

Justis- og politidepartementet
Lovavdelingen
Postboks 8005 Dep
0030 OSLO

JUSTISDEPARTEMENTET	
25 SEPT 2009	
SAKS NR:	200901715
AVD/KONT/BEH:	LOV/EP/HCH/JOE
DOK. NR.	16
ARKIVKODE:	

NOU 2009:06 Tilstandsrapport ved salg av bolig Høringskommentarer

Standard Norge viser til høringsbrev fra Justis- og politidepartementet av 5. juni 2009 og ønsker med dette å oversende høringskommentarer til NOU 2009:6 *Tilstandsrapport ved salg av bolig*. Høringskommentarene er konsentrert til utkast til forskrift om krav til innhold i godkjent tilstandsrapport og uttalelsen er gjort med bakgrunn i pågående standardiseringsarbeid for tilstandsanalyse i Standard Norges komité SN/K 292 *Tilstandsanalyse av byggverk*.

Informasjon om pågående standardiseringsarbeid for tilstandsanalyse

Parallelt med Takstlovutvalgets utredning ble det med bakgrunn i innspill fra bransjen etablert en komité SN/K 292 i 2008 som skulle evaluere standarden for tilstandsanalyse, NS 3424, for å se om den var egnet for tilstandsanalyse av bolig og for elektriske anlegg. Eksisterende NS 3424 *Tilstandsanalyse for byggverk – Innhold og gjennomføring* er fra 1995. Komiteen har konkludert med at standarden og veileder til denne bør revideres og at det samtidig bør utarbeides en ny underliggende standard spesifikk for bolig.

Komiteens arbeid er derfor videreført med følgende mandat:

1. Revidere NS 3424 *Tilstandsanalyse av byggverk – Innhold og gjennomføring* og veileder (publikasjon 378). Revisjon av NS 3424 og veileder skal baseres på resultater fra forprosjektet utført av SN/K 292 i 2008 samt resultater fra en spørreundersøkelse blant brukerne av standarden. I arbeidet skal det tas hensyn til at NS 3424 er en generisk standard for alle typer byggverk og alle formål. Komiteen skal vurdere behovet for eventuelt ytterligere tilleggsdokumenter til NS 3424, for eksempel standard rapportmal.

Tilstandsanalysen skal i tillegg til det bygningstekniske dekke tekniske installasjoner. Dette koordineres med arbeidet i NEKs komité NK 219.

Komiteen skal vurdere hvorvidt NS 3424 er egnet til tilstandsanalyse av andre forhold herunder for eksempel egenskaper og funksjoner.

2. Utarbeide en ny underliggende standard til NS 3424 for bolig (forbrukermarkedet) basert på kjøpers og selgers dokumentasjonsbehov ved boligomsetning. Utarbeidelse av ny standard for bolig skal baseres på resultater fra forprosjektet utført av SN/K 292 i 2008 og samordnes med lov/forskriftsarbeid som foreslått av Takstlovutvalget. Komiteen skal utarbeide veileder(e) til standarden for valg av tilstandsgrad med eventuelt symptomlister og sjekklister.

Dette arbeidet har direkte relevans for ny forskrift om tilstandsanalyse av bolig.

Komiteen består av følgende medlemmer:

Navn	Organisasjon/firma og adresse
Eikeland, Per T. (komitéleder)	Statens bygningstekniske etat
Bjørberg, Svein	Rådgivende Interiørers Forening
Christensen Bernau, Merete	Protector Forsikring ASA
Eidsvold, Rolf Erling	Norges takseringsForbund
Eriksen, Fredrik	Rådgivende Interiørers Forening
Gussiås, Arne	Statens vegvesen Region midt
Holøs, Sverre B.	SINTEF Byggforsk
Leere, Jon Henrik	Elsikkerhetsforbundet
Nilsen, Roy Malmo	Anticimex AS
Nilsen, Thor	Norsk Teknologi, NELFO
Olsen, Kai-Haftor	NITO Takst Service AS
Pettersen, Stian	Undervisningsbygg Oslo
Railo, Hanne K.	Eiendomsmeglerforetakenes forening
Reiersen, Tore	Forsvarsbygg utleie
Robstad, Sølve	Norwegian ClaimsLink AS
Sørensen, Bjørn	Norsk Teknologi, NELFO
Vik, Bjørn	Stiftelsen Byggsertifisering
Vinje, Jarle Birger	Forbrukerrådet
Aasen, Marianne Stokkreit	Undervisningsbygg Oslo
Murvold, Merete Holmen (komitésekretær)	Standard Norge

Komiteen arbeider med utkast til standard som ventes ferdig i 2010.

Ny standard for tilstandsanalyse av bolig

- er tenkt for bestiller og bygningssakkyndig
- skal vise hvordan NS 3424 skal brukes for bolig
- skal inneholde krav til hva som skal med i en tilstandsanalyse for bolig. Basert på forskrift, men kan gå lenger
- vil definere relevante begreper
- vil velge referansenivå

Veileder til ny standard for tilstandsanalyse av bolig vil

- være for bygningssakkyndig og undervisning/opplæring
- gi veiledning for valg av tilstandsgrad
- forklare hva som menes med enkle målinger (nivå 1)
- inkludere en mal for egenerklæringsskjema
- gi en mal for rapporten

Kommentarer til utkast til forskrift om krav til godkjent tilstandsrapport

Generelle kommentarer

Standard Norge er positiv til en forskrift som regulerer bruk og innhold i tilstandsrapporter for bolig. Når det gjelder detaljeringsnivå, mener vi imidlertid at det er mer hensiktsmessig med en overordnet og funksjonsbasert forskrift og at detaljer og spesifikasjoner overlates til den nye standarden for tilstandsanalyse av bolig. På den måten vil et mulig revisjonsarbeid bli lettere ved at standarden kan revideres mens forskriften forblir uendret. Detaljer som for eksempler beskrivelser av tilstandsgrader TG 0-TG 3 i § 1-5 bør tas ut og flyttes til standarden. Det samme gjelder underliggende tekst til underpunktene i §§ 2 og 3.

Som eksempler på at det er uheldig at forskriften er så detaljert kan nevnes:

- § 2-3 hvor vurdering av fundamenteringsmåten er vanskelig å vurdere kun ved visuell kontroll.
- § 2-20 hvor stikkord (sentralvarmeanlegg) i teksten ikke er i overensstemmelse med overskriften (burde vært endret til røranlegg).
- § 2-21 Ventilasjon som ikke er oppdatert på teknologi ved at balansert anlegg med gjenvinning er utelatt. Funksjon er veldig relevant for ventilasjon og bør ikke være mulig å utelate fra undersøkelsen.
- § 2-22 Elektriske primæranlegg. Listen er ikke uttømmende. Omfanget av en tilstandsanalyse av elektriske anlegg utover varme og elektrisk primæranlegg er noe som behandles av SN/K 292 både i forbindelse med revisjon av NS 3424 og utarbeidelse av den nye standarden for bolig.

Funksjonsbaserte lover/forskrifter med underliggende standarder som utfyller kravene og viser en måte hvordan lov og forskrift kan oppfylles på, er brukt også innenfor andre felt, eksempelvis:

- Plan- og bygningsloven
- Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven
- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg gjeldende fra 1.1.1999 (og veiledning til forskrift) viser blant annet til NEK 400 i § 10.

Tittel på forskriften og bruk av begrepet tilstandsrapport

Slik forskriften er i dag, omfatter den mer enn en teknisk tilstandsanalyse av et byggverk etter NS 3424. Det bør vurderes å finne et annet navn enn tilstandsrapport slik at det ikke sammenblandes med tilstandsrapport i henhold til NS 3424. Fullstendig navn på forskriften kan være "Godkjent tilstandsrapport ved avhending av bolig".

Kapittelinndeling

Kapittelinndelingen er noe uhensiktsmessig. Det bør vurderes å ha en oversikt over alt som kreves inkludert i en godkjent tilstandsrapport for bolig (kapittel 2 + 4) og deretter at det for seksjonerte boliger også skal inneholde krav til dokumentasjon av forhold nevnt i kapittel 3.

Det bør også vurderes å endre kapittelinndelingen ved å skille mellom konstruksjoner som kan sees og de som ikke kan sees. For de som ikke kan sees, bør det gjennomføres levetidsbetraktninger (§1-6).

Navngiving og inndeling av bygningsdeler bør være i henhold til Norsk Standard for nummerering av bygningsdeler; NS 3451 Bygningsdeltabell. Dette gjelder uavhengig av om oppbyggingen av kapitlene endres eller ikke.

§ 1-1 Standardisert oppsett

Ordlyden er noe uklar og punkt 1 og 2 foreslås forenklet og erstattet med henvisning til Norsk Standard:

"En godkjent tilstandsrapport skal være utført av en autorisert bygningskyndig og være i henhold til Norsk Standard for tilstandsanalyse av bolig."

"Bygningssakkyndig" som term bør endres til "bygningskyndig". Bygningskyndig er kortere og greiere og dekker det samme.

§ 1-2 Standardisert oppsett

Det er positivt med et enhetlig skjema. Dette punktet kan imidlertid utgå siden det i § 1-1 vises til Norsk Standard. Et felles skjematatur tenkes tatt inn i veileder til standarden.

§ 1-3 Eigafråsegn

Det er viktig at egenerklæringsskjema standardiseres og samordnes slik at ordlyden blir lik. Tilstandsanalysen skal verifisere opplysninger gitt i egenerklæringen, men egenerklæringen bør imidlertid ikke være en del av tilstandsrapporten med tanke på hvem som er ansvarlig for opplysningene i den. En mal for egenerklæringsskjema tenkes tatt inn i veileder til ny Norsk Standard for tilstandsanalyse av bolig.

§ 1-5 Tilstandsgradar

Det er positivt med en konkretisering av hvordan/når de ulike tilstandsgradene skal benyttes, men dette bør heller stå i NS 3424 enn her. Det pågår også en diskusjon i komiteen om antall tilstandsgrader og det vil være uheldig om forskriften binder dette til fire tilstandsgrader. Det foreslås derfor kun å la første setning i utkast til forskrift bli stående under dette punktet.

§ 1-6 Venta levetid

Dette bør begrenses til konstruksjoner som ikke kan sees (der inspeksjon ikke er mulig). Det bør vurderes å vise til normerte levetider. (Eksempler på dette er gitt i Holteprosjekt's byggkalkulator eller REPAB.)

§ 1-7 Kostnader til retting

I forbindelse med kostnadsoverslag for oppretting av feil er det viktig å presisere om det er reparasjon eller utskiftning som menes. Det ligger store forventningsforskjeller for kjøper der. Med utskiftning menes at produktet/delen byttes ut til dagens krav.

Ved kostnadsestimat er det viktig å være varsom for å unngå å eskalere et mulig problem.

§ 2-22 Elektrisk primæranlegg

Det er positivt og viktig at tilstandsanalyse av elektriske anlegg er inkludert.

Del III Opplysninger om risikokonstruksjoner

Det mangler en definisjon av risikokonstruksjoner. Listen er heller ikke uttømmende. Denne type konstruksjoner bør imidlertid ikke skiller ut, men inngå i del II og videre presisere at det bør gjøres mer omfattende undersøkelser enn for andre konstruksjoner.

I tillegg vil risiko framkomme som en kombinasjon av tilstandsgrad og konsekvensgrad i henhold til NS 3424 og det vil være riktiger å knytte risikoelementet til dette.

§ 4-7 Verdifastsetjing

Teknisk verdi av en bolig burde vært definert i forskriften eller standarden.

Markedsverdi kan ikke beregnes på bakgrunn av teknisk tilstand alene og vil ikke komme til å være dekket av revidert NS 3424.

Forhold som mangler i forskriften

Det savnes noe i tilstandsrapporten som dekker en vurdering av vannbasert varmeanlegg med fyrkjel for olje/gass/bio eller varmeanlegg med varmepumpe tilsvarende slik det er gjort for § 2-23 Elektriske varmeanlegg. En tilstandsrapport om varmeanlegg og kjeler bør knyttes til forskrift som omfatter energivurdering av tekniske anlegg i bygninger (NVE).

Høringsuttalelsen er sendt både pr. post og via e-post.

Med hilsen



Ivar Jachwitz
Viseadministrerende direktør
Standard Norge