20. september 2024

BOLIGPRODUSENTENE

Boligprodusentenes høringsuttalelse standard prNS 3600:2024 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger

Innledning

Boligprodusentenes Forening har engasjert seg i revisjonen av NS 3600 fordi det har vært behov for et mer helhetlig dokumentasjonssystem for nyere boliger. Dokumentasjon ved overlevering av ny bolig bør i størst mulig grad bygge opp under nødvendig underlag for taksering av nyere bolig. Det betyr også at etterspurt dokumentasjon må bygge på det som anerkjennes som god praksis ved overlevering av ny bolig.

Foreningen har videre sett det som avgjørende at vurderinger og tilstandsklassifisering kan gjøres på en enhetlig måte, slik at like tilfeller håndteres likt under boligtakseringen. Forståelig og entydige kriterier for tilstandsvurdering blir derfor vesentlige hjelpemidler for den bygningssakkyndige.

Høringssvaret er gitt på grunnlag av organisatorisk behandling av høringsforslaget. Merknadene er detaljerte på områder som erfaringsmessig har medført stor ressursbruk hos våre medlemmer. Vi håper også at våre forslag til endringer kan bidra til å forenkle tilstandsvurderingen ved at overlappende kriterier slås sammen og at enkelte kriterier som blir subjektive foreslås fjernet.

Foreningen vil fremheve at ferdigattesten er den anerkjente bekreftelsen av at faglig forutsetninger er på plass hos den utførende i henhold til plan- og bygningsloven og at utført arbeid er kvalitetssikret. Vi er glade for at standarden legger dette til grunn. Vår holdning er at dette burde være tilstrekkelig dokumentasjon også for faglig utførelse av arbeid i våtrom.

Vi imøteser den revidert NS 3600 med forventning og vil gjerne gi uttrykk for at høringsforslaget representerer et vesentlig løft for arbeidet med tilstandsvurdering av boliger.

DETALJERTE MERKNADER

Vi gir her våre merknader til:

Tillegg A.2.1 Våtrom – 1.2 Overflater gulv
Tillegg A.2.1 Våtrom – 1.9 Dokumentasjon
Tillegg A.2.11 Etasjeskiller og gulv på grunn

Boligprodusentenes Forening | Besøk: Middelthunsgate 27 | Post: PB 7186 Majorstuen 0307 Oslo | Tlf: 23 08 75 00 |
www.boligprodusentene.no
Org.nr: 979 610 548 | Kontonr: 6003.06.74793



Kriterier for tilstandsgrad
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.
TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Bom/hullyd uten andre avvik. Løse mykfuger
TG 2: — Skade på overflate som grove riss, sprekker, fuktskade eller svelling. — Områder med bom/hullyd i kombinasjon med riss eller sprekker i mørtelfuger. — Indikasjon på setninger — Ikke fall til sluk — Fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående — Motfall på deler av gulvet
TG 3:

32 © Standard Norge 2024

prNS 3600:2024

— Omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser og mørtelfuger, oppsprekking, svelling, råte eller defekt belegg.
— Konstaterte fuktskader.
— Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.
— Bruksvann eller lekkasjevann ledes ikke til sluk
— Lekkasjevann renner ut ved dør (terskel/dør karm)
— Lekkasjevann ledes ikke til sluk eller det er fysiske avgrensninger som medfører at lekkasjevann ikke kan ledes ned i sluket

Forslag til ny tekst:
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Det aksepteres at vann på gulv utenfor dusjsonen må tørkes opp eller svabres ved normal bruk. Bom/hullyd for storformatfliser aksepteres.

TG 1: Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. Løse mykfuger.

TG 2:
- Skade på overflate som grove riss, sprekker, fuktskade eller svelling.
- Områder med bom/hullyd i kombinasjon med riss eller sprekker i mørtelfuger.
- Bruksvann i dusjsonen ledes ikke til sluk
- Drenasje av lekkasjevann til sluk er forhindret

TG 3:
- Omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser og mørtelfuger, oppsprekking, svelling, råte eller defekt belegg.
– Konstaterte fuktskader som krever snarlig utbedring for å hindre følgeskader.
– Konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.

Tillegg A.2.1 Våtrom – 1.2 Overflater gulv
Indikasjoner på setninger bør utgå her. Det er heller ikke medtatt under A.2.11 Etasjeskiller – gulv på grunn, og det mangler støtte for slike vurderinger i sammenheng med gulv. Indikasjoner på setninger blir ivaretatt under 17.1 Yttervegg – konstruksjon og kledning hvor vi mener det er mer relevant.

Normal bruk av dusj eller badekar vil ofte føre til vann på gulv som blir stående, uten at dette er en funksjonsfeil. Vi foreslår derfor en tilføyelse under TG 0 og endring av kriteriet under TG 2.

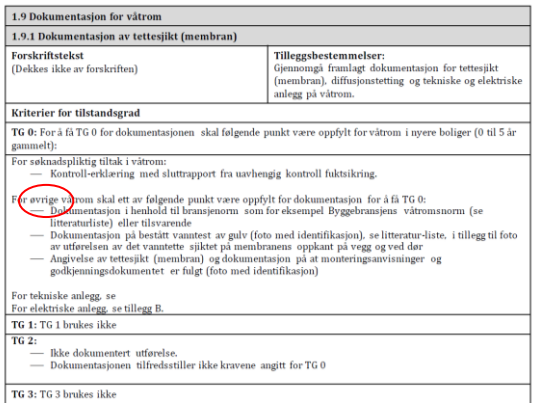
Komitearbeidet har klarlagt at bomlyd for storformatflis ikke er avvik. Vi mener derfor at bomlyd for slike fliser må aksepteres som fullverdig montering, og gi grunnlag for TG 0. Vi foreslår derfor å flytte dette kriteriet til TG 0.

Det er adgang til å bygge gulv uten fall når fallforhold er ivaretatt i en dusjnisje. Kriteriet om motfall på deler av gulvet for TG 2 blir derfor unyansert fordi dette kan være innenfor toleranser for utførelse.

Dagens høringsforslag har en viss grad av overlappende kriterier. Vi foreslår derfor at manglende drenering av bruksvann eller lekkasjevann klassifiseres som TG 2, mens betydelig skade klassifiseres som TG 3. Med dette forslaget mener vi at det blir enklere å håndtere kriteriene og at forskjellene mellom TG 2 og TG 3 blir tydeligere.
Siden fuktskadekriteriet inngår i TG 2 og TG 3 foreslår vi at kriteriet for TG 3 forsterkes.

Forslag:
TG 0: Tilføyelse: Det aksepteres at vann på gulv utenfor dusjsonen må tørkes opp eller svabres ved normal bruk. Bom/hullyd for storformatfliser aksepteres.

TG 2:
Indikasjon på setninger utgår under TG 2.
Endret tekst: Bruksvann i dusjsonen ledes ikke til sluk.
Endret tekst: Drenasje av lekkasjevann til sluk er forhindret.
Endret tekst: Konstaterte fuktskader som krever snarlig utbedring for å forhindre følgeskader



1.9 Dokumentasjon for våtrom

1.9.1 Dokumentasjon av tettesjikt (membran)

Forskriftstekst (Dekkes ikke av forskriften)	**Tilleggsbestemmelser:** Gjennomgå framlagt dokumentasjon for tettesjikt (membran), diffusjonstetting og tekniske og elektriske anlegg på våtrom.

Kriterier for tilstandsgrad

TG 0: For å få TG 0 for dokumentasjonen skal følgende punkt være oppfylt for våtrom i nyere boliger (0 til 5 år gammelt):

For søknadspliktig tiltak i våtrom:
- Kontroll-erklæring med sluttrapport fra uavhengig kontroll fuktsikring.

For øvrige våtrom skal ett av følgende punkt være oppfylt for dokumentasjon for å få TG 0:
- Dokumentasjon i henhold til bransjenorm som for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (se litteraturliste) eller tilsvarende
- Dokumentasjon på bestått vanntest av gulv (foto med identifikasjon), se litteratur-liste, i tillegg til foto av utførelsen av det vanntette sjiktet på membranens oppkant på vegg og ved dør
- Angivelse av tettesjikt (membran) og dokumentasjon på at monteringsanvisninger og godkjenningsdokumentet er fulgt (foto med identifikasjon)

For tekniske anlegg, se
For elektriske anlegg, se tillegg B.

TG 1: TG 1 brukes ikke

TG 2:
- Ikke dokumentert utførelse.
- Dokumentasjonen tilfredsstiller ikke kravene angitt for TG 0

TG 3: TG 3 brukes ikke

Forslag til ny tekst:
TG 0: Søknadspliktige tiltak i våtrom som har kontrollerklæring med sluttrapport og informasjon om anvendt tettesjikt.

For ikke søknadspliktige tiltak i våtrom skal ett av følgende punkt være oppfylt for dokumentasjon for å få TG0:"
- Dokumentasjon i henhold til bransjenorm som for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (se litteraturliste) eller tilsvarende

- Dokumentasjon på bestått vanntest av gulv (foto med identifikasjon), se litteratur-liste, i tillegg til foto av utførelsen av det vanntette sjiktet på membranens oppkant på vegg og ved dør

- Informasjon om anvendt tettesjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra håndverkere som ble brukt.

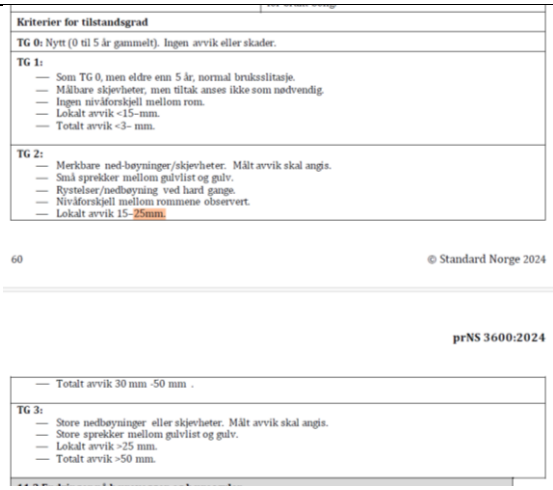
Tillegg A.2.1 Våtrom – 1.9 Dokumentasjon
Det er uklart om "øvrige" viser til søknadsplikten eller til boliger som er eldre enn 5 år.
Det er videre lite logisk å endre dokumentasjonskravet for et våtrom som går fra 5 til 6 år gammelt. I begge tilfeller bør det være tilstrekkelig å dokumentere fagmessig utførelse med "kontrollerklæring med sluttrapport".

Vi foreslår å fjerne ordet "nyere" og parentesen "(0-5 år gammelt)". Betydningen av dette vil være at boliger som har "kontrollerklæring med sluttrapport", og som har informasjon om anvendt tettesjikt, vil kunne få tilstandsgrad 0.

Informasjon om tettesjiktet bør med for å tilrettelegge for aldersvurdering.

Det er ikke definert hva som er tilstrekkelig dokumentasjon for at monteringsanvisninger og godkjenningsdokumenter er fulgt, for ikke-søknadspliktige tiltak i våtrom (øvrige våtrom). Erfaringsmessig vil dette skape ulike praksiser og uenighet om hva som er godt nok for å oppnå tilstandsgrad 0. Vi mener derfor at tredje strekpunkt bør endres som foreslått under.

Forslag:
"For ikke søknadspliktige tiltak i våtrom skal ett av følgende punkt være oppfylt for dokumentasjon for å få TG0:"
Endring av tredje strekpunkt:
"Informasjon om anvendt tettesjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra håndverkere som ble brukt."



Kriterier for tilstandsgrad
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader.
TG 1: — Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje. — Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. — Ingen nivåforskjell mellom rom. — Lokalt avvik <15-mm. — Totalt avvik <3- mm.
TG 2: — Merkbare ned-bøyninger/skjevheter. Målt avvik skal angis. — Små sprekker mellom gulvlist og gulv. — Rystelser/nedbøyning ved hard gange. — Nivåforskjell mellom rommene observert. — Lokalt avvik 15-25mm.

Forslag til ny tekst:
TG 0: Nytt (0 til 5 år gammelt). Ingen avvik eller skader. Toleranser aksepteres som
Lokal toleranse < 15 mm
Nedbøyning < 15 mm
Nivåforskjeller mellom rom < 20 mm

TG 1:
Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal bruksslitasje.
Lokal toleranse < 15 mm
Nedbøyning < 30 mm
Nivåforskjell mellom rom < 25 mm

TG 2:
Merkbare nedbøyninger/skjevheter.
Målte toleranser skal angis.
Små vertikale sprekker mellom gulvlist og gulv.
Rystelser ved hard gange.
Lokal toleranse 15 – 25 mm
Nedbøyning 30 - 50 mm
Nivåforskjell mellom rom > 25 mm

TG 3:
Store nedbøyninger. Målte avvik skal angis.
Store vertikale sprekker mellom gulvlist og gulv.
Lokal toleranse > 25 mm
Nedbøyning > 50 mm

Tillegg A.2.11 Etasjeskiller og gulv på grunn
Det er ikke gitt noen avviksgrenser for TG0. For å unngå misforståelser om at det skal være toleranser lik 0, bør det brukes toleransekriterier også for TG 0. Vi foreslår at dette settes på nivå med merknaden i 11.1.

Det må være en skrivefeil i 5. strekpunkt som angir totalt avvik < 3-mm. Vi mener denne angivelsen skal være 30 mm.

Nivåforskjeller mellom rom kan være tilsiktet og skyldes at et rom har fliser og varmekabler, mens tilstøtende rom har parkett. Det blir derfor feil å sette krav om ingen nivåforskjeller mellom rom. Kriteriet om nivåforskjeller bør utgå eller settes på nivå med krav om terskelhøyde lik 20 – 25 mm.
Vi mener også at kriteriet om målbare skjevheter bør tas ut, så lenge det ikke er gitt noen nivåangivelse eller beskrivelse av målemetode. Faren er at kriteriet fører til skjønnsmessig vurderinger som vanskeliggjør lik praksis ved boligtaksering.

For TG3 bør det tydeliggjøres at sprekker mellom gulvlist og gulv er å forstå som vertikale sprekker. Det bør vurderes om dette kriteriet skal flyttes sammen med "store nedbøyninger eller skjevheter", siden det er et symptom på store nedbøyninger.
Det bør vurderes om ordet "skjevheter" kan utgå fordi problemstillingen ivaretas av "nedbøyning". Vi forstår det slik at totalt avvik er et uttrykk for nedbøyninger, og at dette tydeliggjøres i tilleggsbestemmelsene.

"Lokalt avvik" bør endres til "lokal toleranse", fordi toleranser innen TG 1 ikke er avvik.
"Totalt avvik" bør vurderes erstattet med "nedbøyning".

ANDRE MERKNADER

Funksjonsprøving
I tillegg A angis i 1.2 Overflater gulv at funksjonsprøving ikke skal gjennomføres om ikke tettefunksjonene er klarlagt. Dette indikerer at funksjonsprøving av lekkasjevann kun kan gjennomføres der en er trygg for at dette ikke skaper lekkasjer utenfor våtrommet – altså når en vet at gulvet er tett.

Dokumentasjon ved funksjonsprøving er angitt som en dokumentasjonsløsning i tillegg i 1.9 om dokumentasjon for våtrom som sier at dokumentasjon på bestått vanntest av gulv er et kriterium. Dette kan forlede forbruker til å gjennomføre vanntest uten den samme tryggheten som gjelder for bygningssakyndiges funksjonsprøving som omtalt over. Det bør derfor vurderes om kriteriet om bestått vanntest under 1.9 bør utgå.

Tillegg D om erfaringsbasert normal funksjonstid
Boligprodusentenes Forening ber om at dette tillegget endres til informativt. Det pågår flere standardiseringsarbeider innen området bygningers levetid. Til NS 3720 om klimagassberegninger blir det utarbeidet en veileder om bygningers levetid som grunnlag for klimagassberegninger. Dette skiller seg riktignok fra formålet i NS 3600 ved at NS 3700 bruker levetidsbegrepet i tidlig prosjekteringsfase, mens NS 3600 bruker begrepet om eksisterende konstruksjoner som kan ha en alder fra 0 til 50 år. Tekniske løsninger og levetid kan ha hatt en betydelig utvikling i tidsspennet mellom disse to formålene. Begrepene i disse to standardene bør uansett sees i forhold til hverandre og ambisjonsnivået for presisjon bør vurderes, slik at standardene kompletterer hverandre på en god måte mht. levetidsbegrep og levetidsanslag.
Boligprodusentene mener tillegg D er et godt grunnlag for standardisering, men ser også at trenger modning. Vi foreslår derfor at tillegg D omdefineres som informativt, og at levetidsbetraktninger vurderes i forhold til arbeidet i NS 3700 før NS 3600 publiseres.

Vi foreslår også at subtraksjon kan utgå fra tabell D.1 og at tabellen angir en alder, mer direkte, som varsler forbrukeren om behov for at bygningsdelen følges opp eller overvåkes. Dette grepet kan frigjøre "varsel om behov for observasjon" fra funksjonstid eller levetid. Dette kan være en fordel også i forhold til andre standarder som arbeider med levetidsbetraktninger.

Nå fremstår Tabell D.2 som mer vitenskapelig enn den kunnskapen som foreligger. Vi mener at nyansering avhengig av teknisk utførelse og klimapåkjenning er kvalitativt riktig, men stiller likevel spørsmål om denne nyanseringen går for langt i forhold til dagens kunnskap om virkningene for funksjonstidene som oppgis. Vi ber om at tabellen omarbeides tilsvarende tabell D.1.

En detalj i D.8 bør nevnes. Opplistingen i D.8 omfatter komponenter som inngår i en varmesentral. Derfor bør "varmesentral" som eget punkt utgå fra opplistingen.

Effekten av klimapåkjenningene på bygninger er reelle og tillegg D foreslår en tredeling i små, middels og store klimapåkjenninger. Som eksempel på store påkjenninger nevnes røykgasser i industriområder. Dette er antagelig mindre relevant i vår tid, og bør revurderes. Utslipp fra forbrenningsanlegg er mer typisk, men vi er usikre på virkningene av utslipp fra slike anlegg på materialenes funksjonstid/levetid.

Tillegg E.3 Boligens energieffektivitet og energifleksibilitet
Vi viser til at ordningen med energimerking er under revisjon. Ordningen vil være obligatorisk ved boligomsetning, og vi ser ingen grunn til at NS 3600 skal ha egne eller overlappende regler med denne ordningen. Vi mener derfor at tillegg E.3 må utgå som tillegg til standarden.

Tillegg E.4 Vurdering av boligens klimarobusthet
Avsnittet gir et prinsipielt rammeverk for vurdering av klimarobusthet med inndeling i robusthetsklasser for ulike typer klimapåkjenning. Det er gitt anvisninger for boligens tilstandsgrad for enkelte av disse klimapåkjenningene, som for flomfare og skredfare. Det mangler støtte for hvordan tilstandsgrad skal brukes for innplassering i tilhørende risikograd.

Vi mener at avsnittet har en god tilnærming, men enda er uferdig. Vi anbefaler at temaet utgår i denne omgangen, for å kunne bearbeides videre i et nytt revideringsprosjekt.

Tillegg E.5 Vurdering av plusspoeng
Standardens system bygger på klassifisering av tilstandsgrad for bygningsdeler. I tillegget E.5 foreslås det et tilleggssystem med poenggivning for tekniske kvaliteter som bidrar til lang levetid og robusthet for klimaendringer. Vi mener at ideen er verdifull, men innser samtidig at standardens innretning og innhold, slik den foreligger til høringen, ikke gir grunnlag for enhetlige vurderinger på et vidt spekter av boligkvaliteter. Vi mener standarden først og fremst må fullføres som et verktøy for tilstandsvurderinger basert på tilstandsgrader. Et tilleggssystem med plusspoeng bør utgå i denne omgang, men kan være et arbeid for en egen standard eller implementeres som en tilleggstjeneste når det foreligger omforente kriterier for tildeling av plusspoeng til en bolig. I denne sammenhengen bør det også vurderes hva som er et hensiktsmessig grensesnitt mot meglerbransjens salgsaktivitet.

Med vennlig hilsen
Boligprodusentenes Forening
Morten Meyer