



BOLIGPRODUSENTENE

Til forbruker som selger nyere bolig

Deres ref.

Deres brev av:

Vår ref. MM

Dato: 24.04.2023

Merknad til boligtaksering ved salg av nyere bolig

Mange nyere boliger blir videresolgt innen 5 år etter at boligen ble overtatt som ny bolig. Disse boligene blir taksert på samme måte som eldre boliger i henhold til NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig, og dermed i overensstemmelse med forskrift til avhendingslova.

Uheldig takseringspraksis

Det er i dag et misforhold mellom det som etterspørres av skriftlig dokumentasjon for teknisk utførelse i forbindelse med taksering av boliger og den informasjonen som boligbransjen leverer i forbindelse med overlevering av helt ny bolig. Forståelig nok skaper dette frustrasjon hos mange som har kjøpt ny bolig når en etter få år får inntrykk av at boligen har avvik eller mangler fordi tilstandsvurderingen oppgir tilstandsgrad 2 for flere forhold.

Standarden som brukes av bygningsakkyndige (NS 3600) er under revisjon og det er håp om at revisjonen skal minske gapet mellom dokumentasjon som blir overlevert sammen med ny bolig og den dokumentasjonen som forventes ved tilstandsvurdering ved videresalg.

I mellomtiden vil vi gjøre forbrukere og takstbransjen oppmerksomme på enkelte forhold som vi mener håndteres på en uheldig måte i dagens takseringspraksis, og fører til nedklassifisering av bygningsdeler til tilstandsgrad 2 (TG2) som angir vesentlige avvik. Vi mener forbruker får misvisende informasjon som gir et dårligere inntrykk av nyere bolig enn det det er grunnlag for. Her vil vi utdype dette konkret for følgende bygningsdeler:

1. Manglende dokumentasjon av radonsperre
2. Manglende fall til sluk i våtrom
3. Membran, tettesjikt og overgang til sluk
4. Bomlyd i flis
5. Toleranser for bjelkelag

1 Sperre mot inntrengning av radon

Regler for å beskytte boligen mot radon kom i teknisk forskrift i TEK10 og trådte i kraft 1. juli 2010, med overgangsperiode til 1. juli 2011. Forskriftens bestemmelse hadde følgende ordlyd:

§ 13-5. Radon

(1) Bygning skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses.

Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³.

(2) Følgende skal minst være oppfylt:

- a. Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.*
- b. Bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³.*
- (3) Annet ledd gjelder ikke dersom det kan dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstille kravet i første ledd.*

Regelen fra 2010 omfattet alle byggesaker med rammesøknad etter 1.juli 2011. I praksis vil dette si at alle boliger ferdigstilt fra 2012 og senere ville måtte etterleve bestemmelsen om radon i TEK10 § 13-5. Siden det i praksis ikke var mulig å skille mellom tomter som var mer eller mindre utsatt for radon, valgte boligbransjen en konservativ praksis ved å montere radonsperre for alle nye boliger etter 2012. Montering av radonsperre er underlagt ansvarsrett og blir bekreftet ved ansvarlig foretaks samsvarserklæring som danner grunnlaget for ferdigattesten. Ferdigattesten bekrefter derfor at montering av radonsperre er utført på en faglig forsvarlig måte, og det er ikke grunnlag for krav om annen dokumentasjon.

2 Manglende fall til sluk i våtrom

For nyere boliger er avrenning til sluk for bruksvann regulert i TEK17 § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner. Denne bestemmelsen lyder:

§ 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner

(1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.

(2) I våtrom skal følgende minst være oppfylt:

- a) Rommet skal ha sluk.*
- b) Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.*

Veiledningen til punkt (2) angir ulike fallforhold som kan oppfylle kravet, men det er ikke brudd på forskriften om ikke disse er fulgt, med mindre vannet ikke dreneres til sluket. Dette er en sjekk alle forbrukere gjør hver gang dusjen blir brukt. Hvis vannet ledes bort til og ned i sluket er forskriften tilfredsstilt uansett hva en kan måle fallforholdet til. Måling av fallforholdet alene er dermed ikke holdbart som grunnlag for nedklassifisering. Det er et åpenbart reklamasjonsgrunnlag hvis dusjvannet ikke renner til sluk!

3 Membran, tettesjikt og overgang til sluk

Dette er en funksjon knyttet til vanntett utførelse mellom vanntett sjikt/membran på et våtrom og selve tettemekanismen i sluket. Historisk har det vært benyttet ulike kombinasjoner av membran, tetting og sluk uten at disse delen har fungert godt sammen som vanntett løsning. Problemet var velkjent da uavhengig kontroll ble iverksatt i januar 2013, og ble derfor tatt inn som del av de forholdene som skulle kontrolleres på byggeplassen. Fortsatt er dette en kontrolloppgave, selv om lekkasje ved sluk i nyere bolig knapt forekommer.

Nedklassifisering pga. manglende dokumentasjon av den tekniske løsningen eller utførelsen vil være villedende informasjon til forbruker i de tilfellene hvor det foreligger ferdigattest for boligen. Direktoratet for byggkvalitet sier også i sin veiledning om forståelse av forskriften til avhendingsloven at ferdigattesten i utgangspunktet er dokumentasjon for "faglig god utførelse".

I komitearbeidet med revisjon av NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig, har Boligprodusentenes Forening akseptert at "Kontrollerklæring med sluttrapport, blankett 5149" skal leveres

til forbruker, for å bekrefte at uavhengig kontroll er gjennomført. Vi henstiller derfor til våre medlemmer om allerede nå å gjøre dette dokumentet tilgjengelig for forbruker på forespørsel.

4 Bomlyd i flis

Ofte blir det observert "bomlyd" ved banking på fliser. Dette tolkes også ofte som feil i utførelsen og fører til at den bygningssakkyndige nedklassifiserer flisgulvet til tilstandsgrad 2. I mange tilfeller vil dette være feil. Vi viser til Norsk Byggekramikkforenings faktablad 4-2022 som sier:

Hullyd generelt

Som beskrevet i tabell 1 kan hullyd skapes i flere ulike sjikt.

Hullyd kan forkomme på lokale områder spesielt under storformatfliser (Se B eller C i tabellen). Det kan også opptre langs sidekanter på golv med påstøp eller avretningsmasser (Se D). På trebjelkelagsgolv kan det opptre hullyder av ulike årsaker. (Se E) I disse tilfellene er vår erfaring at flisen kan sitte godt fast og må knuses helt for å få de fjernet. Begrepet hullyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

Moderne våtrom har gjerne fliser i store formater, og da blir det feil om hullyd alene brukes som indikasjon på feil montering. For å fastslå feil montering må hullyd kombineres med andre observasjoner som sprekk i fliser, løse fliser eller oppsprekking i fuger mellom fliser. Dette forholdet vil ventelig klargjøres bedre i den reviderte NS 3600, men allerede nå er det klart at den bygningskyndige som nedklassifiserer et flisgolv alene på grunn av bomlyd gjør en feilvurdering og kan som følge av dette komme i ansvar.

5 Toleranser for bjelkelag

I mange tilfeller blir det gjennomført målinger av toleranser eller avvik fra planhet for golv/etasjeskiller i forbindelse med boligtaksering. I noen tilfeller fører dette til at den bygningskyndige nedklassifiserer til tilstandsgrad 2 etter NS 3600 tabell A.1. som angir stikkprøvekontroll ved laser med følgende toleranseklasser:

Tilstandsgrad	TG 1	TG 2	TG 3
Toleranse, lokalt avvik	mindre enn 10 mm	mellom 10 og 20 mm	Større enn 20 mm

I henhold til utgått anbefaling fra Byggforskserien "Anbefalte toleransekrav til ferdig overflate" 520.008, oppgis verdier for planhetsavvik som normalkrav for parkett og fliser som total planhet +/- 10 mm og lokale svanker og bulninger som +/- 3 mm over en 2m målelengde.

Toleransekrav refereres gjerne til NS 3420, men det er verd å merke seg at disse toleransene gjelder kun på tidspunkt for overlevering og ved ubelastet konstruksjon. Etter NS 3420 måles planhet ved rettholdt og ikke laser. Det er også verd å nevne at der det monteres parkett vil det normalt være krav om toleranser i planhet på mindre enn 3 mm. Dette betyr at i svært mange tilfeller må golv ved overlevering ha en betydelig bedre planhet enn 10 mm for å unngå knirk og svakheter i parkettskjøtene.

Bustadoppføringslova krever at forbruker skal reklamere "så snart råd er" når det er holdt overtakelsesforretning og ett-års befarig. Reklamasjon på avvikende planhet etter at boligen er overtatt og det er avholdt ett-års befarig, vil dermed vanskelig føre frem. Vi nevner dette fordi enkelte vil fremme reklamasjon etter å ha bodd i boligen i flere år på grunnlag av boligsalgsrapportens målinger. Både tiden som er gått, forutsetning om ubelastet bjelkelag og ulike målemetoder tilsier at en bygningssakkyndig skal være varsom med anbefalinger på grunnlag av målte toleranser.

Detaljtegninger og dokumentasjon fra kvalitetssikring

Vi gjør samtidig oppmerksom på at detaljer av konstruksjonsløsninger og sjekklister eller foto fra byggeprosessen er boligleverandørens eiendom. Med mindre annet er avtalt med boligleverandøren er det derfor ikke grunnlag for å kreve innsyn i slike dokumenter.

Vi deltar aktivt i arbeidet med revisjonen av NS 3600 og håper at den nye utgaven vil kunne gi bedre sammenheng mellom boligens kvaliteter og det som framkommer i boligsalgstakseringen. Fordi det fortsatt kan ta tid før den oppdatert standarden påvirker praksis hos den bygningsakkyndige, har vi sett behov for dette skrevet.

Med vennlig hilsen
Boligprodusentenes Forening