdering- og Takstinstitutt
NTF, Norges Takseringsforbund - **NTRF,** Norges Tilstandsrapport Forbund

Figur 1.36

Eiendommens adresse	*Postnr*	*Poststed*	*Kommune*

3	Hvordan oppleves:	God	Middels	Dårlig	Kommentarer	Flere (side)
3.01	Varmeislolering i yttervegger, gulv og tak?					
3.02	Lydisolering i yttervegger, mellom rom/etasjer?					
3.03	Trekk i ildsted/piper?					
3.04	Ventilasjon av boligarealene?					
3.05	Ventilasjon av loft og kjellere?					
3.06	Utlufting og tørking av våtrom?					
3.07	Dreneringen?					
3.08	De elektriske anlegg					
3.09	VVS-installasjoner					
3.10	Adkomst til boligen sommer og vinter?					
3.11	Årstidenes variasjoner på bruken av boligen?					

4	Svikt (skader, feil) som selger kjenner til Er det –eller har det vært:	Ja	Nei	Vet ikke	Utbedret (når)	Kommentarer	Flere (side)
4.01	Råte, sopp, insekter, skadedyr, fukt eller vannskader?						
4.02	Brann/ nedsoting?						
4.03	Lekkasje i innvendig vann-/avløpsledninger?						
4.04	Lekkasje i sentralvarmeanlegg?						
4.05	Lekkasje/skade på sentralfyr?						
4.06	Lekkasje/Skade på oljetank?						
4.07	Lekkasje fra bad/våtrom?						
4.08	Liten eller feil helling på gulv i bad eller på andre våtrom?						
4.09	Sprukne fliser i våtrom eller andre rom?						
4.10	Problemer med vinduer/dører og deres lukkeanordninger eller øvrige funksjoner(eks. Trekk, lekkasje, ising, råte o.l.)?						
4.11	Punkterte/defekte vinduer (eks: gråfargede)?						
4.12	Lekkasje fra yttertak/pipe evt. Sprekk i pipe?						
4.13	Fryser is i takrenner/nedløpsrør?						
4.14	Sprekk i grunnmur eller setningskader?						
4.15	Vann i kjeller fra grunnen/tilbakeslag av avløpsvann i kjeller?						
4.16	Vann i kjeller ved ekstreme nedbørsmengder?						
4.17	Utvendig rørbrudd?						
4.18	Sprengningskader?						
4.19	Svikt/nedbøying i gulv?						

Dato	*Signatur*

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:

NITO Takst - **NBT,** Norsk Byggvurdering- og Takstinstitutt

NTF, Norges Takseringsforbund - **NTRF,** Norges Tilstandsrapport Forbund

Figur 1.37

Vedlegg 2

Liten boligsalgsrapport

Adresse: **Holbergsgate 8, 3. etg, 3118 TØNSBERG**
Matrikkelnr.: **Gnr. 150 bnr. 74 seksj .nr. 9**
Kommune: **(0704) TØNSBERG KOMMUNE**

TEKNISK VERDI BYGNINGER
KR. 2.150.000

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)
KR. 3.300.000

BRUKSAREAL (BRA): 142 m2
AREAL, P-ROM : 128 m2

Dato for befaring : 20.05.2008
Rapport dato : 20.05.2008
Revidert dato : 13.08.2008

Figur 2.1

OM RAPPORTEN

Formål
En beskrivelse av boligens bygningstekniske tilstand på befaringstidspunktet, med spesiell vekt på å fremstille de bygningstekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte, samt gi informasjon om hvilke forventninger man kan ha til bygningene og hvilke økonomiske konsekvenser som kan forventes av observerte tilstandssvekkelser.

Forutsetninger
Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig.
Andeler av fellesrom og øvrige fellesarealer er ikke vurdert. Dette forutsettes vurdert i felles rapport i regi av borettslaget / sameiet.

Levetid
Levetiden er den tiden det tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav. Tidsangivelsene har til hensikt å kommunisere at det ikke bør komme overraskende med utbedringsbehov omkring tidsangivelsen. Den er også et grunnlag for en boligeiers planlegging og budsjettering av fremtidig vedlikehold og utskifting. Forventet levetid angis i 3 intervaller; kort, middels og lang. Takstmannen vurderer i hvilket av disse den gitte bygningsdel befinner seg for dette bygget.

Risikokonstruksjoner
Konstruksjoner/rom som erfaringsvis har høy skadefrekvens - hvor det erfaringsvis er høy risiko for skade. Konstruksjoner/rom hvor det vurderes at en skade/følgeskade kan ha store konsekvenser i forhold til økonomi, sikkerhet og/eller helse og miljø.

Byggefeil
Byggefeil er vurdert for Risikokonstruksjoner. Byggefeil et avvik fra en beskrevet utførelse, eller feil / mangelfull håndverksmessig utførelse. Skade bør ikke nødvendigvis ha oppstått, men sannsynligheten for at en fremtidig skade vil oppstå kan være stor.

Tilstand
Tilstand defineres som et objekts eller en bygningsdels status vedrørende beskaffenhet og forfatning på befaringstidspunktet. En tilstandssvekkelse for konstruksjonen tilsier at det er symptom på eller at det allerede er oppstått en svekkelse eller en skade. Alder er også et symptom.

Tilstandsgrader (TG)
Tilstandsgrad skal formidle status for det enkelte objekt eller bygningsdels tilstand på befaringstidspunktet. Faktorer som typisk er av betydning ved fastsettelse av TG er påviste svekkelser, alder, påregnelig utbedringsbehov, materialvalg, konstruksjoner / materialer hvor det erfaringsvis er høy skadefrekvens.

Tilstandsgrad 0 (TG 0)
Tilsier at bygningsdelen / elementet er tilnærmet nytt og uten symptomer på slitasje. Og hvor i tillegg dokumentasjon for faglig god utførelse er forelagt takstmannen. Brukes der det ikke er noe å bemerke.

Tilstandsgrad 1 (TG 1)
Benyttes når bygningsdelen / elementet ansees kun å ha normal bruksslitasje uten behov for strakstiltak. Kan også brukes der det er helt nytt, men dokumentasjon for faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2 (TG 2)
Benyttes når bygningsdelen / elementet ansees å ha behov for vedlikehold og tiltak i nær fremtid. Når det er gammelt og for å vasle om risikoen for skader på grunn av alderen. Disse forholdene bør overvåkes spesielt da dette er punkter hvor større skader og/eller følgeskader kan oppstå.

Tilstandsgrad 3 (TG 3)
Benyttes når det er kraftige symptomer og forhold som må påregnes utbedret umiddelbart eller innen svært kort tid. Ved påvist funksjonssvikt og sammenbrudd.

Økonomisk konsekvens
En vurdering av hvilken økonomisk konsekvens man kan påregne av en registrert tilstandssvekkelse. Angis der det er det er registrert TG3 og TG2. Økonomisk konsekvens ut over normalt påregnelig overflatevedlikehold og løpende vedlikehold. Kostnad er vurdert grovt og tilbake til samme eller vesentlig samme stand som i dag. Økonomisk konsekvens er delt inn i tre klassifiseringer:

LØ – Liten Økonomisk konsekvens.
Tilsier en vurdert utbedringskostnad under NOK 30.000

MØ – Middels Økonomisk konsekvens.
Tilsier en vurdert utbedringskostnad i størrelsesorden NOK 30 – 100.000

HØ - Høy Økonomisk konsekvens.
Tilsier en vurdert utbedringskostnad på over NOK 100.000.

Øvrig veiledning og forklaring til rapporten: Se pkt. 5 ”Generelle forutsetninger”.

Figur 2.2

KONKLUSJON OG SAMMENDRAG

Leiligheten vurderes å være i bra stand, vanlig ettersyn og vedlikehold må beregnes.
Rapporten omhandler kun leiligheten innvendig. Vinduer er fra 1980-tallet og har noe registrert tilstandssvekkelse. Utbedring må påregnes. Badet tilfredsstiller ikke dagens krav til fuktsikring, og løsningen med dusjkabinett anbefales beholdt. Endret bruk vil kreve oppgradering. Forøvrig normal bruksslitasje.

Det er avdekket noe byggefeil i risikokonstruksjoner som vil kunne medføre skade på boligen på sikt og som bør utbedres.

Det er foretatt flere arbeider i leiligheten hvor nødvendig dokumentasjon ikke er fremlagt eller opplyst at foreligger. Dette antas kun å føre til mulig fremtidige krav fra kommunen om at tegninger og søknader innsendes for godkjenning.

TEKNISK VERDI BYGNINGER
KR. 2.150.000

MARKEDSVERDI (normal salgsverdi)
KR. 3.300.000

Bruksareal (BRA) : 142 m2
Areal, P- Rom : 128 m2

SAMLET TILSTANDSPROFIL – LEILIGHET

Tilstand defineres som et objekts eller en bygningsdels status vedrørende beskaffenhet og forfatning på befaringstidspunktet.

En tilstandssvekkelse for konstruksjonen tilsier at det er symptom på eller at det allerede er oppstått en svekkelse eller en skade. Alder er også et symptom.

Samlet økonomisk konsekvens av observerte tilstandssvekkelser med TG 3 og TG 2, vurderes i størrelsesorden:

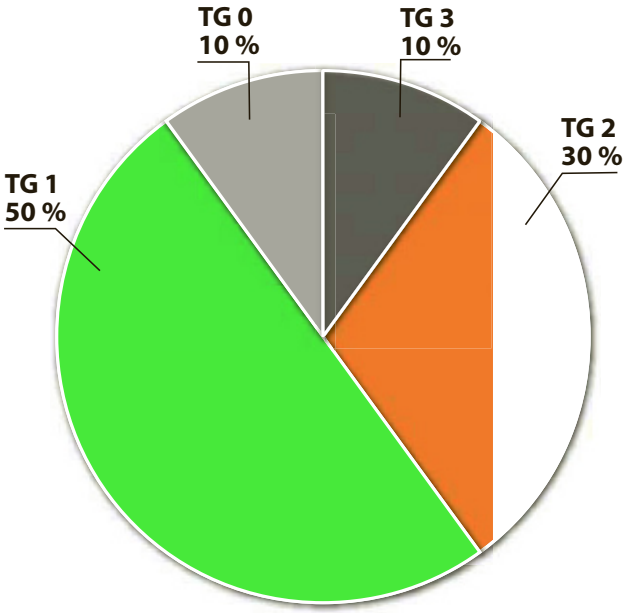
kr 500 000

TG 3 = 10% For boligen er det registrert 2 stk konstruksjonsdeler og rom med TG 3. Dette er forhold som må påregnes å utbedres umiddelbart.

TG 2 = 30% For boligen er det registrert 6 stk konstruksjonsdeler og rom med TG 2. Disse forholdene bør overvåkes spesielt da dette er punkter hvor større skader og/ eller følgeskader kan oppstå.

TG 1= 50% For boligen er det registrert 10 stk konstruksjonsdeler og rom med TG 1. Dette er forhold som ansees kun å ha normal bruksslitasje uten behov for strakstiltak.

TG 0 = 10% For boligen er det registrert 2 stk konstruksjonsdeler og rom med TG 0. Dette er tilnærmet nytt og uten symptomer på slitasje. Ikke noe å bemerke.



Det er angitt Tilstandsgrad (TG) for boligen på i alt 15 konstruksjoner og rom. Totalt er det angitt 20 Tilstandsgrader (TG) for boligen. (Se side 10-26 i hovedrapporten.)

Figur 2.3

OPPSUMMERING TILSTAND – LEILIGHET

Utdrag av konstruksjonsdeler og eller rom hvor det er registrert tilstandsgrad 2 eller 3.

TG 3 - KRAFTIGESYMPTOMER

Punkt	Tittel	Symptom	Konsekvens	Økonomisk konsekvens	Se side
3.1.11	Terrasser o balkonger	Alderssvekkelse, karbonatisering armering	Må utbedres omgående	$$	3
3.3.4	Vaskerom	Alderssvekkelse og konstruksjonsmetode	Må utbedres/ oppgraderes omgående	$$	10

TG 2 - MIDDELS KRAFTIGE SYMPTOMER

Punkt	Tittel	Symptom	Konsekvens	Økonomisk konsekvens	Se side
3.1.6	Dører og vinduer	Alderssvekkelse	Bør skiftes ut	$	3
3.2.2	Overflater gulv og himling	Aldrerssvekkelse, slitasje	Liten konsekvens	$	4
3.2.8	Piper	Alderssvekkelse brannmur	Utskifting kan påregnes nær fremtid	$$	6
3.2.10	Sanitæranlegg Primæranlegg	Alderssvekkelse	Utskifting kan påregnes nær fremtid	$$	7
3.2.11	Ventilasjon primæranlegg	Alderssvekkelse	Utskifting /oppgradering kan påregnes nær fremtid	$$	7
3.3.3	Bad / Wc	Alderssvekkelse og konstruksjonsmetode	Utskifting /oppgradering kan påregnes nær fremtid	$$$	9

RISIKOKONSTRUKSJONER - LEILIGHET

Samlet vurdering
– Risikokonstruksjoner

Risikokonstruksjoner er konstruksjoner/rom som erfaringsvis har høy skadefrekvens - hvor det erfaringsvis er høy risiko for skade. Konstruksjoner/rom hvor det vurderes at en skade/følgeskade kan ha store konsekvenser i forhold til økonomi, sikkerhet og/eller helse og miljø.

Økonomisk konsekvens av observerte tilstandssvekkelser TG3 og TG2 og byggefeil med skaderisiko for Risikokonstruksjoner, vurderes i størrelsesorden:

Kr 230 000.

Figur 2.4

OPPSUMMERING BYGGEFEIL – RISIKOKONSTRUKSJONER

BYGGEFEIL SKADERISIKO

BS

Byggefeil som vurderes å utgjøre en risiko for fremtidig skade/følgeskade i bygningskonstruksjonen eller installasjoner.

Punkt	Tittel	Symptom	Konsekvens	Se side
3.3.4	Vaskerom	Manglende fuktsikring	Endret bruk vil kunne gi fuktskader	10

BYGGEFEIL - IKKE SKADERISIKO

BIS

Byggefeil som vurderes å utgjøre en feil/mangel av mer estetisk, brukervennlig karakter. Sannsynligheten for fremtidige skader ansees som liten.

Punkt	Tittel	Symptom	Konsekvens	Se side
3.3.3	Bad / WC	Listverk direkte mot gulv	Mulig fuktskader i nedkant listverk	9

BS Byggefeil skaderisiko BIS Byggefeil ikke skade MB Mulig byggefeil IB Ikke byggefeil

VURDERING DOKUMENTKONTROLL

Følgende dokumenter har avvik eller andre forhold som kan ha betydning for vurderingen av eiendommen.

AVVIK - DOKUMENTKONTROLL

Type	Status	Konsekvens
Godkjente tegninger	Ikke fremlagt	Tilbygg og endringer er foretatt. Manglende godkjennelse kan føre til pålegg og økonomisk konsekvens.
Ferdigattest	Ikke fremlagt	Tilbygg og endringer er foretatt. Manglende godkjennelse kan føre til pålegg og økonomisk konsekvens.
Samsvarserklæring elektro	Finnes ikke	Varmekabler i gulv på bad. Ingen godkjennelse for de utførte arbeider. Kan føre til pålegg og økonomisk konsekvens.
Kontrollskjema stedlig el-tilsyn	Finnes ikke	Eiers plikt å sørge for at elektrisk anlegg til en hver tid er godkjent. Kontroll anbefales.
Sluttkontroll VVS	Finnes ikke	Ingen dokumentasjon for de utførte VVS arbeider.
Kontrollskjema nedgravd tank	Finnes ikke	Eier plikter kontroll av slike anlegg hvert 5. år. Kontroll må utføres.

Figur 2.5

Innholdsfortegnelse hovedrapport

1.	**Befarings- og Eiendomsopplysninger**		**s. 1**
	1.1	Rapportdata	s. 1
	1.2	Eiendomsopplysninger	s. 1
	1.3	Dokumentkontroll	s. 1
	1.4	Kommentar oppdragsgivers egenerklæring	s. 1
2.	**Bygninger på eiendommen**		**s. 2**
	2.1	Bygning 1 – leilighet	s. 2
3.	**Tilstandsvurdering bygning 1 - leilighet**		**s. 3**
	3.1	Bygning utendørs	s. 3
	3.2	Bygning innendørs	s. 4
	3.3	Risikokonstruksjoner	s. 9
4.	**Verditakst**		**s. 11**
5.	**Generelle forutsetninger**		**s. 12**
6.	**Egenerklæring**		**s. 14**

VEDLEGG
- Målebrev (2 sider)
- Grunnbokutskrift (3 sider)
- Reguleringsplan (4 sider)

Figur 2.6

1. Befarings- og eiendomsopplysninger

1.1 Rapportdata

Rekvirent:	Ola Normann
Takstmann:	Arne Takst
Befaringsdato:	20.05..2008
Tilstede befaring:	Ola Normann – eier Arne Takst – takstmann

1.2 Eiendomsopplysninger

Sameiets navn:	Sameiet Holbergsgate 8
Forretningsfører	OBOS
Fellesutg. pr. mnd.	5.250,-
Hjemmelshaver	Ola Normann
Tomt	Eiet tomt: Areal: 1 995 m2 Fellestomt
Fellesgjeld	Andel fellesgjeld: kr. 132.109

1.3 Dokumentkontroll

Type dokument	Status	Dato	Vedlagt	Kommentar
Byggemelding	Ikke fremlagt			
Godkjente tegninger	Ikke fremlagt		Nei	
Ferdigattest	Ikke fremlagt		Nei	
Egenerklæring	Fremlagt	18.09.2008	Ja	
Erklæring veirett	Ikke relevant			
Erklæring vann- og avløpsledn.	Ikke relevant			
Festekontrakt	Ikke relevant for eiet tomt			
GAB-registeret	10.05.2007		Nei	
Grunnbokutskrift	Ikke fremlagt		Ja	
Kvittering kommunale avgifter	Fremlagt		Nei	1.kvartal 2007
Målebrev	Fremlagt	Tinglyst 01.10.1998	Ja	
Reguleringsplan	Fremlagt	Stadfestet 10.10.1998	Ja	Regulert til boligformål
Skjøte	Fremlagt	Tinglyst 11.10.1989	Ja	
Samsvarerklæring elektro	Ikke fremlagt		Nei	Finnes ikke
Kontrollskjema stedlig eltilsyn	Ikke fremlagt		Nei	Finnes ikke
Sluttkontroll VVS	Ikke fremlagt		Nei	Ukjent om kontroll er gjennomført
Kontrollskjema feier	Ikke fremlagt		Nei	Opplyst Forefinnes ikke
Kontrollskjema nedgravde tanker	Ikke fremlagt		Nei	Foreligger ikke

1.4 Kommentar oppdragsgivers egenerklæring

Takstmannen kommentar til opplysninger som fremkommer i oppd ragsgivers egenerklæring. Egener klæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvi k i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Punkt	Tittel/beskrivelse	Se side
3.2.8	Piper / Skorsteiner	6

Figur 2.7

2. Bygninger på eiendommen

2.1 Bygning 1 – leilighet

Adresse: Holbergs gate 8, 3. etgasje, 3118 TØNSBERG
Matrikkelnr.: Gnr. 150 bnr. 74 Seksj.nr. 9 (0704) TØNSBERG KOMMUNE

Byggeår: 1963

Tilbygd:

Referansenivå:
Takstmannen har lagt til grunn følgende referansenivå:
» Bygningen oppført 1983 iht. datidens fagmessige utførelse og byggeskikk.

»
Kommentar:
Benyttes av eier til eget bruk

Arealer og anvendelse:

Etasje	Bruttoareal BRA m ^{2}	Bruksareal BRA m ^{2}			Anvedelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
3.etg.	142	128	128	0	Entre, wc, kjøkken, stue m/utg. balkong, spisestue og 3 soverom.
Sum bygning	142	128	128	0	

Leilighet - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
3.etg.	Entre, wc, kjøkken, stue m/utg. balkong, spisestue og 3 soverom.	

AREALBEREGNING FOR BOENHETER – MÅLEVERDIGE AREALER
Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2008. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.
Det vises forøvrig til kapittel om Areal under "Generelle forutsetninger", punkt 8.

Figur 2.8

3. Tilstandsvurdering bygning 1 - leilighet

3.1 Bygning utendørs

Tilstandskontroll og tilstandsbeskrivelse for bygningens ytre og bygningens bærende konstruksjoner. Bygningens "skall".

3.1.6 Dører og vinduer

Funksjonstest av utvalgte dører og vindu. Stor slitasje påpekes. Punkterte isolerglass registreres samt aldersbestemmelse av glass utføres så langt mulig. Stikktakninger etter fukt og råte skal utføres.

Beskrivelse
Vinduer i tre med 4- og 6-rams trerammer.
Sidehengslede med metallbeslag. 2-lags isolerglass datert produksjonsår 1/1980.
Inngangsdør til leilighet fra byggeår.

Eiers opplysninger
Det oppleves noe trekk fra vinduer.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Vinduer: ca 28 år
Dør: antatt fra byggeår. Dvs. 45 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting trevinduer: 20-60 år
Intervall for levetid / utskifting ytterdører av tre: 20-40 år
På bakgrunn av beliggenhet, klimaforhold, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være i Middels:
Vinduer: 40 år.
Ytterdører: 30 år.

Tilstandsvurdering
Mangelfull tetting og beslagløsning for vinduer. Samt observert 2 punkterte glass.
Inngangsdør til leilighet fra byggetid. Mangelfull lyd og branntetting. Anbefales skiftet ut.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad vinduer: TG 1

» Tilstandsgrad inngangsdør TG 2

Konsekvens

» Manglefull lyd og branntetting til oppgang. Trekk gir også varmetap i leiligheten. LØ

3.1.11 Terrasse og balkonger

Terrasse på terreng, altaner og balkonger kontrolleres for skade, følgeskade, slitasje og aldring. Rekkverksløsning og høyde vurderes og kommenteres.

Beskrivelse
Balkong i utkraget betong.

Eiers opplysninger
Ingen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
45 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting: 15-25 år.
På bakgrunn av beliggenhet, plassering, klimaforhold, brukspåkjenninger, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være i Lang: 25 år.

Tilstandsvurdering
Registrert avskalling betong og synlig armering i underkant. Begynnende korrosjon.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering. TG 3

Konsekvens

» Ytterligere skader kan medføre svekkelse av bæreevnen. Utbedring må foretas omgående. MØ

Figur 2.9

3.2 Bygning innendørs

Tilstandskontroll og tilstandsbeskrivelse for bygningen innvendige konstruksjoner, installasjoner og innredninger.

3.2.1 Etasjeskillere

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet andre steder i rapporten. Det skal utføres visuelle observasjoner supplert med enkle målinger som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter. Skjevheter skal kommenteres.

Beskrivelse
Plassstøpt betong.

Eiers opplysninger
Ingen

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar

Alder
Ca. 45 år

Levetid
Intervall for levetid / utbedring: 40-80 år
Utskifting av ødelagte deler må kunne påregnes i dette intervall.
På bakgrunn av beliggenhet, klimaforhold, brukspåkjenninger, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være Høy: 80 år.

Tilstandsvurdering
Det er noen mindre skjevheter/nedbøyninger i etasjeskillerne. Gulvene er ikke nivellert.

Tilstandsgrad

»

» Tilstandsgrad etasjeskiller: **TG 1**

Konsekvens

» Ingen nødvendige tiltak.

3.2.2 Overflater gulv og himling

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet andre steder i rapporten. Det blir ikke flyttet på møbler og annet løsøre i forbindelse med undersøkelsen, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Det utføres visuell kontroll av overflater med sikte på å avdekke vesentlige visuelle feil/skader på overflater.

Beskrivelse
Flislagte gulv og støpte pussede og malte betonggulv.
Fliser i entre, eikeparkett og vinylbelegg.
Nedsenket himling med malte plater i entre, kjøkken og bad. Øvrig har malt betong.

Eiers opplysninger
Gulvflater er opplyst fornyet ca. 2000.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Himling: 45 år
Gulv: 8 år

Levetid
Intervall for levetid / utskifting parkett: 29-40 år.
Intervall for levetid / utskifting keramiske fliser: 10–30 år
Intervall for levetid / utskifting vinyl: 15–25 år
På bakgrunn av brukspåkjenninger, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være i Lang:
Parkett: 40 år.
Keramiske fliser: 30 år.
Vinyl: 25 år.

Tilstandsvurdering
Gulv: Kun normal bruksslitasje avdekket.
Himlinger: Noe avflassing av maling stedvis.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad gulv **TG 1**

» Tilstandsgrad himlinger 1.etasje tilbygg og 2.etasje **TG 1**

» Tilstandsgrad trukne himlinger i 1. etasje **TG 2**

Konsekvens

» Noe utskifting / fornyelse må påregnes i himlinger. Forøvrig normalt forventbart vedlikehold. **LØ**

Figur 2.10

3.2.3 Innvendige veggkonstruksjoner

Her utføres en visuell kontroll i forhold til vesentlige skjevheter, eller konstruksjonsmessige svakheter. Skjevheter og konstruksjonsmessige svakheter skal kommenteres.

Beskrivelse
Innvendige vegger av uisolert bindingsverk.

Eiers opplysninger
Ingen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Ca 45 år

Levetid
Hele byggets levetid.

Tilstandsvurdering
Ikke registrert unormale skjevheter eller andre særskilte symptomer.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering **TG 1**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold.

3.2.4 Overflater innvendige vegger

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet andre steder i rapporten. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse
Dels platede, tapetserte og malte veggoverflater.
Dels malte panelte overflater.

Eiers opplysninger
Overflater er i all hovedsak fornyet i 2006.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Ca 2.

Levetid
Innvendige veggoverflater, med unntak av keramiske fliser og overflater i våtrom, kun periodisk (planlagt) vedlikehold. Intervall ca. hvert 10 år avhengig av bruks-, mekanisk- og biologisk påkjenning.

Tilstandsvurdering
Godt vedlikeholdte veggoverflater.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering **TG 0**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold.

3.2.5 Trapper

Her utføres en visuell kontroll i forhold til vesentlige skjevheter, eller konstruksjonsmessige svakheter. Skjevheter og konstruksjonsmessige svakheter skal kommenteres.

Beskrivelse
Beskrivelse og vurdering gjelder trapp i oppgang.
Betongtrapper belagt med vinylbelegg.

Eiers opplysninger
Ingen

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Ca. 63 år.

Levetid
Hele byggets levetid.
Vedlikeholdsintervall overflate: 15-25 år.
Avhengig av bruks-, mekanisk- og biologisk påkjenning.

Tilstandsvurdering
Noe slitasje og merker i vinyl.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering **TG 1**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold.

Figur 2.11

3.2.6 Faste innredninger

Visuell observasjon av faste innredninger. Besiktigelsen gjelder bare innredning som har vesentlig betydning for boligens standard.

Beskrivelse
Garderobe av type skyvedørsgarderobe i furu.

Eiers opplysninger
Opplyst fornyet i 2006.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar

Alder
Ca. 2 år.

Levetid
Hele byggets levetid.
Vurderes på bakgrunn av funksjonell og estetisk levetid.

Tilstandsvurdering
Ingen tilstandssvekkelse avdekket.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad plassbygde skap bygget 2004. **TG 0**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold.

3.2.7 Kjøkkeninnredning

Visuelle observasjoner supplert med enkle målinger med tanke på ventilering og eventuelle fuktskader. Det er ikke utført funksjonskontroll av alle skap og skuffer.

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med god skapplass, overskap og benkeskap. Skapdører i eikerammer med hvite speil. Massive eik benkeplater (60 mm). Nedfellbare kummer med ettgrepsbatteri. Integrert komfyr og stekeovn. Ventilator over komfyr. Husebykjøkken skapskrog og –dører montert 1990. Kjøkken oppusset 2007 med bl.a. nye benkeplater, komfyr/stekeovn og kummer/benkebatteri.

Eiers opplysninger
Ingen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
18 år

Levetid
Hele byggets levetid.
Vurderes på bakgrunn av funksjonell og estetisk levetid.

Tilstandsvurdering
Ingen symptomer ut over normal bruksslitasje registrert

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering **TG 1**

Konsekvens

» Normalt forventbart vedlikehold

3.2.8 Piper / Skorsteiner

Her vurderes pipens/skorsteinens synlige sider i forhold til sprekker. Hvis atkomst over tak, vurderes pipe/skorstein i forhold til frostsprengning, avskalling av puss, etc. Avvik i brannteknisk forhold med avstander til brennbare materialer, skal kommenteres. Dette gjelder også avstander fra feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke.

Beskrivelse
Ett-løps teglsteinspipe fra byggeår 1963. Pusset. Pusset brannmur i stue.

Eiers opplysninger
Ingen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Eier har ikke foretatt noen bemerkninger. Sprekk i brannmur er ikke kommentert.

Alder
Ca. 45 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting over tak: 20 - 40 år.
Intervall for ompussing: 10 - 30år.
På bakgrunn av beliggenhet, plassering, klimaforhold, brukspåkjenninger, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være i Middels: 30 år / 20 år.

Tilstandsvurdering
Synlig sprekk i brannmur i stue. Denne anbefales utbedret.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad settes ut fra alder og vurderinger. **TG 2**

Konsekvens

» Brannmur i stue overvåkes og anbefales utbedret og pusset i løpet av de nærmeste årene slik at følgeskader ikke oppstår. **MØ** $$

Figur 2.12

3.2.9 Ildsteder

Her vurderes ildstedets avstand til brennbart materiale. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke, slik at eksempelvis symptomer på dårlig trekk, kun vil bemerkes i eiers egenerklæring.

Beskrivelse
Kombinert ved- og parafinkamin i tue.

Eiers opplysninger
Ingen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Antatt 45 år.

Levetid
Hele byggets levetid.

Tilstandsvurdering
Ingen bemerkninger.
Kun normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering — **TG 1**

Konsekvens

» Kun normal bruksslitasje avdekket. På generelt grunnlag anbefales kontrollert samtidig med skorsteinen.

3.2.10 Sanitæranlegg, primæranlegg

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av egenerklæring, fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter. Åpenbare tilstandssvekkelser og feil skal kommenteres.

Beskrivelse
Stigeledninger i støpejern.
Vanninnlegg i PE. Hovedstoppekran i vaskekjeller.
Vannledninger i kobber rør.
Varmtvannsbereder 200 l, produksjonsår datert 1990.

Eiers opplysninger
Ingen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Alle rør fra byggetid: 45 år.

Levetid
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger i støpejern er 30 til 40 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for varmtvannsberedere elektrisk er 15-25 år.
På bakgrunn av biologiske-, kjemiske og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være i Lang.

Tilstandsvurdering
Normal aldersslitasje. Alder tilsier at utskifting kan påregnes.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad bunnledninger, utekran og gamle stigerør: — **TG 2**

» Tilstandsgrad varmtvannsbereder. — **TG 1**

Konsekvens

» Vannrør eldre enn 40 år sepresenterer en risiko. Bør ettersees og kontrolleres jevnlig. Anbefales likevel planlagt utskiftet innen rimelig tid, slik at følgeskader unngås. — **MØ**

3.2.11 Ventilasjon primæranlegg

Her vurderes ventilering av boligen. Vurderingene gjelder kun løsning i forhold til for eksempel mekanisk, eller naturlig avtrekk. Funksjon er ikke kontrollert.

Beskrivelse
Det er kun naturlig ventilasjon i bygningen utover mekanisk avtrekk fra bad/wc og kjøkken i 1. etasje, samt bad/wc fra 2.etasje. Naturlig ventilasjon er basert på klaffeventiler i vegger og åpningsbare vinduer.

Eiers opplysninger
Ingen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Mekanisk avtrekk; ca. 25 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting mekanisk avtrekk::
Vifte, motor, kanalnett: 10-20 år
Aggregat: 20-40 år
På bakgrunn av bruks-, kjemiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for disse bygningsdeler til å være i Lang. 20 år / 40 år.

Tilstandsvurdering
Normal aldersslitasje.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering — **TG 2**

Konsekvens

» Ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav og alder tilsier at det må påregnes utført utskiftinger og forbedringer. — **MØ**

Figur 2.13

3.2.12 Elektrisk primæranlegg

Vurdering begrenses til å gjelde materialvalg og alder, samt enkelte synlige feil som lar seg avdekke uten spesialkompetanse.. Dokumentkontroll skal kommenteres. Tilstanden blir ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Tilstandsgrad fastsettes ikke.

Beskrivelse
Elektrisk anlegg med 63A hovedinntakssikringer. 14 kurser med automatsikringer.
Jordfeilbryter og overspenningsvern.

Eiers opplysninger
Det lokale el-tilsyn hadde tilsyn ca. år 1998. Ingen anmerkninger den gang. Rapport ikke fremlagt for takstmannen. Ingen tilsyn etter dette.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Ca. 45 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting for el.anlegg er 20-40 år
På bakgrunn av bruks-, kjemiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for disse bygningsdeler til å være i Lang. 40 år.

Tilstandsvurdering
Ikke fastopplegg til fryseboks i kjeller, kun skjøteledning.
Noen løse ledninger i kjeller.

Tilstandsgrad

» Tilstandgrad fastsettes ikke.

Konsekvens

» Anbefales å undersøkes nærmere.

3.2.13 Elektriske varmeanlegg

Vurdering begrenses til å gjelde materialvalg og alder, samt enkelte synlige feil som lar seg avdekke uten spesialkompetanse. Dokumentkontroll skal kommenteres når relevant. Funksjon og tilstanden blir ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Tilstandsgrad fastsettes ikke.

Beskrivelse
Innstøpte el. varmekabler i entre og bad/wc.
Termostatstyrt m/gulvføler.
Termostatstyrte elektriske panelovner øvrig..

Eiers opplysninger
Ingen

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Ca. 25 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting for panelovner er 20-40 år.
På bakgrunn av bruks-, kjemiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for disse bygningsdeler til å være i Lang. 40 år.

Tilstandsvurdering
Vurdering på dette nivå avdekker ingen synlige og åpenbare feil.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad angis ikke..

Konsekvens

» PÅ generelt grunnlag anbefales gjennomgang av en elektro fagmann.

Figur 2.14

3.3 Risikokonstruksjoner

Tilstandskontroll og tilstandsbeskrivelse for rom/konstruksjoner som erfaringsvis har høy skadefrekvens, hvor det erfaringsvis er høy risiko for skade. Rom/konstruksjoner hvor det vurderes at en skade/følgeskade kan ha store konsekvenser i forhold til økonomi, sikkerhet og/eller helse og miljø. For disse rom / konstruksjoner er undersøkelsesnivået høyere enn for de øvrige konstruksjoner. Det vises til punktenes ledetekster, samt "Generelle forutsetninger" under punkt 8.

Byggefeilsvurdering skal foretas for konstruksjonene under dette punktet. Det vises til ledetekstene for det enkelte rom/konstruksjon.

3.3.3 Bad/WC

Rommet kontrolleres for evt. fuktproblem. Fuktsøk skal utføres i utsatte soner og det utføres visuell registrering av negative symptomer. Fuktsikring med membran skal søkes registrert i tilknytning til sluk. Gjennomføringer i vegg og gulv skal kontrolleres. Fallforhold på dusjgulv skal måles i hht. dagens gjeldende krav (80 cm ut fra sluk > 16 mm). Konstruksjonens generelle oppbygging inkl. ventilasjon skal verifiseres så langt mulig. Tilstøtende arealer kontrolleres for eventuell fuktspredning. Etter takstmannens vurdering skal hulltaking i tilstøtende rom utføres. Byggfeil skal vurderes og avvik kommenteres.

Beskrivelse
Bad/wc med støpt gulv m/elektriske varmekabler over trebjelkelag. Foliemembran under påstøp. Flislagt gulv. Vegger av isolert bindingsverk, hovedsakelig platet og flislagt, noe panelt. Himling er panelt.
Vannledningsnett for sanitærinstallasjoner i kobberrør. Installert skjult i vegger. Støpejernsluk.
Mekanisk avtrekk med veggvifte til det fri og tilluft under dørblad fra tilliggende rom.
Skapinnredning av lakkert furu.

Eiers opplysninger
Bad/wc er bygget 1990 av eier, med tillegg av innleid rørlegger og elektriker.
Ingen dokumentasjon på oppbygging og for faglig god utførelse.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
18 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting gulv i våtrom med keramiske fliser og underliggende membran: 20 -40 år
Intervall for levetid / utskifting keramiske fliser på vegg i tre: 10 – 20 år.
På bakgrunn av materialbruk, brukspåkjenninger, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være Lav: 20 år / 10 år.

Tilstandsvurdering
Sluk i dusjnisje har synlig foliemembran under klemring. Ikke registrert symptomer som riss eller sprekker i fliselagte overflater mht. bevegelser i bakenforliggende konstruksjoner. Det er ikke påvist symptomer på fukt i tilliggende rom. Rørgjennomføringer i vegg er tettet med silikonmasse. Glippe i silikonfuge mellom gulv og vegg under badekar.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad konstruksjon ansettes ut fra alder 17 år. **TG 2**

» Sanitærutstyr og innredning, kun normal bruksslitasje. . **TG 1**

Konsekvens

» Det må påregnes at det over tid kan oppstå følgeskader i utforede trekonstruksjoner pga fuktinnslag som er registrert i kjeller og beskrevet foran. **HØ**

Byggefeil

» Vurdering: Trelister ned mot flisegulv rundt dør. Fare for fuktpåkjenning.
Konsekvens: Fare for oppfukting av nedre del av trevegg ved mye vannsøl. **BIS**

» Vurdering: Ingen dokumentasjon eller påvist hvordan fuktsikring er foretatt i våtsoner.
Konsekvens: Avvik i forhold til dagens krav til utførelse. Fuktskader i konstruksjonen vil kunne oppstå. **MB**

» Vurdering: Det foreligger ikke dokumentasjon / samsvarsklæring
Konsekvens: Påbudt etter 1999. Manglende samsvarserklæring tilsier ingen dokumentasjon for utførelse. **MB**

Figur 2.15

3.3.4 Vaskerom

Rommet kontrolleres for evt. fuktproblem. Fuktsøk skal utføres i utsatte soner og det utføres visuell registrering av negative symptomer. Fuktsikring med membran skal søkes registrert i tilknytning til sluk. Gjennomføringer i vegg og gulv skal kontrolleres. Fallforhold på dusjgulv skal måles i hht. dagens gjeldende krav (80 cm ut fra sluk > 16 mm). Konstruksjonens generelle oppbygging inkl. ventilasjon skal verifiseres så langt mulig. Tilstøtende arealer kontrolleres for eventuell fuktspredning. Etter takstmannens vurdering skal hulltaking i tilstøtende rom utføres. Byggfeil skal vurderes og avvik kommenteres.

Beskrivelse
Enkelt innredet vaskerom fra byggetid. Ikke konstruert som våtrom. Malte vegger og platet himling. Betong på gulv. Ingen membrabtetting. Naturlig ventilasjon med klaffeventil i yttervegg.

Eiers opplysninger
Ingen.

Kommentar til eiers Egenerklæring
Ingen kommentar.

Alder
Antatt fra byggeår; ca. 45 år.

Levetid
Intervall for levetid / utskifting gulv i våtrom med keramiske fliser og underliggende membran: 20 -40 år
Intervall for levetid / utbedring malte murvegger: 12-20 år
Intervall for levetid / utbedring malte plater/panel: 8-16 år

På bakgrunn av materialbruk, brukspåkjenninger, biologiske- og mekaniske påkjenninger vurderes forventet teknisk levetid for denne bygningsdelen til å være Lav: 20 år / 12 år / 8 år.

Tilstandsvurdering
Vaskekjeller er ikke utført som våtrom. Materialbruk som malt betonggulv og malte plater på vegger er ikke noen gunstig løsning. Må oppgraderes til vanntett løsning før videre bruk.

Tilstandsgrad

» Tilstandsgrad på bakgrunn av vurderinger. **TG 3**

Konsekvens

» Krav til fuktsikring tilstøtende rom ikke ivaretatt og følgeskader vil kunne oppstå i form av fukt og råte i konstruksjoner. **MØ**

Byggefeil

» Vurdering: Manglende fuktsikring. Tilfredsstiller ikke dagens krav.
Konsekvens: Endret bruk/bruksintensitet vil kunne gi fukt og råteskader. **BS**

Figur 2.16

4. Verditakst

Teknisk verdiberegning

Teknisk verdi er en beregnet verdi for bygningsmassen slik den fremstår på befaringstidspunktet. Fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for tilsvarende bygninger med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider. Den er således en direkte konsekvens av de tilstandssvekkelser som er rapportert.

Teknisk verdiberegning	**Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)**		
	Leilighet	kr. 3.000.000,-	
	Sum normale byggekostnader		kr. 3.000.000,-
	- Fradrag		
	1. Utidsmessighet, alder og gjenstående arbeider		kr. 350.000,-
	2. Tilstandssvekkelser og vedlikeholdsmangler.		
	2.1 Bygning 1 Utendørs	kr. 105.000	
	2.2 Bygning 1 Innendørs	kr. 165.000	
	2.3 Risikokonstruksjoner bygning 1	kr. 230.000	
	Sum fradrag Tilstandssvekkelser og vedlikeholdsmangler		Kr. 500.000,-
	= Teknisk verdi uten tomtekostnader		kr. 2.150.000,-
Konklusjon	**Teknisk verdi uten tomtekostnader kr 2.150.000,-**		

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Markedsvurdering	Leiligheter i Tønsbergområdet omsettes for gjennomsnittlig kr. 18.800,-/m2 BOA jfr. prisstatistikk fra Econ/Norges eiendomsmeglerforbund pr. mai 2008. Denne eiendommen ligger sentralt i Tønsberg med kort vei til sentrumsfunksjoner. Eiendommen vurderes å ligge høyere i pris enn gjennomsnittspris for Tønsberg – området. Det er stor usjenert og pent opparbeidet fellestomt. Sentral beliggenhet med flott utsikt.
Konklusjon	**Markedsverdi (normal salgsverdi) kr 3.300.000,-**

Tønsberg 18.10.2008

……
Arne Takst

Figur 2.17

5. Generelle forutsetninger

GENERELT OM BOLIGSALGSRAPPORTEN
Boligsalgsrapporten er en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges TakseringsForbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

OM TAKSTMENN
Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til oppdragsgiver eller takstobjektet. Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert markerer dette at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve gjeldende instruks, de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til Boligsalgsrapporten.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI's veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.
Tilstand defineres her som et objekt eller en bygningsdels status vedr. beskaffenhet og forfatning på befaringstidspunktet. En tilstandssvekkelse for konstruksjonen tilsier at det er symptom på eller at det allerede er oppstått en svekkelse eller en skade. Alder er også et symptom. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Byggefeil kontrolleres, vurderes og angis spesifikt for de i rapporten definerte rom og / eller bygningskonstruksjoner. Disse rom og / eller konstruksjoner er samlet under Kapittel 3.3. RISIKOKONSTRUKSJONER. Disse rom er også underlagt et utvidet krav til undersøkelse i henhold til ledetekstene.
Byggefeil som takstmannen registrerer ved sin gjennomgang av andre rom og / eller konstruksjoner enn de som er medtatt under pkt. 3.3 RISIKOKONSTRUKSJONER, vurderes og avvik kommenteres under tilstandsvurdering og konsekvens forøvrig.

BEFARINGEN
Til grunn for rapporten ligger en instruks for takstmannen. Ledeteksten til det enkelte punkt under Tilstandsvurderingen beskriver denne instruksen på et overordnet nivå.
Boligsalgsrapporten er i hovedsak basert på undersøkelsesnivå 1 (som er laveste nivå) i henhold til NS3424; En tilstandsregistrering av generell art som består av visuelle observasjoner, om nødvendig kombinert med enkle målinger.
Gjennomføringen av befaringen omfatter:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep(f. eks. riving). For noen definerte rom og konstruksjoner vil det være aktuelt å foreta fysiske inngrep som hulltaking. Dette vil fremgå av punktets ledetekst.
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar,

  vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre ledetekst tilsier noe annet eller med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det skal anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv. med mindre annet fremgår av punktets ledetekst.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, skal inspiseres. Det skal anføres i rapporten hvorfor disse evt. ikke er kontrollert.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet. Stikktakinger baseres på takstmannens skjønn, erfaring og kunnskap.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte ledetekster og underpunkter i rapporten.
- Hulltaking i spesielt definerte konstruksjoner og rom; boring i utforede og oppforede trekonstruksjoner ved hjelp av hullsag. Utføres på utvalgte steder i konstruksjonen på bakgrunn av takstmannens vurdering ut i fra erfaring og skjønn. Formålet for dette er å kunne se, lukte og måle inne i den utforede konstruksjonen for bedømming av om det er skade eller om skade kan forventes innen rimelig tid. Hulltaking er et supplerende verktøy for takstmannens vurdering i risikokonstruksjoner. Selv om valgt sted for hulltaking er basert på gode kunnskaper, erfaringer og vurderinger, kan det likevel ikke utelukkes helt at det i ettertid likevel viser seg at andre deler av rommet / konstruksjonsdelen er av en annen karater enn hva erfaring og kunnskap skulle tilsi.
- Hulltaking utgjør derfor ingen full garanti for at ikke skjulte feil, skader og mangler finnes i øvrige deler av konstruksjonen / rommet.

TEKNISK AREALBEREGNING FOR BOENHETER
Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2008. Som er utgitt av informasjonsselskapet Verdi AS og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal. Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Figur 2.18

MÅLEVERDIGE AREALER
Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

MARKEDSFØRING AREALER
Ved markedsføring av boliger har Standard Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund funnet det riktig å benytte egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)
Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av *Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bugningsdeler: 2007*. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler.
Levetid er den tiden det tar før bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav. De enkelte bygningsdelene i en bygning har forskjellig levetid uavhengig av bygningens brukstid. Bygningens brukstid er total levetid for bygningen inntil riving eller større ombygging
Levetidstabellen er ment som et verktøy / hjelpemiddel til bruk for planlegging og budsjettering av intervaller for fremtidig vedlikehold og utskiftninger (FDV) i et bygg, for å kunne sikre at bygget opprettholder sin tiltenkte funksjon innenfor bygningens brukstid.
Levetid er således kun ment å være et retningsgivende grunnlag ved FDV planlegging, og må ikke oppfattes som en absolutt verdi for de ulike bygningsdeler og materialers levetid. Levetid vil likevel gi et godt grunnlag for en boligeiers planlegging og budsjettering.

Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er til stede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn.
Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser og vurdere avstand til brennbart materiale etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjennings-myndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres utfra helt enkle vurderingskriterier. Takstmannen skal også etterspørre evt. dokumentasjon. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ØKONOMISK KONSEKVENS
Rapporten inneholder verdiberegning - teknisk verdi uten tomtekostnader. Dette er den beregnede verdien for eiendommens bygningsmasse slik den fremstår ved befaringen. Denne fremkommer ved å beregne teknisk nyverdi for bygningene med fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsetterslep (vedlikeholdsmangler), tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider.
Den tekniske verdien viser hvilke fradrag som er gjort basert på observasjoner om redusert tilstand etc. Dette er således en direkte konsekvens av de tilstandssvekkelser som rapporteres. I rapporten er disse fradragspostene spesifisert noe.
Rapporten angir der hvor det er fastsatt tilstandsgrad 2 og 3 en vurdert økonomisk konsekvens av tilstandssvekkelsen.
Økonomisk konsekvens er delt inn i tre klassifiseringer:

- LØ– Liten Økonomisk konsekvens. Tilsier en vurdert utbedringskostnad under NOK 30.000
- MØ– Middels Økonomisk konsekvens. Tilsier en vurdert utbedringskostnad i størrelsesorden NOK 30 – 100.000
- HØ- Høy Økonomisk konsekvens. Tilsier en vurdert utbedringskostnad på over NOK 100.000.

I rapportens verdiberegning er totalen av disse vurderte postene medtatt under *Fradrag tilstandssvekkelser og vedlikeholds-etterslep* fordelt på henholdsvis pkt. 3.1, 3.2, 3.3 og 4 i rapporten.

Rapporten inneholder også takstmannens verdivurdering for eiendommen i dagens marked, Markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen. Denne verdien er basert på en uavhengig markedsvurdering for eiendommen og takstmannens egne observasjoner og vurderinger ved den grundige tekniske gjennomgangen.

AREAL
Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2008 (Utgitt av informasjonsselskapet Verdi AS). Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Ved markedsføring av boliger har Standard Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund funnet det riktig å benytte egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM
Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn.
Se forøvrig under rapportens pkt. Arealer.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Byggefeil; avvik fra en beskrevet utførelse, eller feil / mangelfull håndverksmessig utførelse.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Hulltaking; boring i utforede og oppforede trekonstruksjoner ved hjelp av hullsag.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se Tilstand og Tilstandsgrader under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktmålerutstyr /fuktindikator utstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Figur 2.19

6. Egenerklæring

EIENDOMMEN:

Eiendommens adresse	*Postnr*	*Poststed*	*Kommune*
G.nr	*B.nr*	*Feste/seksjonsnr*	

SELGEREN:

Selger/Eier	*Tlf. Privat*	*Tlf. arbeid*	*Mobil*	*Fax*	*E-post*
Adresse (hvis annen enn eiend.)	*Postnr*	*Poststed*	*Hjemmelshaver (hvis annen enn selger)*		
Har selger bebodd eiendommen de 2 siste år		*Borettslag/boligselskap*			

1: Denne egenoppgaven skal fylles ut av selger/eier etter beste evne. Dersom selger har informasjon om skader, reparasjoner og andre forhold før egen overtagelse, bes dette også oppgitt.
2: Informasjonen i egenerklæringen omfatter i hovedsak hovedboenhet. Dersom det er tilbygg, uthus, garasje, og lignende som har en tilstand som avviker fra denne hovedboenhet, bes dette oppgitt som kommentar. Bruk ekstra ark for å spesifisere de forhold som er angitt, samt for forklaringer og kommentarer til de enkelte spørsmålene. Ved spesifikasjon, forklaringer og kommentarer oppgi referanse til punkt i egenerklæringen.

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier, bes grunnen opplyst.

Dokumentasjon av boligen	***Ja***	***Nei***	***Kommentar***		***Ettersendes***
1: Leieavtaler					
2: Avtaler (om bruk, forpliktelser etc)					
3: Påbud som er utbedret					
4: Godkjente tegninger					
5: Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse					
6: Forsikringskvittering, bygning (villa o.l)					
7:			*Selskap*	*Polisenummer*	*Forsikringstype*

Kommentarer:

Underskrift *(Underskrives av begge ektefeller e.l.)*
Jeg/vi bekrefter at alle opplysninger i denne egenoppgaven er gitt etter beste skjønn, og at jeg/vi er kjent med at dersom jeg/vi har gitt bevisst uriktige, misvisende, eller holdt tilbake relevante opplysninger om eiendommen, vil dette kunne medføre ansvar.

Dato	*Navn*	*Signatur(er)*

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst -
NTF, Norges Takseringsforbund -

Figur 2.20

Eiendommens adresse	*Postnr*	*Poststed*	*Kommune*

Ref	Eiendomsforhold, formalia og generelt	Ja	Nei	Vet ikke	Kommentarer	Flere (side)
1.01	Er eiendommen tilknyttet privat avløpssystem og vanntilførsel?					
1.02	Er det avtaler utover de tinglyste?					
1.03	Er det veiretter/gangretter/naustretter/fiskeretter e.l.?					
1.04	Forpliktelser som følger boligen, dugnad, trappevask, m.m					
1.05	Er det odel eller konsesjonsplikt på eiendommen?					
1.06	Forkjøpsretter, /boretter/annet?					
1.07	Er boligen/boenheten utleid i dag?					
1.08	Er boligen endret i forhold til opprinnelige tegninger?					
1.09	Ved midlertidig brukstillatelse: Er det gjenstående arbeid i forhold til anmerkningene?					
1.10	Er det fortsatt noen arbeider som er dekket av garantier eller reklamasjonsrett?					
1.11	Er det påbud/pålegg som ikke er utbedret?					
1.12	Er det bygningsmessige gjenstående arbeider?					
1.13	Er det endrede reguleringsbestemmelser/forslag til dette?					
1.14	Er det nedgravde tanker o.l. på eiendommen?					
1.15	Er det tvister med naboer eller andre om eiendommen?					

2	Ombygging/ rehabilitering/vedlikehold	Utført år	Ikke utført	Spesifikasjon av arbeidene og evt. årsaken til dem	Utført av fagfolk eller egeninnsats
2.01	Taktekking/takrenner/beslag				
2.02	Yttervegger/isolering/grunnmur				
2.03	Drenering				
2.04	Dører/vinduer/beslag				
2.05	Bad/vaskerom/andre våtrom				
2.06	Vann og avløpsledninger				
2.07	Elektriske anlegg				
2.08	Offentlig kontroll: Elektriske anlegg				
2.09	Offentlig kontroll: Piper og ildsteder				
2.10	Offentlig kontroll: Vann og avløp				
2.11					

Dato	*Signatur*

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:

NITO Takst -

NTF, Norges Takseringsforbund -

Figur 2.21

Eiendommens adresse	*Postnr*	*Poststed*	*Kommune*

3	Hvordan oppleves:	God	Middels	Drlig	Kommentarer	Flere (side)
3.01	Varmeislolering i yttervegger, gulv og tak?					
3.02	Lydisolering i yttervegger, mellom rom/etasjer?					
3.03	Trekk i ildsted/piper?					
3.04	Ventilasjon av boligarealene?					
3.05	Ventilasjon av loft og kjellere?					
3.06	Utlufting og tørking av våtrom?					
3.07	Dreneringen?					
3.08	De elektriske anlegg					
3.09	VVS-installasjoner					
3.10	Adkomst til boligen sommer og vinter?					
3.11	Årstidenes variasjoner på bruken av boligen?					

4	Svikt (skader, feil) som selger kjenner til Er det –eller har det vært:	Ja	Nei	Vet ikke	Utbedret (når)	Kommentarer	Flere (side)
4.01	Råte, sopp, insekter, skadedyr, fukt eller vannskader?						
4.02	Brann/ nedsoting?						
4.03	Lekkasje i innvendig vann-/avløpsledninger?						
4.04	Lekkasje i sentralvarmeanlegg?						
4.05	Lekkasje/skade på sentralfyr?						
4.06	Lekkasje/Skade på oljetank?						
4.07	Lekkasje fra bad/våtrom?						
4.08	Liten eller feil helling på gulv i bad eller på andre våtrom?						
4.09	Sprukne fliser i våtrom eller andre rom?						
4.10	Problemer med vinduer/dører og deres lukkeanordninger eller øvrige funksjoner(eks. Trekk, lekkasje, ising, råte o.l.)?						
4.11	Punkterte/defekte vinduer (eks: gråfargede)?						
4.12	Lekkasje fra yttertak/pipe evt. Sprekk i pipe?						
4.13	Fryser is i takrenner/nedløpsrør?						
4.14	Sprekk i grunnmur eller setningskader?						
4.15	Vann i kjeller fra grunnen/tilbakeslag av avløpsvann i kjeller?						
4.16	Vann i kjeller ved ekstreme nedbørsmengder?						
4.17	Utvendig rørbrudd?						
4.18	Sprengningskader?						
4.19	Svikt/nedbøying i gulv?						

Dato	*Signatur*

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:

NITO Takst -

NTF, Norges Takseringsforbund -

Figur 2.22

Vedlegg 3

Notat om plikt til å utarbeide tilstandsrapport

13. mars 2008 av Erling Eide

1 Formålet med notatet

Formålet med dette notatet er å analysere virkninger av en mulig plikt for selger til å fremskaffe en tilstandsrapport i forbindelse med salg av en bolig.[1] Rettsøkonomiske analyser av rettsreglers virkninger tar i hovedsak sikte på å avklare om reglene bidrar til effektiv ressursbruk og til en ønsket fordeling av fordeler og ulemper mellom individer og grupper. Slike virkninger vil stå sentralt også ved vurdering av ønskeligheten av en plikt til å fremskaffe tilstandsrapporter.

Rettsøkonomisk teori omfatter fem resultater av særlig interesse i forbindelse med vurdering av om hvorvidt obligatoriske tilstandsrapporter er ønskelige.

i. Vurdering av om pliktregler er samfunnsøkonomisk ønskelige avhenger av transaksjonskostnader av forskjellig slag, bl.a. informasjonskostnader om avtaleinnhold, kostnader ved å inngå avtaler og kostnader ved å få avtaler oppfylt.
ii. Preseptoriske pliktregler relatert til markeder er enten effektive eller ineffektive. Hvis de er ineffektive, er de til skade for både den part som pålegges plikten og den part som samtidig får en rettighet. Hvis de er effektive, er de til fordel for begge parter.
iii. Preseptoriske regler bør foretrekkes fremfor tilsvarende deklaratoriske bare hvis transaksjonskostnadene forbundet med å avtale seg rundt de deklaratoriske regler er høyere enn kostnadene som plikten skaper.
iv. Mangelfull informasjon fører til ineffektive avtaler.
v. Informasjon som kan redusere risiko bør bare fremskaffes i den utstrekning dette lønner seg for partene samlet.

Jeg vil i det følgende vurdere i hvilken grad disse resultater er relevante for spørsmålet om tilstandsrapporter bør utarbeides.

Det vil bli lagt til grunn at en tilstandsrapport vil redusere usikkerheten om boligens beskaffenhet hos potensielle kjøpere, og at denne reduserte usikkerheten i seg selv vil øke deres *betalingsvillighet (BV)* for boligen. (Med betalingsvillighet menes den høyeste pris en kjøper vil kunne akseptere, den subjektive verdsettelse av boligen.) Hvis tilstandsrapporten frembringer nye negative eller positive opplysninger, vil naturligvis også disse påvirke kjøpernes betalingsvillighet. En tilstandsrapport vil gi virkninger av samme art for selgerne. Redusert usikkerhet og nye opplysninger kan påvirke en selgers *reservasjonspris (RP),* d.v.s. den laveste pris en selger kan være villig til å akseptere, hans verdsettelse av å beholde boligen selv.

Verdien for samfunnet (for partene samlet) av at en bolig omsettes, er lik differansen mellom kjøperens betalingsvillighet og selgerens reservasjonspris. Fra et samfunnsøkonomisk synspunkt bør denne differansen, som kan kalles *samarbeidsoverskuddet,* være størst mulig. Hovedspørsmålet som skal drøftes, er hvorvidt obligatoriske tilstandsrapporter vil øke netto samarbeidsoverskudd (d.v.s. samarbeidsoverskuddet etter at eventuelle kostnader er fratrukket), og dermed verdiskapningen i samfunnet.[2]

En tilstandsrapport kan bedre partenes informasjon om boligen, noe som kan gi følgende gunstige virkninger:

i. En handel som med mangelfull informasjon fremstår som fordelaktig viser seg å innebære en ulempe for partene. Samarbeidsoverskuddet basert på den mangelfulle informasjon var positivt, mens det korrekte er negativt.
ii. En mulig handel som med mangelfull informasjon synes ufordelaktig, viser seg å innebære

[1] Notatet omhandler bare et utvalgt knippe av virkninger. Noen av dem som ikke er studert, er nevnt i forskjellige fotnoter. Notatet antas å være tilstrekkelig til å avklare at enkelte størrelser må tallfestes før det er mulig å bedømme og det er ønskelig å innføre en plikt til å utarbeide tilstandsrapport.

[2] Jeg vil for enkelhets skyld ikke trekke transaksjonskostnadene ved selve avtalen inn i analysen. Disse kunne ha vært tatt hensyn til enten i definisjonene av betalingsvillighet og reservasjonspris eller ved å inkludere dem som en reduksjon i samarbeidsoverskuddet.

en fordel for partene. Samarbeidsoverskuddet basert på den mangelfulle informasjonen er negativt, mens det korrekte er positivt.

Tilstandsrapporter kan således forhindre uønskede handler og bidra til at ønskede handler blir foretatt. Analysene nedenfor skal bidra til å avklare om denne fordelen ved bedre informasjon kan forsvare kostnadene ved å utarbeide tilstandsrapporter.

Hvordan et samarbeidsoverskudd deles, vil avhenge av en rekke forhold som har å gjøre med bl.a. forhandlingsstrategi. Med bare to eller noen få aktører gir ikke økonomisk teori entydige svar på hvordan fordelingen vil bli.[3] Fordelingen vil bl.a. være avhengig av hvordan en eventuell budgivning organiseres. Notatet vil i liten grad ta opp fordelingsspørsmål i disse situasjoner. Det antas for enkelhets skyld at jo større samarbeidsoverskuddet er, desto bedre vil resultatet være både for kjøper og for selger (f.eks. ved at samarbeidsoverskuddet deles i to like deler, slik det forutsettes i det følgende). Dette betyr at høyere verdiskapning også vil innebære en Pareto-forbedring, begge parter vil oppnå et bedre resultat. Fordelingsspørsmål vil bli drøftet i en modell for fullkommen konkurranse.

Notatet gir følgende hovedkonklusjoner:

- Belastningen av en plikt deles på involverte parter.
- Såvel en preseptorisk som en deklaratorisk regel om at selger skal fremskaffe en tilstandsrapport kan være en ulempe for både kjøper og selger.
- Det finnes neppe empirisk kunnskap som kan avklare om slike regler er ønskelige.

Jeg vil i punkt 2 analysere en situasjon med bare to aktører (én selger og én kjøper) og i punkt 3 en situasjon med mange aktører.

2 To aktører, én selger og én kjøper

Jeg vil først (i pkt. 2.1) analysere virkningen av en tilstandsrapport som ikke bringer nye opplysninger om positive eller negative egenskaper ved en bolig, men som reduserer partenes usikkerhet med hensyn til boligens kvalitet. Deretter vil jeg analysere virkningen av at rapporten presenterer opplysninger om tidligere ukjente negative egenskaper (pkt. 2.2). Jeg vil skille mellom tilfeller der disse negative egenskapene er ukjente enten for kjøper eller for selger eller for begge.

2.1 Ingen nye opplysninger i tilstandsrapporten

Jeg starter med et enkelt tilfelle der den eneste virkningen av en tilstandsrapport er at partenes usikkerhet reduseres. Ingen nye opplysninger av betydning fremkommer (bortsett fra opplysningen om at ingen spesielle, nye negative eller positive opplysinger er fremkommet).

2.1.1 Partene verdsetter ikke redusert usikkerhet

Jeg ser først på det aller enkleste (og urealistiske) tilfelle der partene ikke verdsetter redusert usikkerhet. Hvis vi et øyeblikk ser bort fra rapportkostnadene, vil samarbeidsoverskuddet bli det samme både uten og med rapport. Men rapportkostnadene gjør et innhugg i samarbeidsoverskuddet, og verdiskapningen av rapporten blir negativ. Samfunnets ressurser ødes.

Innhugget i samarbeidsoverskuddet skyldes at rapportkostnadene inkluderes i selgers reservasjonspris. Den laveste pris selger vil godta er lik hans verdsettelse av selve boligen pluss de kostnader rapportplikten medfører.

Følgende formalisering av (den mer generelle) problemstillingen vil komme til nytte nedenfor:

La

S_{uten} = samarbeidsoverskuddet uten tilstandsrapport

BV_{uten} = kjøpers betalingsvillighet uten tilstandsrapport

RP_{uten} = selgers reservasjonspris uten tilstandsrapport

Som forklart ovenfor får vi da:

$$(1)\quad S_{uten} = BV_{uten} - RP_{uten}$$

Siden rapportkostnadene vil spille en viktig rolle i det følgende, vil jeg skille mellom samarbeidsoverskuddet *for selve boligen* og *netto* samarbeidsoverskudd der rapportkostnadene er trukket fra. På tilsvarende vis vil jeg skille mellom selgers reservasjonspris *for selve boligen,* og reservasjonsprisen der rapportkostnadene er plusset på.

La

S_{oppl} = samarbeidsoverskuddet for selve boligen med tilstandsrapportens opplysninger[4] (ekskl. rapportkostnader)

[3] Jeg vil ikke trekke inn i analysene den meget omfattende litteratur om kontraktsforhandlinger under asymmetrisk informasjon.

$S^{netto}_{oppl} = S_{oppl} - K$ = netto samarbeidsoverskudd med tilstandsrapportens opplysninger

BV_{oppl} = kjøpers betalingsvillighet med tilstandsrapportens opplysninger

RP_{oppl} = selgers reservasjonspris for selve boligen med tilstandsrapportens opplysninger,

$RP_{oppl} + K$ = selgers reservasjonspris med tilstandsrapportens opplysninger og rapportkostnader.

Vi får da

(2) $S_{oppl} = BV_{oppl} - RP_{oppl}$

og

(3) $S^{netto}_{oppl} = BV_{oppl} - (RP_{oppl} + K)$.

Verdiskapningen (V) av en tilstandsrapport er

(4) $V = S_{oppl} - S_{uten} - K$

Siden de to samarbeidsoverskuddene i (4) er like store i vårt enkle tilfelle, blir verdiskapingen negativ og i tallverdi lik rapportkostnaden *K*.

Ved å erstatte samarbeidsoverskuddene i (4) med de tilsvarende uttrykkene i (1) og (2), kan verdiskapingen også skrives:

(5) $V = (BV_{oppl} - RP_{oppl}) + (-BV_{uten} - RP_{uten}) - K$

som kan omformes til

(6) $V = (BV_{oppl} - BV_{uten}) - (RP_{oppl} - RP_{uten}) - K$

Den første parentesen i (6) viser hvor mye kjøpers betalingsvillighet øker p.g.a. tilstandsrapporten. Den andre parentesen viser økningen i selgers reservasjonspris. Siden begge er null i det foreliggende tilfelle, blir verdiskapningen av rapportplikten negativ og lik rapportkostnaden:

(7) $V = -K$

Med forutsetningen om at samarbeidsoverskuddet deles likt, vil begge parter tape på rapportplikten.[5] Innhugget i samarbeidsoverskuddet som rapportkostnaden forårsaker blir delt likt. Belastningen på hver av partene blir *V/2 = K/2*.

Et spørsmål for seg er om rapportkostnaden ikke bare påfører partene et tap, men om tapet vil være så stort at selve handelen blir ulønnsom. Rapporten vil gjøre handelen vil være ulønnsom hvis

(8) $K > BV_{oppl} - RP_{oppl}$.

Dette vil si at rapportplikt gjør en handel ulønnsom hvis rapportkostnaden er høyere enn differansen mellom kjøpers betalingsvillighet og selgers reservasjonspris etter at rapportens opplysninger foreligger.

En alternativ måte å se dette på er følgende: Anta at handelen uten rapportplikt er lønnsom, d.v.s. at $S_{uten} > 0$. Hvis rapportplikten fører til et tap, en negativ verdiskaping, som er større enn dette, vil selve handelen «feilaktig» bli ulønnsom. Handel blir altså ulønnsom hvis $S_{uten} + V < 0$.

Ved å innsette uttrykket for *V* fra (4), får vi som betingelse for at handelen blir ulønnsom at

(9) $K > S_{oppl}$.

Dette betyr at rapportplikten vil gjør en handel ulønnsom hvis rapportkostnaden er høyere enn samarbeidsoverskuddet for selve boligen etter at rapport foreligger.[6] Ved å benytte relasjon (4) kan betingelsen (9) omformes til betingelsen (8).

Det er grunn til å merke seg at dette er en ex ante vurdering av regelen om rapportplikt. En rasjonell eier vil under de beskrevne forutsetninger ikke finne det lønnsomt å få utarbeidet en tilstandsrapport med sikte på salg. Men hvis han ved en feilvurdering skulle anskaffe en rapport, kan et salg likevel finne sted. Rapportkostnaden er da «sunk cost», og vil ikke få betydning for om en handel isolert sett er lønnsom.

2.1.2 Bare kjøper verdsetter redusert usikkerhet

Jeg ser så på tilfellet der kjøper verdsetter redusert usikkerhet, mens selger ikke gjør det. (Kanskje selger mener å ha full informasjon om boligens beskaffenhet, og at en rapport derfor ikke bidrar til redusert usikkerhet.)

I dette tilfelle blir den første parentesen i (6) positiv, mens den andre blir null. Rapportens verdiskaping blir

$$V = BV_{oppl} - BV_{uten} - K.$$

Dette innebærer at verdiskapningen av rapporten blir positiv hvis kjøpers verdsettelse av redusert usikkerhet er høyere enn rapportkostnadene. Hvis ikke, blir den negativ (eller null). Hvis verdi-

4 Jeg tar ikke opp problemet med uriktige/ufullstendige tilstandsrapporter.

5 Det forutsettes at det blir en handel også etter at rapporten er laget.

6 En tilsvarende konklusjon kan utledes for alle alternativene som analyseres nedenfor. Notatet omfatter ikke slike analyser.

skapningen er positiv, vil begge parter tjene på den. Rapportplikten er i så fall en Pareto-effektiv regel. Under den gitte forutsetning om at netto samarbeidsoverskudd deles likt, vil hver av partene tjene V/2 = ½ $[BV_{oppl} - BV_{uten} - K]$ på rapportplikten. Hvis verdiskapingen er negativ, vil de dele tapet på samme måte.

2.1.3 Bare selger verdsetter redusert usikkerhet

Jeg fortsetter med å se på tilfellet hvor bare selger verdsetter redusert usikkerhet. Denne verdsettelsen er lik økningen i reservasjonsprisen for selve boligen $(RP_{oppl} - RP_{uten})$. Denne økningen er en reell verdistigning p.g.a. rapporten. Rapporten har gjort boligen mer verdifull i den forstand at den nå representerer en sikrere verdi for eieren. Eieren har ikke lenger den samme usikkerhet om boligens tekniske standard, og han verdsetter den derfor høyere (på lignende vis som en forsikret bolig er mer verdt enn en uforsikret). Reservasjonsprisen gir jo nettopp uttrykk for selgerens verdsettelse av egen bolig.

Hvis denne økningen i verdsettelse er høyere enn rapportkostnaden, er rapportplikten før selve handelen vurderes en fordel for eieren (selgeren).

Verdiskapingen av selve handelen blir imidlertid negativ, idet

$$(10)\quad V = (-RP_{oppl} - RP_{uten}) - K.$$

Men siden rapporten har økt verdsettelsen av boligen med et beløp tilsvarende økningen i reservasjonsprisen, altså med $RP_{oppl} - RP_{uten}$, blir rapportpliktens totale bidrag til samfunnets verdier lik

$$RP_{oppl} - RP_{uten} + V = -K.$$

Det totale bidraget blir negativt fordi kjøper ikke verdsetter redusert usikkerhet. Siden boligen ved en handel blir overført til en kjøper som ikke verdsetter den reduserte usikkerheten, går «samfunnet» (kjøper + selger) glipp av denne verdien. Den økte verdi selger tillegger boligen, vil ikke bli realisert i markedet. Hvis en handel finner sted, altså hvis $K > S_{oppl}$, jfr. (9), vil «samfunnet» (bestående av kjøper og selger) alt i alt lide et tap tilsvarende rapportkostnaden.

Siden samarbeidsoverskuddet for selve boligen avtar som resultat av økningen i reservasjonsprisen, blir det mindre å dele på for partene, V blir negativ. Med den forutsatte delingen fører rapportplikten til at hver av partenes fordel av en handel endres med

$$V/2 = 1/2 + [-(-RP_{oppl} - RP_{uten}) - K].$$

Dette innebærer at kjøper ikke bare blir belastet med halve rapportkostnaden, men også med halvparten av den verdiøkning på boligen som rapporten medførte. Selger vil på sin side ende opp med summen av verdiøkningen på boligen og halvparten av handelens verdiskaping (som er negativ):

$$(RP_{oppl} - RP_{uten}) + V/2 = 1/2[(RP_{oppl} - RP_{uten}) - K].$$

Vi ser at selger ved handelen oppnår halvparten av den verdistigning som rapporten skapte. Dette tilsvarer det beløp kjøper blir belastet med.

2.1.4 Partene verdsetter redusert usikkerhet likt

Jeg ser så på tilfellet der partene vurderer usikkerhet likt, d.v.s at de verdsetter redusert usikkerhet med samme beløp.

I dette tilfelle vil begge parentesene i (6) øke med samme beløp, og vi får $V = -K$. Kjøpers tap på rapportplikten blir $K/2$. For selger blir situasjonen noe mer kompleks.

Som forklart i pkt. 2.1.3 medfører rapporten at boligens verdi stiger med $RP_{oppl} - RP_{uten}$. Totalresultatet for selger blir derfor $RP_{oppl} - RP_{uten} - K/2$. Rapportplikten bidrar til økt verdiskapning alt i alt hvis økningen i selgers verdsettelse av egen bolig overstiger rapportkostnaden, altså hvis $RP_{oppl} - RP_{uten} - K/2 - K/2 > 0$. Ellers ikke.

2.1.5 Kjøper og selger verdsetter redusert usikkerhet ulikt

I likhet med tilfellene foran, vil tilstandsrapportens bidrag til den samlede verdiskaping i samfunnet bestå av to komponenter:

i. boligens verdiøkning p.g.a. redusert usikkerhet
ii. handelens verdiskaping, V.

Verdien av den første komponenten tilsvarer økningen i kjøpers betalingsvillighet. Det er verdsettelsen hos den part som ender opp med boligen som er avgjørende for hvilken verdi redusert usikkerhet får i «samfunnet» bestående av de to parter.

Når partene verdsetter redusert usikkerhet ulikt, vil summen av de to komponentene derfor utgjøre

$$BV_{oppl} - BV_{uten} - K \ .$$

Ifølge fordelingsforutsetningen blir så vel gevinst som tap delt likt. Hver av partene oppnår

$$V/2 = \tfrac{1}{2}[(BV_{oppl} - BV_{uten} - (RP_{oppl} + (-RP_{uten}) - K]$$

Dette innebærer at økningen i betalingsvillighet, økningen i reservasjonspris og rapportkostnad deles likt.

2.1.6 Frivillig utarbeidelse av tilstandsrapport

Alternativet til en plikt om å skaffe tilveie en tilstandsrapport er å overlate til selger å avgjøre om en tilstandsrapport skal lages. En rasjonell selger vil da få laget en rapport hvis dette er i hans egen interesse. Analysene ovenfor har vist at en rapport som er i selgers interesse også er i kjøpers. Og en rapport som ikke er i selgers interesse, er det heller ikke i kjøpers. Partenes interesser er i denne forstand sammenfallende.[7]

Ifølge Tabell 1 i oppsummeringen nedenfor vil selgers problem bestå i å vurdere om kjøpers verdsettelse av redusert usikkerhet er høyere enn rapportkostnaden. Selger kan naturligvis begå feil i sin vurdering av dette spørsmålet. Det kan bli utarbeidet tilstandsrapporter i tilfeller hvor det ikke burde skje, og tilstandsrapporter vil kunne mangle i tilfeller hvor de er ønskelige. Problemet med en eventuell mangel på tilstandsrapporter vil bli løst ved et rapportkrav. For å vurdere ønskeligheten av en slik regel må man ha kunnskap om bl.a. følgende størrelser:

i. Antall tilstandsrapporter som vil mangle på grunn av selgernes feilvurderinger, samt hvilke tap som derved vil oppstå.
ii. Antall uønskede tilstandsrapporter som må utarbeides på grunn av en uønsket plikt til å fremskaffe slike rapporter, samt hvilke tap som derved vil oppstå.

Uten empirisk kunnskap om disse spørsmål synes det umulig å vurdere ønskeligheten av en plikt til å utarbeide tilstandsrapporter.

2.1.7 Deklaratorisk rapportplikt

En deklaratorisk regel om utarbeidelse av tilstandsrapport vil være bedre enn en preseptorisk hvis transaksjonskostnadene ved å avtale seg rundt regelen, *TK,* er lavere enn de tap en preseptorisk regel påfører partene. Oversikten over tapene i Tabell 1 viser at disse er $K - (BV_{oppl} - BV_{uten})$, altså at tapene er lik rapportkostnaden minus kjøperens *eventuelle* verdsettelse av redusert usikkerhet. Rapportplikten bør derfor være deklaratorisk hvis

$$TK < K - (BV_{uten} - BV_{uten}).$$

Behovet for empirisk kunnskap er det samme her som i pkt. 2.1.6. I tillegg er det behov for tallfesting av transaksjonskostnadene ved å avtale seg rundt en deklaratorisk regel.

2.1.8 Oppsummering

Tabell 1 gir en oppsummering av hovedresultatene ovenfor (pkt. 2.1.1 - 2.1.6) om virkninger av en plikt til å utarbeide tilstandsrapporter.

[7] Partene har naturligvis motstridende interesser med hensyn til hvordan den felles fordel av en rapport skal fordeles. Dette spørsmålet behandles ikke, jfr. forutsetningen foran om lik fordeling.

Tabell 3.1 Rapportpliktens virkninger for verdiskaping og partenes gevinst/tap

Hvem verdsetter redusert usikkerhet?	Rapportpliktens verdiskaping	Kjøpers gevinst/tap av rapport	Selgers gevinst/tap av rapport
Hverken kjøper eller selger	$-K$	$-K/2$	$-K/2$
Kjøper, ikke selger	$(BV_{oppl} - BV_{uten}) - K$	$\tfrac{1}{2}[BV_{oppl} - BV_{uten} - K]$	$\tfrac{1}{2}[BV_{oppl} - BV_{uten} - K]$
Selger, ikke kjøper	$-K$	$-K/2$	$-K/2$
Begge parter, lik verdsettelse	$(BV_{oppl} - BV_{uten}) - K$	$-K/2$	$(BV_{oppl} - BV_{uten}) - K/2$
Begge parter, ulik verdsettelse	$(BV_{oppl} - BV_{uten}) - K$	$\tfrac{1}{2}[BV_{oppl} - BV_{uten} - K]$	$\tfrac{1}{2}[BV_{oppl} - BV_{uten} - K]$

Tabellen, med tilhørende forklaringer i teksten ovenfor, viser følgende:

i. En tilstandsrapports bidrag til verdiskapingen V er $(BV_{oppl} - BV_{uten}) - K$.
ii. Hvis kjøpers verdsettelse av den reduserte usikkerhet rapporten skaper, er høyere enn rapportkostnaden, fører en preseptorisk regel til en samfunnsøkonomisk gevinst (verdiskaping). Regelen er Pareto-effektiv, - den er til fordel for både kjøper og selger.
iii. Fordelingen av gevinsten avgjøres (indirekte ved fastsettelse av pris) i forhandlinger. (I analysen ovenfor er det forutsatt at den deles likt.)
iv. Hvis kjøpers verdsettelse av den reduserte usikkerhet rapporten skaper, er lavere enn rapportkostnaden, fører en preseptorisk regel til et samfunnsøkonomisk tap.
v. Fordelingen av tapet skjer (indirekte ved fastsettelse av pris) i forhandlinger.
vi. Høye rapportkostnader kan medføre at boligsalg som ville ha vært i partenes interesse uten rapportplikt, blir ulønnsomme for partene. Dette vil være tilfelle hvis rapportkostnadene er høyere enn samarbeidsoverskuddet for selve boligen etter at rapport har redusert usikkerheten. (Analysert kun i pkt. 2.1.1)

Det synes nødvendig med omfattende empirisk kunnskap for å bedømme om en plikt til å utarbeide tilstandsrapport en er fordel eller en ulempe for partene (og dermed for samfunnet).

Det er kanskje grunn til å tro at kjøpere og selgere stort sett verdsetter redusert usikkerhet noenlunde likt. I så fall vil det samlede resultat bli et tap tilsvarende rapportkostnaden, og det vil ikke være i partenes interesse at det utarbeides en tilstandsrapport. Siden det i beste fall er uvisst hvor vanlig det kan være med en tilstrekkelig stor forskjell mellom selger og kjøper i vurdering av usikkerhet, er det tvilsomt om en preseptorisk regel vil være ønskelig bare for å redusere partenes usikkerhet.

2.2 Tilstandsrapport med negative opplysninger

Anta nå at en tilstandsrapport fremskaffer nye negative opplysninger om boligen.[8] Opplysningene kan være nye for begge parter, bare for kjøperen, eller bare for selgeren. Opplysningene kan enten dreie seg om en mangel, som selger har ansvaret for, eller en annen opplysning om boligens beskaffenhet, som selger ikke har ansvaret for.[9]

Hovedspørsmålene her vil være hvordan negative opplysninger påvirker verdiskapingen, og hvilke konsekvenser opplysningene får for kjøper og selger. [10] Kjøper og selger kan verdsette (negativt) opplysningene forskjellig, selv om opplysningene om boligens den tekniske beskaffenhet oppfattes likt. Eksempelvis kan opplysning om en svakhet ved eiendommen – en svakhet som ikke kan betraktes som en mangel – innebære at selgerens reservasjonspris blir vesentlig lavere, mens kjøpers betalingsvillighet ikke blir nevneverdig redusert (kanskje fordi kjøper er håndverker og lett kan foreta en utbedring). I så fall innebærer den korrekte tekniske opplysning ikke noen korreksjon av betydning i boligens verdi for «samfunnet».

Hvis partenes verdsettelse av å få utført en utbedring er lik utbedringskostnadene, blir analysene omtrent som i pkt. 2.1. En negativ opplysning som var ukjent for begge parter, vil redusere både kjøpers betalingsvillighet og selgers reservasjonspris med samme beløp. Dette vil føre til en riktigere verdiansettelse, men ikke til noen endring i verdiskapingen ved en handel.

Men hvis partene verdsetter (negativt) mangler etc. ulikt, vil verdiskapingen av en handel bli påvirket. For å analysere dette, vil jeg benytte samme notasjon som i pkt. 2.1. Relasjon (6) vil fortsatt gi uttrykk for verdiskapingen som en rapportplikt medfører for en handel. Samarbeidsoverskuddet uten rapport, S_{uten}, er en nå en ukorrekt størrelse idet den er basert på uriktige opplysninger. De (antatt) korrekte størrelser, basert på tilstandsrapportens opplysninger,[11] betegnes som foran med fotskrift «oppl».

Det legges til grunn at korrekte opplysninger isolert sett ikke påvirker verdiskapingen i samfunnet på noen annen måte enn gjennom kjøpers betalingsvillighet og selgers reservasjonspris (d.v.s. egen verdsettelse).

Partene kan verdsette mangler og svakheter til andre beløp enn utbedringskostnaden. Dette vil få betydning for verdiskapingen, slik denne blir bestemt av bl.a. betalingsvillighet og reservasjonspris. Partenes egen verdsettelse vil også kunne få betydning for om en tilstandsrapport vil føre til at ellers ulønnsomme handler blir lønnsomme eller

[8] Jeg drøfter ikke tilfellet med positive opplysninger.

[9] En kjøper kan også få en belastning i forbindelse med utbedring av en mangel, men dette momentet vil ikke bli nærmere behandlet.

[10] Her gjennomføres kun en partiell analyse av virkningen av negative opplysninger. Virkningen av redusert usikkerhet ble behandlet foran.

[11] Jeg tar ikke opp problemet med uriktige/ufullstendige tilstandsrapporter.

at ellers lønnsomme handler blir ulønnsomme.[12] En potensiell handel som uten tilstandsrapport ikke synes lønnsom ($S_{uten} < 0$), vil være lønnsom (jfr. (9)) hvis differansen mellom kjøpers betalingsvillighet og selgers reservasjonspris med korrekte opplysninger er høyere enn rapportkostnaden, altså hvis

$$(12)\ BV_{oppl} - RP_{oppl} > K\ .$$

Fordelen for «samfunnet» av at en mangel blir kjent, er at den kan utbedres av eier før et salg. Derved unngås transaksjonskostnader forbundet med å få utbedret mangelen i ettertid. En slik utbedring vil innebære visse kostnader for å få avklaret at det dreier seg om en mangel (teknisk vurdering). Videre må det inngås en avtale med selgeren om gjennomføring og bekostning av utbedring. Dessuten vil det være en viss sannsynlighet for at det kan oppstå en konflikt om hvordan saken skal løses, med de kostnader dette medfører. For å bedømme om en plikt til å utarbeide en tilstandsrapport er fordelaktig for samfunnet, må disse kostnader avveies mot rapportkostnaden.

Uten empirisk kunnskap om disse spørsmål synes det vanskelig å vurdere ønskeligheten av en plikt til å utarbeide tilstandsrapporter.

2.2.1 Mangel, ukjent for begge parter

Hvis opplysningen dreier seg om en mangel hverken selger eller kjøper har kjent til, vil begge revurdere sin verdsettelse av boligen.

Så vel reservasjonspris som betalingsvillighet vil bli endret, men her foreligger det flere alternativ, avhengig av hvordan partene verdsetter utbedring av en mangel i forhold til utbedringskostnadene.

i. *Selger og kjøper verdsetter utbedring av mangel lik utbedringskostnader, ingen konflikt*

Hvis selgeren legger til grunn at en utbedring av mangelen vil gjøre boligen akkurat like verdifull som han mente den var før rapporten, vil reservasjonsprisen (for boligen inkl. utbedring) ikke bli påvirket. Dette vil skje hvis han kommer til at mangelen må utbedres selv om boligen ikke selges, og at boligen etter utbedring får samme kvalitet og vil gi like gode boligtjenester som tidligere antatt. Da vil den laveste pris han kan tenke seg å avhende boligen for, d.v.s. reservasjonsprisen, bli som før (som om rapporten ikke var blitt skrevet). Hans verdsettelse av utbedring tilsvarer akkurat utbedringskostnadene.

I og med at kjøper kan få mangelen utbedret på selgers bekostning, slik at boligen fremstår på samme vis som om rapporten ikke var skrevet, vil hans betalingsvillighet for selve boligen forbli uendret. Hvis partene dessuten legger til grunn at det ikke blir noen konflikt om utbedring av mangelen og dekning av kostnadene ved dette, vil samarbeidsoverskuddet bli som før. Dette innebærer at rapportplikten medfører et verditap (negativ verdiskaping V) lik rapportkostnaden.

Riktignok vil opplysningen om mangelen føre til at reservasjonsprisen for selve boligen vil falle.[13] Men dette må ikke forstås slik at det er rapporten som har påført selgeren et tap. Mangelen må antas å ville blitt oppdaget av kjøper på et senere tidspunkt, slik at rapporten bare får betydning for tidspunktet for når selgerens justerte verdisanslag for boligen blir foretatt. Eieren vil måtte registrere en verdireduksjon. Men da denne her er forutsatt å være lik utbedringskostnaden, blir reservasjonsprisen (for boligen inkl. utbedring) ikke endret. Dette betyr at verdiskapingen av en handel vil være

$$(11)\ V = -K,$$

altså et tap.[14] Den reduserte verdi av boligen p.g.a. mangelen, kan ikke betraktes som et tap som skyldes rapporten. Rapporten har bare gitt opplysning om den korrekte verdi.

Tapet vil bli fordelt (indirekte via prisen) gjennom avtalen. Hvis samarbeidsoverskuddet deles likt, slik som forutsatt i pkt. 2.1, vil også tapet bli fordelt likt.

Konklusjon: Plikt til å utarbeide tilstandsrapport får med de gitte forutsetninger ingen konsekvenser for reservasjonspris og betalingsvillighet for selve boligen, og rapportens innhold får ingen betydning for om en avtale blir inngått. Men rapportkostnadene gjør verdiskapingen av en handel lavere, og plikten blir således en unødvendig og uønsket belastning som blir delt mellom kjøper og selger.

[12] Jeg analyserer heller ikke den beslektede problemstilling om at en potensiell handel som med manglende opplysninger gir et positivt samarbeidsoverskudd, med korrekte opplysninger vil få et negativt samarbeidsoverskudd.

[13] Avsløringen av selgers villfarelse medfører at hans antatte boligformue er lavere enn tidligere antatt. Siden dette vil påvirke selgers økonomiske situasjon, kan det tenkes at hans subjektive verdsettelse av boligen blir endret, noe som igjen kan påvirke reservasjonsprisen. Denne mulige virkningen forfølges ikke videre her.

[14] Tilsvarende konklusjoner kan utledes for de øvrige tilfellene med mangler og andre feil som partene enten kjenner til eller ikke kjenner til.

ii. *Selger og kjøper verdsetter utbedring av mangel lik utbedringskostnader, konflikt om utbedring av mangel*

Hvis det ikke foreligger en plikt til å utarbeide tilstandsrapport, kan en mangel komme for en dag etter at salget er gjennomført, og en konflikt oppstå om utbedring av mangelen. Da vil konfliktkostnader gjøre et innhogg i samarbeidsoverskuddet på lignende vis som rapportkostnader gjør et innhogg i samarbeidsoverskuddet under en rapportplikt. Ved vurdering av om en rapportplikt er ønskelig, blir spørsmålet om det er rapportkostnadene eller konfliktkostnadene som er høyest.[15] Hvis rapportkostnadene er høyest, vil konklusjonen bli som i *(i)*. Hvis konfliktkostnadene er høyest, vil verdiskapningen bli høyest hvis rapport utarbeides (og konflikt dermed unngås).[16]

En fullstendig samfunnsøkonomisk vurdering vil i tillegg avhenge av hvor stor andel av kjøp med ukjent mangel ender i konflikt. Jo mindre andel som ender i konflikt, desto oftere vil konklusjonen i *(i)* gjelde, selv når konfliktkostnadene er høyest i de tilfeller hvor konflikt oppstår.

Konklusjon: En plikt til å utarbeide tilstandsrapport er en ulempe for både kjøper og selger (redusere verdiskapningen) hvis rapportkostnadene er høyere enn de konfliktkostnader som kan oppstå i mangel av rapport. Hvis kostnadsforholdet er omvendt, vil konklusjonen i *(i)* gjelde.

iii. *Kjøper verdsetter utbedring av mangel lavere enn utbedringskostnadene, mens selger verdsetter utbedring likt med utbedringskostnadene, ingen konflikt*

Påvisning av en mangel behøver ikke å føre til at mangelen blir utbedret. Det kan tenkes at kjøperen vurderer mangelen slik at den ikke innebære vesentlige ulemper på mange år og/eller ikke får konsekvenser som vil påvirke hans egen nytte av boligen i særlig grad. Kjøpers verdsettelse av utbedring vil da være lavere enn utbedringskostnadene.[17] I en slik situasjon kan partene tenkes å bli enige om at mangelen ikke skal utbedres mot at prisen reduseres (med et beløp som er lavere enn utbedringskostnadene). En tilsvarende avtale kan inngås også hvis en rapport ikke utarbeides (og mangelen oppdages etter kjøpet). Antas dette å skje, blir samarbeidsoverskuddet det samme både med og uten rapport. Dette skulle ikke overraske, i og med at partene kommer i samme situasjon i begge tilfelle. Men også i dette tilfellet vil rapportkostnadene redusere samarbeidsoverskuddet (og verdiskapningen).

Konklusjon: Som i alternativ *(i)*

iv. *Kjøper verdsetter utbedring av mangel lavere enn utbedringskostnadene, mens selger verdsetter utbedring likt med utbedringskostnadene, konflikt om utbedring av mangel*

Analysen blir her en kombinasjon av analysene i alternativene *(ii)* og *(iii)*.

Konklusjon: Som i alternativ *(ii)*.

v. *Selger verdsetter utbedring av mangel lavere enn utbedringskostnadene, mens kjøper verdsetter utbedring likt med utbedringskostnadene, ingen konflikt*

Hvis selger verdsetter utbedring av mangel lavere enn utbedringskostnadene, mens kjøper verdsetter utbedring likt med utbedringskostnadene, får vi et tilfelle som ligner på alternativ *(iii)*. Selgerens verdsettelse av boligen blir den samme om mangelen blir kjent før en avtale inngås eller etterpå. For kjøperen blir også situasjonen den samme. Samarbeidsoverskuddene for selve boligene blir de samme i de to tilfellene.

Konklusjon: Som i alternativ (i).

vi. *Både selger og kjøper verdsetter utbedring av mangel lavere enn utbedringskostnadene, ingen konflikt*

Hvis begge parter finner at en utbedring av en mangel koster mer enn det smaker, vil det oppstå virkninger som er kombinasjoner av det som ble funnet i alternativene *(ii)* og *(iv)*.

Konklusjon: Som i alternativ *(i)*.

vii. *Både selger og kjøper verdsetter utbedring av mangel lavere enn utbedringskostnadene, konflikt om utbedring av mangel*

Dette alternativ er en kombinasjon av alternativene *(ii)* og *(iv)*.

Konklusjon: Som i alternativ *(ii)*.

Oppsummering, mangel ukjent for begge parter

Kostnader som følge av en plikt til å utarbeide tilstandsrapport medfører et verditap som fordeles likt på kjøper og selger. Ønskeligheten av en slik plikt avhenger av om dette verditapet er høyere

[15] En fullstendig analyse av dette spørsmålet vil måtte ta hensyn til partenes forutsetninger om hvor sannsynlig det vil være med konflikt og hvor sannsynlige mulige utfall ville være. En slik analyse vil ikke bli gjennomført her.

[16] Jeg forfølger ikke tanken om at en mangel som oppdages etter at en handel er avsluttet, kan påføre kjøper ulemper utover de direkte konfliktkostnadene.

[17] En lignende situasjon oppstår hvis kjøper selv velger å foreta utbedringen i stedet for å få den utført av andre.

eller lavere enn de konfliktkostnader som kan oppstå i fravær av en plikt.

2.2.2 Mangel, ukjent bare for kjøper[18]

Hvis en mangel er kjent for selger før en tilstandsrapport utarbeides, vil rapporten ikke forandre selgers situasjon. Hans reservasjonspris vil derfor ikke bli påvirket. Dette tilfelle er av den grunn noe enklere enn tilfellet ovenfor hvor begge parter i utgangspunktet var ukjente med mangelen. Analysene vil imidlertid bli så vidt like at oppsummeringen etter avsnitt 2.2.1 vil gjelde også her.[19]

2.2.3 Kvalitetsreduksjon, ukjent for begge parter

En tilstandsrapport kan gi opplysninger om svakheter ved en bolig uten at disse har karakter av mangler. Hvis intet annet er avtalt, må ubedringskostnadene for slike svakheter dekkes av kjøperen, mens utbedringskostnadene for mangler i utgangspunktet jo må dekkes av selger.

Dette indikerer likheten mellom de to tilfellene. Partene «bytter plass» med hensyn til ansvarsplasseringen, men analysene av virkningene av plikt til å få utarbeidet tilstandsrapport blir ganske lik. Analysene vil her bli noe enklere hvis det forutsettes at det ikke vil bli noen konflikt om ansvarsforholdet. Konfliktkostnader vil ikke bli relevante.

Hvis opplysningene er ukjente for begge parter, vil både kjøperens betalingsvillighet og selgerens reservasjonspris gå ned. Endringene vil i alminnelighet være forskjellige, men som et spesialtilfelle kan man tenke seg at de er like.

(i) Begge parter verdsetter opplysningene likt

Hvis opplysningene medfører at kjøperens betalingsvillighet og selgerens reservasjonspris avtar med samme beløp, vil samarbeidsoverskuddet vedrørende selve boligen ikke bli påvirket. En eventuell handel vil være like verdifull eller like lite verdifull for samfunnet som før. Resonnementene ovenfor om preseptoriske og deklaratoriske regler vil bli de samme som i avsnitt 2.2.1, alternativ (i), og konklusjonene vil bli de samme som i dette alternativet.

2.2.3.1 Selger verdsetter opplysningene høyere enn kjøper

En negativ opplysning kan føre til at selgers reservasjonspris avtar mer enn kjøpers betalingsvillighet. I så fall øker tilstandsrapporten samarbeidsoverskuddet (verdiskapningen) til en riktigere verdi. Plikten vil bidra positivt til verdiskapningen i samfunnet.

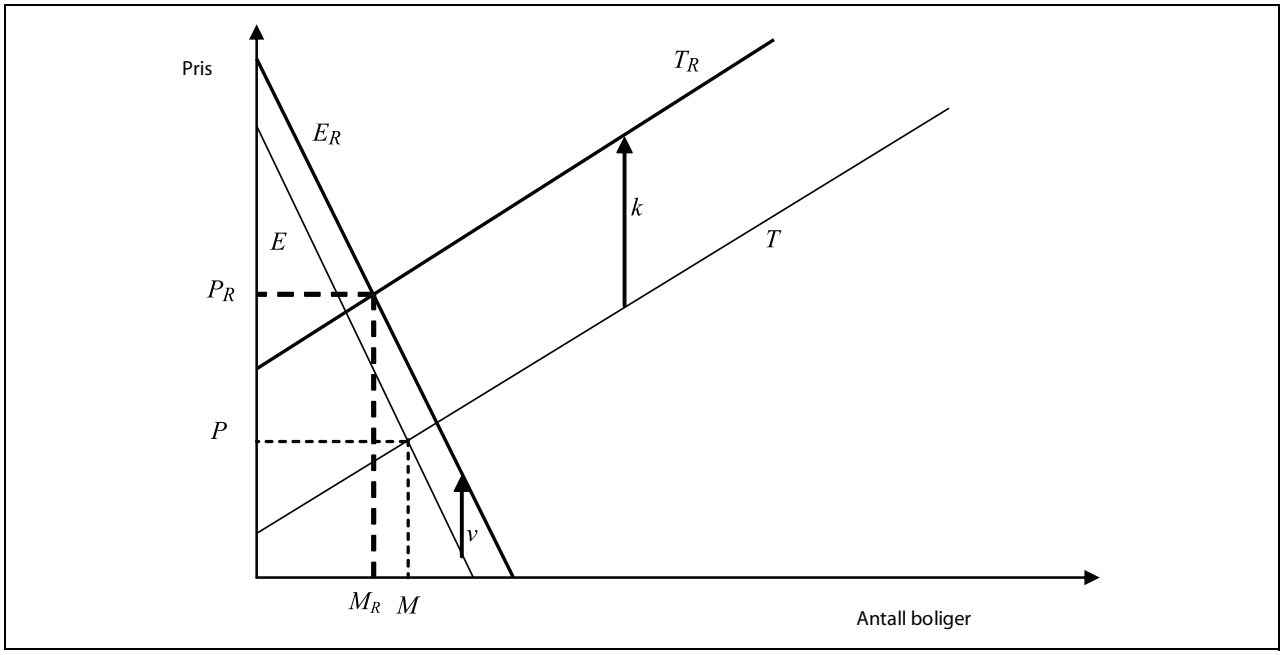
Dette kan være tilfelle hvis det viser seg at det vil være behov for en utbedring av boligen som antas å falle billigere for den ene part enn for den andre. Rasjonelle aktører vil avtale at den som kan foreta utbedringen på billigste måte, får ansvaret. Da vil samarbeidsoverskuddet være størst. Hvis kjøper påtar seg ansvaret, vil betalingsvilligheten avta med utbedringskostnadene, og samarbeidsoverskuddet vil avta tilsvarende. Skulle selger påta seg ansvaret, vil økningen i reservasjonsprisen være høyere enn den nevnte økning i betalingsvillighet, og samarbeidsoverskuddet vil bli mindre.

3 Modell for fullkommen konkurranse

Jeg vil nå analysene effektivitets- og fordelingsvirkninger av en plikt til å utarbeide tilstandsrapporter ved bruk av en modell for fullkommen konkurranse. En slik modell kan antas å gi en brukbar representasjon av et marked for et homogent produkt med mange, velinformerte kjøpere og selgere. Boligmarkedet kan ikke sies å tilfredsstille disse forutsetninger fullt ut, men modellen kan likevel gi interessante holdepunkter for hva som vil skje i et boligmarked der selger frivillig eller som plikt fremskaffer en tilstandsrapport. For å gjøre modellen noenlunde realistisk, antas det at den representerer boliger av en bestemt type (slik at homogenitetsforutsetningen formelt sett holder).

Hovedelementene i denne modellen er skissert i figur 1 der tilbudt og etterspurt mengde av boliger av en bestemt type måles langs den horisontale aksen og prisen langs den vertikale. Tilbudskurven T angir hvor mange boliger som boligeierne ønsker å tilby til alternative, hypotetiske priser. Denne kurven representerer ikke nødvendigvis bare de boligeiere som er i markedet for å selge, men kan også bygge på reservasjonsprisene for alle eiere av den bestemte boligtypen. Eiernes preferanser og livssituasjon vil innebære at en hypotetisk økning i prisen vil føre til at flere boliger vil bli tilbudt. Jo høyere prisen er, desto flere boligeiere vil se at prisen ligger høyere enn deres reservasjonspris, og desto flere vil tilby sin bolig på markedet.

[18] Analysene i den resterende del av punkt 2.2 er summariske.
[19] Siden analysene ikke er nedskrevet, er det en viss mulighet for at jeg her kan ha oversett noe.



Figur 3.1

Etterspørselskurven *E* representerer på tilsvarende vis hvor mange boliger potensielle kjøpere ønsker å kjøpe til alternative, hypotetiske priser. Denne kurven bygger på disse kjøpernes betalingsvillighet, d.v.s. deres subjektive verdsettelse av angjeldende type bolig.

Skjæringspunktet mellom kurvene bestemmer (som vanlig) en likevektspris P og et antall omsatte boliger *M*.

Det antas at (de tynne) kurvene T og E representerer henholdsvis tilbud og etterspørsel hvis det ikke foreligger noen tilstandsrapport. Kurvene bygger på en situasjon der det råder usikkerhet om boligens beskaffenhet både hos kjøpere og selgere. Denne usikkerheten kan reduseres ved en tilstandsrapport. I første omgang studeres kun virkningen av hva det koster å lage en tilstandsrapport og hvordan denne påvirker selve usikkerheten. Betydningen av at rapporten inneholder negative opplysninger om boligen, drøftes nedenfor.

Hvis slike rapporter blir laget, vil selgerne få ekstra kostnader. Disse tillegg vil medføre at tilbudskurven blir forskjøvet (får et negativt «skift»), for eksempel til TR (fotskrift *R* for *R*apport). Forskyvningen tilsvarer den gjennomsnittlige økning i kostnader, se pilen merket *k* i figur 1.1.

Fremleggelsen av en tilstandsrapport vil redusere kjøpernes usikkerhet. En slik reduksjon vil medføre at deres betalingsvillighet (deres verdsettelse) av boliger øker, se pilen merket *v* i figur 1. Etterspørselskurven får derved et positivt skift, til ER.

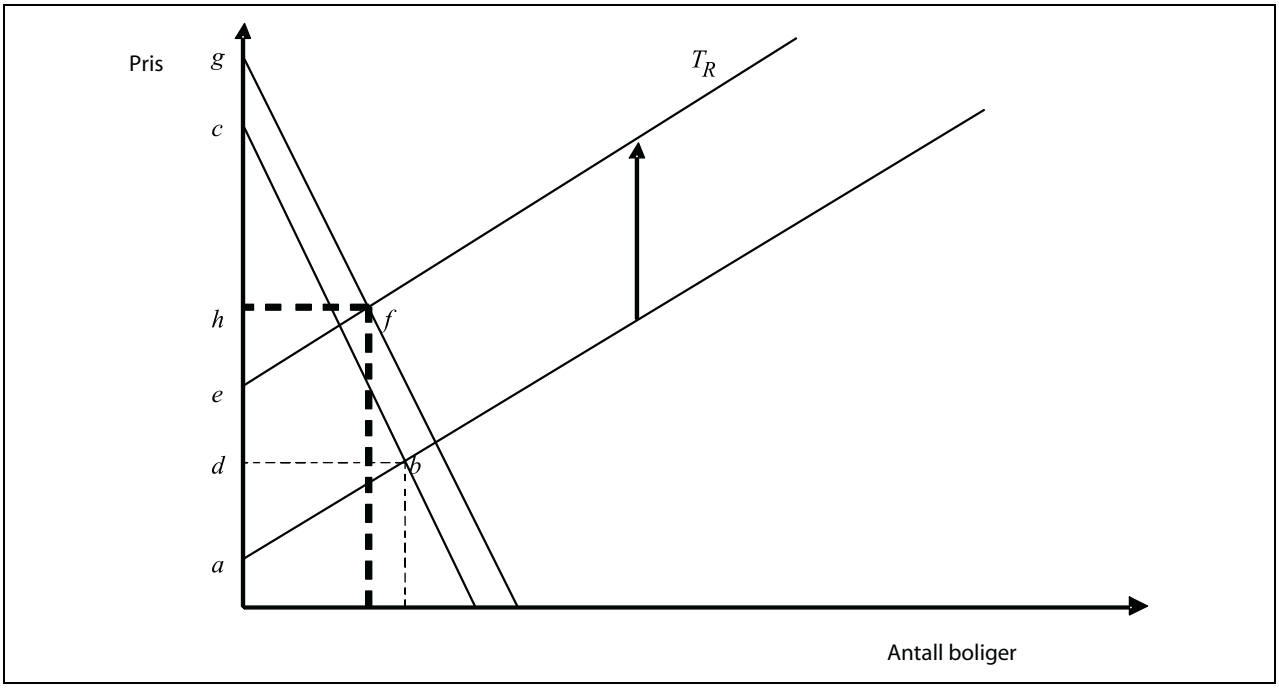
Hvordan gruppen av kjøpere og gruppen av selgere påvirkes av tilstandsrapporten, kan vises ved å sammenligne prisendringen endringene i selgernes reservasjonspris og kjøpernes betalingsvillighet. Figur 1 viser at prisøkningen fra *P* til PR er lavere enn kostnadsøkningen for selgerne *(k)* og høyere enn økningen i kjøpernes verdsettelse *(v)*. Dette betyr at en tilstandsrapport vil være en ulempe for begge parter. Selgerne får ikke dekket sine kostnader, og prisøkningen er høyere enn kjøpernes verdsettelse av tilstandsrapporten.

Ulempen for begge grupper forsterkes av at antall omsatte boliger går ned fra *M* til MR.[20]

Det er grunn til å merke seg at det er *forholdet* mellom økningen i kostnader for tilbyderne og økningen i verdsettelse for etterspørrerne som leder til dette resultatet. Siden kostnadsøkningen er størst, fører samspillet mellom markedsdeltagerne til at både kjøpere og selgere er best tjent med at tilstandsrapport ikke bli laget.

I figur 1.2 er illustrert et tilfelle der kostnadsøkningen er lavere enn økningen i verdsettelse. I

[20] Ulempene kan presiseres ved å benytte begrepene samfunnsøkonomisk overskudd, konsumentoverskudd og prousentoverskudd. I figuren representerer arealet av trekanten abc det samfunnsøkonomiske overskudd uten rapportplikt. Rapportplikten medfører at dette overskuddet reduseres til arealet av trekanten efg. Konsumentoverskuddet (d.v.s. fordelen for gruppen av boligkjøpere) som uten rapportplikt representeres av arealet av trekanten dbc, blir redusert til arealet av hfg. Produsentoverskuddet (d.v.s fordelen for gruppen av boligselgere) som uten rapportplikt representeres av arealet av trekanten abd, bli redusert til arealet av efh.

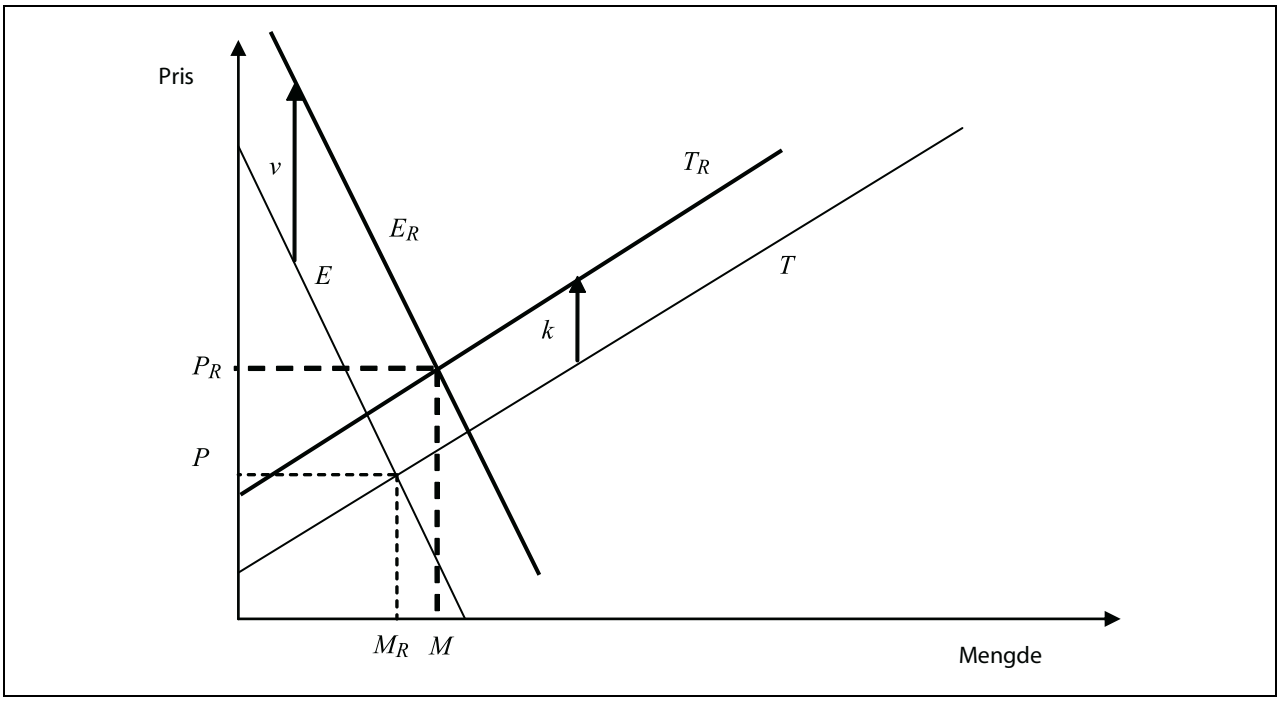


Figur 3.2

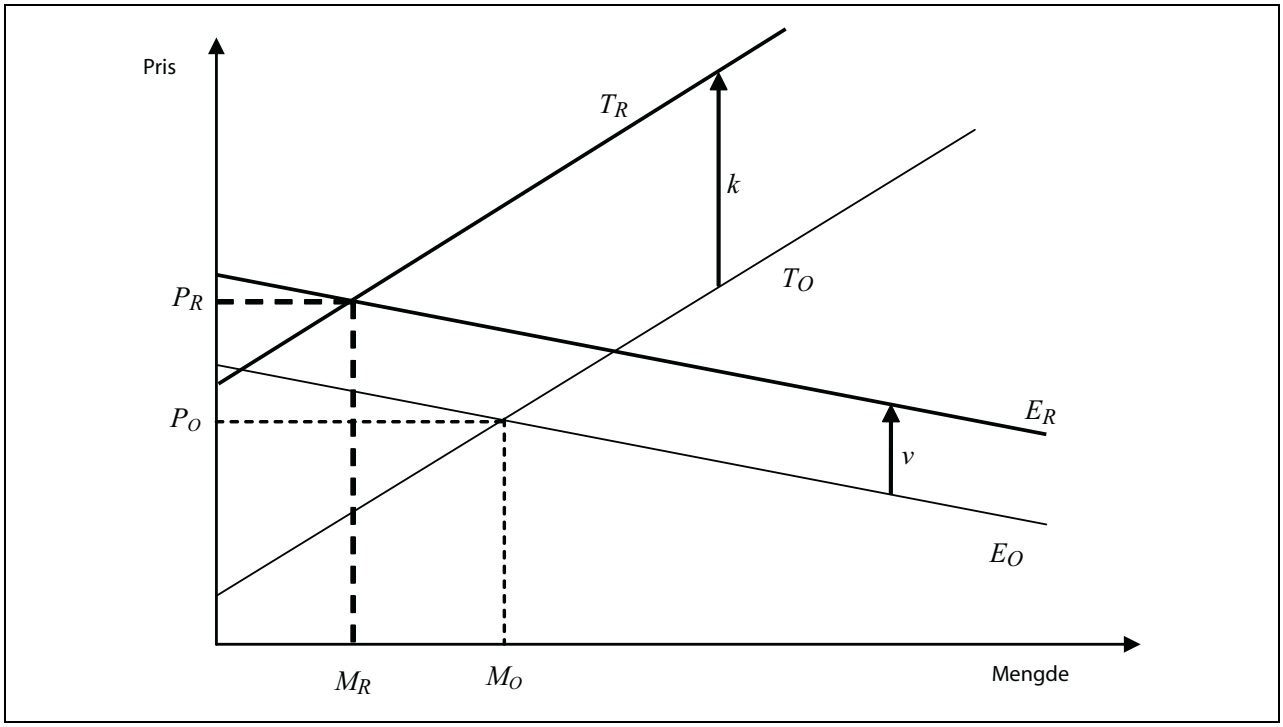
dette tilfelle er prisøkningen fra *P* til PR høyere enn kostnadsøkningen for selgerne *(k)* og lavere enn økningen i kjøpernes verdsettelse *(v)*. Dette betyr at utarbeidelse av tilstandsrapport i dette tilfelle er til fordel for begge parter. Fordelen forsterkes av at omsetningen går opp.

Disse resultater viser at det ikke er mulig å avgjøre om en tilstandsrapport er en fordel eller en ulempe for partene uten empirisk kunnskap om hvordan selgernes reservasjonspris og kjøpernes betalingsvillighet påvirkes av en tilstandsrapport.

Analysen så langt har vist at en plikt til å utarbeide en tilstandsrapport enten er til fordel for begge grupper eller til ugunst for begge grupper. Av interesse er også hvordan fordelen eller ulempen fordeles mellom de to gruppene. Det viser seg at det er helningen på kurvene – og intet annet – som i denne modellen bestemmer fordelingen. I



Figur 3.3



Figur 3.4

figur 1.1 er etterspørselskurvene tegnet «bratte». Dette indikerer at etterspørselen er uelastisk, dvs. at prisendringer har relativt liten betydning for hvor mange boliger kjøperne alt i alt ønsker seg. I figur 1.3 er inntegnet et alternativ der etterspørselen er mer elastisk. Her påvirkes den etterspurte mengde sterkere av prisendringer. Denne figuren viser at prisøkningen ikke er særlig høyere enn kjøpernes økte verdsettelse. Dette betyr at selv om rapportplikten alt i alt er til ulempe for denne gruppen, er ulempen vesentlig mindre enn i figur 1.1. Omvendt for selgerne. Prisøkningen er omtrent bare halvparten av kostnadsøkningen, mens den i figur 1.1 dekket nesten hele kostnadsøkningen. Dette viser at det er helningen på kurvene som bestemmer fordelingen av ulempen. Denne fordelingen kan lovgiver eller dommere ikke påvirke.

Den generelle regel her er at jo mer uelastisk etterspørselen er, desto verre blir kjøperne rammet av en plikt (under forutsetning av at regelen innebærer en ulempe). Tilsvarende vil gjelde for tilbyderne. Jo mer uelastisk tilbudet er, desto verre bli tilbyderne rammet av en rapportplikt (under samme forutsetning om at regelen innebærer en ulempe).

Empiriske studier av en del markeder tyder på at tilbudet ofte er ganske uelastisk, dvs. at tilbudskurvene er «slakke», kanskje omtrent horisontale, mens etterspørselskurvene sjelden har denne karakter. I den utstrekning dette er tilfelle, vil en plikt til å fremskaffe tilstandsrapport først og fremst påvirke kjøperne, – enten positivt eller negativt.

Det er grunn til å merke seg lovgivers manglende mulighet for å tilgodese én av gruppene på den annens bekostning. Dette gjør i en viss forstand lovgivningen enklere. Lovgiver behøver ikke å trekke fordelingsspørsmål inn i vurderingen av om en bestemt regelendring er ønskelig. Regelen er enten en fordel for begge parter eller den er en ulempe for begge parter.

Jeg har ikke i denne modellen beskrevet valget mellom preseptorisk og deklaratorisk rett. Konklusjonene ville i hovedsak ha blitt som i tilfellet med bare to aktører, slik det er beskrevet i punkt 2.

4 Konklusjon

Med de forutsetninger som analysene bygger på er følgende konklusjoner trukket:

1. Hvorvidt en plikt til å fremskaffe tilstandsrapport bidrar til verdiskaping avhenger av hvordan opplysningene i rapporten påvirker partenes verdsettelse av boligen (kjøperens betalingsvillighet og selgerens reservasjonspris).
2. En rapportplikt er enten en fordel for begge parter eller til ulempe for begge parter. Så vel gevin-

ster som tap deles mellom partene (indirekte gjennom den pris for boligen som avtales).

3. En plikt til å utarbeide tilstandsrapport er en ulempe for både kjøper og selger hvis rapportkostnaden er høyere enn partenes verdsettelse av rapportens informasjoner.
4. Lovgiver kan ikke påvirke fordelingen mellom partene hverken av fordeler eller ulemper.
5. En deklaratorisk regel vil i noen tilfeller være ønskelig der en preseptorisk regel ikke er det. Det vil skje hvis det koster mindre å avtale seg rundt en regel enn det koster å utarbeide en tilstandsrapport.
6. Uten empiriske kunnskaper om en rekke relevante kostnader synes det vanskelig å bedømme om en plikt (preseptorisk eller deklaratorisk) for selger til å utarbeide tilstandsrapport er ønskelig.

Norges offentlige utredninger 2008 og 2009

Statsministeren:

Arbeids- og inkluderingsdepartementet:
Om grunnlaget for inntektsoppgjørene 2008. NOU 2008: 10.
Yrkessykdommer. NOU 2008: 11.
Skift og turnus – gradvis kompensasjon for ubekvem arbeidstid. NOU 2008: 17.

Barne- og likestillingsdepartementet:
Kvinner og homofile i trossamfunn. NOU 2008: 1.
Kjønn og lønn. NOU 2008: 6.
Med barnet i fokus. NOU 2008: 9.
Farskap og annen morskap. NOU 2009: 5.
Tilstandsrapport ved salg av bolig. NOU 2009: 6.

Finansdepartementet:
Kulturmomsutvalget. NOU 2008: 7.
Revisjonsplikten for små foretak. NOU 2008: 12.
Eierkontroll i finansinstitusjoner. NOU 2008: 13.
Om foretaksstyring og tiltak mot manipulering av finansiell informasjon. NOU 2008: 16.
Skadeforsikringsselskapenes virksomhet. NOU 2008: 20.
Kapital- og organisasjonsformer i sparebanksektoren mv. NOU 2009: 2
Tiltak mot skatteunndragelser. NOU 2009: 4

Fiskeri- og kystdepartementet:
Retten til fiske i havet utenfor Finnmark. NOU 2008: 5.

Fornyings- og administrasjonsdepartementet:
Individ og integritet. NOU 2009: 1.

Forsvarsdepartementet:

Helse- og omsorgsdepartementet:
Fordeling av inntekter mellom regionale helseforetak. NOU 2008: 2.

Justis- og politidepartementet:
Fra ord til handling. NOU 2008: 4.
Bourbon Dolphins forlis den 12. april 2007. NOU 2008: 8.
Barn og straff. NOU 2008: 15.
Fiskefartøyet "Western"s forlis 6. februar 1981. NOU 2008: 19.
Nettbankbasert betalingsoverføring. NOU 2008: 21.

Kommunal- og regionaldepartementet:

Kultur- og kirkedepartementet:

Kunnskapsdepartementet:
Sett under ett. NOU 2008: 3.
Fagopplæring for framtida. NOU 2008: 18.

Landbruks- og matdepartementet:

Miljøverndepartementet:

Nærings- og handelsdepartementet:

Olje- og energidepartementet:

Samferdselsdepartementet:
På sikker veg. NOU 2009: 3.

Utenriksdepartementet:
Samstemt for utvikling? NOU 2008: 14.

Offentlige publikasjoner

Opplysninger om abonnement,
løssalg og pris får man hos:
Akademika AS
Avdeling for offentlige publikasjoner
Postboks 84 Blindern, 0314 Oslo
E-post: offpubl@akademika.no
Telefon: 22 18 81 00
Faks: 22 18 81 01
Grønt nummer: 800 80 960

Publikasjonen er også tilgjengelig på
www.regjeringen.no

MILJØMERKET
241 570
Trykksak