

TEMA

IDAG

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport gir større trygghet

En tilstandsrapport er ingen skuddsikker vest. Men systemet som er en slags NAF-bruktbiltest overført til brukthus, gjør at du ikke kjøper katten i sekken.

Avg HARRY STROKNESEN
Foto: LARS HOEN

Skal du kjøpe brukt hus?

Da vil du smart finne ut at du befinner deg i samme situasjon som den som skal kjøpe bruktbil. Bruktbilkjøperen tirlas på gå på en NAF-stasjon og få en test på bilen slik at eventuelle feil og mangler kan oppdages i tide. Kjøper av brukthus bør vite at han eller hun har den samme muligheten: en fagmann på området går over huset og leverer en tilstandsrapport. Undersøkelsen kommer på 2000-3000 kroner og betales av selgeren.

De fleste husselgere innser at det er en fordel også for dem å ha en tilstandsrapport klar til mulige kjøpere. Det er et meget seriøst salgsargument.

For å kunne fortelle deg mer om dette, fulgte Fædrelandsvennens journalist og fotograf eiendomsmegler Espen Solum og byggmester Arild Grundetjern på en befaringsav Hvetevieien 4 på Hånes. Dette er en enebolig som Magne Fjermers har lagt ut til salg. Boligen er satt opp i 1978 og har hatt tre eiere.

Magne Fjermers som er kunderådgiver i bilbransjen ønsker ikke med å få tilstandsrapport på huset – han så straks fordelene ved det.

Det er tre forbund av fagfolk som sjekker brukthus og skriver tilstandsrapport på dem her i landet – ingenjørsamslutningen NITO, Norges Takseringsforbund og NTRF. Byggmester Grundetjern tilhører NTRF, Norges tilstandsrapportforbund.

Han går til verket med følgende verktoy: En kraftig lommelykt av amerikansk type, en syl og en fuktgmaler. Han må se skikkelig i krimper og kroker, derfor lykten. Sylen brukes i jakten på råte, og fuktgmaleren avdekker svake punkter hvor det har oppstått skader.

Først lar han husseieren fylle ut et skjema som gir både den som skal sjekke huset og den som skal kjøpe det verdifulle opplysninger.

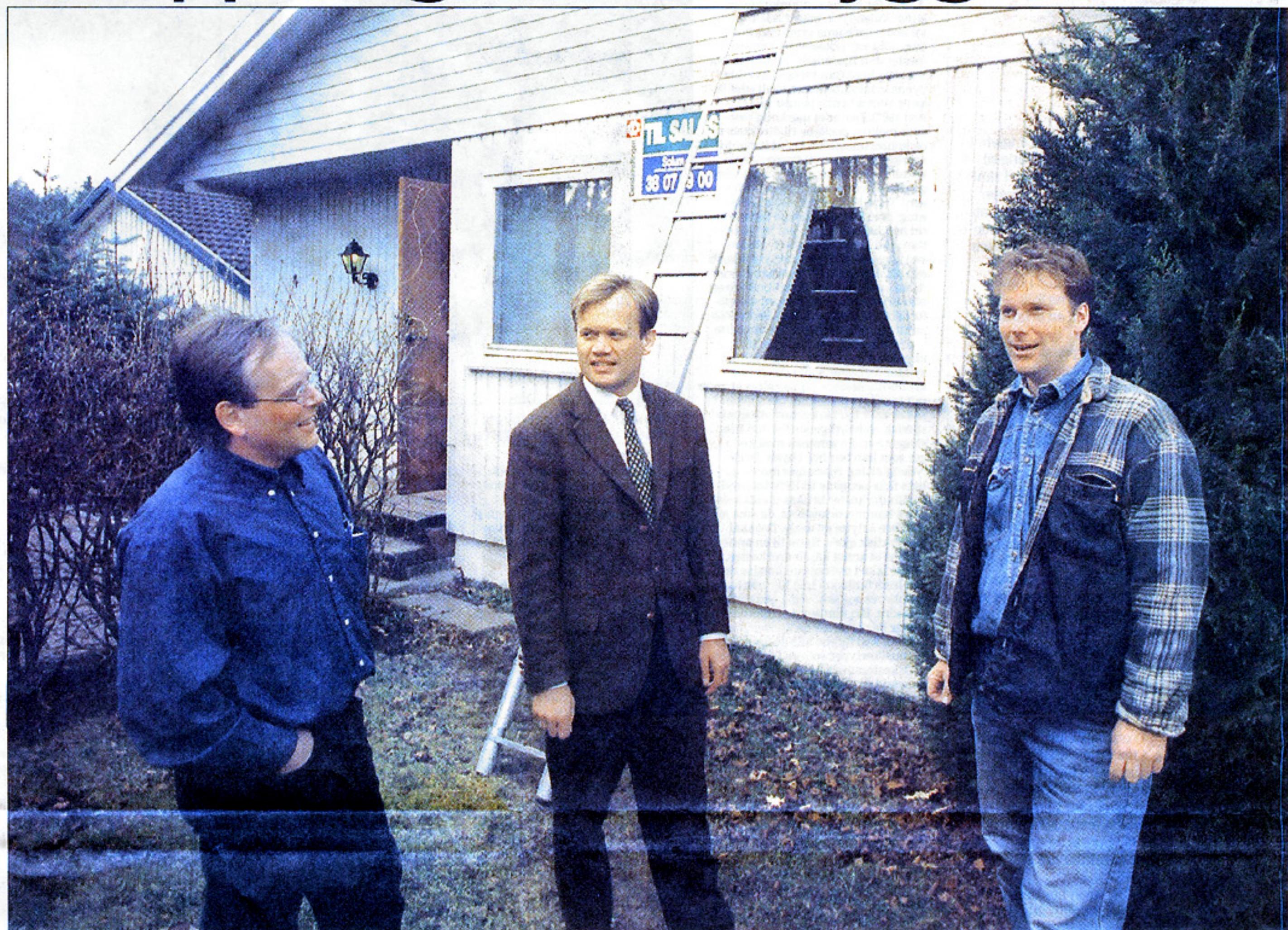
Hvor lenge har eieren holdt i huset? Har det vært lekkasjer i tak, vegger, vinduer, kjeller, loft? Feil eller mangler ved vann- og kloakkanelegg? Er takrenner og beslag i orden? Hvordan er lydisolasjonen i huset? Problemer med drenering? Har det vært fukt i huset? Er det punkerte glass i vinduer eller dører? Hva med angrep av husbukk, sopp, maur, rotter, mus eller andre skadedyr?

Er det spesielle rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen? Hva med offentlige påbud eller endringer i regulering som berører eiendommen? Er det feil eller mangler ved bygget eller tomten som en kjøper bør kjenne til? Er det gjort endringer i huset etter at det ble ført opp? Er det i så fall sikt om godkjennung for dette?

Byggmester Grundetjern går fra rom til rom og undersøker nøye. Han spør og graver, og husseier Magne Fjermers svarer villig.

Grundetjern åpner alle kraner og sjekker vanntrykket ved å se etter om alle åpne kraner renner. Så stenger han og går over rørkoplingene. En liten lekkasje slipper ut store vannmengder over tid, og da får fuktiskader og råte. Svake punkter er overfløringer gjennom vegg, golv og tak etc.

Han understreker at man ikke må la seg lure av høye utslag på fuktgmaling på en badevegg. Blir det dusjet ofte, vil fuktigheten ikke få sjanse til å komme opp. Noen ganger er det nødvendig å ilette familien dusjforbud og foreta



INSPEKSJON: Magne Fjermers (t.v.) skal selge sitt hus, og ønsker en tilstandsrapport av huset. Eiendomsmegler Espen Solum formidler salget, mens byggmester Arild Grundetjern (t.h.) står for arbeidet med tilstandsrapporten.

Kontrollmåling. Han går over flisene. Er det setningsskader på dem eller utett fugting – må noen fliser skiftes?

Ventilasjon er viktig – på bade- og vaskerom – og på loftet. Er det åpent langs takskjeget? Det skal det være på moderne kaldlakkkonstruksjoner. Er det lufterister i gavlene?

Arild Grundetjern trekker ut en snedig teleskopstige av aluminium og klatter opp på taket. Taksteinen ser bra ut, og det er satt opp en stålhatt over skorsteinspisen. En vanlig murpipe må imponeres én gang i året, men denne er vedlikeholdsfrist. Den har dessuten en toppkonstruksjon som hindrer regn og snø fra å trenge ned i pipen.

Grundetjern løfter på blyskjørtet som er festet i nedre kant på luftehatten midt på taket. Voila! – her har håndverkeren slurvet...

Takpappoppbrettet rekker ikke fram til pipen, treverket i taket lyser hvitt og avslørende. Her må det legges ny papp fram til klemt skjøter. Blyskjørtet har heldigvis hindret vannskader på taket.

Byggmester Arild Grundetjern har i

de siste to-tre årene arbeidet heltid med tilstandsrapporter, og han trives i jobben. Han har tre-før faste kunder, blant dem eiendomsmegler Espen Solum pluss private kunder.

Grundetjern bruker data i jobben. Han lagrer husdata på EDB-maskin og kan om nødvendig lage digitale bilder som kan vedlegges rapporten.

Hva mener han selv om tilstandsrapport?

Rapporten tar de store og små ting – utvendig og innvendig – du umgår å kjope katten i sekken. Men det kan selvsagt gi øres feil. Skulle det komme klage, kan du følge opp med god service. Hvis du ikke kan tilby et pålitelig produkt, faller du gjennom. I denne bransjen står det folk klare til å overta for den som ikke holder mål, sier byggmester Arild Grundetjern.

TAKSJØKK: Byggmester Grundetjern kontrollerer at taket ikke er lekk, det er ett av kontrollpunktene ved en tilstandsrapport.



FUKTIGHET: Også fuktigheten blir målt når tilstandsrapporten skal lages.

som kjøperen oppdager skjulte feil og mangler du ikke har sagt et ord om, ligner du svært tynt an.

■ Misforstå ikke dette med fem års reklamasjonsdagang – det betyr ikke at du har fem års garantisfrist. Du må klage straks du oppdager noe galt, du har i realiteten bare noen måneders frist. Det er slitasje på brukthus, akkurat som på bruktbiler. Hva mener så eiendomsmegler Espen Solum om tilstandsrapportene?

Han advarer mot å se på tilstandsrapporten som en slags skuddsikker vest, men mener likevel at den er god nok til at du ikke kjøper katten i sekken. Man sliter med et nyt produkt som sikkert vil utvikle seg.

– Mye kan se annerledes ut om noen år. Det finnes ingen autorisasjon på produktet. Det er bra for kundene at der er tre konkurrerende sammenslutninger som utsatte for tekniske helseproblem.

Det aller viktigste er etter Solums mening at det står en forsikringsordning bak produktet. Det gir økonomisk garanti for at feil eller skader på grunn av tabber blir rettet opp.

Takstmannen har også et profesjonsansvar, tilføyer han.

Spesialister på tilstandsrapporter

er med tekniske hjelpemidler.

■ Ansvar for økonomisk tap for oppdragsgiver eller tredjemann måtte få på grunn av rapporten, er begrenset oppad til to millioner kroner.

■ Ansvar omfatter ikke skjulte feil og mangler man ikke kan konstatere ved visuell kontroll.

En tilstandsrapport er ganske grundig med unntak av sanitærinnlegg og elektriske anlegg. På disse føltes sjekkes stort sett sett om de fungerer. Vil man ha en nøye undersøkelse her – noe som kan være lurt når det gjelder gamle hus – må mannen bok tilstandsrapporten i sin fagfolk på området. Og da øker omkostningene.

På den annen side kan eier av en leilighet i et boloppleks slippe med en forenklet, ganske rimelig tilstandsrapport. Det er enkle å sjekke en leilighet enn en enebolig.

Loven setter krav til ærlig spill

Vi fikk en ny lov i 1993, «Avhendingloven for fast eiendom». Før loven kom måtte markedet holde seg til sedvanne og tidligere dommer.

Et viktig punkt i den nye loven er kravet til ærlighet: Loven krever av husseieren som skal selge sitt hus, at han forteller om feil og mangler ved huset. «Bør vite» er et uttrykk som går igjen, bortforklaringer nyttet lite.

Selv om kjøperen har en plikt til å undersøke huset nærmere, går kravet til selgerens opplysningsplikt foran kjøperens undersøkelsesplikt.

Det er eiendomsmegler Espen Solum, Kristiansand, som trekker fram dette typiske trekk i den nye loven. Som president i Norsk Eiendomsmelegunion – en nordisk sammenslutning av nasjonale eiendomsmelegerbund – og som pionér i arbeidet med å få innført tilstandsrapporter i det norske brukthusmarkedet, var Espen Solum A/S blant de første som tok systemet med tilstandsrapport i bruk. Det skjedde i 1995.

For fem-seks år siden kom Forbrukerrådet, Norges Takseringsforbund og

Norges Eiendomsmelegforbund sammen for å drøfte opprettelsen av et system med tilstandsrapporter for brukthus. Espen Solum var med på drøftingen som representant for Eiendomsmelegforbundet.

Solum betrakter resultatet av drøftingen som en fiasko. Årsaken til dette var nok at partene var forut for sin tid, og at de la opp til et produkt som kjøperen ikke ville ta til.

Det siste var ikke særlig smart. I praksis fungerer markedet slik at den som er på jakt etter hus, rusler rundt og ser på flere hus som er til salgs. Det er derfor urimelig å vente at han eller hun skulle pupe ut med flere tusen kroner på en tilstandsrapport bare for å kikk på et hus. Kanskje ble det neste hus, ikke dette, vedkommende endte opp med...

Hensikten med Avhendingloven av 1993 var at den skulle skape kjørekriterier til rettssystemet ble spratt for småsakene fra brukthusmarkedet. I Danmark tok slike saker opp 80 prosent av domstolens kapasitet. Solum kjenner ikke de norske tallene, men regner med den samme tendens i Norge.

Han synes ikke loven har fungert etter sin hensikt, og den virker mer vilje-

dende enn veilegende.

I Kjøpsloven er det i orden å betrakte selgeren som profesjonell, og kundene som amatører. Vedkommende bok diskken gjør dette daglig og lever av det, mens kundene er innom bare hver av dem en vare – en vare de ikke alltid er kyndige til å vurdere.

Når Avhendingloven sier at selgeren, husseieren, er proff mens den eventuelle blivende husseieren, kjøperen, er amatør, blir det selvsagt galt. Begge er de fleste tifiller amatører. Det er også galt å betrakte eiendomsmelegere som bygningskyndige – det de er utdannet til, er salg og jus.

Eiendomsmegler Solums råd til kjøper og selgeren av brukthus er følgende:

- Vær våken og bevisst – ta dine forhåndsregler. Det blir for sent å ta opp saken i retten etterpå. Rettssaker kan gå i kjøpers disfavor: «dette må du tale når du gikk hen og kjøpte et så pass gammelt hus – du kan ikke vente at alt er perfekt etter alle disse årene», heter det gjerne der. Og du må betale saksomkostninger på toppen av det hele. Du har etter loven en ubetinget undersøkelsesplikt.

■ Prost ikke å være lur når du skal selge hus. Det lønner seg å være ærlig. Det

er kjøperen oppdager skjulte feil og mangler du ikke har sagt et ord om, ligner du svært tynt an.

■ Misforstå ikke dette med fem års reklamasjonsdagang – det betyr ikke at du har fem års garantisfrist. Du må klage straks du oppdager noe galt, du har i realiteten bare noen måneders frist. Det er slitasje på brukthus, akkurat som på bruktbiler. Hva mener så eiendomsmeleg Espen Solum om tilstandsrapportene?

Han advarer mot å se på tilstandsrapporten som en slags skuddsikker vest, men mener likevel at den er god nok til at du ikke kjøper katten i sekken. Man sliter med et nyt produkt som sikkert vil utvikle seg.

– Mye kan se annerledes ut om noen år. Det finnes ingen autorisasjon på produktet. Det er bra for kundene at der er tre konkurrerende sammenslutninger som utsatte for tekniske helseproblem.

Det aller viktigste er etter Solums mening at det står en forsikringsordning bak produktet. Det gir økonomisk garanti for at feil eller skader på grunn av tabber blir rettet opp.

Takstmannen har også et profesjonsansvar, tilføyer han.