

TORER FROGNER BERG OG ÅSHILD LAPPEGARD HAUGE

Kvalitet i utførelsen av bolig-salgsrapporter

Hvordan gjøre rapporten til et tilfredsstillende og balansert bidrag til et velfungerende boligmarked?

Prosjektrapport 91

2012



SINTEF Byggforsk

Torer Frogner Berg og Åshild Lappegard Hauge

Kvalitet i utførelsen av boligsalgsrapporter

Hvordan gjøre rapporten til et tilfredsstillende og balansert bidrag til et velfungerende boligmarked?

Prosjektrapport 91 – 2012

Prosjektrapport nr. 91

Torer Frogner Berg og Åshild Lappegard Hauge

Kvalitet i utførelsen av boligsalgsrapporter

Hvordan gjøre rapporten til et tilfredsstillende og balansert bidrag til et velfungerende boligmarked?

Emneord:

Utredning, spørreskjemaundersøkelse, tilstandsanalyse, kvalitet, boliger og taksering

ISSN 1504-6958

ISBN 978-82-536-1257-7 (pdf)

ISBN 978-82-536-1258-4 (trykt)

Prosjektnr.: 3B0527

Illustrasjoner omslag:

www.forbrukerportalen.no, www.energimerking.no, www.ntf.no,

foto: SINTEF Byggforsk

70 eks. trykt av AIT AS e-dit

Innmat: 100 g munken polar

Omslag: 240 g trucard

© Copyright SINTEF akademisk forlag 2012

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser.

Uten særskilt avtale med SINTEF akademisk forlag er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

Adr.: Forskningsveien 3 B
Postboks 124 Blindern
0314 OSLO

Tlf.: 22 96 55 55

Faks: 22 69 94 38 og 22 96 55 08

www.sintef.no/byggforsk



Innholdsfortegnelse

Sammendrag	4
1 Innledning, bakgrunn	7
1.1 Boligmarkedet	7
1.2 Den allmenne interessen for tilstandsrapporter	8
1.3 Boligsalgsrapporten slik den er i dag	10
1.4 Innholdet i boligsalgsrapporten sjekket gjennom samtaler/intervjuene	10
1.5 Relevante tidligere undersøkelser, samt veiledninger	11
1.6 Benevnelser og begreper	15
2 Metode	17
2.1 Boligsalgsrapporten. Kvalitet og variasjon	17
2.2 Dialog med ekspertgruppe	18
2.3 "Test av boligsalgsrapport". Forbrukerrådet og TNS Gallups undersøkelse	18
2.4 SINTEF Byggforsks intervjuundersøkelse	18
3 Resultater fra undersøkelsene	19
3.1 Bruken av boligsalgsrapport og erfaringer med eget kjøp og salg	19
3.2 Erfaring med takstmannens arbeid og aspekter boligkjøperen vektlegger	19
3.3 Innholdet i og omfanget av boligsalgsrapport	20
3.4 Forståelse av boligsalgsrapporten. Språk/layout	23
3.5 Pris på boligsalgsrapport	25
3.6 Verdisetting av boligen	27
4 Problemstillinger og drøftinger	29
4.1 Bruken av boligsalgsrapport	29
4.2 Forbrukernes erfaringer med "det siste" kjøp/salg	30
4.3 Innholdet i boligsalgsrapport	31
4.4 Forståelse av boligsalgsrapporten. Språk/layout. Innledende tekst	35
4.5 Pris på boligsalgsrapport	36
4.6 Verdisetting av boligen	37
4.7 Egenerklæringen og takstmannens rolle	37
5 Sluttkommentar	39
6 Litteratur. Referanser	40
7 Vedlegg	41
7.1 Intervjuguide kjøper og selger Utkast 05.12.2011	41
7.2 "Boligens servicehefte" Forbrukerrådet 2010 (Utdrag av presentasjon)	43
7.3 "Test av boligsalgsrapporten" Forbrukerrådet/TNS Gallup/SINTEF Byggforsk 2010	46
7.4 En språklig gjennomgang av en boligsalgsrapport	54
7.5 Øvrige vedlegg	56

Sammendrag

SINTEF Byggforsk har vurdert kvaliteten på takstmennenes arbeid med boligsalgsrapporter basert på spørreundersøkelse blant forbrukere, dybdeintervju av personer som nylig har kjøpt eller solgt bolig, intervju/gruppeintervju med en ekspertgruppe, og egen gjennomgang av 42 boligsalgsrapporter. (Kun noen få av disse var leiligheter). I tillegg er en del tidligere undersøkelser gjennomgått og tatt med der de er relevante. Vi vil understreke at oppgaven i første rekke var å vurdere takstmennenes arbeid, både deres gjennomgang og vurdering av boligens tilstand (og verdi) og utarbeidelsen/skrivingen av boligrapportene. Vi så oss nødt til å sette arbeidet inn i en større sammenheng for å kunne få et helhetlig bilde av kvaliteten og kunne foreslå forbedringer og endringer. Dette ble gjort i dialog med prosjektets oppdragsgivere.

- **Rom for forbedringer av boligsalgsrapporten:** Undersøkelsen viser at boligsalgsrapporten oppfattes som klart bedre enn eksisterende verdi- og salgstakster, men at det er rom for betydelige forbedringer. En del av forbedringene vil medføre økt arbeid for takstmennene og en høyere pris for bestillerne.
- **Markedet er modent for høyere standard og pris på boligsalgsrapporten:** Undersøkelsene våre tyder på at markedet (også tilbudet av frivillige og/eller myndighetspålagte ordninger) går mot grundigere og løpende oppdatert status på boligens tilstand. Vi mener derfor at markedet er modent for en mer omfattende boligsalgsrapport og med en høyere standard. Dette vil øke tiden takstmannen vil måtte bruke til både forberedelser og selve gjennomgangen av boligene, samt at dokumentasjonen må bli mer enhetlig. Dette vil i sin tur føre til økt pris, men utgangspunktet bør, slik flere kjøpere og selgere av boliger trakk fram i undersøkelsene, baseres på tidsforbruket gjennomgangen/-taksten tar, og ikke fast pris. Vi stiller oss også bak en slik anbefaling på bakgrunn av den variasjonen det er på boligene både med hensyn til størrelse, alder og tilstand. Takstselskapene kan eventuelt antyde veiledende priser for ulike typer boliger.
- **Betalingsvilligheter er avhengig av hvor grundig boligsalgsrapporten er, og eventuelle tilleggsmidler skreddersydd salgsobjektet:** Forbrukernes oppgitte betalingsvilje er ikke i samsvar med kostnadene for det vi oppfatter som et forsvarlig arbeidsomfang. Når et utvalg av respondentene blir spurt nærmere om pris/omfang, viser det seg imidlertid at mange er villig til å betale mer for en rapport som gir mer informasjon, både for en grundigere gjennomgang av boligen/bygningens kritiske punkter og de tekniske anleggene som for eksempel elektrisk anlegg, ventilasjon og fyringsanlegg/skorstein. Vi anbefaler derfor at det legges mer arbeid i gjennomgangen av boligen, og at det utarbeides tilleggsmidler til boligsalgsrapporten som tar for seg de tekniske anleggene nevnt ovenfor. I tillegg vil det være naturlig å tilby energimerking som en tilleggsytelse, selv om markedet for dette er usikkert når energimerking også tilbys gratis basert på svært enkle data oppgitt av boligeier.
- **Obligatorisk boligsalgsrapport?** Vi velger å ikke ta stilling til om boligsalgsrapporten skal gjøres obligatorisk, da dette ligger utenfor oppdragets mandat. Men vårt materiale viser at en ved å gjøre den obligatorisk for større boliger og boliger over en viss alder, vil stille høyere krav til standarden på vurderingene og framstillingen i rapporten. Dette vil føre til at både kjøperne og selgerne vil føle seg sikrere i kjøpsituasjonen. Ved avslutningen av SINTEF Byggforsks arbeid ble spørsmålet om bruken av boligsalgsrapport ved omsetning av leiligheter drøftet spesielt. Det bekreftes at boligsalgsrapporter er viktige for denne delen av boligmassen. Men både på grunn av eieformen og forholdet mellom det ytre – som oftest er et felles anliggende og det indre som er den enkeltes eiers ansvar, møter en andre utfordringer. Mange boligbyggelag, som er forretningsførere for både sameier og borettslag, ønsker en modell der en jevnlig utfører tilstandsvurderinger av det "ytte og det

som er felles". Disse tilstandsvurderingene kan brukes som vedlegg til boligsalgsrapporten for den enkelte leilighet, slik at tilstandsvurderinger for de ytre delene av boligselskapers bygningsmasse ikke må gjentas for hver enkelt leilighet som selges i en bygning.

- **Selgers egenerklæring bør være vedlagt boligsalgsrapporten:** Vi anbefaler at selgers egenerklæring legges ved boligsalgsrapporten, og at denne gjennomgås av takstmann og selger i fellesskap. Dette går noe lenger enn det som nå er en anbefalt praksis – "at takstmann sender skjema til selger for utfylling før befaring gjennomføres". En felles gjennomgang vil etter vår vurdering være klargjørende for ansvaret for gitte opplysninger, være arbeidsbesparende og fremme kvaliteten, i hvert fall i de tilfeller der selger er rimelig godt kjent med boligen gjennom egen bruk eller dokumentasjon fra tidligere eier(e). Ved omsetning av boliger etter dødsbo, tvangsauksjon eller ved transaksjoner der eier ikke vil eller kan gi en tilfredsstillende egenerklæring, må takstmannen gjøre en ekstra grundig gjennomgang.
- **Boligsalgsrapporten skal vurdere teknisk tilstand:** Boligsalgsrapporten bør "rendyrkes" som en undersøkelse og vurdering av boligens tilstand. Det bør ikke brukes tid på å beskrive forhold som utseende på overflater eller behov for oppussing av estetiske årsaker, slik enkelte av rapportene angir/beskriver. Slike kvaliteter er avhengig av kjøpers preferanser, og må overlates til meglers beskrivelse og kjøpers vurdering ved visning.
- **Bruken av tilstandsgrader må bli bedre og mer konsistent:** Bruken av tilstandsgrader (TG) rapporteres som viktig for forbrukerne. Men bruken av TG i rapportene er ikke konsistent. I enkelte tilfeller slås ulike TG-er sammen, og/eller det gis tilstandsgrad 1 (TG 1) når det samtidig er enkelte deler av det som er observert som har klare mangler eller svikt. Vi mener, som i forslaget til NS 3600, at systemet med tilstandsgrader bør benyttes, og mer presist enn vårt materiale viser.
- **Levetidsbetraktninger bør angis med korreksjon for konkrete forhold ved boligen:** Levetidsbetraktninger og det som ligger til grunn for levetidene, bygger på en stor grad av usikkerhet. Vårt materiale viser likevel at flertallet av forbrukerne finner det riktig at det tas med for viktige og vesentlige forhold, helst med en antydning om hvor den aktuelle bygningsdelen eller konstruksjonen ligger i tidsspennet. Enkelte deler/konstruksjoner vil kunne ligge utenfor angitte verdier og fortsatt oppfylle kravene til funksjonalitet, mens andre ligger godt innenfor i tid, men med manglende funksjonalitet. Å oppgi levetider bør, slik utvalget i NOU2009:6 også anbefaler, være å ta utgangspunkt i alminnelige levetidsbetraktninger, men korrigere disse ut fra helt konkrete forhold ved den enkelte bolig, for eksempel materialvalg eller klimatiske forhold. Denne løsningen gir kjøper bedre informasjonsgrunnlag enn helt generelle opplysninger; dessuten vil det oppstå færre tvister og ulemper med denne løsningen enn ved helt konkrete levetidsbetraktninger.
- **Boligsalgsrapporten bør angi kostnader for å utbedre mangler ved lav tilstandsgrad:** Undersøkelsene våre viser at angivelse av kostnader for å utbedre mangler til tilfredsstillende standard oppfattes som verdifullt av mange kjøpere. Vi ser det som svært krevende å gjøre dette såpass detaljert (for konstruksjoner, bygningsdeler og rom/overflater) som forslaget NS 3600 legger opp til, og går heller inn for, slik som utkastet til standard også gjør, at det skal stipuleres og angis samlede kostnader for tiltak for å lukke avvik der det er registrert TG 2 og TG 3. Det bør også angis pris for nybyggkostnad for tilsvarende bolig basert på den opprinnelige standard; en angivelse av teknisk verdi med fratrekk for svikt, alder og slitasje, det vil si utbedring til opprinnelig funksjonalitet og standard.
- **Boligsalgsrapporten bør utsi om rom innredet for opphold er lovlig for dette formålet:** Et viktig spørsmål ved omsetning av en bolig er om deler av boligen eller enkelte rom vil være godkjent for utleie. Dette er spørsmål som ikke er tatt inn i boligsalgsrapportene i dag, og som heller ikke er

direkte påpekt eller nevnt i undersøkelsen/intervjuene. Men spørsmålet er et av de viktige når det gjelder lovlig utleie. Med hensyn til utleie av en egen enhet i boligen knytter det seg kompliserte forhold som brannsikring, lyddemping og inneklima. En gjennomgang og vurdering av dette må avtales som tillegg. Utleie av rom i egen bolig skiller seg ikke fra lovlig bruk av rom til opphold. Boligsalgsrapporten bør utsi om rom innredet for opphold for eksempel i underetasje/kjeller og loftsetasje tilfredsstiller kravene til primærareal. Kommunenes skjerpede ettersyn på ulovlig utleie og bruk av rom tilsier at en takstmann, og ikke en eiendomsmegler/selger, bør gjennomgå og vurdere dette.

- **Sammendraget i boligsalgsrapporten bør ha en fast mal og angi tilstand og anbefaling av utbedring ved dårlig tilstand:** Sammendraget i boligsalgsrapporten bør gi et godt bilde av takstmannens vurderinger av teknisk tilstand. For å oppnå dette bør den inneholde minst mulig av forbehold, henvisninger eller subjektive vurderinger av forhold som beliggenhet, utseende o.l. Vi anbefaler at sammendraget følger en fast mal med det innholdet som er mest sentralt for å beskrive den tekniske standarden i kortfattet form, og alltid angi anbefaling om utbedring/tiltak for deler av bygget og/eller bygningsdeler med tilstandsgrad 2 og/eller 3.
- **Boligsalgsrapporten bør inneholde færre forkortelser og faguttrykk:** Boligsalgsrapporten skrives for forbrukere, advokater og takstmenn, men først og fremst for forbrukere. Språket i rapporten bør gjøres mer lettlest og forståelig ved å bruke så få forkortelser som mulig. Må faguttrykk brukes, må de også forklares.
- **Boligsalgsrapporten bør inneholde planskisse med merking av primærrom:** Undersøkelsene viser at spesielt arealbegrepene kan være vanskelig å forstå for forbrukerne. Bedre forklaringer og illustrasjoner av arealet kan forebygge misforståelser og potensielle tvister. Derfor bør det vurderes om boligsalgsrapporten skal inneholde planskisser med angivelse av arealer og hva som er primærrom og sekundærrom. Dette vil øke arbeidsomfanget og følgelig prisene på arbeidet i forhold til takstmannens arbeid i dag, men ikke i særlig grad da måling av arealene på stedet alltid inngår i takstmannens arbeid. Kostnadene vil heller ikke nødvendigvis øke totalt sett, da skisser bestilt/utarbeidet av megler ofte er en del av salgsprospektet.
- **Reguleringsbestemmelser og andre servitutter bør ligge under megler og selgers opplysningsplikt:** Avklaring av begrensninger i reguleringsbestemmelser, servitutter o.l. mener vi fortsatt bør ligge under meglers/selgers opplysningsplikt og ikke tas inn i boligsalgsrapporten.
- **Takstmannens verdifastsettelse er viktig for kjøperne:** Undersøkelsen vår gir ikke grunnlag for å konkludere sikkert om fastsettelse av teknisk verdi bør være en del av boligsalgsrapporten, eller som i dag en form for tilleggsytelse. Men undersøkelsene tyder på at kjøpere generelt har stor tillit til takstmannens verdifastsettelse. Forbrukerne ser den tekniske verdien som en viktig tilleggsopplysning til markedsprisen, og vi slutter oss til dette.

1 Innledning, bakgrunn

Hensikten med oppdraget SINTEF Byggforsk har gjennomført for takstbransjen og Forbrukerrådet er å gå nærmere inn på kvaliteten på boligsalgsrapporten, og vurdere og begrunne mulige tiltak som kan føre til at den fungerer enda bedre ved omsetning av boliger.

Viktige delspørsmål er vurdering av kvaliteten i arbeidet takstmenn gjør når de går gjennom og vurderer boligens tilstand, hva rapporten bør inneholde av grunnleggende informasjon og hvordan den er utformet og hvordan takstmannen formidler informasjonen.

Oppdragsgivere/selgere, kjøpere, forbrukerorganisasjoner, takstbransjen og myndigheter ønsker alle en høy standard og riktig kvalitet i kanskje det viktigste grunnlaget for kjøp/salg av boliger – boligsalgsrapporten. Men "kvalitet koster". Før en kan sette en riktig pris på gjennomgangen av en bolig dokumentert en boligsalgsrapport, må "standard" på arbeidet og rapporten defineres. Utgangspunktet, boligsalgsrapporten slik gjennomgangen og dokumentasjonen er i dag, er god, sett i forhold til den tiden som takstmenn normalt bruker. Men vårt arbeid viser at både gjennomgangen og dokumentasjonen varierer for mye. Dette er utgangspunktet for å begrunne en bedring av kvaliteten på gjennomgangen og rapporten.

Oppdraget er gitt etter lengre tids dialog mellom takstbransjen og SINTEF Byggforsk. Dette førte til et forprosjekt i 2009, med deltakere fra takstbransjen og Forbrukerrådet. Seniorforsker Sverre Holøs ledet forprosjektet. Hovedprosjektet som nå rapporteres er en direkte følge av forprosjektet, nå med seniorforsker Torer F. Berg som prosjektleder og forsker PhD i miljøpsykologi Åshild Lappegard Hauge som prosjektmedarbeider. Sverre Holøs har kvalitetssikret arbeidet og bidratt aktivt i prosjektets avslutning.

Dessverre trakk NITO-Takst seg som en av bestillerne av oppdraget, uten at det har gått vesentlig ut over omfang og innhold. Forbrukerrådet som også deltok i forprosjektet har stått for gjennomføringen av spørreundersøkelsen i hovedprosjektet.

Norges Takseringsforbund (NTF) har stilt et antall boligsalgsrapporter tilgjengelig for en systematisk gjennomgang og vurdering. Videre har en ekspertgruppe bidratt både med direkte innspill og gitt grunnlag for undersøkelsen form og innhold.

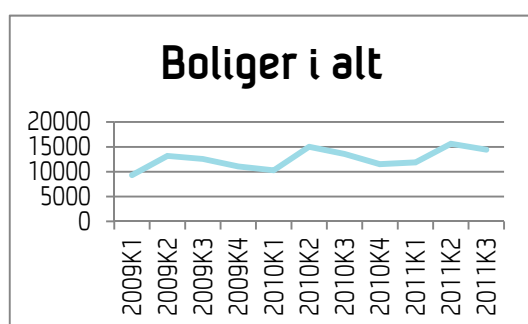
I stedet for en omfattende litteratur- og referanseliste har vi lagt lenker direkte til kildene gjennom internettadresser i fotnoter. Dette fordi rapporten gis ut i pdf-format med mulighet for å lenke seg direkte opp til kildene. Dato for innlegging av lenken er angitt.

1.1 Boligmarkedet

Boligmarkedet i Norge er preget av at svært mange eier sin egen bolig eller eier en borettslag. Langt de fleste omsetninger av bolig skjer dermed mellom to ikke-profesjonelle parter. Slikt salg er regulert av avhendingsloven. De fleste salg skjer ved hjelp av en eiendomsmegler som leies inn av selger for å forestå de formelle sidene ved overdragelsen, og i de aller fleste tilfeller også for å stå for markedsføring av boligen.

Eiendomsmeglerens plikter er regulert gjennom eiendomsmeglingsloven, og omfatter blant annet kontroll av vesentlige dokumenter som vedrører eiendommen. Opplysninger om bygningens tekniske tilstand gis ofte i form av en takst eller tilstandsrapport utarbeidet av en bygningsteknisk sakkyndig/takstmann på oppdrag fra selger (ofte innhentet gjennom eiendomsmegler). Omfanget av opplysninger og undersøkelser varierer mye mellom takst og ulike former for tilstandsrapporter. Boligsalgsrapporten er en tilstandsrapport utviklet av takstorganisasjonene for å gjøre informasjonsinnsamlingen og rapporteringen mer enhetlig.

For brukte boliger er det normalt å bruke det som var tiltenkt som en unntaksbestemmelse i avhendingsloven: eiendommen selges "som den er". Det innebærer at kjøper kun kan kreve erstatning for mangler dersom selger har gitt feil opplysninger, eller eiendommen er i vesentlig dårligere forfatning enn man kunne vente. Eiendomssalg skjer ofte raskt, og med liten reell mulighet for kjøper til å foreta grundige undersøkelser av bygningens tilstand. Dette resulterer i at mange boligkjøpere blir overrasket over boligens reelle tilstand, og at det oppstår tvister i mange boligsalg. Derfor er det grunn til å anta at kvaliteten på boligsalgsrapportene (eller tilsvarende teknisk informasjon) er av stor betydning for boligkjøpers forventninger og dermed for konfliktnivået.



Antallet selveierboliger som selges ligger mellom 10 000 og 15 000 i kvartalet, med drøye 46 000 i 2009, 50 000 i 2010 og ca. 42 000 fram til fjerde kvartal i år (2011).

Kilde Statistisk Sentralbyrå. Tabell: 07240: Selveierboliger. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris og antall omsetninger.

I 2007 satte Regjeringen ned et utvalg for å utrede et regelverk som kunne skaffe fram mer informasjon ved boligsalg, med overordnet mål om å gjøre det tryggere å kjøpe og selge bolig, og redusere antallet tvister. Utvalget la i 2009 fram en

offentlig utredning som foreslår å gjøre tilstandsrapport obligatorisk ved de fleste eiendomssalg:

Tilstandsrapport ved salg av bolig (NOU 2009:6)¹ med påfølgende høring «Høring – forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapport ved omsetning av bolig i forbrukerforhold»². Det pågår også et arbeid i regi av Standard Norge for å utarbeide en standard for hva en slik tilstandsrapport som minimum skal inneholde.

1.2 Den allmenne interessen for tilstandsrapporter

Det er naturligvis stor interesse for saker og nyheter knyttet til omsetning av boliger. Det at det har gått såpass lang tid før myndighetene har bestemt seg for "en løsning" på spørsmålet om obligatorisk eller frivillig ordning med tilstandsvurdering ved omsetning av bolig, bidrar også til å holde temaet varmt. Diskusjonene fortsetter, både mellom ulike faglige organisasjoner, mellom politiske partier og ikke minst i presse og media.

Mens denne rapporten skrives noterer vi både nyhetsartikler og fagstoff om temaet, med *Aftenposten* torsdag 8. desember 2011 som et av de "styggere" eksemplene:

Boligkjøper tilkjent 1,2 mill. i erstatning³

Tommy Thorsen oppdaget at eneboligen han hadde kjøpt, var helt skjev.

Nå får takstmannen det glatte lag av retten.

Dagen før i *Stavanger Aftenblad*

Mangel på tillit kan gi lovendring⁴

Eiendomsmeglere skal først kobles inn etter at takstmannen har gitt sin vurdering av boligen, mener Forbrukerrådet.

¹ <http://www.regjeringen.no/nb/dep/bld/dok/nouer/2009/nou-2009-06.html?id=548534> (21.des. 2011)

² <http://www.regjeringen.no/nb/dep/jd/dok/hoeringer/hoeringsdok/2009/horing---forslag-til-lovendringer-for-a-horingsuttalelser.html?id=565015> (21.des 2011)

³ <http://www.aftenposten.no/bolig/Boligkjper-tilkjent-12-mill-i-erstatning-6715599.html> (8.des. 2011)

⁴ <http://www.aftenbladet.no/innenriks/okonomi/Mangel-p-tillit-kan-gi-lovendring-2902988.html> (28.des 2011)

I september/oktober 2011 skrev *Aftenposten*:

Snart slutt på tåkeprat fra takstmennene⁵

Hva skal takstmannen undersøke og hvordan skal han gjøre det?

Snart kommer en ny standard som skal gi informasjon til å bli klokere av.

At det ligger en spenning mellom meglerbransje og takstbransje er kjent og er blitt gjenstand for oppslag og blant annet NRK-innslag. Dette om Verditakst og utbredelsen av boligsalgsrapporter i Norge:

– Verditakst fører til klagestorm om skjulte feil og mangler⁶

Hvor mye du får vite om din nye bolig, avhenger av hvor i landet du bor. Geografi kan avgjøre om du sitter igjen med en drømmebolig eller et boligmareritt.

1.3 Boligsalgsrapporten slik den er i dag

Boligsalgsrapporten er i prinsippet en *tilstandsrapport*, men til forskjell fra en vanlig tilstandsrapport blir det i boligsalgsrapporten lagt spesiell vekt på å vurdere de byggetekniske forholdene som er *særlig relevante ved eierskifte*. Mens en takstforretning eller en tilstandsrapport kan være aktuelt i mange ulike sammenhenger, er altså boligsalgsrapporten et verktøy som er spesielt utviklet for bruk ved eierskifte.

Boligsalgsrapporten erstatter ikke selgerens opplysningsplikt eller kjøperens plikt til selv å undersøke boligen som skal kjøpes, men den er gjennomført av en takstmann og dokumentert på en måte som skal bidra til økt trygghet for alle impliserte. Boligsalgsrapporten er ingen garanti mot skjulte feil, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner eller lignende grundige undersøkelser.



Boligsalgsrapporten er skapt av aktørene/organisasjonene i takstbransjen i fellesskap. Det betyr at den i utgangspunktet er standardisert for å forenkle kjøperes muligheter til å sammenlikne forskjellige aktuelle boliger der det foreligger boligsalgsrapporter, også når takstmenn fra ulike organisasjoner står bak. Det er likevel nødvendig å understreke at boligsalgsrapporten – på samme måte som en takst eller en tilstandsrapport – bygger på bruk av faglig kvalifisert skjønn.

Brosjyren "Boligsalgsrapporten – det nye verktøy for et tryggere boligsalg"⁷ beskriver grunnlaget for og hva boligsalgsrapporten er og hva den ikke er. Et eksempel på en boligsalgsrapport er lagt ved bakerst i rapporten. Denne konkrete rapporten er brukt i spørreundersøkelsen som er utført av SINTEF Byggforsk og Forbrukerrådet.

1.4 Innholdet i boligsalgsrapporten sjekket gjennom samtaler/intervjuene

Mange av problemstillingene ved og utredningene knyttet til tilstandsvurderinger, boligtaksering og verdisetting er allerede drøftet eller gjennomført. Vi har sett det som lite hensiktsmessig å arbeide videre for å komme fram til en "kvalitet i boligsalgsrapporten" som tilfredsstiller forventningene alle de ulike interessentene har (Forbrukerrådet, boligselgere, boligkjøpere, takstbransjen). Det er sannsynlig at interessene – som kommer fram både i NOU-en, undersøkelse/program/debatter blant annet i NRK og andre fora, er så motsetningsfylte at "enighet om riktig kvalitet" i en boligsalgsrapport kan være en utopi.

⁵ <http://www.aftenposten.no/bolig/article4240843.ece> (28.des 2011)

⁶ <http://www.nrk.no/nyheter/1.7906894> (28.des 2011)

⁷ <http://www.ntf.no/new/download/Brosjyrer/Boligsalgsrapport.pdf> (8.des 2011)

Bør fokuset være å avgrense/presisere hva boligsalgsrapporten kan være – på den ene siden med hensyn til verdifastsettelse/markeds/sammenlignbar pris (med nybygg), og tilstandsvurdering med levetidsbetraktning på den andre, og ikke favne begge, slik den i prinsippet er bygget opp i dag? På begge områdene kommer kritikken – fra meglerbransje med hensyn til fastsettelsen av markedspris, og fra skadeoppdrag-/forsikringsbransjen med hensyn til vurdering og angivelse av teknisk tilstand.

Boligsalgsrapporten er som oftest bestilt av selger eller selgers megler. Her ligger det allerede en skjevhet. Begge er interessert i at prisen blir så høy som mulig, og ønsker ikke at boligsalgsrapporten skal virke ufordelaktig inn på det. Kjøper har ønske om en lav pris eller "en riktig pris" i forhold til markedet med tanke på videresalg, men særlig i forhold til egne krav og til framtidige (nødvendige) kostbare oppgraderinger.

Forbrukerrådet har alltid engasjert seg i spørsmål rundt kjøp/salg av boliger og plassert seg klart på kjøperens side. Men det forventes også at myndighetene, som etterstreber at bygningsmassen er av en god standard og at den fornyes/forbedres opp mot framtidig bærekraftige standard, også har klare interesser i fastsettelse av en objektiv og riktig tilstand på boliger.

Slik boligmarkedet er organisert i Norge, med mange privateide boliger, ligger initiativet og kostnadene for utbedringer og eventuell oppgradering hos hver enkelt eier. I de nærmeste årene står en foran økte krav/forventninger om energieffektive nye bygg (boliger) og oppgradering av eksisterende bygningsmasse. "Riktig kvalitet" på takstmannens gjennomgang av boliger for salg nedtegnet i en boligsalgsrapport, samt fastsettelse av teknisk verdi vil kunne gi vesentlig oversikt over og beredskap for dette.

Men vil boligsalgsrapporten, med bedre kvalitet i gjennomgangen og vurderingen av boligens tilstand samt fastsettelsen av teknisk verdi, og forbedret rapportering, være svaret på forventningene de forskjellige parter og interessenter har? Dette er de utfordrende spørsmålene vårt arbeid søker å gi svar på.

1.5 Relevante tidligere undersøkelser, samt veiledninger

I 2009 gjennomførte Forbrukerrådet en større undersøkelse om behovet for et "Boligens servicehefte" blant folk som nettopp hadde kjøpt og flyttet inn i en brukt bolig i tidsrommet november 2008 til november 2009. Vi gjengir nedenfor noen av hovedtallene fra 2009-undersøkelsen, og har lagt ved et "Executive summary" som vedlegg i denne rapporten. Se også innlegget i *Aftenposten* 20. desember 2010⁸ om undersøkelsen.

Utvalget besto av 890 personer trukket ut fra et landsrepresentativt utvalg av internettbefolkningen. Så mange som åtte av ti (81 %) deltakere svarer at en ordning med "Boligens servicehefte" vil være "*Svært/ganske interessant*". Andelen som ikke finner dette interessant er en av ti (11 %). "Villigheten til å vedlikeholde/oppdatere "Boligens servicehefte" er også stor. Åtte av ti (81 %) svarer at de i "*Svært stor grad/Stor grad*" er villige til å vedlikeholde/oppdatere en slik oversikt når man gjør endringer eller vedlikeholder boligen sin.

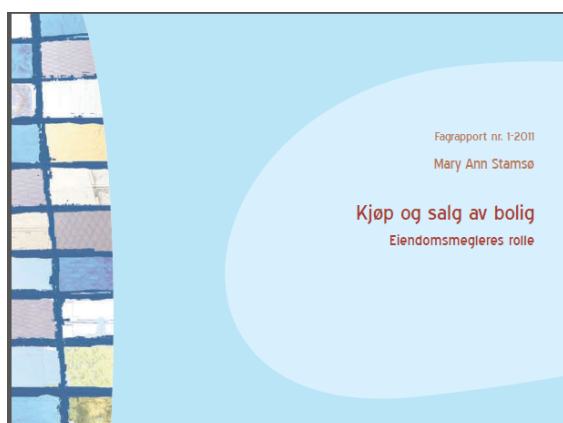
Ved boligkjøp har fire av ti (39 %) i ettertid oppdaget feil/mangler ved boligen som det ikke ble opplyst om før budrunde. Det er interessant å se at andelen som har oppdaget feil/mangler i ettertid, i svært liten grad varierer avhengig av hvilken type salgsmateriell som ble brukt. Andelen avhenger heller ikke av bakgrunnsvariabler som kjønn, alder eller geografisk bosted. Man finner imidlertid interessante variasjoner i to andre variabler. Den ene er at det å oppdage ikke-opplyste feil/mangler er mer utbredt blant enebolig-/rekkehuskjøpere (43 %) enn blant kjøpere av leilighet (36 %). Den andre er at langt flere blant dem som mener at man "*I liten grad*" (64 %) fikk tid til å sette seg inn i salgsinformasjonen før budrunden startet, enn blant dem som mener man "*I stor grad*" (30 %) fikk tid til dette.

⁸ <http://www.aftenposten.no/bolig/article3956401.ece> (8.des.2011)



TNS Gallup har også gjort en annen og nyere undersøkelse for Forbrukerrådet – "om boligsalg og kjøp"⁹.

Vi har ikke lagt vesentlig vekt på denne undersøkelsen i vårt arbeid da den er rettet mot andre forhold enn tilstandskontroll/boligsalgsrapport, men konstaterer at funn og resultater stemmer godt med vårt arbeid.



SIFO og Stamsøs undersøkelse av "Kjøp og salg av bolig"¹⁰ er gjort på oppdrag fra Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet.

Denne undersøkelsen er heller ikke orientert mot tilstandskontroll eller boligsalgsrapport. Men den tar opp et interessant forhold som er mer utbredt i utlandet, at kjøperne har egen rådgiver, og ikke som i Norge der det kun er selger som har bistand.



Forbrukerrådets *Sjekkliste ved boligkjøp*¹¹ angir en (egen)vurdering av "tilstanden" i en bolig, og dermed et utgangspunkt for dokumentasjonen ved salg.

Forbrukerrådet har i sin Forbrukerportal mye veiledende og informativt stoff som vi ikke drøfter/behandler nærmere i denne rapporten, men som vi har gjennomgått som del av dette arbeidet¹².

⁹ http://forbrukerportalen.no/filearchive/rapport_boligsalg_siste_rev14_2_vedlegg.pdf (29.des.2011. NB: 28 mb)

¹⁰ <http://forbrukerportalen.no/filearchive/fagrapport-1-2011rev.pdf> (29.des.2011)

¹¹ http://forbrukerportalen.no/filearchive/sjekkliste_boligkjop1.pdf (17.des.2011)

¹² <http://forbrukerportalen.no/temaer/bolig> (8.des.2011)

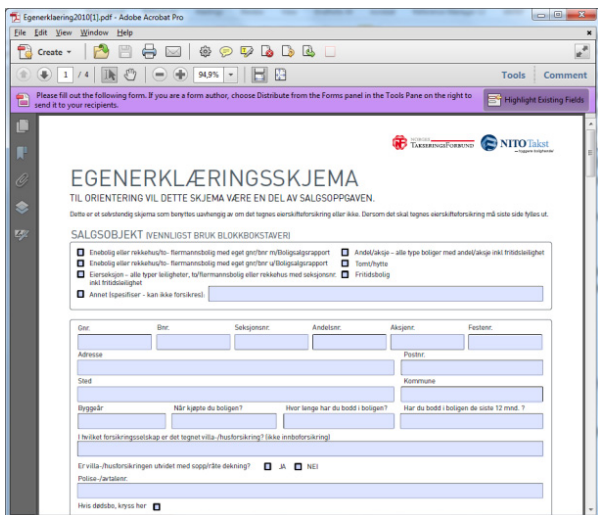


"Boligmappa.no"¹³ er et interessant tiltak som dekker deler av Forbrukerrådets ønske om å få opp "Boligens Servicehefte". Det er Nelfo¹⁴ som står bak tiltaket (med bestilling av serviceavtale med el-installatør som "tilvalg"....).

Dette er eksempel på et "frivillig" og gratis tiltak som bygger på en sikker innlogging/innlegging av informasjon (bruker bankID), samt at tjenesten støttes av Norsk Eiendomsinformasjon¹⁵ som eies i sin helhet av Handels- og næringsdepartementet.



I den innledende fasen av arbeidet støttet vi oss blant annet på beskrivelser og informasjon lag ut av *forskjellige takseringsforetak*, og vi velger å vise til det Boligtakst¹⁶ AS har lagt ut om sin måte å presentere ulike takster, arealbegrep, framgangsmåter og priser på (Oslo og Akershusområdet per november 2011). På internettsiden sin beskriver de også ulike takster sett i forhold til hverandre med særlig beskrivelse av Boligsalgsrapporten i forhold til øvrige tilbudene om taksering/tilstandsanalyser.



Selgers "egenerklæring"¹⁷ som grunnlag for befaringen, og som blir lagt ved boligsalgsrapporten, er vesentlig og bilagene/referansene til de arbeider/utbedringer som er gjort. Erklæringen kan etter dagens praksis ligge klar nå befaringen skal gjøres, eller settes opp sammen med den fagkyndige. Utfordringene rundt egenerklæringen står sentralt i vårt arbeid.

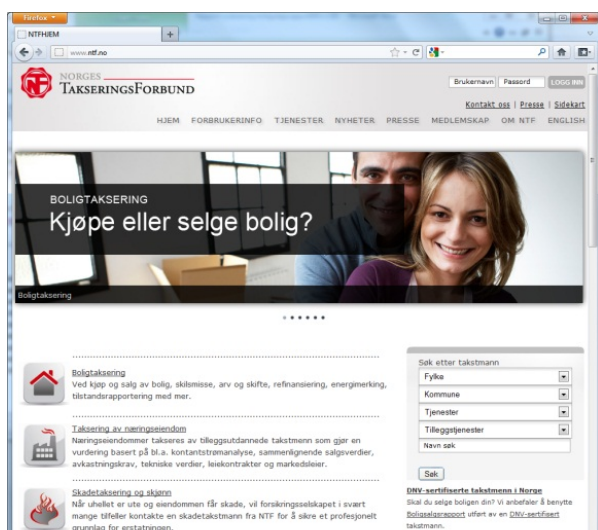
¹³ <https://www.boligmappa.no/> (8.des.2011)

¹⁴ <http://nelfo.no/> (8.des.2011)

¹⁵ <http://www.eiendomsinfo.no> (8.des.2011)

¹⁶ <http://www.boligtakst.as/index.html> (8.des.2011)

¹⁷ <http://www.boligtakst.as/Egenerklaering2010.pdf> (Skjema fylles ut i pdf fra Boligtakst AS sin hjemmeside. Kan kun printes ut) (8.des.2011)



Det er lagt ut vesentlige opplysninger og veiledningsstoff på *Norges Takseringsforbunds hjemmeside*¹⁸. Vi velger å henvise til dette i rapporten da det viser en måte å framstille arbeidet takstmenn kan legge til grunn for å få en ensartet måte å utføre undersøkelser/-framstillinger på. Vi tenker for eksempel på måling og framstilling av ulike arealer.

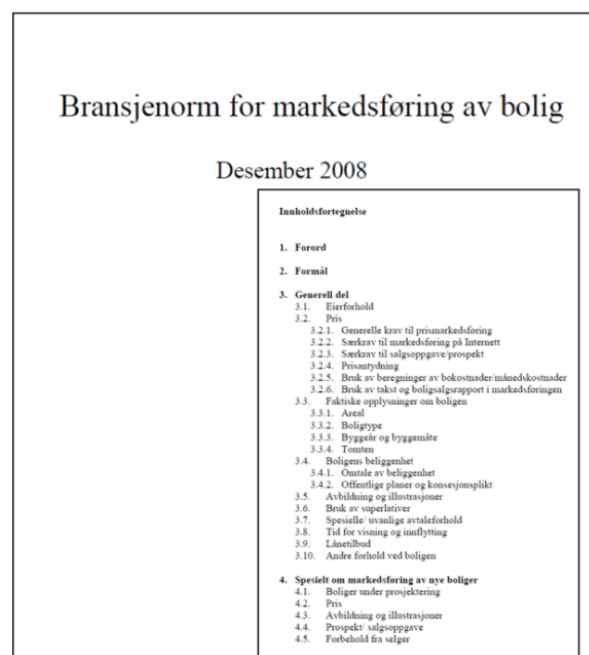
Alle nyhetsinnslag er gjennomlest for å supplere bildet av takstbransjens plass i nyhetsbildet og syn/erfaringer NTF presenterer.

Gjennom lenken til "Reklamasjonsnemnda for takstmenn" er alle reklamasjoner knyttet til boligsalgs-rapporter blitt gjennomgått.



Alle som skal selge eller leie ut bolig som er større enn 50 m², må etter 1. juli 2010 *energimerke* boligen og få en energiatteest.

Eier kan selv gjennomføre merkingen eller kjøpe dette om en tjeneste.



"Bransjenormen for markedsføring av boliger (desember 2008)"¹⁹ er en "veileder for alle som markedsfører boliger i en profesjonell sammenheng, men kan også gi god veiledning for privat markedsføring".

Den er utviklet av "bransjen", representert ved Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, Eiendomsmeglerforetakenes forening, Norske Boligbyggelags Landsforbund og Norges Eiendomsmeglerforbund i samarbeid med Forbrukerrådet og Forbrukerombudet.

¹⁸ <http://www.ntf.no/> (16.des.2011)

¹⁹ http://www.forbrukerombudet.no/asset/3048/1/3048_1.pdf (8.des.2011)

I vårt arbeid vil vi ikke gå nærmere inn i den "politiske" diskusjonen rundt "As is"-klausul og "Boligen selges som den er". Dette er utfordringer som blant annet *avhendingsloven*²⁰ § 3-9 tar for seg.

Men hvordan boligsalgsrapporten fanger opp dette, er et spørsmål som kan være knyttet til "kvaliteten" på den byggfaglige gjennomgang og presentasjonen i rapporten. Nedenfor har vi derfor tatt med et utdrag av lovteksten:

§ 3-7. Manglende opplysning om egedomen

Egedomen har mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved egedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt.

§ 3-8. Uriktig opplysning om egedomen

(1) Egedomen har mangel dersom omstende ved egedomen ikkje svarer til opplysning som seljaren har gitt kjøparen. Det same gjeld dersom egedomen ikkje svarer til opplysning som er gitt i annonse, i salsprospekt eller ved anna marknadsføring på vegner av seljaren.

(2) Fyrste ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtala, og opplysningane ikkje i tide er retta på ein tydeleg måte.

§ 3-9. Egedom selt « som han er » e.l.

Endå om egedomen er selt « som han er » eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følgjer av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.

1.6 Benevnelser og begreper

Vi gir ikke en dekkende liste over av aktuelle benevnelser og begreper i rapporten, men gjør noen avklaringer/presiseringer her.

Vi kunne valgt å følge standardene og NOU-ens bruk av begrepet "bygningssakkyndig" i stedet for "takstmann" i våre diskusjoner og presiseringer. Men da ordet/begrepet takstmann er innarbeidet både som yrkestittel og brukes i mange andre sammenhenger, velger vi å bruke det.

Arbeidet med standardene NfS 3424 og NS 3600 står nå foran sin avslutning. Vi velger derfor å ta med definisjonene på både *tilstandsgrad* og *referansenivå* fra disse.

I NS 3600 defineres tilstandsgrad som:

tilstandsgrad TG

uttrykk for tilstanden et byggverk eller bygningsdel/komponent har i forhold til referansenivået

MERKNAD Tilstandsgrad angis som TG 0, TG 1, TG 2, TG 3 avhengig av grad av avvik og oppståtte konsekvenser. TG_{IU} brukes for bygningsdel som ikke er undersøkt. Se tabell 2 for definisjon av tilstandsgradene.

referansenivå

forhåndsdefinerte krav til tilstand eller funksjon som gjelder for byggverket eller bygningsdelen

²⁰ <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html> Lov om avhending av fast egedom (avhendingslova) (8.des.2011)

Vi tar også med Tabell 1 – valg av tilstandsgrader – fra utkastet til NS 3600 (utkast desember 2011)

Tilstandsgrad, TG	Spesifikk beskrivelse i forhold til bolig, se også tillegg A, C og D
TG 0	Det er ingen merknader til delen (feilfritt). Delen er ny og uten symptom på slitasje. Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette anses å være nødvendig, er lagt fram.
TG 1	Delen har bruksslitasje men tiltak anses ikke nødvendig. og/eller Det foreligger dokumentasjon for fagmessig utførelse for skjulte bygningsdeler der dette anses nødvendig.
TG 2	Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade, sterk slitasje og det er behov for tiltak. og/eller Bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak. og/eller Det foreligger ikke dokumentasjon for fagmessig utførelse, selv om delen er ny. og/eller Det er grunn til overvåkning av denne delen for å sikre mot større skader og følgeskader. og/eller Risikokonstruksjoner hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller er uten inspeksjonsmulighet
TG 3	Total funksjonssvikt. Delen fyller ikke lenger formålet. og/eller Det er fare for liv og helse og/eller Det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak) og/eller Det er avvik fra lover/forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG _{IU} (Ikke undersøkt)	Bygningsdelen/arealet/rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. For eksempel snødekket tak, vegger dekket av fast inventar. Dersom TG _{IU} omfatter risikokonstruksjoner, skal dette angis særskilt.

2 Metode

"Boligsalgsrapporten" er en tilstandsanalyse med tekniske vurderinger, forslag til nødvendige tiltak/-utbedringer og inkluderer i vårt oppdrag en takst og er rettet mot omsetning av en bolig. Takstmannens analyser, vurderinger og takst rapporteres i dokumentet "Boligsalgsrapport".

Både i dette arbeidet og i praktisk bruk vil boligsalgsrapport være en prosess og et dokument/produkt utført av en takstmann, som står ansvarlig for begge deler.

Vårt arbeid er i hovedsak basert på innsamling av data etter fire ulike metoder. Disse metodene evaluerer boligsalgsrapporten fra ulike synsvinkler, slik at den blir sett i et bredt perspektiv:

- Boligsalgsrapporter fra ulike deler av landet ble samlet inn og gjennomgått for å få et bilde av selve formen på rapportene, variasjonen mellom og innenfor de ulike geografiske områdene, og forskjeller som rapporter med og uten verdivurdering.
- Videre ble ulike fagfolk/eksperter bedt om å vurdere boligsalgsrapporter med utgangspunkt i de erfaringer som er vunnet gjennom arbeidet med NOU 2009:6 og standardiseringsarbeidet – samt fagfolkenes personlige erfaringer.
- Erfaringer fra disse arbeidene ble i neste omgang lagt til grunn for en rettet undersøkelse i regi av Forbrukerrådet og utført av TNS Gallup. Respondentene skulle svare etter å ha lest/gått gjennom en boligsalgsrapport på 16 sider. Resultatene kan sies å være representative for gruppen av forbrukere som nylig har gjennomgått en salgs-/kjøpsprosess av bolig. Resultatet, inkludert SINTEF Byggforsks utdypninger/kommentarer, er lagt ved denne rapporten.
- Resultatene fra denne rettede undersøkelsen ble brukt som grunnlag for dybdeintervjuer av noen av respondentene. De som ønsket å gi flere innspill til evaluering av boligsalgsrapporten, oppga telefonnummer og 14 stykker ble intervjuet av forskere ved SINTEF Byggforsk.

I tillegg kommer vurdering og innspill fra forskere/faglig personell ved SINTEF Byggforsk.

2.1 Boligsalgsrapporten. Kvalitet og variasjon

Det var en klar forutsetning for oppdraget at kvaliteten og variasjonen i gjennomgangen av boligene og presentasjonen i boligsalgsrapporten skulle stå sentralt. Det har det også gjort, men brukernes erfaringer har kanskje fått noe mer vekt enn opprinnelig tenkt. Årsakene til dette er flere, blant annet at Forbrukerrådet ønsket et skarpt fokus på dette, samt at det høsten 2011 har vært fokus på standardene for tilstands-vurderinger og myndighetenes vurdering av behov for obligatoriske tilstandsrapporter ved boligsalg/kjøp. Videre er kommunene blitt pålagt å bringe bruken av utleie i boligmassen i overensstemmelse med lover og regler. I prosjektet har vi forsøkt å balansere og trekke inn disse forholdene så sant det er relevant for gjennomgangen og vurderingen av boligsalgsrapporten.

Det var fra takstbransjen ønske om at distriktvis variasjon også ble belyst. SINTEF Byggforsk fikk derfor tilsendt 42 rapporter; 12 fra Vestfold, 13 fra Buskerud, 9 fra Hordaland, 6 fra Telemark og 2 fra Agder. Det er disse rapportene som ligger til grunn for funn/diskusjoner/forskjeller mellom boligsalgsrapportene.

Vi har med det tilsendte materialet ikke grunnlag for å gå i detalj på sammenligninger og hvorfor bruken av boligsalgsrapporter varierer over landet, men ekspertgruppen antydte at den viktigste grunnen til variasjonen var boligsalgsrapport med og uten verditakst, med Vestfold som eksempel på et område med rapporter uten verditakst.

Det er tydelig variasjon i måten rapportene er presentert på, og vi finner både grundigere og mer omstendelig vurdering/utskrivning og mer stikkordspregede rapporter. Vi ser henvisninger og bruk av tilstandsgrader som ikke alltid gjør det enkelt for en utrent leser å tolke innholdet.

2.2 Dialog med ekspertgruppe

Som prosjektbeskrivelsen angir skulle eksperter delta aktivt i prosjektet, både med innspill til gjennomføringen og med faglige bidrag. Det viste seg vanskelig å samle meglere på felles workshop/møter, derfor er innspill og synspunkter innhentet direkte fra dem (intervju per e-post og telefon med tre meglere). Ellers har ekspertgruppen bestått av personer fra Forbrukerrådet, Norges takseringsforbund og praktiserende takstmenn. Sentralt for ekspertgruppen sto diskusjonen om obligatorisk og/eller en frivillig bruk av boligsalgsrapport ved eierskifte, også når nye leiligheter/boliger legges ut for salg.

I gruppen ble også verdisetting av boliger diskutert – fra boligsalgsrapporter helt uten fastsettelse av teknisk verdi og markedsverdi til rapporter der begge verditakster er integrert.

2.3 "Test av boligsalgsrapport". Forbrukerrådet og TNS Gallups undersøkelse

Forbrukerrådet og SINTEF Byggforsk samarbeidet om utforming av et spørreskjema med vekt på evaluering av en boligsalgsrapport. Slik ønsket vi å få mer detaljerte evalueringer av selve rapporten og av kvaliteten i arbeidet som ligger til grunn for den. Rapporten fulgte med spørreskjemaet, og respondentene ble bedt om å lese denne før de gikk i gang med å svare på spørsmålene. Rapporten var et eksempel på en gjennomsnittlig god boligsalgsrapport av en eldre enebolig, og den ble anonymisert før den ble lagt ut. TNS Gallup utførte undersøkelsen.

Undersøkelsen ble gjennomført online. Deltakere ble rekruttert via TNS Gallups internettpanel for forbruksforskning. Målgruppen for undersøkelsen var personer over 20 år og kun de som hadde kjøpt bolig i løpet av de siste 18 måneder eller personer som planla å kjøpe bolig i løpet av de neste 6 måneder.

I alt svarte 240 respondenter på undersøkelsen. Undersøkelsen kan sies å være representativ for forbrukere som nylig har kjøpt og/eller solgt bolig. Respondentene kommer fra hele landet.

2.4 SINTEF Byggforsks intervjuundersøkelse

De respondentene i spørreundersøkelsen som ønsket å gi flere innspill til evalueringen, ble bedt om å oppgi telefonnummer slik at de kunne bli ringt opp. I alt ble 14 av respondentene oppringt for en utdyping av svarene de ga i spørreskjemaet. (Intervjuguiden er vedlegg 7.1 i rapporten.)

Intervjuene gir eksempler på hvilke meninger folk som nettopp har vært igjennom en kjøps-/ salgsprosess kan ha om boligsalgsrapporten, og diskuteres sammen med resultater fra de andre datainnsamlingsmetodene i arbeidet. Tidsrommet mellom undersøkelsen og intervjuene var 3–4 uker. Det var svært verdifullt at 12 av de 14 informantene har vært gjennom både kjøp og salg av bolig de siste årene.

Et problem ved intervjuene var at det i utgangspunktet var ønsket at man kun snakket med de som hadde erfaring med boligsalgsrapporter, men det viste seg at mange av de som svarte, ikke helt visste om det ble brukt boligsalgsrapport eller kun en vanlig takst i deres siste kjøp/salg. Dette er et funn i seg selv, og vil bli ytterligere diskutert. Mange av spørsmålene var likevel såpass generelle at informantenes svar uansett var relevante, mens den mer detaljerte evalueringen av en konkret boligsalgsrapport ble dekket av spørreskjemaundersøkelsen.

3 Resultater fra undersøkelsene

3.1 Bruken av boligsalgsrapport og erfaringer med eget kjøp og salg

Ekspertgruppen bekreftet at den skjeve fordelingen av bruken av boligsalgsrapporter er velkjent. I Vestfold brukes rapporten i nesten all boligomsetning – da uten verditakst. Der brukes den også i omsetning av nye boliger! Som undersøkelsen til Forbrukerrådet viser er det ved omsetning av større og eldre boliger, særlig eneboliger og rekkehus, rapporten benyttes. Meglere i panelet (fra Oslo) sa at de alltid krever den brukt i omsetning av slike boliger.

Forbrukerrådets egen undersøkelse i 2009, *Boligens servicehefte? Det er jammen smart*, sier også noe om bruken av boligsalgsrapporten. I kun 4 av 10 boligkjøp (40 %) ble det benyttet salgsoppgave med boligsalgsrapport; noe mer, ca. halvparten ved salg av enebolig og rekkehus. I Oslo og Akershus er boligsalgsrapporten benyttet i kun 1 av 4 (26 %) av kjøpene. Salgsoppgave med verdi- og lånetakst er dominerende i dette markedet (62 %). Andelen av denne typen takster i resten av landet ligger rundt 30 %.

På bakgrunn av **intervjuene** ser vi at forståelsen av hva en boligsalgsrapport er, er noe uklar. Noen av informantene husker ikke om de hadde en omfattende boligsalgsrapport under sitt siste kjøp og/eller salg. Det tyder på at boligsalgsrapporten per i dag ikke har en tydelig nok profil, eller at navnet på den er for generelt. Mange av dem som er intervjuet, mener at det kanskje ble brukt en boligsalgsrapport, men de er ikke sikre. Andre er oppmerksomme på endringen i kvaliteten på tilstandsvurderingene som har kommet med innføring av boligsalgsrapporten, sammenlignet med andre tilstandsvurderinger og takster – og setter pris på dette.

De fleste informantene har vært igjennom både et salg og et kjøp, og noen har i den forbindelse opplevd at det bare ble brukt boligsalgsrapport i den ene prosessen. Det har vært vanskelig å finne informanter som garantert hadde erfaring med boligsalgsrapporter. Omtrent halvparten av de 14 informantene har "helt sikkert" erfaring med bruk av boligsalgsrapport. Også de som ikke brukte boligsalgsrapport direkte i sine kjøp/salg, sier at de ofte har sett og studert boligsalgsrapport på leting etter bolig.

Fire av de intervjuede har hatt direkte negative erfaringer med kjøpsprosess, mens noen få har opplevd kun mindre feil og mangler ved kjøpsobjektet. De fleste har imidlertid en positiv opplevelse av de siste kjøps- og salgsprosesser de har vært igjennom. I de tilfellene der kjøperne har hatt svært negative erfaringer, handler det ofte om fuktproblemer som er oppdaget i ettertid. I ett av tilfellene var det også problemer med en ulovlig utleieenhet.

Av dem som har solgt leiligheter, kommenterer de fleste at oppdraget var ganske enkelt, og bør være enkelt. Flere påpeker at det er ved salg av eldre eneboliger at det ofte blir kritisk. Av dem som har hatt negative opplevelser med kjøpsprosess, gjelder dette eldre eneboliger.

3.2 Erfaring med takstmannens arbeid og aspekter boligkjøperen vektlegger

De fleste som ble **intervjuet**, mener at takstmannen gjorde et grundig arbeid ved vurdering av salgsobjektet, men dette beskriver både tilfeller hvor det er brukt Boligsalgsrapport og andre takster. Av dem som har hatt negative erfaringer ved kjøp av bolig, er alle fortvilet over takstmannens innsats og mener at vedkommende har oversett store mangler. Her kommenteres det også av flere at de synes takstmannen tar for store forbehold, og at takstmannen burde ta mer ansvar for den evalueringen hun/han gjør.

Av dem som er ganske fornøyde med takstmannens innsats, er det også flere som mener at takstmannen var vel rask med arbeidet, men de ser det i forhold til prisen på rapporten, og mener at for den lave prisen kunne de heller ikke forvente mer.

Informantene har sjelden opplevd at takstmann har oversett ting som burde ha vært med i evalueringen når det er snakk om salgsprosesser av egen bolig. I de fleste tilfellene samsvarte derfor boligen med innholdet i boligsalgsrapport/takstrapport i både kjøp og salg.

Selvfølgelig er beliggenhet et aspekt de fleste kjøperne legger vekt på, men svært mange av informantene sier også at de er opptatt av den tekniske kvaliteten ved boligen. De som har hatt negative erfaringer ved kjøp, sier at de ville sjekket boligen nøyere enn de gjorde. Noen påpeker at de ville ringt takstmannen for å få mer detaljerte opplysninger, eller hatt med egne fagfolk.

Vi har ikke spurt direkte om en er fornøyd eller misfornøyd med takstmannens arbeid i **spørreundersøkelsen**, men lagt vekt på forståelsen og innholdet ved besvarelsen. 8 av 10 (78 %) oppfatter at takstmannen hadde samme ansvar eller mer ansvar enn de i utgangspunktet trodde.

Flere av de **intervjuede** svarte at de ønsket seg "noe mer", særlig knyttet til takstmannens gjennomgang og vurdering av tilstand. Men mange mente man fikk det man betalte for, det vil si at en ikke kunne vente særlig mer av en rapport når den sakkyndige ikke hadde/tok seg mer tid med jobben.

Flere av de intervjuede savner illustrasjon(er) for å få et riktig bilde av ulike arealer i boligen og om rom/deler av boligen er lovlig å leie ut. Dette må enten angis av megler eller, som flere ønsker, i boligsalgsrapporten.

I **ekspertgruppens** diskusjon ble det fokusert på utfordringen i at det er selger – ofte på initiativ fra megler som bestiller boligsalgstaksten, og som de påpekte, både gjennom diskusjoner i dagspressen (referert andre steder i rapporten) og diskusjoner bl.a. i NOU-en, er ikke dette uproblematisk. Ekspertene påpeker problemene med å være grundige nok i undersøkelser og vurderinger når det legges opp til "Undersøkelsesnivå 1", og at undersøkelser for å kunne bekrefte eller avkrefte om forhold ved boligen avviker fra dagens byggeforskrifter (eller reguleringsplan), vanskelig vil kunne gjennomføres uten vesentlig økning av innsatsen. De er usikre og delte i synet på om takstmannen skal gjøre dokumentkontrollen og vurderingen om "lovlige/ulovlige rom" – eventuelt lovlig for utleie.

Sammenligningen mellom boligsalgsrapportene viser også variasjon i detaljorientering, men det oppgis ikke hvor mye gjennomgangen har kostet/hvor lang tid som er benyttet, og derfor er det vanskelig å bedømme kvaliteten i forhold til innsatsen.

Vi har også gått gjennom anonymiserte rapporter som har ført til krav mot takstmannen/foretaket om erstatning (også fra eierforsikringsselskap). I disse rapportene har takstmannen ofte unnlatt å gå gjennom/-vurdere forhold som klart burde vært gjennomgått og drøftet/vurdert. Dette er sentralt, da spørsmålet om ansvaret til takstmannen henger nært sammen med hva som ligger i takstmannens instruks og rutiner/sjekklistene, og hvor grundig den sakkyndige bør/skal utføre arbeidet.

3.3 Innholdet i og omfanget av boligsalgsrapport

I **intervjuene** kom det fram at de som har skjont forskjellen på boligsalgsrapport og andre takstrapporter sier at boligsalgsrapport er mye bedre i innhold og detaljeringsgrad, og at de støtter dem som mener at det bør bli påbudt å bruke den.

Det er svært få som mener at noen av temaene som blir tatt opp i en boligsalgsrapport, er overflødige. De vil ha så mye informasjon som mulig, og mener at folk bare kan hoppe over den informasjonen de ikke finner relevant. En nevner at "antatt levetid" er unødvendig å ha med når estimatene er så vide at de ikke gir noe

særlig informasjon. En annen av informantene mener at det er mye detaljer i en boligsalgsrapport, men at det mangler detaljer på de viktige temaene – som nærmere beskrivelse av tilstandsgrad.

Når informantene blir spurt om de får de svarene de trengte gjennom rapporten, svarer de fleste først ja, men når de får mer detaljerte spørsmål om saken, blir svarene mer nyanserte. Uoppfordret er det følgende temaer som blir nevnt som mangler: Boligsalgsrapporter er ofte dårlig på kvaliteten på kjellere, nøyaktige takhøyder, elektrisk anlegg, VVS, drenering og generell teknisk standard. Flere nevner også i denne sammenheng at de ønsker at takstmenn tok mindre forbehold enn de gjør. Andre påpeker at selgeren har det største ansvaret for å legge alle kort på bordet. Noen sier at de har opplevd at selger prøver å skjule feil og mangler, og mener at boligsalgsrapporter er ujevne i kvaliteten.

Når vi nevner konkrete forslag til temaer som kom fram i spørreskjemaundersøkelsen, og om de som selgere og kjøpere er interessert i å ha dette med i rapporten, er omtrent alle informantene opptatt av at:

- det elektriske anlegget blir nærmere beskrevet
- VVS blir nærmere beskrevet

Noen mener at pipe/ildsted bør bli nærmere beskrevet.

Her ligger det en avgrensning mot takstmannens ansvar og manglende forståelse for at takstmannen ikke er ekspert på disse områdene. Takstmannen kan kun uttale seg med den kunnskap hun/han har om installasjoner/spesialområder utenfor eget fagområde som iakttagelser, med mulige anbefalinger som ikke setter takstmannen i en situasjon som rettslig ansvarlig.

Mange, men ikke alle, vil gjerne ha opplysninger om rom er lovlig å leie ut, men dette ser naturlig nok ut til å avhenge av hva slags bolig informantene er opptatt av. Dette temaet er for eksempel mindre aktuelt for dem som er opptatt av leiligheter.

Videre er mange av informantene opptatt av bedre informasjon om tilstandsgrad, for eksempel årsaker til fastsettelse av tilstandsgraden. Antatt levetid på ulike bygningsdeler blir av noen sett på som svært aktuelt, mens andre mener at dette blir vanskelig å vurdere fordi det bygger mye på skjønn og hva slags kvalitet kjøper ønsker. Noen mener at kjøper bør ha med egne fagfolk for å vurdere dette. Det samme gjelder råd om oppgradering fra takstmannen: Noen få mener at dette er svært interessant, andre mener at det er vanskelig for takstmannen å gi råd om oppgradering til kjøpere med helt ulike interesser – noen kan like gamle sjelfulle vinduer, andre ønsker kun energieffektive nye vinduer ...

Flere vil også gjerne at takstmannen skriver noe om antatte kostnader for å oppgradere ulike forhold ved boligen til dagens standard; dette gjelder spesielt rom som bad og kjøkken som er kostbare å oppgradere. Andre påpeker igjen at det vil være en umulig oppgave for en takstmann fordi det er så ulike meninger om hva slags standard man da skal oppgradere til, og prisen vil avhenge av hva slags type firma man bruker til jobben, eller om man gjør det selv. Flere mener likevel at man bør kunne sette et ganske vidt estimat, og at folk ville skjønne hvorfor kostnaden ville være så forskjellig, og at de selv da kunne bestemme selv om de vil legge seg på et lavkostbudsjett eller ikke. Mange mener at dette ville være svært nyttig for å få vite hvor høyt de kunne gå i pris for den boligen de ønsket å kjøpe. Vi tolker dette slik at dersom kostnader for oppgraderingstiltak blir en del av boligsalgsrapport, vil folk ha stor forståelse for at estimatene er vide, og at estimeringen vil være vanskelig.

Flere hadde "gode råd" om tydeligere forklaringer, at forkortelser burde unngås, at en planskisse burde fulgt med, med en opplisting av rommene som så summeres.

I **spørreundersøkelsen** kom det også fram at tilstanden til og levetider på de ulike konstruksjoner og bygningsdeler er sentralt, men at det ofte presenteres noe (for) vidt eller uklart. Langt de fleste mente likevel

at dette er nyttig informasjon. 57 % svarte "Nyttig" og 28 % "Delvis nyttig". Den siste gruppen trakk fram beskrivelse som oppussing som utydelig og dels unødig, da oppussing ofte er en smakssak. Det de derimot var klare på, var nødvendig oppgradering og vedlikehold – og indikasjon på hvor mye det ville koste. Med hensyn til levetid ønsket flertallet at gjenstående levetid i det spennet som blir antydnet, blir angitt.

Rapportsammendraget får ikke samme positive score. Bare 4 av 10 (40 %) mener det er dekkende, og blant de 6 av 10 (60 %) går kommentarene på at de savner konkrete opplysninger om hva som bør gjøres av oppgraderinger for at boligen skal holde angitt standard.

Ofte brukes ord som "oppussing", og det mener både "de som mener rapportsammendraget ikke er dekkende" og "de som mener rapportsammendraget er delvis dekkende" er for vagt eller misvisende. Det en ønsker er opplysninger om/krav til og helst antydninger om kostnader til oppgradering når det er bygningsdeler eller forhold som får tilstandsgrad 2 eller 3. Om vegger og tak trenger et malingsstrøk, behøver ikke stå i rapporten.

Ekspertgruppen var opptatt av innholdet i og utfordringen med å angi levetid og tilstandsgrad. De hadde opplevd at legfolk forstår og aksepterer nøkterne faglige (standardiserte) termer og vurderinger, sett i lys av "egne" vurderinger og synspunkter. Det er stor forskjell på brukbarhet og estetisk/moderne. Det var enighet i gruppen om at en takstmann kun skal vurdere brukbarheten/funksjonaliteten til bygget og bygningsdelene, og at dette må komme tydelig fram som en betingelse for vurderingen. Forhold som har sikkerhetsmessig og/eller økonomisk betydning er de mest sentrale. Men opplysning om normale levetider for ulike materialer og løsninger kan det være greit for kjøper/selger å vite, selv om det i større grad enn det som er vanlig i boligsalgsrapporten, bør relateres til byggets tilstand.

Videre mente ekspertgruppen at generelle standardtekster på levetid til ulike materialer/produkter bør fjernes fra rapporten hvis de ikke er relevante. De kan eventuelt ligge som en veiledning for takstmannen ved utfyllingen.

Gruppen mente videre at bruk av tilstandsgrader er et problem i seg selv, med definisjoner og klassifiseringer som er ukjent for de fleste – også mange i BA-næringen. Et problem med boligsalgsrapportene er at det som står under vurderinger, ikke alltid samsvarer med tilstandsgrad (slik de er definert i standardene og veiledninger / Byggforskserien). Det er også noen ganger slik at tilstandsgraden settes for et helt avsnitt, og det er vanskelig å vite akkurat hva tilstandsgraden refererer til.

Hvis det settes TG 2 eller 3, mente gruppen at det alltid bør forklares hvorfor den settes/hva som karakteriserer bygningsdelen/forholdet. I rom eller bygningsdeler der det erfaringsmessig er kritiske forhold, som våtrom eller for rørinstallasjoner og drenering, og i kjeller, må en utnytte muligheten for å presisere ulike tilstandsgrader for de forskjellige deler/materialer. Det er også på disse områdene uklarhet om det er gjort fuktmåling og/eller undersøkelser om det er indikasjoner på fukt. Her kan en ikke være nøye nok i å presisere hva som er gjort/undersøkt.

Sammenligningen av de forskjellige boligsalgsrapportene viser at "kvaliteten" på sammendragene varierer, og i flere rapporter ser vi en opprømsing av selvfølgeligheter som enhver vil se og vurdere ved visning/befaring og som et prospekt beskriver og illustrerer bedre. Det brukes beskrivelser som "godt vedlikeholdt og i trivelige farger". I et par rapporter ble det vist til detaljerte beskrivelser i avsnitt som ikke stemmer med overskriftene for disse kapitlene.

I en annen rapport (enebolig fra 1955) inneholder sammendraget også selvfølgeligheter som: "*Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er vesentlig strengere enn de som var gjeldene da denne boligen ble oppført og det må følgelig påregnes avvik i forhold til dagens krav og standard.*"

I et par rapporter var det uklart hva som menes med forskjellige begreper – i ett tilfelle bruken av begrepet "takstkonklusjon". Er det konklusjon/vurderingen i fastsettelse av "teknisk verdi", markedsverdi eller vurderingen av tilstand?

En gjennomgang av rapporten utført av en av SINTEF Byggforsks filologer avdekket mangel på konsistent bruk av betegnelser og beskrivelser av hva som er observert og tilstanden på det. Det ga henne ikke den samlede forståelsen hun hadde forventet, og følgelig ikke den tilliten hun mener boligsalgsrapporten skal gi. Vi kommer tilbake til dette i et senere avsnitt.

Både sammendragene og teksten bærer ofte preg av ytterligere forbehold i tillegg til at forskjellige kritiske og positive forhold er samlet og satt inn i en sammenheng, eventuelt med referanser (forskriftskrav og standard ved byggeår/ved tidspunktet for utbedring/ombygging/fornyelse).

Når en går gjennom rapporter fra samme takstforetak/takstmann, finner en "standardformuleringer" i sammendraget. Dette svekker tilliten til at rapporten er unik for denne spesielle boligen. Skal deler av teksten i rapportene ligge inne som "standardiserte tekster", bør dette være tydeligere og plassert andre steder enn i sammendraget.

Analysenivået man legger seg på i boligsalgsrapporten er "Nivå 1", som i utkastet til NS 3424 defineres som:

Tilstandsanalyse basert på visuelle observasjoner eventuelt kombinert med målinger som kan styrke informasjon om tilstanden.

Innhenting av forskriftsbestemt dokumentasjon om byggverket.

Videre for "Omfang av tilstandsregistrering og vurdering":

Undersøkelse av hele byggverket eller av deler av det.

Angivelse av mulige årsaker til avvik.

Konsekvensvurdering.

Foreslå tiltak for å redusere konsekvenser eller å lukke avvik der det er registrert TG 2, TG 3 eller TG_{IV}.

Angi avvik i forhold til dokumentasjonskrav.

Fastslå eventuelle behov for videre undersøkelser (i standarden angitt som nivå 2 eller 3).

3.4 Forståelse av boligsalgsrapporten. Språk/layout

I **intervjuene** ble informantene spurt om kjøp/salg de hadde vært igjennom, og de hadde derfor ikke aktuelle boligsalgsrapporter foran seg. De syntes det var vanskelig å huske egne inntrykk av språk/layout i boligsalgsrapportene. Mange av informantene var også usikre på om det hadde vært brukt boligsalgsrapport, eller de var sikre på at det ikke hadde vært brukt. Få av informantene kommenterte derfor språk og layout i intervjuene. De få som har kommentert språk slik de husker det i boligsalgsrapport, takstrapporter og salgsprospekter, mente at det var forståelig og greit, og at de ikke hadde spesielle problemer med forkortelser, faguttrykk, rekkefølge eller annet. Men noen mente likevel at det er brukt for mange faguttrykk. En av informantene mente at adjektivbruken var preget av "svada", men at det ellers var OK. En annen av informantene sier at forkortelser bør kunne unngås.

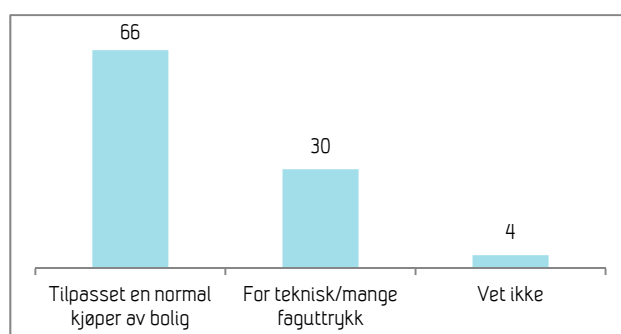
Bare 6 av 14 informanter kommenterte hvorvidt forbehold og definisjoner burde stå foran eller bak. Av disse mente 5 at dette burde stå først, og bare en mente det burde stå bak. Grunnen de fleste oppgir, er at hvis det står foran, kan man ikke unngå å se det, og da blir det lest.

Men flere av informantene påpekte at boligsalgsrapport måtte skrives slik at det var lett å få tak i det som var viktig, og dersom det var helt spesielle og viktige forbehold, måtte de framheves.

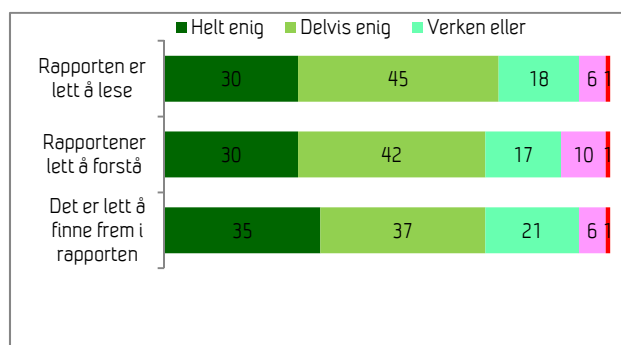
De fleste mente at layout var viktig, men kanskje viktigst for selger? For kjøper var det viktigst at innholdet var godt framstilt, og at all viktig informasjon kom klart fram. Layouten på boligsalgsrapporten har mye å si for hvor klart og tydelig innholdet kommer fram.

Flere av informantene ønsket bilder/illustrasjoner av de kritiske bygningsdeler eller konstruksjoner/løsninger, i tillegg til ett eller flere bilder fra hvert rom. Skal det brukes bilder, må de illustrere viktige forhold eller rommets innredning/karakter, og gjengi dette korrekt. Dersom det ble brukt vidvinkel, burde det kanskje være plikt til å oppgi hvor vid vinkelen var. En av informantene mente at plantegninger var viktigere enn bilder.

Spørreundersøkelsen viste at langt flere enn i intervjuene bekreftet at det var "ord eller begreper de ikke forsto" i boligsalgsrapporten, hele 74 %. Av disse var det yngre som fant ord/begreper de ikke forsto. I kommentarene er det flere som spør seg hvorfor man ikke bruker hele ord i stedet for BTA, BRA, TG, P-rom og S-rom? Dette vil gjøre rapporten mer lettlest og man kan unngå å lete opp forklaringer underveis.



På Spørsmålet "Hvordan vil du beskrive språket i denne rapporten?" viser grafen til venstre at to tredjedeler (66 %) mente at "det var tilpasset en normal kjøper av bolig". Men en av tre (30 %) mente at "det var for mange tekniske uttrykk". Andre vanskelige uttrykk som ble nevnt i kommentarene, var: Stikktakninger, referansenivå, svikt, fukt-indikator, måleverdi, valmet tak, pulttak, sperrekonstruksjon, soil, blindkjeller, horisontal-proeksjon, sekundære bygningsdeler støysoner m.m.



I den neste grafen ser vi at de fleste mener at rapporten er lett å lese, lett å forstå og lett å finne fram i, selv om svarene på det forrige spørsmålet viser et potensial for forbedring. 9 av 10 (91 %) svarte at de så "Tabellen for arealberegning i boligsalgsrapporten" som forståelig. Når de kort skulle forklare arealbegrepene, var under halvparten av svarene riktige! Dette understreker utfordringen en står overfor når legfolk skal tolke/forstå fagfolks definisjoner/forklaringer.

Ekspertgruppen gikk ikke systematisk gjennom rapporter med hensyn til lesbarhet og forståelse, men her ble bruk av hjelpemidler (IKT) drøftet.

Det benyttes nå en "elektronisk mal" for skriving av rapporten. Denne letter arbeidet og gjør utskrivningen raskere, men vil samtidig kunne friste til bruk av sjablongmessige ord og uttrykk. Om en skal gå inn for en direkte utskrivning på "nettbrett" eller lignende hjelpemidler ble diskutert som aktuelt, men det er nå opp til hver enkelt takstmann.

Sammenligningen mellom de 42 Boligsalgsrapportene viser store forskjeller mellom dem med hensyn til utskrivning og formuleringer. Da det i utvalget ikke var tilstrekkelig spredning mellom regioner/fylker og for få rapporter fra hver, ble det vanskelig å skille på "kvaliteten" mellom fylker/region.

Vi fant mye av den samme måten å gå fram på i dokumentasjonen – kanskje med en variasjon i hvor mange bygningsdeler/materialer/overflater det var lagt inn levetidsinformasjon for. Dette kan synes for omstendelig og plasskrevende, men kan for mange kjøpere gi verdifulle opplysninger. Men dersom det ikke anslås eller vurderes om eller når en oppgradering/utskifting bør skje, mener vi slike oppramsinger er overflødige.

Som nevnt ovenfor benyttes det ord og faguttrykk som ikke alltid er kjent blant folk flest. Det som kanskje også gjør en leser usikker, er bruken av beskrivelser som flott, gedigent o.l.

En kan også bli usikker når tilstandsgraden vurderes til 2 (TG 2) uten at svakhetene eller feilene klart beskrives.

Det vi også ser, er bruken av TG 1 generelt for en konstruksjon/bygningsdel/rom, men at det for enkelte deler eller forhold settes TG 2 (ofte inne i teksten). Dette gir etter vår mening en god indikasjon på både helhet og deler, men er neppe korrekt (hver del skal beskrives og vurderes separat med "egen" tilstandsgrad).

Av de 42 rapportene vi gikk gjennom var det enkelte rapporter fra Telemark som var svært gode og ga svar på spørsmålene om standard, svakheter og utbedringer med referanse til året boligen ble bygget. Det som skjemmer disse rapportene, er subjektivt fargede beskrivelser om sted og attraktivitet som etter vår mening ikke hører hjemme i en boligsalgsrapport.

I rapportene ellers finner vi flere gode eksempler uten å kunne se klare forskjeller mellom regioner/fylker – mer mellom forskjellige takseringsforetak/takstmenn.

3.5 Pris på boligsalgsrapporten

Timepris eller fast pris?

De fleste av informantene i **intervjuundersøkelsen** som har svart på dette, mener at timepris vil gi den riktige prissettingen av takstmannens arbeid med en boligsalgsrapport, fordi det er så stor forskjell på de objektene som skal takseres. Flere av informantene har selv brukt takstmenn til fastpris, men mener likevel at timepris ville være riktigere. Det er bare to informanter (av 14) som mener at fastpris ville være en ryddig prissetting.

Flere svarte at de så en deling av kostnaden på boligsalgsrapporten mellom selger og kjøper som naturlig, flere foreslo en deling 50/50. Årsaken til dette var at de da mente at takstmannen ville gjøre en grundig(ere) jobb som primært sikret kjøper mot overraskelser eller kostnader i en størrelse han/hun ikke ville kunne ha oversikt over, samtidig som selger ikke fikk urealistiske forventninger til "produktet".

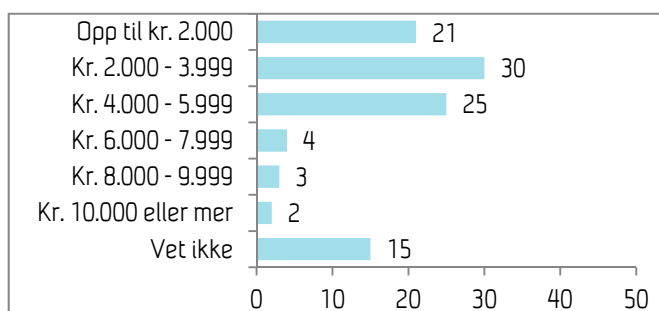
En av informantene mener imidlertid at det spiller liten rolle hvordan takstrapportene prises i dag, og at de gjerne kan baseres på fastpris ettersom de uansett bare er uforpliktende. Men dersom takstene hadde vært mer forpliktende eller obligatorisk, burde det vært timepris.

Anslått tidsforbruk for en taksering

Informantenes anslag over tidsforbruket for en taksering av en bolig varierte svært mye. De fleste skilte mellom leiligheter og hus. De som hadde lavest anslag for tidsforbruket, mente at takstmannen ville ha behov for maksimalt 2,5 time for en takst, mens de som hadde størst anslag over tidsforbruket, mente at takst for et hus ville ta 10–20 timer. De fleste anslo i størrelsesorden ett dagsverk.

Betalingsvillighet

Spørreundersøkelsen viser at det er liten betalingsvillighet for boligsalgsrapporter over 6 000 kr. Grafen



over fordelingen viser at prisen for boligsalgsrapporten trolig sammenlignes med verdi og betalingsvilligheten for en salgs-verditakst mer enn en grundigere tilstandsvurdering.

Vi har derfor lagt større vekt på temaet pris i dybdeintervjuene, og disse gir et bredere og mer nyansert bilde. De viste at betalingsvilligheten hadde sammenheng med tidsanslagene, og de fleste var villige til å betale mer for en grundigere gjennomgang. De som i utgangspunktet trodde det

var høyest tidsforbruk, var også mest villig til å betale mer for en nøyaktig takst.

På spørsmål om de ville være villige til å betale for en-to timer ekstra for at taksten skulle gi mer nøyaktig status for bestemte faktorer som el-anlegg, VVS-anlegg, ildsted/pipe, lovliggjøring av rom eller detaljert tilstandsgrad, var nesten alle villige til å betale mer. De svarte i hovedsak ja på alle faktorer enkeltvis.

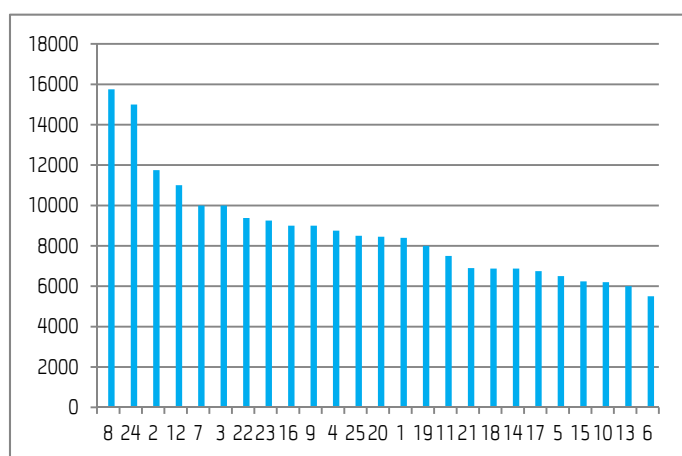
To av informantene mente at det burde være en grunnpris for en "basispakke", og så kunne man selv velge om man ville ha grundigere sjekk av ett eller flere av disse punktene etter et slags "selvplukk-prinsipp", fordi det er så stor variasjon i behovene, avhengig av objekt. Men en av informantene var klar på at han som selger ikke ville være interessert i dette, men som kjøper ville han være det.

På spørsmål om kjøper ville være villig til å betale for en grundigere rapport, var det en klar overvekt av positive holdninger. Svarene varierte fra "høy interesse" til å foreslå at rapporten burde belastes hver av partene med halvparten hver. Men det ble også påpekt at selger bør bestille rapporten før hun/han vet hvem kjøper er og om det er mulig å få kjøper til å betale "etterpå". Men, som de påpekte, det er også i selgers interesse ikke å få krav om utbetalinger for skjulte feil og mangler i ettertid, og at selger derfor har egeninteresse av en grundig takst. Det var få som ville kvantifisere et beløp for en bedre takst, men flere anslo mellom 5 000-10 000 kr ekstra.

Ekspertgruppen var også svært opptatt av prisen på en boligsalgsrapport. De fra takstbransjen sa at en nå led under for lave "satser" – noe avhengig av hvor en opererer. Å gå over 6 000 kr uten en verditakst innlagt ville være svært vanskelig (for eksempel i Vestfold). Satsene som for eksempel Boligtaks AS i Oslo legger seg på, er trolig mer "riktige", selv om de i en sammenligning ligger godt over gjennomsnitt. Se tabellen nedenfor:

Prisliste eiendommer og produkter				
		Leilighet	Rekkehus	Eneboliger
		(< 120 m ² BTA)	½ Tomannsbolig	Store rekkehus
			(< 100 m ² BTA)	½ Tomannsbolig
				Store leiligheter
Bruttoareal (BTA) m ²		Inkl. MVA	Inkl. MVA	Inkl. MVA
Takst		3.800,-	5.000,-	
Boligsalgsrapport inkl. takst		7.300,-	13.750,-	
Takst				5.700,-
Boligsalgsrapport inkl. takst				13.750,-
Takst	< 100			6.100,-
Boligsalgsrapport inkl. takst				15.750,-
Takst	100 - 250			7.200,-
Boligsalgsrapport inkl. takst				16.500,-
Takst	250 - 350			8.200,-
Boligsalgsrapport inkl. takst				18.200,-
Takst	350 - 450			12.000,-
Boligsalgsrapport inkl. takst				19.500,-
Takst	> 450			
Boligsalgsrapport inkl. takst				

I ekspertgruppen framholdt Forbrukerrådet at bestillingen av og mulig binding mellom bestiller og takstmann kan bety mye. Det er som oftest megler som anbefaler selger å rekvirere en boligsalgstakst hos "noen" de har gode erfaringer med. Ser vi dette sammen med det som kom fram i spørreundersøkelsen og særlig intervjuene, er dette forhold som har stått og vil så sentralt med hensyn til kvaliteten en kan forvente i rapportene. Som ekspertene og representantene fra "takstbransjen" også hevder er det uansett kjøper som dekker kostnadene med boligsalgsrapporten gjennom salgsomkostningene. Det ligger en utfordring i både måten boligsalgsrapporten bestilles/rekvireres på og hvem som står for betalingen.



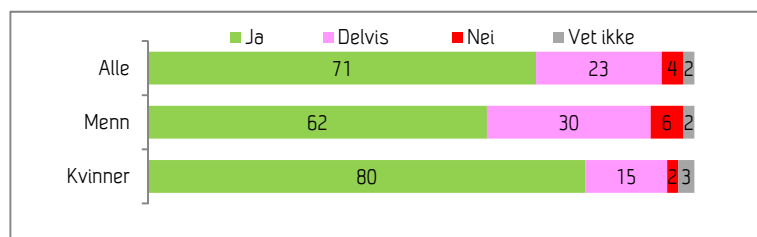
Vi har gjort en rask gjennomgang og sammenligning av priser annonsert av takstforetak på internett. Uten at dette viser det hele bildet, gir det en indikasjon av spredningen og nivået. Da det ikke gikk tydelig fram om verditakst var med eller ikke i flere av de laveste, prisene antar vi at den ikke var med.

En rask gjennomgang av prisene som er lagt ut på takstforetakenes hjemmesider, viser at de varierer mye – fra ca. 6 000 kr til godt over 15 000 kr inkl. verditakst. Gjennomsnittet ligger rundt 9 000 kr. Prisene kan variere etter størrelse på boligen (og byggeår). Verditaksten, hvis den

oppgis separat eller som tillegg, utgjør mellom 30 og 50 % av prisen på boligsalgsrapporten. De to som ligger med høyest priser, en fra Møre og en fra Oslo (den som er vist som eksemplet på forrige side), ligger kanskje riktig i pris i forhold til det økte kvalitetsnivået en boligsalgsrapport med verditakst bør ligge på?

3.6 Verdisetting av boligen

Intervjuene viste enighet om at det burde være takstmannen som fastsatte prisen på en bolig, og at den tekniske verdien var viktig for kjøper – og den er jo takstmannen ansvar. At markedsverdien ble satt av megler vurderte mange også som riktig, selv om flere mente at megler – som selgers part - ville kunne være vel spekulativ i sin prisangivelse. Flere ville derfor ha mindre tillit til meglers markedspris. Andre mente likevel at verdisettingen burde være meglerens ansvar på grunn av nærhet til markedet og kjennskap til prisnivået.



En av grafene i **spørreundersøkelsen** viser disse trekkene tydeligere. På spørsmålet "Er takstmannens verdigradering viktig for deg?" svarte 7 av 10 "Ja", ytterligere 2 av 10 "Delvis" og bare 1 av 10 "Nei" eller "Vet ikke". Det er også interessant å merke seg forskjellen i fordelingen mellom kvinner og menn.

Et flertall, 6 av 10 (64 %), ønsker også at markedsverdien (ikke verdigraderingen) skal settes av takstmannen, og 4 av 10 (40 %) mener megler skal sette den. Også i dette spørsmålet var det et klart skille mellom hva kvinner og menn ønsket. 69 % av kvinnene ønsket markedsverdien satt av takstmann, mot 51 % av mennene, som mente megleren.

Ekspertgruppen av satt sammen slik at det ble et "naturlig" skille mellom dem som mente takstmannen burde stå for takst og utbudspris (markedspris). Det er et tankekors at i et fylke som Vestfold, der boligsalgsrapporter benyttes i så og si all boligomsetning, også nye boliger, legges verken teknisk verdi eller

markedsverdi inn som del av rapporten. Én mente at et krav om at taksten skulle settes av takstmannen, nok ville endre dette, med færre boligsalgsrapporter som resultat.

Enkelte i ekspertgruppen mente klart at takstmannen skulle stå for fastsettelsen av den tekniske verdien – eller "nybyggskostnad av tilsvarende bolig" slik forslaget til NS 3600 formulerer det. Videre mener de samme at boligsalgsrapporten skal bestilles av selger og gjennomføres før megler kommer inn i bildet. Begrunnelsen er at begge parter – selger og kjøper – da får et objektivt og realistisk bilde av boligens tilstand og tekniske verdi. Hva den endelige prisen blir, styres av etterspørselen (i markedet).

Sammenligningen mellom de rapportene SINTEF Byggforsk har fått tilsendt til gjennomgang/vurdering (42 boligsalgsrapporter fra fem fylker) viste at verditakst var lagt inn i 25 av dem. Bare én verditakst var lagt inn i de 12 fra Vestfold, alle 13 fra Buskerud, 8 av 9 fra Hordaland, halvparten, 3 av 6, fra Telemark og ingen i de to fra Agder.

4 Problemstillinger og drøftinger

Problemstillingene som reises og drøftingene som gjøres, rettes mot forhold som kan bedre kvaliteten både på arbeidet takstmannen gjør med hensyn til gjennomgang, vurderinger og rapportering, men særlig i forhold til de ulike brukere (kjøpere/selgere) ser som verdifullt og nyttig. Vi har derfor valgt å strukturere kapitlet etter hovedspørsmålene i intervjuene, som igjen bygger på den rettede spørreundersøkelsen. Videre har vi knyttet til synspunktene fra ekspertgruppen og egne observasjoner i utvalg av boligsalgsrapporter. Konklusjoner og anbefalinger inngår i drøftingene.

4.1 Bruken av boligsalgsrapport

Bruken av boligsalgsrapport

Boligsalgsrapport brukes mer ved salg av eneboliger og rekkehus enn blokkleiligheter. Det kan trekkes fram flere grunner til at dette er rasjonelt:

- Ved kjøp av leilighet er det mindre risiko knyttet til tekniske forhold i den enkelte leilighet, da fellesskapet (borettslag eller sameie) har felles ansvar for utvendig vedlikehold og fellesanlegg. Det kan være av større betydning å undersøke fellesskapets økonomiske forhold.
- For blokkleiligheter finnes det ofte et antall sammenlignbare objekter, og prisdannelsen styres kanskje mer av prisen på disse enn hva som er tilfelle for eneboliger. Ved avslutningen av SINTEF Byggforsks arbeid ble spørsmålet om bruken av boligsalgsrapport ved omsetning av leiligheter drøftet spesielt. Det bekreftes at boligsalgsrapporter er viktige for denne delen av boligmassen. Men både på grunn av eieformen og forholdet mellom det ytre, som oftest er et felles anliggende, og det indre, som er den enkeltes eiers ansvar, møter en andre utfordringer. Mange boligbyggelag, som er forretningsførere for både sameier og borettslag, ønsker en modell der en jevnlig utfører tilstandsvurderinger av det "ytre og det som er felles". Disse tilstandsvurderingene kan brukes som vedlegg til boligsalgsrapporten for den enkelte leilighet, slik at tilstandsvurderinger for de ytre delene av boligselskapers bygningsmasse ikke må gjentas for hver enkelt leilighet som selges i en bygning.²¹
- Eneboliger varierer trolig mer i tilstand enn leiligheter.

Det er betydelige geografiske variasjoner i bruken av boligsalgsrapport, uten at det kan trekkes fram entydige årsaker til dette. Man kan argumentere for at det er viktigere med god dokumentasjon av teknisk tilstand i de områdene der boligprisene er lave, fordi kostnadene ved utbedringer utgjør en relativt større del av kjøpesummen enn i områder der boligprisene er høye. Dette kan være en forklaring på hvorfor bruken av boligsalgsrapport er vesentlig lavere i Oslo, der en brukt enebolig i 2010 hadde en kvadratmeterpris på over 35 000 kroner, sammenlignet med Vestfold, der tilsvarende pris var om lag den halve. Øvrige geografiske variasjoner stemmer i mindre grad med denne forklaringen, og det må antas at det oppstår lokale effekter der markedet "venner seg til" hva slags dokumentasjon som forventes ut fra hva de største aktørene (meglere og takstforetak) anbefaler lokalt. Den viktigste årsaken til variasjonen er trolig at takstmannen ikke legger inn en verditakst i rapporten (i fylker som Vestfold), og dermed unngår konkurranse med meglerne om verdivurderingen.

Obligatorisk boligsalgsrapport?

En obligatorisk tilstandsrapport/boligsalgsrapport sto i sentrum i den offentlige utredningen *Tilstandsrapport ved salg av bolig* (NOU 2009:6). Myndighetene har ennå ikke besluttet om eller hva som skal iverksettes, selv om høringen var avsluttet for drøyt to år siden (oktober 2009). Interessenter i ulike leire argumenterer fortsatt for og imot ulike løsninger.

²¹ Beslutningsprosesser i borettslag og sameier. <http://www.sintef.no/Publikasjoner-SINTEF/Publikasjon/?pubid=SINTEF+A21323>. Side 11 og side 70.

I våre undersøkelser er det flere som ønsker en obligatorisk boligsalgsrapport og grundigere rapport, da flere oppdager forhold en tid etter et kjøp som kunne eller burde ha vært oppdaget. Forbrukerrådets representanter i arbeidet gir klart uttrykk for ønske om at boligsalgsrapporten skal gjøres obligatorisk.



Forbrukerminister Audun Lysbakken ble intervjuet dagen før representanter for eiendomsめglere, advokater, takstfolk og forbrukermyndighetene møttes hos statsråden (2. november 2011). På slutten av intervjuet svarte han på følgende spørsmål:

"Et forslag om å gjøre bruk av tilstandsrapport obligatorisk har ligget i Justisdepartementet i to år?"

Lysbakken:

*"Tilstandsrapporter har mye for seg og er en del av ting som kan virke. På grunn av det som er skjedd er det en del forsinkelser i Justisdepartementet, men det er et forslag som har mye for seg."*²²

Vi velger å ikke ta et klart standpunkt til om boligsalgsrapporten skal gjøres obligatorisk eller ikke, da dette ligger på siden av oppdragets mandat. Men vårt materiale viser at det ved større og eldre boliger benyttes boligsalgsrapporter i dag, også i Oslo. En obligatorisk boligsalgsrapport for alle boliger, også nye boliger og leiligheter i borettslag, er det ikke dekning for å anbefale i vårt materiale, selv om det også leiligheter og i nye boliger forekommer feil og svikt i utsatte konstruksjoner, rom og bygningsdeler.



Dersom den gjøres obligatorisk, vil forhold som mulig kobling til megler/selger også bli redusert. (Slik NRK Forbrukerinspektørene viser til i reportasjer i 2010.)²³

Som nevnt går materialet i vårt arbeid i retning av at boligsalgsrapporten bør kunne bli obligatorisk, og vi mener at det på sikt vil føre til et objektivt bedre grunnlag for de salg-/kjøpsvurderingene både selger og særlig kjøper vil gjøre. Hvis myndighetene skulle velge denne løsningen, er det også viktig at omfanget av og kvaliteten på en obligatorisk rapport gir rom for en reell konkurranse mellom aktørene i "takstmarkedet".

4.2 Forbrukernes erfaringer med "det siste" kjøp/salg

Erfaring med takstmannens arbeid i salgs- og kjøpsprosess og forhold boligkjøperen vektlegger

Langt de fleste er fornøyd med takstmannens arbeid og ser sammenhengen mellom det som er rapportert og det kjøperne selv erfarer etter noe tid. Men de som er misfornøyd, er klare på at de hadde forventet at vesentlige forhold var blitt oppdaget/avdekket og nødvendige tiltak antydnet, helst med et kostnadsanslag.

Fire av de fjorten intervjuede hadde en negativ opplevelse av eget boligkjøp på grunn av skader/mangler som ble oppdaget i ettertid. Dette er en relativt stor andel, selv om utvalget er lite, og det ikke kan utelukkes at de med sterke meninger om boligsalget er overrepresentert blant dem som har sagt seg villig til å la seg intervju. Dette kan tyde på at grundigheten av undersøkelsene ikke var gode nok til å oppdage slike mangler. Det kan se ut til at en del boligsalgsrapporter er for like verditakst eller meglers prospekt, og at de ikke går grundig nok inn på tilstand og levetider.

²² <http://www.aftenposten.no/bolig/Vil-bremse-tempoet-i-budrundene-6686242.html> (31.des.2011)

²³ <http://fil.nrk.no/helse-forbruk-og-livsstil/1.7028607> (30.des 2011)

Fordeling av ansvar og arbeid i salgsprosessen

Selv om prosjektet ikke har hatt som ambisjon å gå nærmere inn på forholdet mellom takstmann og megler, kjøper og selger, vil ansvarsdelingen mellom disse uansett ha stor betydning for hvordan boligsalgsrapporten kan fungere best mulig.

Ekspertpanelet er usikre på hvor langt en takstmann skal gå både i forarbeidet og i utførselen av gjennomgangen. Dette henger nært sammen med delingen i oppgaver og ansvar mellom megler og takstmann, men også omfanget av selgers egenerklæring og takstmannens plikter til eventuelt å overprøve denne. I tilfeller der selger har bodd i boligen i noen år, vil en god egenerklæring være arbeidsbesparende for takstmannen og av stor betydning for kjøper. I utgangspunktet skal selger utarbeide sin egenerklæring før takstmannen utfører sin gjennomgang. Vi mener det vil være riktig å se nærmere på dette og gjør det i et eget punkt 4.7.

Vår undersøkelse viser at takstmannen blir vurdert som den som er best egnet til å gå gjennom og vurdere/analysere boligens tilstand, også boligens tekniske verdi. Dette er et svært godt utgangspunkt for takstbransjens ønske om å bedre kvaliteten på gjennomgangen/rapporten.

Vi vil ikke gå nærmere inn på ansvaret en takstmann tar på seg i forhold til mulige krav ved svikt eller feil hun/han ikke har sett eller anmerket. Vi har gått gjennom enkelte boligsalgsrapporter "som har havnet i tvist" og ser klare svakheter eller mangler ved disse som relativt enkelt burde vært unngått. Vi mener at med en grundigere gjennomgang og dokumentasjon av vurdering og anbefalinger, vil takstmannen stå sterkere i forhold til eventuelle tvister.

Med det omfattende arbeidet som både ble lagt ned i NOU 2009:6, høringen og standardiseringsarbeidet som nå pågår, vil de fleste gode begrunnelser for og begrensninger med tilstandsvurderinger være ført i marken. Vi vil likevel hevde at en boligsalgsrapport, som enten skal bli foretrukket som en frivillig etterspurt eller obligatorisk ordning, må heves i forhold til de rapporter vi har hatt til gjennomgang. Vi ser også dette i forhold til de forventninger både ekspertgruppen og ikke minst kjøpere av boliger har uttrykt. Det gjelder en tydeliggjøring av referansenivå og behov for vedlikehold og/eller oppgradering.

NS 3600 sammen med NS 3424 *Tilstandsanalyse for byggverk – Innhold og gjennomføring* vil uansett gi referansene og være grunnlaget for innhold og metode i arbeidet takstmennene gjør i boligsalgsrapporten. Ser en på de sjekklistene og kontrollpunktene som er opplistet i utkastet til NS 3600, vil de gi en grundig og svært detaljert tilstandsrapport. Tiden som brukes til gjennomgangen og prisen som må betales, må ses i sammenheng med hvor finmasket og grundig undersøkelsen skal være. Skal kvaliteten på boligsalgsrapporten både høynes og bli jevnere mellom ulike takstmenn, vil trolig en innskjerping slik standarden legger grunnlaget for, måtte gjennomføres.

4.3 Innholdet i boligsalgsrapport

Erfaringer med innholdet i boligsalgsrapport ved kjøp og salg

Flertallet i spørreundersøkelsen ser samsvar mellom takstmannens ansvar og de forventninger en hadde til gjennomgangen og rapporteringen, og informantene mener at en boligsalgsrapport får fram langt mer relevant informasjon enn andre takstrapporter. Likevel viser både undersøkelsene, intervjuene og ekspertenes uttalelser at det fortsatt er et stykke igjen før boligsalgsrapporten er av en slik karakter at den gir presise, faglig forankrede vurderinger som ikke kjøpere selv, med noe faglig bistand, vil kunne gjøre.

Boligsalgsrapporten skal formidle vanskelige tekniske tilstandsvurderinger med antagelser om nødvendige eller hensiktsmessige tiltak til utrente boligkjøpere/-selgere som står i en situasjon der økonomiske forhold slår sterkt inn kombinert med "forelskelse" til objektet – og et kjøp-/salgsopplegg med en konkurransepreget budgivings- og beslutningsprosess. I denne situasjonen får den som går gjennom og vurderer boligen

underlagt et ansvar som, dersom det gjøres feil eller mangelfull gjennomgang/vurdering, kan føre til erstatningsansvar. Dette kan være årsaken til at boligsalgsrapporten ser ut som den gjør, preget av forbehold og formuleringer mer rettet mot jurister enn legfolk.

Sammendraget og forbehold

Rapportene – også sammendrag(ene) – er for sterkt preget av forbehold. Sammendraget bør "stå på egne ben" uten forbehold og/eller henvisninger til enkelte kapitler. Lange detaljerte beskrivelser bør også unngås. Sammendraget varierer mye i form mellom rapportene, men enkelte gir et godt bilde av boligen og standarden, satt inn i en lokal/regional sammenheng med hensyn til byggeteknisk og håndverksmessig tradisjon.

De fleste kjøpere ønsker at det i sammendraget skal listes opp behov for (helt nødvendig) utbedring og oppgradering, helst med en antydning av omfang og indikasjon på kostnad. Dette er også i tråd med NS 3600, der alt som har tilstandsgraden 2 og/eller 3 skal beskrives i sammendraget, med angivelse av tiltak.

Et bedre sammendrag som raskt gir oversikt over kritiske forhold, gjerne med symboler eller bruk av farger, vil heve rapporten. Vi anbefaler at det lages en mal for sammendrag, med visse punkter som et sammendrag skal si noe om. Det holder ikke kun å nevne enkelte forhold og vise til detaljer andre steder i rapporten, uten tydelig å beskrive hva som ikke er tilfredsstillende og hva som er bra.

Arealer må måles og beskrives korrekt

Ut fra svarene både i intervjuene og i undersøkelsene av boliger med m²-priser som ligger fra 20 – 30 000 kr og oppover, sier det seg selv at riktig måling av areal/rom og riktig tolkning og forståelse er viktig. Det som tidligere er nevnt om en illustrasjon av hvordan areal måles, samt en beskrivelse av rom som er lovlig for utleie bør inn i den generelle orienteringen. De sist godkjente tegninger i kommunens plan og bygningsetat/-kontor vil også kunne angi om rom er lovlig for opphold og utleie.²⁴ En uthenting og kontroll av dokumenter i forbindelse med boligsalgsrapporten vil imidlertid fordyre rapporten i vesentlig grad, men bør være tilgjengelig når gjennomgangen gjøres.

En planskisse med korrekt angivelse og plassering av de ulike arealer er informasjon som har stor og trolig økende betydning. En planskisse med areal på rommene og angivelse av primær- og sekundærrom vil styrke lesbarheten av rapporten og kanskje gi mer presis informasjon enn skissene som brukes i salgsprospekter, men vil samtidig forskyve arbeidsfordelingen mellom taksmann og megler, eventuelt øke de samlede kostnadene (ved at det utarbeides dobbelt sett skisser)²⁵. Arbeidet gir ikke grunnlag for å gi en sikker anbefaling, men vi mener det bør vurderes om boligsalgsrapporten også bør inneholde en målsatt planskisse med angivelse av arealer og funksjon. Undersøkelsene viser at spesielt arealbegrepene er vanskelig å forstå for forbrukerne. Bedre forklaringer og illustrasjoner over arealet kan forebygge misforståelser og potensielle tvister.

Tilstandsvurdering

Innholdet i boligsalgsrapporten skiller seg fra andre salgs- og verditakster gjennom tilstandsvurdering/-fastsettelse av tilstandsgrad, vurdering av tiltak og (gjenstående) levetid. Det er særlig her kvaliteten på taksmannens arbeid vil vises i rapporten. Tilstandsgrader skal i henhold til gjeldende utgave av NS 3424 bygge på symptomer. I tillegg til tilstandsgrad skal også konsekvensgrad og svikt (også mulig skjult svikt) vurderes. I praksis brukes imidlertid tilstandsgrad som et uttrykk for en vurdering av tilstand og konsekvens. Den nye utgaven av NS 3424 vil mest sannsynlig definere tilstandsgrad på en måte som er mer i samsvar med bruken i boligsalgsrapporten.

²⁴ http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/sporsmal_svar/article190324-50198.html (15.12.2011)

²⁵ <http://www.zentuvo.no/plantegning> (15.12.2011)

I et forprosjekt for revisjon av NS 3424²⁶ uttrykte flere av brukerne av tilstandsrapporter at levetid burde bygges på en faglig kvalifisert vurdering, og ikke på alder alene.

I vår undersøkelse finner mange det vanskelig å se innholdet i og forskjellen mellom tilstandsgradene (TG-ene). Vi mener likevel disse skal benyttes, men beskrivelsen av tilstanden på "delen" må også gjøres med en dekkende tekst. En må primært skrive for leseren (kjøperen og selgeren), og ikke for andre takstmenn eller jurister.

Gjennomgangen av utvalgte boligsalgsrapporter viser at bruken av TG i rapportene ikke er konsistent. I enkelte tilfeller slås ulike TG-er sammen, og/eller det gis tilstandsgrad 1 (TG 1) når det samtidig er enkelte deler av det som er observert som har klare mangler eller svikt. Vi mener, som i forslaget til NS 3600, at systemet med tilstandsgrader bør benyttes, og mer presist enn vårt materiale viser.

Levetidsbetraktninger

Vurdering av gjenværende levetid for en bygningsdel er interessant informasjon for en kjøper. Imidlertid varierer reell teknisk levetid sterkt med belastning, vedlikehold og utførelse. I rapportene vi har gått gjennom ser vi en varierende praksis, fra relativt presis angivelse av restlevetid til en oppramsing av levetider på en mengde objekter, bygningsdeler og overflatebehandling uten å knytte dem direkte til det som er observert.

Å angi standard og kvaliteter med referanse til byggeåret er det som vanligvis benyttes. Avvik kan da foreligge enten på grunn av feil i utførelse eller slitasje/skade som senere har oppstått. Hvordan boligen var bygget i forhold til kravene i regelverket på det tidspunktet kan være avgjørende, men ofte vanskelig å fastslå med sikkerhet. I eldre boliger vil det ofte finnes løsninger som senere kunnskap viser er uheldige, med det kan også være gjort utbedringer, endringer osv. som er svært viktige å gå nærmere inn på. Det er her den faktiske kvaliteten i den faglige vurderingen ligger. Gjennomgangen av rapportene viser variasjon og til dels svakhet med hensyn til dette, og det henger trolig sammen med tiden som er til rådighet mer enn undersøkelsesmetodene som benyttes.

For å bedre dette i boligsalgsrapporten må takstmannen tydelig angi om levetiden reflekterer en faglig vurdering eller om det er generelle tabellverdier som er angitt. En må være klar over at anvisning 700.320 i SINTEF Byggforsk Kunnskapssystemer: *Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler* som ofte brukes som grunnlag for levetidsbetraktninger, og at den

- for det første "bygger på data fra et begrenset grunnlagsmateriale og må derfor brukes kritisk"
- for det andre hovedsakelig angir forventede vedlikeholdsintervaller

Levetidsbetraktninger og det som ligger til grunn for levetidene, bygger på en stor grad av usikkerhet. Vårt materiale viser likevel at flertallet av forbrukerne finner det riktig at det tas med for viktige og vesentlige forhold, helst med en antydning om hvor den aktuelle bygningsdelen eller konstruksjonen ligger i tidsspennet. Enkelte deler/konstruksjoner vil kunne ligge utenfor angitte verdier og fortsatt fylle kravene til funksjonalitet, mens andre ligger godt innenfor i tid, men med manglende funksjonalitet. Å oppgi levetider bør, slik utvalget i NOU2009:6 "falt ned på":

å anbefale en mellomløsning som går ut på at den bygningssakkyndige (takstmannen) 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

²⁶ Holøs, S.B. 2009. Oppdragsrapport til Standard Norge.

levetidsbetraktninger. Det er i den forbindelse ønskelig at det fagorganet som skal administrere ordningen, sørger for at det utarbeides noe mer materiale om hvordan bygningsdelers levetid beregnes, for å gjøre levetidsbetraktningene mer pålitelige.

Skal tiltak og utbedringskostnader beregnes?

Tiltak eller pris for å oppgradere boligen til en "akseptabel" standard eller helst til dagens forskriftskrav, er et ønske fra flere boligkjøpere. En oppstilling av tiltakene og kostnadene kan etter vår vurdering være svært viktig informasjon for kjøper, og vil i prinsippet tilsvare fradrag for "utidsmessighet og elde" slik det gjøres i en tradisjonell takst. Samtidig er det klart at gjennomgangen som gjøres ved Boligsalgsrapporten ikke gir faglig grunnlag for noe annet enn omtrentlige kostnader. Det er en risiko for at angivelse av kostnader kan gi grunnlag for nye konflikter dersom disse viser seg å avvike vesentlig fra hva det faktisk koster. Det må være en forutsetning at kostnadene begrenses til tiltak for utbedring opp til et teknisk akseptabelt nivå. Spesielt problematisk vil det være å beregne kostnadene ved tiltak opptil "dagens standard" eller byggeforskrift, der blant annet krav til energieffektivitet og tilgjengelighet kan være tilnærmet umulig å tilfredsstille.

Vi ser at det skrives mye om "behov for oppussing" særlig av overflater, men, som det står i enkelte rapporter, det er avhengig av kjøpernes krav og "smak". Dette bør derfor tones ned. Når behovet for oppussing kun bygger på estetiske vurderinger, synes det rimelig å overlate dette til kjøpers egen vurdering.

NS 3600 med sine definisjoner, krav og vurderinger går et skritt lenger enn det som ligger som intensjon i boligsalgsrapporten, da denne er utviklet for å sikre objektiv faglig vurdering av boliger som skal omsettes, med vekt på å vurdere de byggetekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Angivelse av kostnader for å utbedre mangler til tilfredsstillende standard oppfattes som verdifullt av mange kjøpere, men på dette punktet går NS 3600 lengre enn det vi ser som realistisk i en boligsalgsrapport. Standarden legger opp til at: *"Det skal stipuleres og angis samlede kostnader for tiltak for å lukke avvik der det er registrert TG 2 og TG 3."*

Vi ser det som svært krevende å gjøre dette såpass detaljert (for konstruksjoner, bygningsdeler og rom/-overflater) og anbefaler heller å gå inn for, slik som også utkastet til standard gjør at det: *"angis pris for nybyggkostnad for tilsvarende bolig basert på dagens forskriftskrav og standard"*

Altså en angivelse av teknisk verdi med fratrekk for svikt, alder og slitasje, det vil si utbedring til opprinnelig funksjonalitet og standard.

Hvilke forhold skal undersøkes og beskrives i boligsalgsrapporten?

Intervjuene åpner for at tilstanden til elektriske anlegg, ventilasjonsanlegg, fyringsanlegg og piper er av betydelig interesse for kjøper, og det kan argumenteres for at mangler ved disse kan ha store konsekvenser for kjøper både økonomisk og som fare for liv og helse. Det vil være en utfordring for de fleste takstmenn å gjennomføre kvalifiserte vurderinger på disse områdene. Forholdet må ses i sammenheng med offentlig forvaltede kontrollordninger og selgers egenerklæring. Et realistisk nivå kan være å gjennomføre en kontroll av om anlegg er kontrollert av nettselskap/kommune (feiervesen), og om det foreligger relevante samsvarserklæringer, i tillegg til noen enkle sjekkpunkter. Vi mener også at sjekk av elektrisk anlegg, ventilasjon eller andre aspekter må kunne tilbys selgeren som tilleggsmoduler.

Et viktig spørsmål for kjøper er lovligheten av rom både for bruk og eventuell utleie. Dette er et spørsmål som det kan være komplisert å finne ut av på grunn av skiftende krav. Tidspunktet for søknad for bygging, eventuelt bruksendring/ombygging er derfor avgjørende for hvordan vurderingen skal gjøres. Spørsmålet kompliseres ytterligere ved at det for svært mange boliger ikke foreligger brukstillatelse eller ferdigattest. Uansett er det urimelig å pålegge kjøper ansvaret å bringe klarhet i dette selv – når megler og/eller sakkyndige er trukket inn i salget. Dersom ikke megleren har gjort dette klart, i tråd med kapittel § 6-7 i Lov

om eiendomsmegling²⁷, er det takstmannen som er nærmest til å gjøre vurderingen. Som et praktisk alternativ kan boligsalgsrapporten inneholde en vurdering av om rom tilfredsstillende grunnleggende krav til varig opphold i henhold til dagens regelverk, og gjøre oppmerksom på at dokumentasjon i tillegg bør undersøkes. Dette vil også kunne fungere dersom selger engasjerer en takstmann før en megler.

4.4 Forståelse av boligsalgsrapporten. Språk/layout. Innledende tekst

Lesbarheten og formidlingen av resultatene av gjennomgangen og vurderingene er helt avgjørende for hvordan boligsalgsrapporten blir vurdert som viktig, nyttig og troverdig. Generelt viser spørreundersøkelsen at kjøpere og selgere synes rapportene gir viktig informasjon på en forståelig måte, men at en del forkortelser og faguttrykk bør forklares bedre, og sammendraget burde være bedre.

Våre egne sammenligninger av de tilgjengelige rapportene viser også en bekymringsfull mangel på konsistens og presisjon. Dette består av ting som enkelt kan rettes opp, som forkortelser og ufullstendige setninger, men det krever nok mer av både nøyaktigheten ved befaringene og vurderingene enn det de gjennomleste rapportene viser.

Undersøkelsene viser at innhold i boligsalgsrapporten holder en form og standard som folk flest forstår – riktignok først når de setter seg grundigere inn i den. Den detaljerte delen av rapporten finner de fleste nyttig, men også her bør strukturering og plasseringen av opplysninger gjennomgås. Vi ser utfordringen i å angi "den generelle tilstanden på overflatene i boligen" og samtidig angi tilstanden på overflatene i hvert enkelt rom og deretter for de ulike bygningsdelene. Det er en utfordring å framstille forhold som dette på en logisk og lett forståelig måte – og som også er koblet til takstmannens praktiske måte å gjennomgå boligen på og notere sine observasjoner.

Vi og en av våre forlagsredaktører, som ble bedt om å lese nøye gjennom en rapport, er kanskje mer kritiske til konsistensen og nøyaktigheten i rapporteringen enn vanlige kjøpere/selgere. Vi mener beskrivelser må være fullstendige og ikke bære preg av "klipp, lim og forkortelser", da dette ikke gir rapporten den tilliten den fortjener. Vi er usikre på om informativt stoff skal knyttes til vurderingene eller ikke, men de kan i enkelte tilfeller gi grunnleggende opplysninger om sammenhenger til ikke-fagfolk.

Når det gjelder layout og redigering, ser det ut til at de fleste finner den OK. Dette er i tråd med dem som påpekte at jo mer som er med, jo bedre. Det vi vil tillegge er at rapporten må ta med alle viktige rom – også dersom de er "helt OK", særlig bad, vaskerom og kjeller. Dette må ikke legges inn under VVS og/eller andre overskrifter.

Her er noen momenter fra forlagsredaktørens oppsummering:

- Det er store mangler i sammenhenger mellom observasjoner og måten de er beskrevet og vurdert på. Dette setter rapporten i et mindre troverdig lys.
- Rapporten er preget av forkortelser og språk som ser ut til å være "klipp og lim" mer enn fullstendige og faglig forklarende og begrunnende.
- En godt formulert rapport betyr mye – særlig når en henvender seg til et variert og "ikke teknisk" skolert publikum. I forhold til den rapporten hun gikk gjennom er det et stykke igjen før dette er oppnådd.

Forkortelser og begrep

Vi vil anbefale at man så sant det er mulig unngår forkortelser og tekniske begrep i boligsalgsrapporten, dette vil gjøre den mer lettlest. Videre bør en velge gode og allmenne uttrykk, selv om det kan være vanskelig å unngå bruk av enkelte bygningstekniske faguttrykk.

²⁷ <http://www.lovdato.no/all/hl-20070629-073.html#6-7> (8.jan.2012)

Boligsalgsrapportens innledning: "Om rapporten"

Vi har gått kritisk gjennom "Om Rapporten" og mener å se mulighet for klare forbedringer. Dette er kommentert i et eget vedlegg.

Det som står i "Om rapporten" er både for jurister, men også for legmenn. Derfor er dette kapitlet svært viktig. Som enkelte i spørreundersøkelsen framhevet: Det er viktig at dette står først slik at ingen kan si at de ikke har sett det! Videre er det viktig å være klar over at takstmannen vanligvis er en person med praktisk bakgrunn og som ikke har skriftlig formidling som sitt "fag". Derfor er det fornuftig at takstorganisasjonene gir god støtte på valg av formuleringer, ikke minst i de delene av rapporter som er av størst juridisk betydning.

Vår gjennomgang viser hvor viktig nettopp dette innledende kapitlet er, ikke minst med hensyn til korrekte referanser – både til lovverk, forskrifter, standarder og normer (SINTEF Byggforsk Kunnskapssystemer). Her mener vi også takstbransjen kontinuerlig må følge opp, da en må regne med hyppigere endringer i regelverk og effekter på bygninger på grunn av klimaendringer som i sin tur vil stille nye krav til referanser. Kapitlet må derfor oppdateres løpende og distribueres (legges inn i maler/skjema) slik at det ikke oppstår formelle feil. I tillegg må det sikres at alle justeringer og endringer i dette kapitlet blir kjent og tatt hensyn til blant takstmenn. I enkelte av rapportene gjentas/forsterkes forbehold under delkapitlene. Dette bør unngås.

4.5 Pris på boligsalgsrapport

Prisen sier noe om forventningene til "kjøper/bruker" og kvaliteten/innsatsen takstmannen legger ned i arbeidet med boligsalgsrapporten. Det har festet seg (i markedet) at prisen skal være relativt lav (få vil betale mer enn 6 000 kr). Dette er uheldig da det bringer takstmannen i et dilemma, og at det sannsynligvis må skje et tydelig skifte mellom "dagens praksis/dokumentasjon" og den som framover vil bli kvalitativt bedre. Men samtidig må en se forventningen om lav pris i lys av at det vanligvis er selger/megler som bestiller arbeidet.

Vår raske gjennomgang av prisene takstforetakene annonserer på sine hjemmesider viser at de allerede ligger klart over beløpet på 6 000 kr slik at praktiseringen med en riktig pris på et mer kvalifisert arbeid allerede kan være i gang? Gjennomgangen viste også at flere kun oppga timepris og med bestilling av omfang etter avtale.

Undersøkelsene viser at det ikke er motvilje mot å betale mer både for en grundigere gjennomgang samt undersøkelser som ikke ligger i konseptet i dag som vurdering av el-anlegg, sanitær/fyringsanlegg, ventilasjon, mulighet for bruksendring (utleie) m.m. På vei mot en riktig pris for en boligsalgsrapport kan det være en god løsning å gi bestillerne av boligsalgsrapporten muligheter for "tilvalg". Dette kan over tid skape forventninger hos boligkjøpere om at visse tilvalg bør være med for å gi rapporten et dekkende innhold.

Slik vi tolker materialet ligger det gode muligheter for å bedre kvaliteten innenfor de forventningene og tidsbruk dette krever og det dette vil koste, men at forbedringene av "produktet" må bli synlig, særlig for kjøperne.

En av utfordringene ligger i hvem som er bestiller/rekvirent – nå som ordningen ikke er obligatorisk. Det er ikke opplagt at det er i selgers interesse å betale mer for en grundigere rapport som avdekker flest mulig feil og svakheter. I intervjuene påpeker også et flertall at de som kjøpere kunne vært med å dekke kostnadene til en grundigere boligsalgsrapport.

De vi intervjuet påpekte at forholdet mellom meglere og takstmannen er ulike i ulike deler av landet, og mellom forskjellige meglerkontorer. Informantene kjenner til at takstmannen har opplevd at meglere har forsøkt å påvirke boligsalgsrapport, og gjennom det prisen på boligen. Men de som nevnte dette, ser det

likevel ikke som noe stort problem. De så det som et større problem dersom eier/selger prøver å påvirke undersøkelsen og rapporten til sin fordel.

4.6 Verdisetting av boligen

Med spørreundersøkelsen og ekspertgruppens erfaringer som bakgrunn, uten at vi vil legge stor vekt på om den ene (takstmannen) eller den andre (megleren) skal stå ansvarlig for pris(antydning), foretrekker kjøper å få en teknisk verdi satt av takstmannen. En teknisk verdi vil være interessant for kjøper ved at man kan få et inntrykk av hvordan man vil komme ut sammenlignet med å bygge nytt, og ved å gi en antydning om hvilke oppgraderingskostnader som må forventes. Dersom utbedringskostnader blir en del av boligsalgsrapporten, slik en del uttrykker ønske om, er det naturlig at dette er en del av grunnlaget for fastsettelse av og framstilling av teknisk verdi. Det er da vesentlig at den tekniske verdien settes uavhengig av vurdering av tomteverdi. En gjennomgang av noen utvalgte takster i forprosjektet tydet på at praksis er temmelig uensartet på dette punktet.

Markedspris og/eller utbudspris vil/kan være meglers/selgers ansvar, selv om også flertallet i undersøkelsen mente at takstmannen også burde angi denne.

Som det framgår av boligsalgsrapportene vi fikk til gjennomsyn, er det stor spredning i bruken av verditakst som del av boligsalgsrapporten, gjerne knyttet til distriktsvis/regional praksis. Vi har ikke grunnlag for å vurdere årsaker til dette i vårt arbeid, men når bruken av boligsalgsrapport er frivillig og ikke regulert med hensyn til innhold, styrer "markedet" og tradisjonene i distriktene om dette tas inn eller ikke.

Når det er megler eller selger som bestiller boligsalgsrapporten, og takstmennene tilbyr to priser – med og uten verditakst – stimulerer det heller ikke til en ens praksis.

4.7 Egenerklæringen og takstmannens rolle

Spørsmål om egenerklæring og dens betydningen ble det ikke spurt om i spørreundersøkelsen eller i intervjuene. Vi vil likevel ta dette som et eget punkt da ekspertgruppen la stor vekt på den og at den er et tillegg til det som blir myndighetspålagt krav til eiere av boliger, for eksempel som oppfølging av energiforbruk.



Her er et par lenker til egenerklæringer takstbransjen står bak^{28 29}.

En av takstmennene i ekspertgruppen mente at utfylling av selger sammen med eller under veiledning av takstmannen ville være å foretrekke. Dette vil trolig ta noe tid under eller i forbindelse med befaringen, men vil "minne" selger på hva som er vesentlig og viktig å nedtegne, samt at det gir signal om punkter takstmannen bør se nærmere på. Ved en slik gjennomgang vil også all tilgjengelig dokumentasjon, bekreftelser o.l. kunne gås gjennom og refereres.

En slik praksis ville kunne sikre at takstmannen blir kjent med svikt/feil/mangler som det ellers ikke ville være enkelt å oppdage. Det ville også sikre selger og takstmannen mot krav dersom svikt/feil/mangler kommer opp i ettertid.

²⁸ <http://www.nitotakst.com/NITO/dokumenter/egenerk0912.pdf> (30.des 2011)

²⁹ <http://www.takst.ws/files/users/3/535CF0444AFA3063E040A8C0AC007347/egenerklaring%20NTF.pdf> (30.des 2011)

Gjør en det på denne måten, ser vi en parallell i den uavhengige kontrollen som nå (sommeren 2012) vil bli innført ved nybygging, der den kontrollerende ikke bare skal "finne feil", men også gå i dialog med dem som blir kontrollert, rettlede/gå gjennom nødvendig dokumentasjon og bekreftelser. Når takstmannen går gjennom eller bistår selger med utfyllingen av egenerklæringen, vil hun/han med et trenet blikk kunne se og stille spørsmål ved forhold som eier/selger ikke ser eller kjenner betydningen av.

Det er også mulig at takstmannen må undersøke eller bringe på det rene hva boligen er godkjent for av de kommunale bygningsmyndighetene, dersom dette ikke foreligger (eventuelt framskaffet av megler) før gjennomgangen av boligen.

For å illustrere utfordringen har vi tatt med et par referanser knyttet til utleie. "Vi skal bygge kjellerstue for utleie" med kommentarer i ByggeBolig.no³⁰ og Kommunal- og regionaldepartementets NOU 2011:15 *Rom for alle* kapittel 8 om "Det private leiemarkedet",³¹ Boks 8.1 Prosjekt om identifikasjon av ikke-godkjente leiligheter. Se også 8.2.3 Boligbeskatningens innvirkning (siste del av avsnittet):

Siden det er skattefritt å leie ut del av egen bolig er det også et stort tilbud av sokkelboliger. Den skattemessige favorisering av boligeie bidrar dermed til å skape et leiemarked preget av korte kontrakter og mindre boliger, hvor ikke-profesjonelle utleiere dominerer.

Selger eller tidligere eiers egenerklæring må etter vår mening, og med støtte i ekspertgruppens uttalelser, trekkes inn som en fast del av rapporten, og ikke som nå, etterspørres av megler og gis takstmannen som ett av grunnlagene for tilstandsvurderingene. Takstmannen bør sette opp erklæringen sammen med eller gi veiledning til selger/eier og understreke plikten om å "gi korrekte opplysninger etter beste skjønn".

³⁰ <http://www.byggebolig.no/index.php?topic=17807.0> (30.des. 2011)

³¹ <http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/nouer/2011/nou-2011-15/9.html?id=650526> (30.des. 2011)

5 Sluttkommentar

Som det går fram i rapporten har vi antydnet at boligsalgsrapporten – med de kvalitetsforbedringer som foreslås – bør gjøres obligatorisk for deler av boligmassen. Vi har ikke gått nærmere inn på hvilke typer boliger, aldersgrupper eller størrelse, da det å gå i detalj på dette ikke lå i bestillingen av arbeidet.

Elektroniske skjemaer og håndholdte hjelpemidler blir raskt tatt i bruk som sjekklister, til registreringsarbeid og rapportering av den typen boligsalgsrapporten omfatter. Vi har ikke hatt tilgang til de elektroniske hjelpemidler Norges Takseringsforbund har tatt i bruk, og heller ikke vurdert mulige løsninger. Men vi ser likevel bruken av slike hjelpemidler som helt nødvendig og som del i det å gi gjennomgangen, vurderingene og rapporteringen bedre kvalitet.

Å måle kvaliteten på boliger som skifter eier bør gjøres og rapporteres slik at det bidrar til å gi en oversikt over standarden og tilstanden i vår boligmasse. For å få til dette må det til en systematisk (inn)samling av rapportene med visse nøkkelopplysninger per objekt. Dette gir mulighet for statistikk og videre analyser. Slike data vil også kunne gi svært nyttige opplysninger om forbedringer/tiltak som må til for å tilfredsstille (allerede) vedtatte krav om energiforbruk og utslipp, men også grunnlag for forskning på og analyse av den eksisterende boligmassen med hensyn til hyppighet av og type feil, skader, endringer/ombygginger i tillegg til forhold som sikkerhet/trygghet for kjøper. Det siste vil i sin tur gi oversikt over effekter på et regionalt og nasjonalt nivå og kunne utsi noe om den kost-nytte en (obligatorisk) Boligsalgsrapport vil ha for samfunnet.

Vi har flere steder i arbeidet henvist til Standard Norges arbeid med NS 3600 *Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig*. Den vil etter planen bli utgitt i 2012 og som Standard Norge sier i sin pressemelding: *"Formålet med standarden er å angi krav til hva en tilstandsanalyse skal omfatte. Standarden skal bidra til å redusere konfliktnivået ved omsetning av bolig."*³² Vi tror at det videre arbeidet på området vil bli en tilpassing mellom standarden og Boligsalgsrapporten og at de sammen legger grunnlaget for riktig kvaliteten på rapportene.

Videre arbeid og forskning

Vi ser det som viktig at det videre arbeides aktivt med å heve kvaliteten på boligsalgsrapporten og takstmannens arbeid. Her er det sentralt å inkludere de elektroniske malene for utfyllingen av rapporten, og se hvordan de kan bidra til å heve kvalitet på vurderingen av de ulike områdene.

Det trengs også en gjennomgang av boligsalgsrapporten i en samfunnsøkonomisk sammenheng. Hvor omfattende og kostbart kan takstmannens arbeid være før det overgår kostnadene ved konflikter og erstatninger i forbindelse med boligsalg?

Arbeidet bør ses i sammenheng med mulige tiltak for å effektivisere og målrette takstmannens arbeid. Et potensielt viktig tiltak er å lette tilgangen til relevant informasjon om boligen. Dersom FDV-dokumentasjon, søknader og tillatelser, radonmålinger, kontrollrapporter, samsvarserklæringer, tidligere tilstandsrapporter etc. gjøres tilgjengelig i elektronisk format på en betryggende og brukervennlig måte, vil det kunne bedre forholdet mellom pris og kvalitet i boligsalgsrapporten betydelig, og gjøre selgers egenerklæring mer pålitelig.

³² <http://www.standard.no/no/Nyheter-og-produkter/Nyhetsarkiv/Bygg-anlegg-og-eiendom/2011/Norsk-Standard-for-tilstandsanalyse-av-bolig-tar-form/> (8. Des. 2012)

6 Litteratur. Referanser

SINTEF Byggforsk utgir sine rapporter (også) i pdf-format. Da flertallet av referansene og litteraturen nå er tilgjengelig på internett, legges lenker/referanser inn som fotnoter i teksten. Enkelte referanser er ikke (åpent) eller tilgjengelig på nettet. Disse er:

Holøs, S.B. 2009. Oppdragsrapport til Standard Norge

NS 3600 Foreløpig utkast. N 095-Versjon 22

NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk

7 Vedlegg

7.1 Intervjuguide kjøper og selger Utkast 05.12.2011

Hovedmål: Snakke om kjøper/selgers egne erfaringer med boligsalgsrapport, BSR.

1. Bakgrunn (noter kjønn + alder)

- 1.1. Har du kjøpt bolig, solgt bolig, eller begge deler, i den siste tiden?
- 1.2. Hvordan har du opplevd disse kjøps/salgprosesser av bolig, spesielt siste kjøps/salgserfaring?
- 1.3. Har du oppdaget feil/ mangler i ettertid v boliger du har kjøpt/ solgt? Hvilke?

2. Var innholdet i boligsalgsrapporten tilfredsstillende v siste kjøp/ salg?

- 2.1. Hvordan synes du takstmannen utførte oppdraget sitt (grundig nok, nok tid)?
- 2.2. Kommenterte takstmann kun ting du hadde forventet, eller fant han problemer ved boligen du ikke var klar over?
- 2.3. Var det ting som takstmannen overså, som du mente han burde ha sett?
- 2.4. Hvordan samsvarte kvaliteten på boligen med innholdet i boligrapporten?
- 2.5. Hvilke forhold la du mest vekt på i ditt kjøp/ salg?
- 2.6. Hvilke forhold legger du mest vekt på nå i ettertid?
- 2.7. Synes du generelt sett at man får svar på de spørsmål som er mest relevante ved kjøp/ salg gjennom en boligsalgsrapport?

3. Detaljeringsnivå

- 3.1. Var det tema du synes var overflødige i BSR?
- 3.2. Fulgte det med plantegninger i BSR i dine kjøp/ salg?
 - Av hvilken kvalitet?
 - Savnet du evt. plantegninger/ annet tegningsmateriale?
- 3.3. Er informasjonen man får detaljert nok / Er det noen tema du gjerne skulle visst mer om? Hvilke?
Nevn eksempler:
 - tilstandsgrad bygningsdeler
 - antatt gjenstående levetid på bygningsdeler
 - kostnader for oppgradering til dagens standard
 - hvis dette ble gitt, hvor bokstavelig ville du tolket summene/ holdt takstmann ansvarlig hvis det ble dyrere enn forventet?
 - råd for oppgradering
 - El- anlegg
 - VVS
 - Ildsteder/ pipe
 - lovlig/ulovlige rom for utleie

4. Pris på BSR (BSR selges for 6 000 til 12 000 kr i dag)

- 4.1. Er fastpris eller timebetaling for takstmannens arbeid mest relevant?
- 4.2. Hvor mange timer tror du en takstmann trenger for å gjennomgå en bolig og skrive rapport om det? (timepris ca. 1000 kr)
- 4.3. Hvor mange timer er du villig til å betale for arbeidet for at det skal bli nøyaktig?
- 4.4. Ville du vært villig til å betale en ekstra time for at noen skulle sjekke:
 - El-anlegget i boligen
 - VVS
 - Ildsted/ pipe
 - lovlig/ulovlige rom for utleie
 - detaljer tilstandsgrad
- 4.5. For at en rapport skulle bli mer grundig, vil den koste mer. Ville du som kjøper være villig til å bidra til betaling for en grundigere rapport som kunne avdekke feil og mangler? Dvs. at kjøpesummen for

en bolig inkluderer noe av kostnadene for en mer omfattende BSR, i tillegg til tinglysningsgebyr, avgifter til staten osv. som allerede er en del av summen – og at dette ble opplyst om.

- Hvor mye ville du evt. kunne bidratt med for å få den ekstra tryggheten, som kjøper, med en grundigere BSR.

5. Verdisetting av boligen

- 5.1. Er verdisettingen takstmannens eller meglerens ansvar? Hvorfor?
- 5.2. Hvis svaret er at man ønsker begge deler: Hvorfor trenger man evt. begge deler?

6. Språk / skriftlig framstilling (Hvis de husker detaljer/ evt. spør om detaljer fra utsendte eksemplar til spørreskjemaundersøkelsen)

- 6.1. Er det ord og uttrykk du ikke forstår eller synes er vanskelige/ unødvendige? Hvilke?
- 6.2. Adjektivbruk OK, bruk av ufullstendige setninger?
- 6.3. Forkortelser?
- 6.4. Sammen draget dekkende?
- 6.5. Er du fornøyd med hvordan rekkefølgen på temaene er satt opp?
- 6.6. Hvor i rapporten synes du forbehold og definisjoner bør stå? Foran/ bak? Hvorfor?

7. Format/ layout

Det er vanskelig å forestille seg at et produkt man kjenner godt kan se helt annerledes ut, men prøv å sammenligne BSR med andre hefter / brosjyrer du husker har en god layout.

- 7.1. Gjør layouten innholdet i en BSR oversiktlig og tydelig?
- 7.2. Hvilke tiltak ville du evt. foreslå for å forbedre rapportens format og layout?
Tabeller, grafikk, bilder?

7.2 "Boligens servicehefte" Forbrukerrådet 2010 (Utdrag av presentasjon)



"Boligens servicehefte? Det var jammen smart"

En undersøkelse blant personer som har kjøpt og flyttet inn i brukt bolig i perioden november 2008 til november 2009

forbrukerportalen.no

Executive summary (1/4)

- Omtrent halvparten (53 %) av deltakerne i undersøkelsen besvarer spørsmålene ut fra kjøp av enebolig/rekkehus.
 - Ca. en tredjedel (35 %) svare med utgangspunkt i kjøp av leilighet, mens utvalget består av elleve prosent fritidsboligkjøpere. En prosent har svart at de har kjøpt annet enn disse tre boligtypene.
 - Tre av ti deltakere (28 %) boligkjøpere for første gang. Blant disse er det noen flere blant kvinner (33 %) enn mann (25 %), og andelen førstegangskjøpere er sterkt synkende med alder.
 - Et stort flertall (65 %) av deltakerne kjøpte/flyttet inn i en bolig som var eldre enn 20 år.
- I kun fire av ti (40 %) boligkjøp ble det benyttet salgsoppgave **med boligsalgsrapport**
 - Her viser resultatene noen interessante forskjeller:
 - Det er langt vanligere å benytte boligsalgsrapport ved salg av enebolig/rekkehus enn ved salg av de andre boligtypene. Blant kjøpere av enebolig/rekkehus svarer omtrent halvparten (47 %) at boligsalgsrapport ble benyttet.
 - Videre finner man at det er langt mindre vanlig å bruke boligsalgsrapport i Oslo/Akershus enn i resten av landet. Blant deltakerne som kommer fra Oslo/Akershus svarer kun en av fire (26 %) at det ble brukt boligsalgsrapport.
 - Det er omtrent like mange (39 %) som har kjøpt bolig hvor det ble benyttet salgsoppgave med verdi- og lånetakst.
 - Det er langt vanligere å bruke dette i Oslo/Akershus (62 %) enn i resten av landet, hvor andelen som har brukt dette ligger på +/- 30 prosent.

Executive summary (2/4)

- Omtrent halvparten (56%) av deltakerne mener at de fikk tilstrekkelig med tid til å sette seg inn i informasjonen de fikk på visning før budrunden startet
 - I denne sammenheng er det små og ubetydelige forskjeller mellom menn og kvinner, og mellom aldersgruppen, selv om man finner at det blant aldersgruppen 44 år+ er noen flere enn blant de som er yngre enn dette
 - Det er en av seks (17%) som mener at man ikke fikk tilstrekkelig med tid og her er det flere blant menn enn kvinner.
 - I forhold til denne problemstillingen finner man også forskjeller avhengig av hva slags bolig man har kjøpt.
 - Blant fritidsboligkjøperne svarer syv av ti (70%) at de fikk tilstrekkelig med tid til å sette seg inn i informasjonen om boligens tekniske stand før budrunden startet. Dette gjelder bant seks av ti (59%) enebolig-/rekkehuskjøpere og blant fire av ti (45%) leilighetskjøpere.
 - Omvendt er da svarmønstrene blant dem som mener at de ikke fikk tilstrekkelig med tid.
 - Resultatene i undersøkelsen antyder også at erfaring på boligmarkedet fra tidligere spiller inn på opplevelsen av om man har tilstrekkelig med tid til å sette seg inn i denne type informasjon eller ikke.
 - Blant de deltakerne i undersøkelsen som kjøpte sin første bolig svarer en av åtte (13%) at de *"I svært stor grad"* tilstrekkelig med tid til å sette seg inn i forelagt informasjon, mens det samme gjelder for to av ti (21%) blant de deltakerne som har vært på boligmarkedet tidligere

- Fire av ti (39%) har i ettertid oppdaget feil/mangler ved boligen som det ikke ble opplyst om før budrunde
 - I denne sammenheng er det interessant å se at andelen som har oppdaget feil/mangler i ettertid i svært liten grad varierer avhengig av hvilken type salgsmateriell som ble brukt. Andelen avhenger heller ikke av bakgrunnsvariabler som kjønn, alder eller geografisk bosted
 - Man finner imidlertid variasjoner i denne sammenheng avhengig av to andre variabler
 - Det å oppdage ikke-opplyste feil/mangler er mer utbredt blant enebolig-/rekkehuskjøpere (43%) enn blant kjøpere av leilighet (36%)
 - Det er langt flere blant dem som mener at man *"I liten grad"* (64%) fikk tid til å sette seg inn i salgsinformasjonen før budrunden startet, enn blant dem som men man *"I stor grad"* (30%) fikk tid til dette.

Executive summary (3/4)

- Blant de deltakerne som svarer at de har funnet ikke-opplyste feil på boligen i ettertid er det så mange som en av syv (14%) som har oppdaget minst seks feil
 - Det *"vanligste"* er imidlertid å finne to feil. Tre av ti (31%) blant dem som har oppdaget ikke-opplyste feil i ettertid svarer at de har funnet to feil.
 - I denne sammenheng viser resultatene imidlertid en relativt klar tendens til at antall feil er høyere blant dem som har kjøpt bolig som er mindre enn to år enn blant kjøpere av bolig som er eldre enn dette.
 - Det er to typer feil som skiller seg ut når vi spør hva slag feil/mangler de har funnet
 - En av tre (34%) har funnet feil på det elektriske anlegget, mens tre av ti (29%) har funnet feil på bad/våtrom (ikke sopp/råteskader).
 - Hva slags feil/mangler man oppdager avhenger noe av hvilken type bolig man har kjøpt
 - Blant enebolig-/rekkehuskjøpere er *"Tre på topp"*: Feil på el. Anlegg (35%), Feil bad/våtrom (8%) og Feil på drenering/fukt i kjeller (17%)
 - Blant kjøpere av leilighet er *"Tre på topp"*: Feil bad/våtrom (35%), Feil på el. Anlegg (34%) og Feil på vannrør (9%).
 - Blant fritidsboligkjøpere er *"Tre på topp"*: Feil på el. Anlegg (31%), Lekkasje tak (28%) og Feil på drenering/fukt i kjeller og Sopp-/råteskader (22%)
- Så mange som åtte av ti (81%) deltakere i undersøkelsen svare at det er interessant (*"Svært interessant/Ganske interessant"*) med et *"Boligens servicehefte"*
 - Det er flere kvinner (58%) enn menn (50%) som svarer at dette er *"Svært interessant"*, og andelen av de som mener dette er større i aldersgruppen 25-32 år (57%) enn i den eldste aldersgruppen (48%)
 - Interessen for *"Boligens servicehefte"* er større blant enebolig-/rekkehuskjøpere enn kjøpere av leilighet og fritidsbolig
 - Videre finner man at andelen som sier at dette er *"Svært interessant"* øker med alderen på boligen som er kjøpt.

Executive summary (4/4)

- Så mange som åtte av ti (81%) deltakere i undersøkelsen sier at de *"I svært stor grad/I stor grad"* er villige til å vedlikeholde/oppdatere *"Boligens servicehefte"* når de selv oppgraderer/vedlikeholder boligen sin
 - Villigheten til å gjøre dette er større blant kvinner (86%) enn blant menn (75%) og andelen som svarer at de *"I svært stor grad"* er villige til å oppdatere vedlikehold/endringer i *"Boligens servicehefte"* er mindre i aldersgruppen 25-32 år enn blant deltakerne som er eldre enn 32 år.
 - I forhold til det selv å være villig til og oppdatere/vedlikehold *"Boligens servicehefte"* viser resultatene varierer dette også avhengig av to andre parametere
 - For det første viser det seg at andelen som sier seg villig til å gjøre dette (*"I svært stor grad/I stor grad"*) er høyere blant dem som har kjøpt bolig tidligere ((2%) enn blant førstegangskjøperne (75%))
 - Det er videre slik at andelen som sier at de *"I svært stor grad"* er villige til å vedlikeholde/oppdatere *"Boligens servicehefte"* er høyere blant dem som har funnet ikke-opplyste feil (41%) enn blant dem som ikke har funnet feil i ettertid.
 - Generelt kan man si at kunnskap om tidligere vedlikehold av boligene ser ut til å være en hovedmotivasjon for å vedlikeholde/oppdatere *"Boligens servicehefte"*, men det finnes også noen

kjønnsforskjeller i denne sammenheng

- Følgende begrunnelser utgjør menns "Tre på topp": Oversikt over tidligere vedlikehold (57%), Hvordan tidligere vedlikehold er utført (47%) og Bedre pris ved salg (42%)
 - Følgende begrunnelser utgjør kvinners "Tre på topp": Oversikt over tidligere vedlikehold (67%), Hvordan tidligere vedlikehold er utført (47%) og Hvem har utført tidligere vedlikehold (40%)
- Blant dem som i undersøkelsen svarte at de "*I liten grad/I svært liten grad*" er villige til å vedlikeholde/oppdatere "Boligens servicehefte" (kun 49 deltakere) begrunnes dette først og fremst med at det er for mye arbeid (84%).

7.3 "Test av boligsalgsrapporten" Forbrukerrådet/TNS Gallup/SINTEF Byggforsk 2010



Presentasjonen av undersøkelsen TNS Gallup gjennomførte for Forbrukerrådet/SINTEF Byggforsk er gjengitt i vedlegget.

På de første sidene gjengis formålet med undersøkelsen, omfanget og responsen.

Formål

SINTEF Byggforsk gjør i samarbeid med Forbrukerrådet og takstbransjen en evaluering av måten boligsalgsrapporter utformes og skrives på. Målet er at boligsalgsrapporten skal gjøre informasjon om boligens tekniske tilstand så forståelig som mulig for forbrukerne, og være til god hjelp når boliger kjøpes og selges.

Det er sendt ut en boligrapport som man ønsket å teste mot målgruppen.

Gjennom undersøkelsen ønsket man å få:

- ✓ Forbrukernes synspunkter på boligsalgsrapporten
- ✓ Tilbakemeldinger på forhold som eventuelt mangles/savnes
- ✓ Testet om forbrukerne forstår ord og uttrykk som brukes i rapporten.

I tillegg ønsket man å rekruttere deltakere til en senere kvalitativ oppfølging.

TNS Gallup har fått i oppdrag fra Forbrukerrådet å gjennomføre denne undersøkelsen.

Om undersøkelsen

Undersøkelsen ble gjennomført online. Deltakere ble rekruttert via TNS Gallup sitt internettpanel. 240 svar har kommet inn.

Målgruppen for undersøkelsen var definert som følger:

- Personer 20 år +
- Personer som har kjøpt bolig i løpet av de siste 18 måneder eller personer som planlegger i kjøpe bolig i løpet av de neste 6 måneder

Sammen med undersøkelsen ble det sendt ut en pdf-fil av Boligsalgsrapporten. Deltakerne ble oppfordret til å skrive ut rapporten og har denne foran seg mens de besvarte spørsmålene.

Prosjektleder hos TNS Gallup:
Mari Thorshaug
Epost:mari.thorshaug@tns-gallup.no
Mobil: +47 99 26 83 77



Oppsummering (i)

Takstmannen:

Etter å ha lest rapporten oppfatter flertallet at takstmannen har samme ansvar som de i utgangspunktet trodde.

7 av 10 mener at takstmannens verdivurdering er viktig, og 64% mener at takstmannen bør sette «markedsverdien» på boligen (mot 40% for megler).

Betalingsvillighet:

Det synes å være svært liten betalingsvillighet over kr. 6.000,- for en boligsalgsrapport. Kun 1/3 sier seg villig til å betale kr. 4.000,- eller mer. Vi antar imidlertid at betalingsvilligheten vil være avhengig av boligens størrelse og standard. Respondentenes ønsker for innhold i rapporten er omfattende, og dette tilsier også at den vil koste mer, men det er ikke spurt om kostnader i tilknytning til ønsket innhold i denne undersøkelsen.

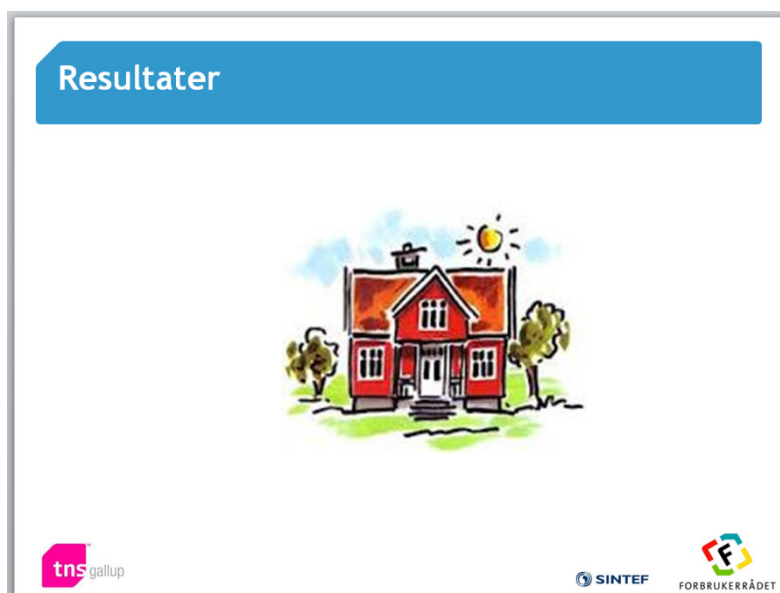
Om rapporten:

Strukturen og oppbyggingen av rapporten oppfattes som lett å lese/ lett å forstå/ lett å finne frem i for 70-75% av respondentene. Det er likevel hele 4 av 10 som mener at boligsalgsrapporten kun delvis/ ikke svarer på spørsmålene man har når man vurderer å kjøpe boligen.

Det ligger et forbedringspotensial innen flere områder, og vi vil anbefale å se nærmere på spesielt følgende områder:

- ❖ Rapportsammendraget
- ❖ Arealtabellen (under 50% av respondentene forklarer arealbegrepene riktig)
- ❖ Bruk av tekniske ord og faguttrykk, spesielt forkortelser.
- ❖ Detaljer for teknisk tilstand, mer presise levetidsbetraktninger
- ❖ Muligheter for å inkludere informasjon om EL-anlegg, VVS, pipe/ ildsted.

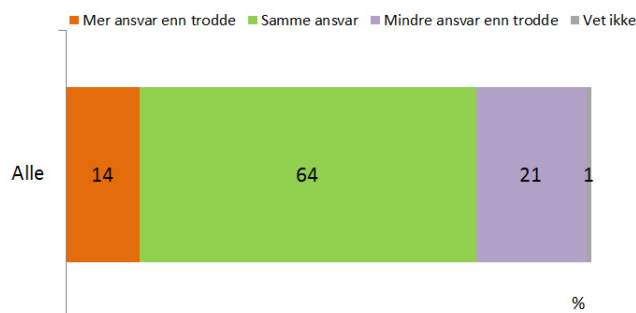




På de neste sidene gjengis resultatene i undersøkelsen. SINTEF Byggforsk har supplert presentasjonen med kommentarer/tolkninger basert på respondentenes tilleggskommentarer.

Etter å ha lest rapporten oppfatter flertallet at takstmannen har samme ansvar som de i utgangspunktet trodde.

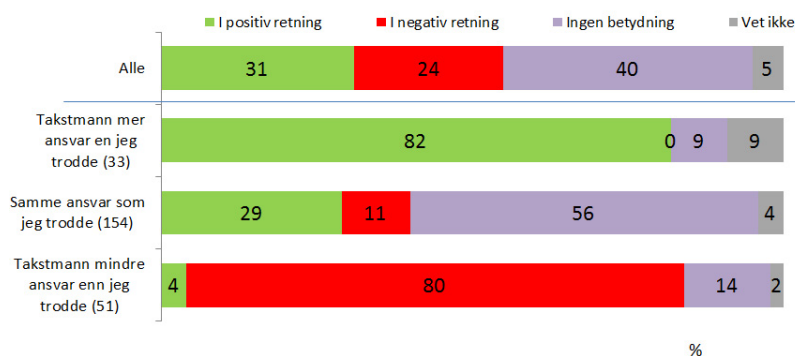
«Se først på informasjonen «Om rapporten» på side 2 og 3.
Etter å ha lest denne boligrapporten, hvilket ansvar oppfatter du at takstmannen har?»



Ingen signifikante forskjeller mellom kjønn og aldersgrupper.

Forventningene til takstmannens ansvar i forkant er avgjørende for vurderingen av rapportens innhold.

«I hvilken grad påvirker dette din vurdering av rapportens innhold?»



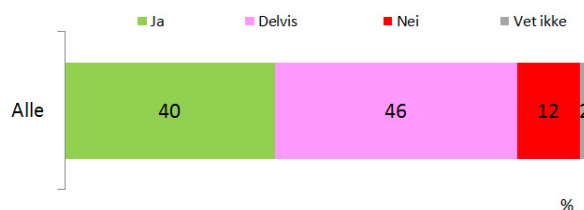
Dersom man tror ta takstmannen har mindre ansvar enn angitt i rapporten, har dette en positiv påvirkning av rapporten innhold. Motsatt, dersom man tror at takstmannen har mer ansvar enn angitt i rapporten, har dette en negativ påvirkning av rapporten innhold.

Flertallet har imidlertid en riktig oppfatning av takstmannens ansvar og dette har dermed ingen betydning for vurderingen av rapportens innhold.



Flertallet mener at rapportsammendraget kun er delvis eller ikke er dekkende. Dette viser at potensial for forbedringer.

«Synes du at rapportsammendraget på side 3 og 4 i rapporten er dekkende?»



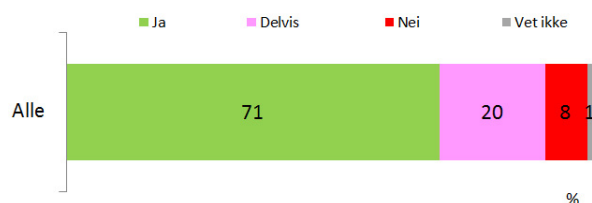
Ingen signifikante forskjeller mellom kjønn og aldersgrupper.

Blant de som mener at sammendraget ikke er dekkende/ delvis ikke dekkende, går de fleste kommentarene ut på at de savner mer konkrete opplysninger om hva som bør gjøres av oppgradering for at boligen skal holde dagens standard.



Et klart flertall mener at tabellen for arealberegning er forståelig.

«Vi ønsker nå at du ser nærmere på informasjonen og tabell for arealberegning på side 6 og 7.
Synes du at tabellen for arealberegning er forståelig?»

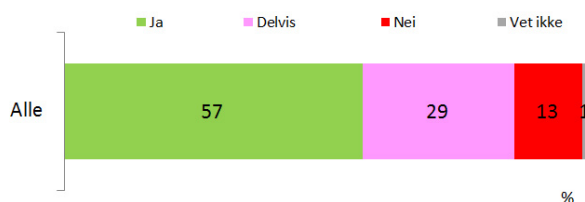


Ingen signifikante forskjeller mellom kjønn og aldersgrupper.

Men: Vi har også hatt med et kontrollspørsmål i undersøkelsen «**Kan du kort forklare hvorfor bruksarealet (BRA) er mindre enn bruttoarealet (BTA)?**» svarene viser at når respondentene selv skal forklare begrepene, blander de ofte BTA og BRA sammen med forskjellen på primærrom og sekundærrom. Under 50% svarer riktig på spørsmålet.

Flertallet oppfatter at informasjonen om arealbegrepene er oppklarende. Det er likevel 4 av 10 som mener at begrepene kunne vært bedre forklart.

«Synes du at informasjonen om arealbegrepene (BTA, BRA, P-rom og S-rom) er oppklarende?»

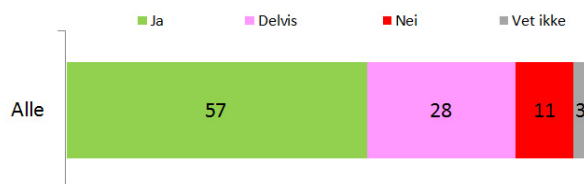


Ingen signifikante forskjeller mellom kjønn og aldersgrupper.

Når respondentene får spørsmål om hva som kunne gjort tabellen mer forståelig, trekker de i hovedsak fram: Tydeligere forklaringer på forkortelsene, gjerne med eksempler), unngå forkortelser, oversikt over plantegning og opplisting over arealet i hvert rom som så summeres. Noen foreslår også endringer på layout, f. eks skravering av viktigste kolonne.

Flertallet oppfatter at informasjonen om normale levetider som nyttig.

«Opplysninger om normale levetider for ulike bygningsdeler finnes flere steder i rapporten, for eksempel på side 9.
«Normal tid før maling av trekleddning eller loft, malt er 6-12 år»
Finner du denne informasjonen nyttig?»



Kvinner synes i større grad enn menn at denne informasjonen er viktig (65% vs 49%).

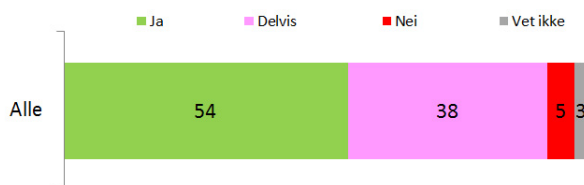
På spørsmålet «**Hvorfor finner du informasjonen om «normale levetider» som viktig?»**, svarer de fleste respondentene at det hjelper dem å planlegge vedlikehold og oppussing. På spørsmålet «**Hvorfor finner du ikke informasjonen om «normale levetider» viktig eller delvis viktig?»**, trekker respondentene fram at det er for stort spenn i levetidsbetraktninger, og noen at det er en "smakssak" når man vil pusse opp. På spørsmålet «**Er det en annen type informasjon du ville ønske deg i stedet for eller i tillegg til «normale levetider»?»**, svarer mange at de vil vite noe om kostnadene de må påberegne, og vil vite "antatt gjenstående levetid".



FORBRUKERRÅDET

Selv om flertallet mener at rapporten svarer på de spørsmålene man har om en bolig man vurderer å kjøpe, viser svarfordelingen at det ligger et potensial for forbedring av rapporten.

«Svarer rapporten på de spørsmålene du har om en bolig, når du vurderer å kjøpe den?»



Ingen signifikante forskjeller mellom kjønn og aldersgrupper.

Svarene på spørsmålet «**Hvilken informasjon savner du?»** går hovedsakelig på: Informasjon om EL-anlegg, VVS og kvaliteten på pipe/ ildsted, antall eiere, reguleringer i nærområdet, bilder av evt. byggskader, flere detaljer om tilstandsgrad, strømforbruk, solforhold, ventilasjon, takkonstruksjonens belastningsevne, forslag til bruksendringer, muligheter for utleie.

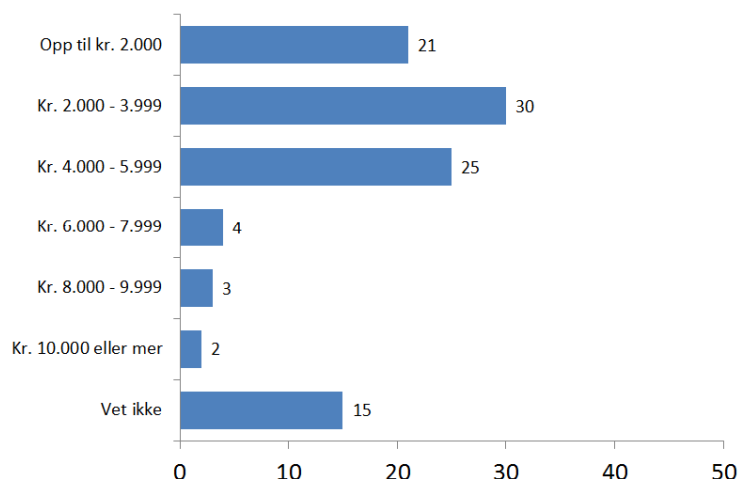
Ved spørsmålet «**Er det noe av informasjonen i boligsalgsrapporten du synes er overflødig?»**, svarer majoriteten at det er best å vite så mye som mulig.



FORBRUKERRÅDET

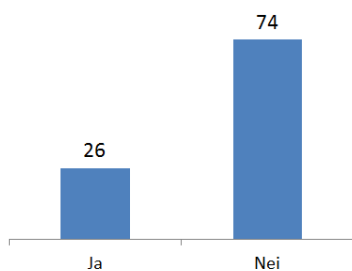
Det synes å være svært liten betalingsvillighet over kr. 6.000,-.
1/3 sier seg villig til å betale kr. 4.000,- eller mer.

«Hvor mye vil du være villig til å betale for en slik boligrapport dersom du skal selge en bolig?»



Selv om flertallet forstår ordene/begrepene i rapporten og mener at språket er tilpasset en normal kjøper av bolig, er det likevel nærmere 1/3 som mener at språket er for teknisk. Det ligger dermed et forbedringspotensial mht å gjøre språket og ord/uttrykk mindre teknisk.

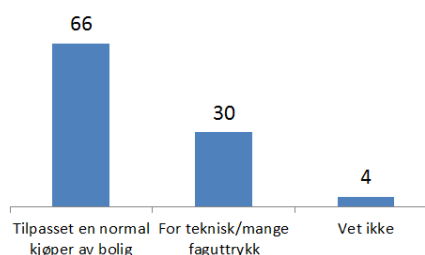
«Er det ord eller begreper som du ikke forstår i rapporten?»



Yngre personer finner i større grad enn eldre personer ord/begreper de ikke forstår 20-34 år: 35%.

På spørsmålet «**Hvilke ord eller begreper er dette?**», nevnes spesielt forkortelser, og mange spør seg hvorfor man ikke kan bruke hele ordet (eks: BRA, BTA, TG, P-rom, S-rom)? Det vil gjøre rapporten mer lettlest, og man slipper å lete opp forklaringene underveis.

«Hvordan vil du beskrive språket i denne rapporten?»



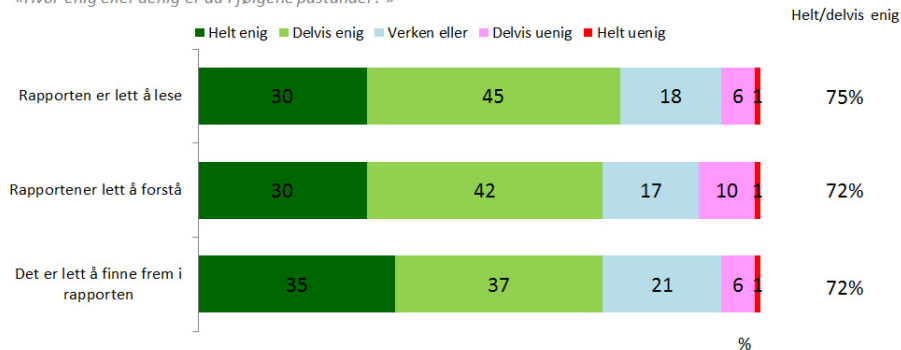
Andre vanskelige byggtekniske begrep som nevnes er: stikktakninger, referansenivå, svikt, fuktindikator, måleverdige, valmet tak, pulttak, sperrekonstruksjon, soil, blindkjeller, horisontalprojeksjon, sekundære bygningsdeler, støysone...

Det er en sammenheng mellom at man ikke forstår ord/begreper i rapporten og at man oppfatter at språkt bruken er for teknisk.



Oppbyggingen/strukturen på boligsalgsrapporten oppfattes positivt.

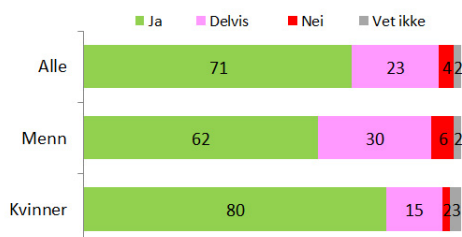
«Hvor enig eller uenig er du i følgende påstander?»



Ingen signifikante forskjeller mellom kjønn og aldersgrupper.

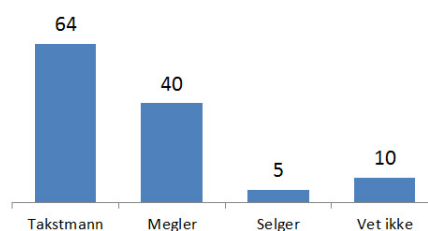
Flertallet mener at takstmannens verdivurdering er viktig og at det er takstmannen som bør sette «markedsverdien» på boligen.

«Er takstmannens verdivurdering viktig for deg?»



De fleste respondentene svarer riktig på spørsmålene «Hvordan forstår du begrepet «teknisk verdi?» og «Hvordan forstår du begrepet «markedsverdi?»». Men det er også en liten gruppe av respondentene som svarer at de ikke forstår disse begrepene.

«Hvem mener du bør sette «markedsverdien» på boligen?»



Menn mener i større grad at megler bør sette «markedsverdien» (51%) mens kvinner i større grad mener at takstmannen bør gjøre dette (69%). Yngre personer mener i stor grad at takstmannen bør sette «markedsverdien» (20-34 år: 74%).

7.4 En språklig gjennomgang av en Boligsalgsrapport

En av **SINTEF Byggforsks** forlagsredaktører, **Ina Sandberg**, som til daglig arbeider med Byggforskserien og andre kunnskapsprodukter, gikk nøye gjennom en rapport som er ganske representativ blant de 42 boligsalgsrapportene.

Her er enkelte momenter fra hennes gjennomgang:

Rapportsammendrag

- Tekstene i sammendraget bør skrives som fullstendige setninger. Oppramsing/punkter som ikke alltid er presise eller som mangler referanse, gir et inntrykk av forenkling og gir ikke den nødvendige tillit til beskrivelsen/dokumentet. Det er uheldig med setninger som "Grunnforholdene er antatt morenemasser...", "Oppført i bindingsverk isolert med mineralull". Bedre formulering er "Grunnforholdene antas å være morenemasser...", "Yttervegger er oppført i bindingsverk, isolert med mineralull."
- Årstallet for oppføring av boligen bør stå tidlig i sammendraget, da det er boligens og tilstandsvurderingens hovedreferanse. I denne spesielle rapporten savnes at garasjen ikke er nevnt i sammendraget.

Konklusjon tilstand

- En må unngå formuleringer som "Boligen er imidlertid blitt noen år...". Hva som menes med det er svært uklart.
- En bør unngå selvfølgeligheter som "men noe oppgraderinger bør alltid påregnes ved kjøp av hus."

Arealer

- Viktig å bruke standardiserte betegnelser på etasjer i boligen. Her er vel "2. etasje" en loftsetasje?

Beskrivelser enebolig

- Som "byggforsker" reagerer Sandberg på referansen til "Byggforvaltningens detaljblad 610.015". Både betegnelsen og nummerreferansen er feil. Riktig referanse er "Byggforskserien 700.320, Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
- Vurderingene "kapittelet" har en del forklaringer og presiseringer som ikke bør legges "midt inne i kapittelet". Beskrivelse av TG/Tilstandsgrad (er egentlig gjort i innlendingen) og som gjentas igjen her. Benyttes nye forkortelser, bør de forklares første gang de brukes, så kan forkortelser brukes senere.

Grunn og fundamenter. Drenering

- Under merknad skrives det inn et par (gode) sitater om fukt i eller på betong- og murvegger og konsekvensen av det, men hører slike omfattende merknader (en bygningsfysisk forklaring) hjemme i en boligsalgsrapport?

Vinduer og dører

- Kan det være riktig å sette TG 1-2 som vurdering. Uten å angi hvilket vindu/dør som vurderes til TG-2?

Takkonstruksjon

- Den er vurdert til TG 1, samtidig som de beskrives mangler som:
"Takkonstruksjonen fremstår som solid og hel.
Det gjenstår en del arbeid for å ferdigstille tak konstruksjonens lufting og isolering.
På loftet ligger isolasjonsmatter for bruk til isolering følger boligen ved salg + en vifte som ikke er tilkoblet"
Ville ikke en vurdering til TG 2 være mer riktig med følgende beskrivelse
"Takkonstruksjonen fremstår som solid, men med noen mangler. På loftet ligger isolasjonsmatter til bruk for isolering samt en vifte som ikke er tilkoblet. Dette følger boligen ved salg."

Bad

- Det står mye om overflater og innredning og "garnityr", men ikke noe om fall mot sluk, membran, rørføringer m.m.

Vaskerom

- Her er det satt TG 2 på overflater uten at det er påvist mangler eller svikt utover elde.

Det er også flere lignende punkter Sandberg er kritisk til uten at vi går videre med detaljene her.

Sandbergs oppsummering:

- Hun mener det er store mangler i sammenhenger mellom observasjoner og måten de er beskrevet og vurdert på. Dette setter rapporten i et mindre troverdig lys.
- Dette eksemplet på boligsalgsrapport er preget av forkortelser og språk som ser ut til å være "klipp og lim" mer enn fullstendige og faglig forklarende og begrunnende.
- Hun mener flere forhold som hun som byggforsker vet er kritiske, ikke er nevnt eller behandlet. Dette ser hun som en svakhet.
- Sandberg, som er filolog vet hvor mye en godt formulert rapport betyr – særlig når en henvender seg til et variert og "ikke teknisk" skolert publikum. I forhold til den rapporten hun gikk gjennom er det et stykke igjen før dette er oppnådd.

7.5 Øvrige vedlegg:

- Boligsalgsrapporten vedlagt spørreundersøkelsen
- BSR-Vurdering av innlendingen



OLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med

- arealmåling

- verdi- og lånetakst

SERTIFISERT TAKSTMANN

AUTORISERT FORETAK

Oppdrag
2009145

Bef.dato
21.05.2010

Vedlegg
1



Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. 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.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvare de sertifikater som taksmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve 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 selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

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 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- 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 åpenbare grunner skulle tilsi det.



- Ettertrykk forbudt



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Enebolig med garasje, naust og uthus beliggende helt i sjøkanten. Ca 80 meter strandlinje og skjær som ligger rett ved naustet hører til eiendommen. Gode solforhold. Utsikt mot . Kort vei til dagligvarebutikk, barnehager og skole.

Stor tomt opparbeidet med plen, prydbusker, skiferheller, forstøtningsmur i betong, betongtrapper og gruset oppstillingsplass. Tomten består også av naturtomt.

Eiendommen ligger i et område med spredt eneboligbebyggelse.

Boligen trenger oppussing for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Eiendommen inngår i plan under regulering: gnr. , bnr m.fl. Plannr. .
Reguleringsplan for friområdet. 1. gangsbehandling.

Planforslaget er 1. gangsbehandlet.

Eiendommen er foreslått til friområdet.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	4 800 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	4 300 000

(sign)



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av:

Besiktigelse, tilstede

Dato: 21.05.2010

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Målebrev	Dok.kilde automatisk lagt inn fra www.eiendomsdata.no
	Reguleringsplaner	Det arbeides med reguleringsplaner om mulig ny godshavn i området.
		Dagens reguleringsstatus er LNF området. Opplyst av over telefon.
	EDR	Dok.kilde automatisk lagt inn fra www.eiendomsdata.no
	Eiers egenerklæring	Viser til egenerklæring datert 27.05-2010.
Andre dok./kilder:	Eier	Eiers representant har gitt generelle opplysninger om eiendommen.

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen: Viser til egenerklæring datert 27.05-2010.

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Fra	Ant. sider
1	Kart over eiendommen fra .no	Side 16	1

Eiendomsdata

Matrikkeldata:	Gnr. Bnr.
Hjemmelshaver:	-
Tomt:	Eiet tomt. Areal 6 194,7 m ² Areal er hentet fra Eiendomsdata.no.
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Privat til offentlig vei.
Vann:	Privat, brønn.
Avløp:	Privat
Regulering:	Eiendommen er regulert som LNF området. Eiendommen inngår i plan under regulering: gnr. , bnr m.fl. Plannr. . Reguleringsplan for friområdet. 1. gangsbehandling.



Kommuneplan: Eiendommen ligger under støysone 1 i forhold til Bergen lufthavn.
Offentl. avg. pr. år: Ikke oppgitt.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Gjensidige.
Forsikringstype: Fullverdi

Ligningstakst

Ligningstakst: År 2009 Ikke oppgitt.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1961. Kilde: Eiendomsdata.no

Naust

Byggeår: 1870. Kilde: Eier.
Ombygd: 1965. Byggeår og ombygning er antatt av eier.

Garasje

Byggeår: 1970. Kilde: Eier.
Ombygd: Byggeår er antatt. Taket er skiftet i 2007.

Uthus

Byggeår: 1970. Kilde: Eier.
Ombygd: Byggeår er antatt.

Arealer

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- 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.

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

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:
21.05.2010

Side:
6 av 16

Ettertrykk forbudt



Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

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.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	52	45		45	Vaskerom/vaskekjeller, hybelkjøkken, gang, entré, 3 boder, arbeidsrom og blindkjeller. Takhøyde i kjeller varierer mellom 2,05 og 2,13 meter. Areal i blindkjeller ikke målbart.
1. etasje	80	73	73		Stue, soverom, kjøkken, entré, gang og bad.
2. etasje	80	73	73		4 soverom, 2 ganger og bad. Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.
Sum bygning	212	191	146	45	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Vaskerom/vaskekjeller, hybelkjøkken, gang, entré, bod, bod 2, bod 3, arbeidsrom, blindkjeller
1. etasje	Stue, soverom, kjøkken, entré, gang, bad	
2. etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, gang, gang 2	

Naust - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Hovedetasje	34	32		32	Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet.
Loft	20	19		19	
Sum bygning	54	51		51	

Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Hovedetasje	23	20		20	Areal er oppmålt på tegninger. BTA er beregnet.
Sum bygning	23	20		20	



Uthus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	23	21		21	
Sum bygning	23	21		21	

Beskrivelser - Enebolig

Bygning generelt

Bygning, generelt

Beskrivelse: Eldre bolig som trenger vedlikehold/opprustning for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Betong på antatt fast grunn.

Vurderinger: Endel malingsflass og løs puss.

TG: 2

Gulv på grunn

Beskrivelse: Betongsåle på grunn.

Vurderinger: Det er målt fukt i gulv på grunn.

TG: 2

Drenering

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse: Drenering etter datidens byggemetode, selvdrenerende masser.

Vurderinger: Synlig vannintrengning i blindkjeller.

TG: 3

Det er også målt fukt i betongsåle på grunn og vegger under grunn, dette er tegn på dårlig drenering.

Levetider: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong og yttervegger er oppført i betong/trekonstruksjon.



Vurderinger: Det er målt fukt og sett tegn til kalk/saltutslag i vegger under grunn. TG: 2

Levetider: Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt

Beskrivelse: Innvendige veggoverflater består av: tapet, strie, belegg og panel. Fliser på bad.

Vurderinger: Tegn til fuktinntrenging under vindu på soverom i 2. etasje mot sør. Det er kontrollert med fuktindikator og veggen var tørr på befaringsdag. TG: 2
Vegger med sprekker/sår i overflater vurderes til TG 3.

Utvendige overflater

Beskrivelse: Ytterveggene er kledd med liggende og stående kledning.

Vurderinger: Kledning og listverk har flere steder råte og påbegynnende råte. TG: 3

Levetider: Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Vurderinger: Flere vinduer er slitt, trenger vedlikehold og justering. TG: 3
Enkelte vinduer har begynnende råteskader.

Levetider: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Skyvedør til terrasse i aluminium med isolerglass.
Kjellerdør i malt tre. Denne er slitt og trenger vedlikehold eller skiftes ut.
Inngangsdør i teak. Denne er malingslitt, råte i underkant og trenger vedlikehold.

Vurderinger: TG: 3

Innvendige dører

Beskrivelse: Innerdører er glatte finerte samt dører med glass.

Vurderinger: Flere dører henger i i åpningsmekanismen. TG: 2

Levetider: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Valmet tak av sperrekonstruksjon.

Vurderinger: Det er sett noe eldre fuktmerker i takkonstruksjoner, takkonstruksjon var ikke fuktig på befaringsdagen. TG: 2

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelse: Taket er tekket med skiferstein.

Vedlikehold ol: Taket og renner er besiktiget fra bakkenivå grunnet at det ikke var tilkomstmuligheter på befaringsdagen.

Vurderinger: Lekter er ikke kontrollert pga dårlig tilkomst. TG: 2
Det ble sett noen løse skiferstein på taket.

Takrenner og nedløp i plast.
1 stk nedløp er løst i nedkant.
Takrenner vurderes til TG 2.

Levetider: Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.
Normal tid før utskifting av skifer er 10 - 50 år.

Overlys, takluker m.m.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Overlys og takluker

Beskrivelse: Eldre takvindu på loft.

Vurderinger: Eldre fuktmerker i gulv under vindu. TG: 3
Vurderes til TG 3 pga alder.

Levetider: Normal tid før utskifting av takvinduer i stål er 20 - 60 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Balkonger

Beskrivelse: Altan på ca 7 m² med utgang fra stue, oppført i betong.

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feiluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Pipe av teglstein med vedovn i stuen og vedovn på soverom i 2. etasje.

Vurderinger: Pipe er slitt over tak og må pusses om. TG: 2

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Bygningen har etasjeskille i tre.	
Vurderinger:	Ingen merkbare skjevheter i etasjeskille.	TG: 1
Levetider:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	

Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

1. etasje - Bad

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Badet har støpt gulv med fliser. Det er trolig ikke membran på badet. Stråleovn på vegg. Veggene på badet har våtromstapet. Originalt støpejernssluk. Sanitærutstyr på bad er: toalett, servant med innredning fra 2001 og utslagsvask. Gipskasse på bad er ikke malt/kledd inn. Naturlig ventilasjon. Badet er antatt å være fra byggeår.	
Vedlikehold ol:	Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det er ikke registrert unormale fuktverdier vedrørende badet på befaringsdagen.	
Vurderinger:	Badet vurderes til TG 3 pga alder. Badet er utrangert.	TG: 3

2. etasje - Bad

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Badet har støpt gulv med fliser. Veggene på badet har fliser og malte plater. Det er noen løse fliser på vegg. Det er stråleovn på vegg. Sluket er ikke besiktiget grunnet det ikke var tilkomst på befaringsdagen. Det er trolig ikke membran på badet. Sanitærutstyr på bad er: toalett, utslagsvask, badekar og servant. Badet har naturlig ventilasjon.	
Vedlikehold ol:	Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det er ikke registrert unormale fuktverdier vedrørende badet på befaringsdagen.	



Vurderinger: Badet vurderes til TG 3 pga alder. Badet er utrangert.

TG: 3

Vaskerom

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjeller - Vaskerom/vaskekjeller

Bygning, generelt

Beskrivelse: Vaskerommet har:
Støpt gulv.
Fordelingskap for "rør i rør" system montert i 2010.
Naturlig ventilasjon.
Dobbelt skyllekar.
Orginalt støpejernsluk.
Bereder på 200 liter fra 2009.
Det er målt fukt i gulv rund sluk.
Vakerommet er fra byggeår.

Vurderinger: Vaskerommet vurderes til TG3 grunnet alder.
Vaskerommet er utrangert.

TG: 3

Kjøkken

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilerings. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjeller - Hybelkjøkken

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Eldre hybelkjøkken.

Vurderinger: Kjøkken innredning er utidsmessig og bærer preg av slitasje på grunn av
elde og bruk.

TG: 3

1. etasje

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Laminert benkeplate. Profilerte eikefronter. Ventilator med kullfilter. Plass
for oppvaskmaskin.
Naturlig ventilasjon.

Vedlikehold ol: Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det var ikke registrert
fuktverdier i kjøkkenbenken eller på gulv.

Vurderinger: Normal bruksslitasje.

TG: 1



Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. 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.

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse: Himlinger består av malte plater, lerrettsduk og panel.

Vurderinger:

TG: 2

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Overflater på gulv består av belegg, teppe, fliser, parkett, laminat og betong.

Vurderinger: Overflater på gulv bærer preg av elde og bruk.

TG: 2

Levetider: Normal tid før utskifting av golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år.

Normal tid før sliping og oljing av tregolv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Normal tid før vedlikehold av tregolv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Vannrør i "rør i rør" system og avløp i soil.

Vedlikehold ol: Vannrør skiftet i 2010.

Varme, generelt

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming og fast brensel. Varmepumpe fra 2009.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: Boligen har sikringsskap med porselenssikringer.

Vedlikehold ol: Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse.



Beskrivelser - Naust

Bygning generelt

Bygning, generelt

Beskrivelse: Naust bygget opp med:
Betong og steinmur på antatt fast grunn.
Bygningen har etasjeskille i tre.
Yttervegger er oppført i trekonstruksjon med liggende kledning.
Saltak med sperre konstruksjon.
Taket er tekket med ondulineplater.
Ytterdør og port av tre.
Trapp til loft av tre er ikke i forskriftsmessig stand.
Naustet har ferske tegn til mit/borebille.
Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold i årenes løp og total rehabilitering må påregnes.

Beskrivelser - Garasje

Bygning generelt

Bygning, generelt

Beskrivelse: Garasje bygget opp av:
Grunnmur i betong og yttervegger i mur.
Taket er tekket med bølgeblikkplater.
Pulttak med sperrekonstruksjon.
Leddport i stål.

Beskrivelser - Uthus

Bygning generelt

Bygning, generelt

Beskrivelse: Uthuset er bygget opp med:
Yttervegger oppført med trekonstruksjoner med fasadeplater.
Saltak tekket med bølgeblikkplater.
Vinduer med enkelt glass.
Ytterdør av tre.
Bygningen bærer preg av manglende vedlikehold i årenes løp og total rehabilitering må påregnes.



Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Årlige kostnader

Kostnader: Ingen

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Enebolig	3 680 000
Naust	150 000
Garasje	120 000
Uthus	80 000
Sum normale byggekostnader:	4 030 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 000 000
Teknisk verdi bygninger:	3 030 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr: 4 800 000

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: 4 300 000



BSR-Vurdering av innlendingen – liten skrift

11.12.2011 Torer F. Berg SINTEF Byggforsk

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. 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 fra eier/formell oppdragsgiver, 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/ eller også når selger benytter en eiendomsmegler.

Comment [TFB1]: Hva med de øvrige organisasjonene, følger ikke de de samme prinsippene som NTF og NITO-takst?

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Comment [TFB2]: Børe endres til "Takst" eller "Teknisk verd/markedsverdi", for ikke å blande begrepene

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

Comment [TFB3]: Avsnittet bør omformuleres da foretakene og personene som utfører/utferdiger boligsalgsrapporten ikke nødvendigvis er "takstmenn" i NTF?

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

Comment [TFB4]: Se kommentar 3. En bør ta stilling til om ikke dette kapitlet bør være likt for alle forbund med medlemmer som er "sertifisert" for å utføre Boligsalgsrapportet

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 selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

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 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

Comment [TFB5]: Dette må avstemmes/og helst knyttes til definisjonene i den nye NS3600, da "symptomer" er for upresist. Standarden angivelse av TG₁₀ (Ikke undersøkt) bør benyttes når forholdene tilsier det, og dels erstatte generelle forbehold

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- 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 åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- 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, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- 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 underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. 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 den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

Comment [TFB6]: Dette er den store utfordringen i "de bygningssaksyndiges" vurderinger av både bygningdelenes levetid (fastlagt/vist til i standarder eller i Byggforskserien) og vurdering av hvor den vurderte bygningdelen ligger på skalaen/ i tid.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Comment [TFB7]: Bør erstattes med "ut fra takstmannens erfaringer og kompetanse". Dette gjelder vel også fyringsanlegg, ventilasjonsanlegg m.m.

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.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet 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 "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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 befarings og oppdatering.

EGNE FORUTSETNINGER

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller på naboeiendommen. Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, pantattest, bygge godkjenning og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Byggetillatelse og ferdigattester ikke sjekket for eiendommen, bør sjekkes før kjøp. Referansenivå for objektet er Plan og bygningslovens materielle krav på oppføringstidspunktet, det vil si byggeforskriftene hjemlet i PBL og krav til fagmessig utførelse. I denne anledning gjelder søknads tidspunkt 1986. PLB etter gjeldene historiske regler fra oppførings tidspunkt. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivå er fra den gang bygningene ble oppsatt, relatert til byggeforskrifter som er gjeldene ved oppføring. Datagrunnlag og areal kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendom Eiendomsinformasjon. Opplysninger kan være ufullstendige, ikke à jour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende ovenfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. Eiers egenerklæring er lagt til grunn for vurderinger.

Comment [TFB8]: Et begrep som kanskje holder juridisk, men som folk flest ikke bruker. Det kan omskrives med "...for hvor godt et objekt er"

Formatted: Indent: Left: 0 cm, First line: 0 cm

Comment [TFB9]: Avsnittet hører ikke med under "Andre uttrykk..."

Comment [TFB10]: Skal eller kan – og i så fall hvilke retningslinjer gjelder for den enkelte bygningssakskyndiges mulighet for å ta forbehold her?

Comment [TFB11]: Her forventer kjøper at den bygningssakskyndige beskriver/angir ulovlige forhold, særlig knyttet til "ulovlig bruk" (utleie) eller S-rom som brukes (ulovlig) som P-rom.

Comment [TFB12]: Her er det en grenseoppgang mellom megler, bygningssakskyndig og selger. Formuleringen her er for svak.

Comment [TFB13]: Etter å ha gjennomgått flere rapporter, ser de tut til at det kun er årstallet for søknadstidspunktet for boligen som endres fra takts til takst.

SINTEF er Skandinavias største forskningskonsern. Vår visjon er «Teknologi for et bedre samfunn». Vi skal bidra til økt verdiskapning, økt livskvalitet og en bærekraftig utvikling. SINTEF selger forskningsbasert kunnskap og tilhørende tjenester basert på dyp innsikt i teknologi, naturvitenskap, medisin og samfunnsvitenskap.

SINTEF Byggforsk er et internasjonalt ledende forskningsinstitutt og Norges viktigste formidler av forskningsbasert kunnskap til bygge- og anleggsnæringen. Vi skaper verdier for våre kunder og for samfunnet gjennom forskning og utvikling, spesialrådgivning, sertifisering og kunnskapsformidling. Våre publikasjoner omfatter Byggforskserien, Byggebransjens våtromsnorm, håndbøker, rapporter, faktabøker og beregnings- og planleggingsverktøy.

