

Standard Norge
Postboks 242
1326 LYSAKER

Saksbehandler:
Cecilie Asak Oftedahl
Epost:
cecilie.asak.oftedahl@forbrukerradet.no

Vår dato:
27.05.2018

Vår referanse:
18/6956 - 2

Deres dato: Deres referanse:

Høring om teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

Vi viser til høringsnotat 19.03.18 angående forslag til revidert utgave av Norsk Standard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Forbrukerrådet er positive til at det er gjort endringer som kan føre til økt bruk av standarden. Det er viktig at tilstandsanalysen hovedsakelig gjøres basert på konkrete observasjoner og ikke på generelle aldersbetrakninger, slik Forbrukerrådet gjennom flere rapporter har dokumentert det gjøres i dag.¹

Destruktive inngrep - hulltaking

Forbrukerrådet er positive til at tilstandsanalysen omfatter destruktive inngrep i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt. Dette er nødvendig for å kunne gi kjøper veiledning om tilstanden ved skjulte konstruksjoner der det erfaringsmessig er høye utbedringskostnader. Forbrukerrådet mener det er viktig at den bygningssakkyndige gjør det klart for selger at hulltaking er et krav ved tilstandsanalysen og at dersom selger likevel ikke godtar hulltaking, skal det angis særskilt at selger har avslått dette i rapporten.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Forbrukerrådet støtter at den bygningssakkyndige skal gjøre en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, slik det følger av tillegg B. Det er viktig at denne delen av standarden følges, slik at kjøper får en indikasjon på tilstanden på anlegget. Dersom standarden fravikes må dette angis særskilt i tilstandsanalysen. På sikt mener vi at de bygningssakkyndige bør få en etterutdanning som gir bygningssakkyndige kompetanse til å gjøre en mer grundig selvstendig vurdering av anlegget.

Det er mange tvister knyttet til feil ved elektriske anlegg. Det innebærer ofte både sikkerhetsrisiko og kostbare utbedringer. Det er derfor viktig at det gjøres tiltak for å sikre at slike feil i større grad enn i dag avdekkes før avtale inngås.

Kostnadsoverslag

Forbrukerrådet mener at det ved bruk av TG2 og TG3 burde være et krav i standarden at det skal opplyses om et sjablongmessig kostnadsnivå hentet fra en prisbok for de anbefalte tiltakene. For en kjøper vil det være relevant å vite omtrentlige kostnader knyttet til slike utbedringer. Dette kan gjøre kjøper mer bevisst på hva de ulike tiltakene innebærer og hvilke kostnader som er påregnelig på kort og lengre sikt. Det kan også virke konfliktdependende ved at kjøper i større grad forstår tilstanden på boligen som omsettes.

¹ SINTEF Rapport Tekniske rapporter brukt i bolighandel. Blir kjøperne klokere av en eierskifterapport? (2018) og OPAK Rapport: Analyse/evaluering av tilstandsrapporter (2018)



Presise kalkyler kan være tidkrevende og fordyre rapportene. Vi ser det derfor som hensiktsmessig at det estimeres utbedringskostnader med referanse til en standardisert prisbok eller liknende, med tilhørende informasjon om eventuelle forutsetninger for estimatet. Dette vil gi kjøpere god veiledning uten at det kreves nøyaktige beregninger fra den byggesakkyndige.

Tilstandsanalyse av fellesdeler og helhetsvurdering tatt ut?

Det følger av forordet til standarden at en av de viktigste endringene som er gjort er at undersøkelsen ikke lenger gjelder fellesdeler. Dette fremstår noe uklart når standarden i tabell A.3 angir hva tilstandsanalysen skal omfatte ved fellesdeler i boligbygg større enn småhus. Det samme gjelder det forhold at helhetsvurderingen skal være tatt ut, men at det i tillegg D under oppsummeringen fortsatt er et punkt med "overordnet faglig vurdering". Det er ønskelig at denne uklarheten rettes opp før revisjonsarbeidet avsluttes.

Egenerklæringsskjema

Forbrukerrådet mener at det bør være et standardisert egenerklæringsskjema ved boligsalg, slik at interessenter enkelt kan sammenlikne ulike objekter. For den bygningssakkyndige er egenerklæringsskjemaet et viktig dokument for å få informasjon om boligen, og et enhetlig skjema vil kunne lette arbeidet med å få tilgang til informasjonen. Vi mener at egenerklæringsskjemaet burde være gjenstand for en egen gjennomgang for å sikre at skjemaet har et forståelig språk for forbrukere, større grad av enhetlig begrepsbruk og de nødvendige punktene som selgere bør opplyse om.

Forbrukerrådet er også avventende til om tidsangivelsen (10 år) benyttet i dagens egenerklæringsskjema er hensiktsmessig. I de fleste tilfeller vil det etter Forbrukerrådets syn være slik at dokumenterbar kunnskap og eventuell tilhørende dokumentasjon vil samsvare med tiden eiendommen har vært i selgers eie.²

Boligens markedsverdi

Forbrukerrådet ønsker forøvrig å bemerke at vi fortsatt mener at standarden burde omfatte den bygningssakkyndiges vurdering av boligens antatte markedsverdi. Vi henviser til vår høringsuttalelse i forbindelse med høringen av standarden i 2012 for nærmere begrunnelse for vårt syn.

Vennlig hilsen

FORBRUKERRÅDET

Randi Flesland
Direktør

Cecilie Asak Oftedahl
Fung. juridisk direktør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.

² EGENERKLÆRINGSSKJEMA Protector