

Boliger som selges etter 1. januar 2022, bør ha ny tilstandsrapport

Selger du boligen din etter 1. januar 2022 bør du ha en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye reglene i Avhendingslova og Forskrift til avhendingslova. Velges det en annen rapport eller boligen selges uten en rapport, tar du som selger en forhøyet risiko.

Sørg for å ha en godkjent rapport etter de nye reglene, så slipper du å innhente ny tilstandsrapport dersom salget først skjer etter årsskiftet.

Gjennom bransjeorganisasjonens sertifiseringsordninger er Norsk takst garantist for faglig kvalifiserte og uavhengige bygningsfagkyndige, og for bruk av godkjent tilstandsrapport i IVIT etter ny forskrift.



Hva er en tilstandsrapport?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdelene og rom etter kravene i forskriften. Rapporten beskriver synlige skader/avvik eller symptomer på skader/avvik på boligen. Den bygningsfagkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk, regnes ikke som avvik.

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader i en skala fra 0 til 3, hvor tilstandsgrad 3 beskriver store eller alvorlige avvik. Når den bygningsfagkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og «Forskrift til avhendingslova».

For bygningsdelene som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et kostnadsanslag for utbedring.

Hvorfor bør selger innhente en tilstandsrapport?

Kjøper må sette seg inn i forhold som kommer tydelig frem av en tilstandsrapport. Kjøper kan ikke klage på forhold som er opplyst om i tilstandsrapporten, salgsoppgave eller på andre måter. Derfor vil en tilstandsrapport redusere risiko for klage fra kjøper.

Hva er risikoen for selger dersom godkjent rapport ikke benyttes?

Fra 1. januar 2022 gjelder det nye regler i Avhendingslova. Man kan ikke lenger selge bolig med forbeholdet «som den er» til en forbruker. Kjøper kan med nye regler klage på alle forhold som ikke samsvarer med avtalen, hvilket betyr at terskelen for at kjøper kan klage er lavere enn før.

Det er derfor viktig at selger gir korrekte og gode opplysninger, og at det innhentes en tilstandsrapport. Dersom kjøper klager over forhold som det er opplyst tydelig om i tilstandsrapporten, vil kjøper ikke kunne få medhold. Selger tar derfor en forhøyet risiko for mangler dersom tilstandsrapport ikke er innhentet.

Kan det være behov for utvidet rapport?

Selger kan også bestille en utvidet rapport som tar med vurdering av bygningsdeler og rom utover minimumskravet i Forskrift til avhendingslova. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer og utvendige trapper. En utvidet rapport gir selger lavere risiko for eventuell klage fra kjøper.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Bestille godkjent tilstandsrapport?

Norsk taksts tilstandsrapport i IVIT er godkjent i tråd med ny forskrift. Årlig leveres om lag 120.000 boligrapporter av autoriserte takstforetak i Norsk takst. Gjennom skreddersydd og obligatorisk etterutdanning er bransjens Bygningssakkyndige nå klare til å levere etter kravene i forskriften. Oversikt over landets bygningssakkyndige finner du på www.norsktakst.no