



Kommunal- og
moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Oslo, 10.05.2020

Høringsuttalelse – forslag om forskrift til avhendingslova

Vi viser til høringsbrev og høringsnotat av 10. februar 2020.

Rørentreprenørene Norge er en bransjeorganisasjon som representerer rundt 600 rørleggerbedrifter lokalisert over hele landet. Rørentreprenørene Norge er tilsluttet Byggenæringens Landsforening (BNL).

BNL har avgitt en felles uttalelse på vegne av byggenæringen i anledning ovennevnte høring som vi i store deler kan slutte oss til. Vi ønsker imidlertid å utdype rørbransjens syn når det gjelder høringens forslag som gjelder VVS-tekniske anlegg og krav til utdanning og praksis

Rørentreprenørene Norge er enig i at kravet til å kartlegge tilstanden til et VVS-anlegg som omfatter hele sanitæranlegget innbefattet vann- og avløpsrør med tilhørende utstyr og tappearmaturer, i tillegg til utvendige ledninger og kummer for drenering, takvann og overflatevann reguleres i en egen bestemmelse. Vi er også enige i at bestemmelsen inkluderer varmtvannsberedere, vannbåren varme, varmesentraler og ventilasjon.

Det er også viktig å få frem om det er gjort tiltak på VVS-anleggene etter at huset ble bygget. Den sakkyndige som skal vurdere disse anlegg må ha en faglig bakgrunn i tillegg til generell kompetanse. Det bør vurderes en egen sakkyndig for disse anlegg med yrkestittel "VVS-teknisk sakkyndig"? En bygnings sakkyndig har i hovedsak kunnskap om selve bygget, mens en VVS-teknisk sakkyndig har kunnskap om de VVS-tekniske anlegg som er installert i bygget.

Til § 2-4 Vann- og avløpsrør

Hvis vannrørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygnings sakkyndige vurdere materiale og sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon. Stoppekranene skal lokaliseres og sjekkes. Ved rør i rørløsninger skal den bygnings sakkyndig sjekke om



samleskapet er tilgjengelig, og at det står i rom med sluk og føringsrør. Hvis materiale og type er kjent, skal også alderen vurderes. Hvis anlegget er skjult og uten dokumentasjon, vurderes det ut fra alderen.

Hvis avløpsrørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygningssakkyndige vurdere materiale og sammenkoblingspunkter. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og sjekkes. Avløpskapasiteten skal sjekkes og lukt vurderes. Hvis materiale og type er kjent, skal dette vurderes sammen med alder. Hvis anlegget er skjult og uten dokumentasjon, vurderes det ut fra alderen.

Vi er enig i at kravet til å kartlegge tilstanden på vann- og avløpsrør reguleres i en egen bestemmelse. Vi mener imidlertid at bestemmelsen bør utvides til å gjelde vann- og avløpsanlegg, og ikke bare omfatte rør (ledninger). En vurdering av VVS-tekniske anlegg krever kompetanse for vurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, både offentlige og private med tilhørende slamavskiller, kummer, tanker, minirensanlegg mm.

VVS-tekniske anlegg er en nødvendig del av en bolig. Meglere og potensielle boligkjøpere har normalt lite fokus på og kunnskap om tilstanden til disse anleggene, og det kan være svært vanskelig å innhente kunnskap om tilstanden på visning. Dårlig tilstand på disse anleggene kan medføre store og uventede ekstrakostnader for kjøperen. Dette fører lett til konflikt mellom kjøper og selger. Det er ikke uvanlig at problemene først dukker opp etter at boligen er tatt i bruk av de nye eierne, fordi de skyldes endret bruk/belastning av anlegget.

Utvendig stoppekran og stakekum kan være gravd ned eller tildekket. Det er viktig at tilstanden på disse kartlegges, ikke minst fordi de jevnlig ikke oppfyller fastsatte krav. Vi foreslår at det presiseres i forskriften at kravet til å lokalisere og sjekke henholdsvis stoppekranner og stakeluker gjelder både for de som er plassert innvendig og de som er plassert utvendig i henhold til bestemmelsene i "Standard abonnementsvilkår for vann og avløp" fra Kommuneforlaget (utgivelse 2017) og TEK17.

Både utvendige og innvendige rørledninger er normalt ikke «synlige og tilgjengelige», fordi de ligger under bakken eller i gulv, vegger, sjakter o.l. Det innebærer at disse delene av anlegget svært ofte er «skjult» og ofte også «uten dokumentasjon».

Vi anbefaler at det tas inn en noe mer spesifikk beskrivelse hva som skal vurderes, utover alder. Dette kan gjerne gjøres ved å vise til NS 3424, vedlegg D.8.1 og D.8.2. For både vann- og avløpsledningene vil det være viktig å få frem (i tillegg til det som foreslått) materiale i ledningen, dimensjonen, eventuell tilbakeslagssikring, overhøyde, plassering, eventuelle driftsproblemer og vedlikeholdsbehov.



For private vannanlegg bør type vannkilde og hovedkomponenter beskrives sammen med vannkvalitet og kapasitet, vedlikeholdsbehov, eventuell frostproblematikk og plasseringen. Tilsvarende bør det følge en teknisk beskrivelse av private avløpsanlegg med type anlegg, dimensjonering og eventuelle vilkår i utslippstillatelsen. Det bør også opplyses om det har vært vannoppslag i kjeller eller terreng, høy vannstand eller andre problemer. Plasseringen og behov for vedlikehold og ettersyn må i tillegg beskrives.

Vi antar at megleren vil være forpliktet til aktivt å gi informasjon om eierskapet til anleggene, slik at kjøperen blir kjent med hvilke plikter som følger med hensyn til drift og vedlikehold.

§ 2-5 Varmtvannsbereder

Den bygningssakkyndige skal finne ut hvilket år varmtvannsberederen var ny, og a) se etter avdrypp og fuktskjolder b) sjekke plassering c) undersøke hva slags fundament berederen står på, herunder om sokkelen er understøttet hvis berederen står på skapbunn.

I tillegg må det vurderes om installasjonen har tilstrekkelig sikring mot vannlekkasje. Dette kan f.eks være brutt avløp fra sikkerhetsventil og automatisk vannstoppeventil der hvor bereder er plassert i tørt rom.

§ 2-6 Vannbåren varme

Hvis rørene er synlige og tilgjengelige, skal den bygningssakkyndige sjekke materiale og sammenkoblingspunkter og dessuten om reguleringsventilene er trege eller ikke lar seg bruke. Hvis rørene er innebygde, skal de vurderes ut fra alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv skal sjekkes. Det samme gjelder termisk isolasjon. Hvis det er gulvvarme, skal den bygningssakkyndige se etter sprekker og svelling i parkett. Den bygningssakkyndige skal også vurdere om det er ujevn temperatur på overflaten på eventuelle radiatorer.

Det bør foreligge FDV-dokumentasjon, spesielt viktig for komponenter/rør som ligger skjult. Det bør også forefinnes beskrivelse av "varmekurser" med hensyn til lengde, rombenevnelse og innregulering.

§ 2-7 Varmesentraler

Denne paragrafen gjelder fyrkjeler, innvendige oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler. Den bygningssakkyndige skal finne ut hvilket år anlegget var nytt, når det sist var service på anlegget, og om anlegget har brannsikring. Det skal sjekkes om oljetank har lekkasjesikring. Den bygningssakkyndige skal observere om det er lukt fra anlegget. Den bygningssakkyndige skal undersøke om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, og i så fall om kommunen har gitt pålegg om sanering.



I denne paragrafen bør det inn en kontroll om anlegget er tilpasset/ombygd for bruk av BIO fyringsolje. Hvis ikke det er tilpasset/ombygd må varsel sendes til kommunale myndigheter. (Jf. Forskrift om forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av bygninger med virkning fra 01.01.2020).

Til § 2-16 Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført større oppussingsarbeider i boligen de siste fem årene, skal den bygnings sakkyndige be eieren om å dokumentere at det har vært brukt kvalifiserte håndverkere. Som tilfredsstillende dokumentasjon regnes faktura eller skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Det er viktig å få frem om det er gjort tiltak på VVS-anleggene etter at huset ble bygget. Vi anbefaler derfor at bestemmelsen om oppussingsarbeider også omfatter eventuelle tiltak på disse anlegg. I tillegg til faktura eller skriftlig bekreftelse bør det overleveres dokumentasjon for FDV (forvaltning, drift og vedlikehold) jf. SAK10 § 8-2 og TEK17 kap. 4.

Til § 3-1 krav til formelle kvalifikasjoner og relevant praksis

Den som vil være registrert «bygningssakkyndig» med virkning som nevnt i § 1-1, må ha en grunnutdanning på minst 120 studiepoeng høyere fagskolegrad innen bygg.

I tillegg kreves minst to års erfaring fra tilstandsrapportering eller annen relevant praksis. Med annen relevant praksis menes praksis fra tilsvarende eller lignende fagområder og oppgaver innen bygg, herunder praksis fra prosjektering av bygg, kontroll av prosjektering og kontroll av utførelse. Relevant praksis skal som hovedregel være opparbeidet etter endt utdanning, men praksis som er tilegnet før endt etterutdanning godskrives fullt ut.

Rørentreprenørene Norge er enig med departementet i at det er behov for økt fokus på kompetanse hos takstmenn, og støtter forslaget til et lovregulert yrke som sakkyndig på tilstandsrapportering i forbindelse med salg av boliger etter avhendingslova (bygningssakkyndig).

Det foreslås at det stilles krav om høyere fagskolegrad (faglinje bygg) med 120 studiepoeng. Dette er forsvarlig for den bygningsmessige vurdering ved avhending. I tillegg må det stilles krav til kompetansepåbygging for å ivareta vurdering av VVS-tekniske anlegg og eventuelt el-installasjoner. Tilsvarende må VVS-tekniske studieretninger, eller elektro-tekniske utdanninger (med 120 studiepoeng) kunne gis påbygging av byggteknisk kompetanse.

Vi mener at mesterne (tømrer, rørlegger og murere), med 5 (fem) års praksis kan ta en tilleggsutdanning tilsvarende 60 studiepoeng for å bli godkjent som sakkyndig. Tilleggsutdanningen gjelder andre aktuelle fag i forhold eget fag.



10 Overgangsordning

Utvalget anbefalte en overgangsordning som gikk ut på at personer i en periode på fem år kunne autoriseres «på grunnlag av reell kompetanse». Utvalget la videre til grunn at en autorisasjon gitt etter den foreslåtte overgangsregelen ikke skulle falle bort ved utløpet av overgangsperioden. Vi forstår utvalget slik at de med dette mente at de som opererer som takstmenn i dag, skal kunne fortsette med det.

Vi støtter overgangsordningen på fem år. I tillegg blir det viktig at takstmenns erfaringsbakgrunn blir vurdert og får dette godskrevet. Det må videre tilrettelegges for påbygging av eventuell manglende kompetanse for å oppnå krav til nødvendig fagskolegrad.

Andre innspill:

Dokumentasjon

I høringsutkastet brukes begrepet "relevant dokumentasjon".

Det må spesifiseres hva dette innebærer:

- FDV-dokumentasjon?
- Dokumentasjon av kompetanse for utførende bedrift?
- Dokumentasjon av utførelse: for brann, bærende konstruksjon og skjulte installasjoner?

Det bør også presiseres om dokumentasjonskravet skal gjelde eldre boliger som ikke var omfattet av dagens krav, f.eks før 1997.

Bransjenormer og Norsk Standard

Det oppfordres til å henvise til "preaksepterte ytelser" i aktuelle bransjenormer, NS 3600 og NS 3424.

Med hilsen

RØRENTREPRENØRENE NORGE

Oddgeir Tobiassen (sign.)
Dir. Kompetanse og utvikling

Are S. Nielsen (sign.)
Fagsjef sanitærteknikk,
utdanning og rekruttering