



Eksempel på fuktgjennomslag på innvendig mur.



– Her har muren ute fått sprekk, fuktighet kan da trenge inn, forklarer takstmann Arild Grundetjern.



Mange fuktskader er ikke synlige, men kan avsløres med fuktmetler.

# Fukt vanligste «hussykdom»

Fukt er den vanligste «sykdommen» hus har. Det tydeligste symptomet er en pil i kanten kjeller.

Tekst: HILDE MOI

Foto: TØRE-ANDRÈ BAARDSEN

– Gamle hus med fukt i kjelleren. Det er klassikeren, og det er det folk frykter mest, sier takstmann Arild Grundetjern. Jobben hans er å vurdere allmenn tilstanden til hus, gjennom å skrive ut boligsalgsrapporter.

– Hvilke andre feil enn fukt finner du i hus?

– Fukt er mest på eldre boliger. På nye hus er det ofte konstruksjonsfeil, slurv rett og slett. Det kan være feil med taket eller uferdige ting som har stått siden huset ble bygget. Dessuten er det mye råte og sig, forteller han.

## Kvalitetssikring

– Hva skjer med prisen på huset når du dokumenterer fukt og råte?

– Ingenting. Folk kjøper det til den prisen det blir anslått uansett hva som står i boligsalgsrapporten, sier Grundetjern.

– Hele poenget med rapporten er at den er en kvalitetssikring for selger og kjøper, en trygghet. Selger er forpliktet til å opplyse om feil og mangler, og flere og flere velger å benytte seg av en takstmann for å få det skikkelig gjort.

Takstmannen er ansvarsforsikret – det vil si at han står til ansvar om jobben ikke er skikkelig gjort.

– Derfor gjelder det for meg å være nøyaktig og på hugget hele tiden.

– Hvordan sjekker du et hus for fukt?

– Jeg sjekker vinduer og dører, et tegn kan være punkerte vinduer. Sanitærrrom må kontrolleres ekstra nøye. Det kan også hende at folk rett og slett bruker huset feil, at de for eksempel tørker klær inne på soverom og ikke lufter ut skikkelig. Da kan det oppstå fukt.

Grundetjern har jobbet som takstmann i åtte år, da takseringsmarkedet hadde sin spede begynnelse. På den tiden var det mye «snusk» i markedet. Raske rapporter om hvordan det stod til med huset til en billig penge. Nå har alle takstmenn forskrifter for hvordan de skal lage en boligsalgsrapport. Hovedformålet er ikke å sette en pris på huset, men å fortelle hvordan det står til med det.

## Populært på Sørlandet

Trenden i dag er å vurdere om huset er sunt å bo i eller ikke.

– Det vil si at huset er bygget og brukt



– Fukt er den vanligste feilen med hus, sier takstmann Arild Grundetjern.

riktig. Fukt kan føre til astma. Dessuten kan det hende at huset ligger nær en stor høyspentmast, noe som ikke er særlig gunstig.

Grundetjern trekker spesielt fram Sørlandet der det tidlig ble populært å få boligsalgsrapport.

– Meglerne her var noen av de første som begynte med det, og de var veldig seriøse på det. Deretter har det bare eksplandert. Nå er det veldig mange her i området som benytter seg av boligsalgsrapport, sier han.

For øvrig har sørlandersne de samme feil på husene sine som folk flest.

– Ja, det er stort sett fukt og råte som går igjen her også.

Grundetjern jobber som frilanser og blir hyret inn av diverse meglere. Ofte blir han også bedt om å gjøre tilleggstjenester, som å vurdere takst og å måle areal på hus og tomt.

– Min jobb er å gjøre den tekniske undersøkelsen av huset, ikke å bedømme pris. Det er opp til megler å vurdere pris. Noen ganger ber megleren meg gi en takst i tillegg, og da gjør jeg det, mot en ekstra sum.

– Hva kan folk gjøre for å unngå fukt i huset?

– Drive et normalt vedlikehold og besøke loft og kjeller ofte. En må ikke la det skure og gå av seg selv, da blir det flere skader og dyrt å rette opp.

## Boligsalgsrapport

► Er en tilstandsrapport som legger spesielt vekt på å vurdere byggetekniske forhold som er relevante ved eierskifte.

► Juridisk sett ingen garanti mot skjulte feil

► Er standardisert, noe som gjør det enkelt å sammenligne hus.

► Bygger på kvalifisert skjønn

► Koster om lag 4300 kroner, pluss eventuelt arealmåling (300 kroner) og taksering (800-900 kroner)

## De vanligste feilene?

► Fukt i kjeller og våtrom

► Råte

► Konstruksjonsmangler

► Dreneringsproblemer

► Arealsvikt, at tidligere oppgitt areal er feil