



**Nicolai Dybvad** er advokatfullmektig i Advokatfirmaet Halvorsen & Co i Lillestrøm. Han er tilknyttet firmaets forretningsjuridiske avdeling. I tillegg til å være utdannet jurist ved Universitetet i Oslo, er han siviløkonomstudent ved Norges Handelshøyskole (NHH).

## Om tilstandsrapport i lys av avhendingslova og ny forskrift

Av advokatfullmektig og  
bedriftsøkonom Nicolai Dybvad  
nbd@halvorsenco.no

### I. NYTT TILLEGG I AVHENDINGSLOVA

Avhendingslova friskes opp fra 1. januar 2022. En av oppfriskningene er tillegget i avhendingslova (avhl.) § 3-10 første ledd, om tilstandsrapportens betydning for vurderingen av mangler, og hvor det er gitt hjemmel til utarbeidelse av en ny forskrift om krav til tilstandsrapporten. Lovbestemmelsen vil fra 1. januar 2022 se slik ut (tillegget er understreket):

*«Kjøperen kan ikke gjøre gjeldende som ein mangel noko kjøperen kjente eller måtte kjenne til då avtala vart inngått. Kjøperen skal reknast for å kjenne til omstende som går tydeleg fram*

*av ein tilstandsrapport eller andre salsdokument som kjøperen er gitt høve til å setje seg inn i. Departementet kan i forskrift gje føresegner om kva krav som må vere innfridde for at ein tilstandsrapport skal ha verknad som nemnt i andre punktum, medrekna krav til autoriserte bygnings-sakkunnige og innhaldet i rapportane.»*

Ved mangelsvurderingen skal det altså legges til grunn at kjøperen kjenner til de forhold det er opplyst om i «tilstandsrapport» eller «andre salgsdokumenter». Det betyr at kjøper av bolig som hovedregel vil måtte bære risikoen for de forhold det tydelig er informert om i selgerens fremlagte dokumenter.

## *Dersom selger ikke ønsker å innhente tilstandsrapport, kan ikke selger tegne boligselgerforsikring, da det kreves tilstandsrapport for å kunne tegne forsikring.*

I avhendingslova § 3-10 første ledd tredje punktum gis det hjemmel til utarbeidelse av forskrift med tilhørende krav til tilstandsrapporten, FOR-2021-06-08-1850, også kalt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften ble kunngjort den 11. juni 2021, og har som oppgave å fastsette minstekrav til tilstandsrapporten, slik at den vil kunne få slik virkning som fastsatt etter lovbestemmelsen.

Avhendingslova krever ikke eksplisitt at det må utarbeides tilstandsrapport ved salg av fast eiendom. Et slikt krav ville vært upraktisk for de tilfeller der salg av fast eiendom skjer i form av tomtesalg, eller når eiendom overdras internt i familien. Likevel er det etter ny lovendring i praksis et krav om utarbeidelse av tilstandsrapport ved salg av helårs- eller fritidsbolig. Dersom selger ikke ønsker å innhente tilstandsrapport, kan ikke selger tegne boligselgerforsikring, da det kreves tilstandsrapport for å kunne tegne forsikring. Videre vil en selger stille svakt dersom kjøper i etterkant av handelen retter et mangelskrav mot selger og det ikke er utarbeidet tilstandsrapport. I mangel av tilstandsrapport vil selger måtte godtgjøre at kjøper visste om, eller på annet vis var kjent med forholdet som er påberopt som en mangel. Det vil kreve en svært omfattende bevisføring fra selgers side. Tillegget i ny § 3-10 første ledd bidrar til å konkretisere og skjerpe både selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt.

### **2. FORARBEIDER**

Arbeidet som la grunnlaget for lovendringen og ny forskrift, begynte ved nedsettelsen av Takstlovutvalget i 2007. Utvalgets mandat var å utrede og legge frem forslag til et regelverk for å sikre at det ved markedsføring og salg av boliger i forbrukerforhold (som er omfattet av avhendingslova) foreligger relevant informasjon om boligen. Utvalget ble ledet av jusprofessor Kåre Lilleholt. I 2009 ga Takstlovutvalget sin innstilling, NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig.

I sin innstilling tok utvalget til orde for å utvide selgers opplysningsplikt, ved at de foreslo å lovfeste at en selger som ikke legger frem tilstandsrapport, skal anses å kjenne til opplysninger som må antas å ha kommet frem i en tilstandsrapport, ved en tvist om mangler. Videre spilte utvalget inn konkrete krav til tilstandsrapportens innhold og kvalifikasjonskrav for bygningssakkyndige. Forslagene fra innstillingen er ment å bidra til å tydeliggjøre hva som inngår i selgers opplysningsplikt, slik at det blir færre tvister i forbindelse med kjøp og salg av fritids- og boligeiendom.

Det var i årene 2009 til 2015 stillstand rundt lovarbeidet, frem til Stortinget i 2015 og i 2017 fattet anmodningsvedtak om å gjennomføre lovarbeidet. Justis- og beredskapsdepartementet fulgte i desember 2018 opp anmodningsvedtakene, og la frem lovproposisjonen, Prop. 44 L (2018–2019) Endringer i avhendingslova (tryg-



gere bolighandel), der endringen i § 3-10 første ledd var ett av flere temaer. Lovproposisjonen som er bygget på Takstlovutvalgets innstilling, ble fulgt opp da Stortinget i mai 2019 vedtok endringene i avhl. § 3-10 første ledd. Etter lovvedtaket fikk departementet i oppgave å utarbeide utfyllende forskrift med minstekrav til tilstandsrapportens innhold. Forskriften ble kunngjort 11. juni 2021, og vil tre i kraft fra 1. januar 2022.

### **3. FORSKRIFTEN OM MINSTEKRAV TIL TILSTANDSRAPPORTER**

#### **3.1 Oversikt**

Forskriften er inndelt i tre kapitler. Kapittel 1 inneholder innledende bestemmelser. Kapittel 2 inneholder minstekrav til innholdet i tilstandsrapporter for at de skal ansees som godkjente. Kapittel 3 angir når forskriften trer i kraft.

Formålet med forskriften «er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet,



## Et nytt krav ved undersøkelser av våtrom er at den bygningssakkyndige skal bore et hull fra tilstøtende rom til våtrom for å se etter vann- og fuktskader.

slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp». Siktemålet er dermed å sikre at mer informasjon legges frem i forkant av et boligkjøp, slik at det oppstår færre tvister etter at avtale mellom kjøper og selger er inngått.

Videre er det i forskriftens innledende bestemmelser tatt inn et krav om den bygningssakkyndiges uavhengighet og om bruk av klart språk. Det er også presisert at forskriften kun gjelder avhending av helårs- og fritidsbolig når kjøperen er forbruker.

Et nytt krav er at nye tilstandsrapporter gis en utløpsdato. Etter forskriftens § 1-6 kan tilstandsrapporten ikke være «eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen». Dersom en eiendom ikke blir solgt før ett år etter utarbeidelse av tilstandsrapporten, vil altså ny tilstandsrapport måtte innhentes for at rapporten skal være godkjent.

I forskriftens kapittel 2 finner man en oppstilling av de minstekrav som fra 1. januar 2022 stilles til takstmannen ved utarbeidelse av tilstandsrapport for boligsalg. Minstekravene inneholder ulik detaljgrad og synes å være mer detaljerte for rom og innretninger der skadene oftest er av størst betydning, dvs. dyrest å utbedre. Det er gitt detaljerte regler for undersøkelse av våtrom, takkonstruksjoner og rom under terreng. Erfaringsvis vil kjøper ha større grunn til å reise søksmål mot selger for disse rommene og innretningene fordi kostnadene til utbedring vil kunne være høye.

Når det gjelder undersøkelser gjort av den bygningssakkyndige, vil hovedregelen være at visuelle undersøkelser alene er tilstrekkelig dersom annet ikke fremgår særskilt av forskriften, jf. § 2-1 første ledd. Forskriften stiller imidlertid et eksplisitt krav til at den bygningssakkyndige skal flytte på «tepper, møbler og annet inventar» for å komme frem til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes. Kravet er nytt i forhold til tidligere praksis, hvor den bygningssakkyndige kun skulle foreta overflatiske og visuelle undersøkelser, uten å flytte på ting.

Forskriften angir at visuelle undersøkelser i utgangspunktet ikke er tilstrekkelig for våtrom, kjøkken og innvendige vann- og avløpsrør. For disse rommene skal den bygningssakkyndige foreta grundigere undersøkelser enn tidligere.

### 3.2 Nytt krav om hulltaking for å avdekke fukt og vanninntrenging

Et nytt krav ved undersøkelser av våtrom er at den bygningssakkyndige skal bore et hull fra tilstøtende rom til våtrom for å se etter vann- og fuktskader. Hullet skal være på «*minimum 73 mm*», jf. § 2-2 fjerde ledd. Påståtte feil og skader ved bad og våtrom, særlig vann- og fuktskader, utgjør en dominerende årsak til tvistene ved boligsalg, og er gitt særskilt oppmerksomhet i NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig, s. 49.

Hensikten med å innføre en praksis med hulltaking er å redusere antallet tvister, ettersom skjulte vann- og fuktskader vil kunne avdekkes. Kravet om hulltaking vil etter forskriften være

© Sergio Boccardo | Dreamstime.com



hovedregelen. I samme kategori som våtrom inngår rom som er under terreng. På samme måte som for våtrom er det i forskriften et krav om at hulltaking skal gjennomføres for å avdekke skjulte vann- og fuktskader.

Som unntak fra hovedregelen nevnes at hulltaking kan unnlates «*dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre*», eksempelvis fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderskabin. Det gjenstår å se hvordan, og i hvilken grad, hulltaking av våtrom faktisk vil redusere antallet boligtvister.

### 3.3 Takkonstruksjoner

Feil og skader ved taket på bolig utgjør også en vanlig årsak til boligtvister. Utbedringskostnaden vil ofte være høy. Det vil derfor være av stor verdi for forbrukeren å danne seg et bilde av takets tilstand før det inngis bud på boligen. For å redusere antallet tvister knyttet til tak, har forskriften stilt tydelige krav til hvordan den bygningssakkyndige skal inspisere taket. Det er også et krav om at piper skal inspiseres nærmere av den bygningssakkyndige, dersom det er «*sikkerhetsmessig forsvarlig*». I forhold til tidligere praksis der den bygningssakkyndige foretok



## Nytt i forskriften er imidlertid at dersom den bygningssakkyndige avdekker byggetekniske forhold som faller inn under TG3, skal det gis et «sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre» forholdet.

befaring av taket kun der stige var klargjort til befaringen, vil det nå være nødvendig at den sakkyndige foretar en reell inspeksjon av taket. Dette innebærer for de fleste tilfeller at den bygningssakkyndige klatrer opp på taket.

### 3.4 Bruk av tilstandsgrader

I tidligere tilstandsrapporter er tilstandsrangeringen, «TG0», «TG1», «TG2» og «TG3», godt innarbeidet. TG0 viser til at en bygningsdel ikke har noen avvik, mens TG3 gir uttrykk for at bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Tilstandsgradering er en pedagogisk forenklet fremstilling av den bygningssakkyndiges funn og vurdering av boligens byggetekniske tilstand. Bruken av tilstandsgrader videreføres som et minstekrav til tilstandsrapportene i ny forskrift.

Nytt i forskriften er imidlertid at dersom den bygningssakkyndige avdekker byggetekniske forhold som faller inn under TG3, skal det gis et «sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre» forholdet. Takstlovutvalget var i sin innstilling delt i spørsmålet om i hvilken grad opplysninger om utbedringskostnader skal gis, jf. NOU 2009:6 Tilstandsrapport ved salg av bolig, s. 59.

For å avbøte den risikoen en bygningssakkyndig vil kunne sitte med dersom det sjablongmessige anslaget er feil, har utvalget lagt til grunn at anslaget skal gis innenfor en temmelig romslig margin. Det gjenstår imidlertid å se om forskrif-

tens krav om at utbedringskostnad skal angis, vil kunne bidra til flere og hyppigere ansvarssaker enn tidligere.

### 3.5 Oljetank

Det er i forskriftens § 2-7 tredje ledd bestemt at den bygningssakkyndige skal undersøke om det finnes nedgravd oljetank på eiendommen, og om kommunen har gitt pålegg om sanering av tanken. Forskriftskravet henger sammen med at det fra 2020 ble forbudt å benytte mineralolje for å varme opp boliger og andre bygg. I flere kommuner er det påbudt at eldre oljetanker skal graves opp, eventuelt gjenfylles eller plomberes. Kostnadene for å utføre slikt arbeid har vist seg å være ikke ubetydelige, og de vil for kjøper kunne komme som en lite hyggelig overraskelse. Det er derfor grunn til å tro at det er selger som blir ansvarlig dersom oljetank oppdages, dersom den ikke er opplyst om i tilstandsrapporten.

## 4. VIRKNINGENE AV LOVENDRING OG NY FORSKRIFT

Det er vanskelig å anslå hvilke virkninger lovendringen om tilstandsrapportens betydning for mangelsvurderingen og ny forskrift gir.

Lovgiver har ønsket å redusere antallet boligtvister, samt å bidra til å presisere selgers opplysningsplikt i forhold til kjøpers undersøkelsesplikt. Lovbestemmelsen og forskriften bidrar med å presisere lovgivers hensikt. Spørsmålet blir likevel om antall boligtvister faktisk vil reduseres.



### 4.1 En kodifisering av dagens praksis

Etter at Takstlovutvalget kom med sin innstilling i 2009 ser det ut til at fokuset på enhetlige og gode tilstandsrapporter er blitt skjerpet. Det kan virke som at angivelse av forskriftens minstekrav for tilstandsrapporter langt på vei er en kodifisering av gjeldende bransjepraksis. Dersom det stemmer, vil virkningen av ny lovbestemmelse og tilhørende forskrift ikke utgjøre noen nevneverdig forskjell fra dagens praksis. Likevel vil kravet til hulltaking for å avdekke fukt- og vannskader kunne medføre at tvistesummene blir lavere, ettersom slike forhold ikke lenger vil kunne regnes som mangler selgeren hefter for.

### 4.2 Utarbeidelse av bransjestandard

Standard Norge har utarbeidet en standard, NS 3600, som vil tilfredsstille kravene til tilstandsrapporter i ny forskrift. Den første utgaven av NS 3600 kom i 2013, og ny utgave ble utgitt i 2018. Standarden erstatter tidligere standarder NS 3424:2012 og samsvarer med kravene i NOU 2009:6. Det er grunn til å tro at de fleste bygningssakkyndige foretak vil anvende eller ta utgangspunkt i den nye standarden ved gjennomføring av sine oppdrag når lovendringen trer i kraft. Vi ser også at prisene for å innhente tilstandsrapport i henhold til den nye forskriftens minstekrav har økt betydelig, opp mot en dobling

Spørsmål det vil være interessant å få klarhet i, er:

*Hva er tydelig nok?*

*Hvor går grensen?*

av tidligere pris. Selger av bolig vil derfor måtte betale en høyere pris for tilstandsrapporter etter lovendringen.

#### 4.3 Pris eller omsetningseffekt

Et spørsmål er om lovendringen og ny forskrift vil påvirke omsetningen av boliger i nevneverdig grad. Det er ingen grunn til å tro dette, da omsetningen av bolig i all hovedsak drives av de makroøkonomiske forholdene, ikke enkeltutgifter til megler, boligselgerforsikring, boligstylist og tilstandsrapport. Dessuten er det grunn til å tro at tilstandsrapporten tjener som sikkerhet både for selger og kjøper, gjennom at prisøkningen gjenspeiles i økt opplevd trygghet for aktørene.

#### 4.4 Økt åpenhet?

Det kan argumenteres for at forskriften som stiller krav til innholdet i en tilstandsrapport, bidrar til at selger velger å legge frem flere viktige opplysninger for den bygningsakkyndige enn tidligere. Dette vil medføre at risikoen for eventuelle feil og mangler etter loven går over

fra selger til kjøper. Trolig vil lovendringen og ny forskrift bidra til mer åpenhet mellom aktørene i prosessen.

#### 4.5 Behov for rettslig avklaring

Ny lovendring og forskrift reiser nye rettslige problemstillinger som må løses konkret. Det vil kunne oppstå et konkret behov for å avklare hva som ligger i ordlyden at «forholdene» skal komme frem «tydelig» av selgers dokumentasjon, jf. § 3-10 første ledd andre punktum. Spørsmål det vil være interessant å få klarhet i, er: Hva er tydelig nok? Hvor går grensen? Som et eksempel kan man se for seg tilstandsrapporter som tilfredsstillende forskriftens krav, men som etter en konkret vurdering må ansees å være for utydelige til at selger går fri fra sitt mangelsansvar.

Selv med forskriftens minstekrav vil det bli benyttet en god del skjønn fra den bygningsakkyndiges side. Det kan som følge av feil eller dårlig anvendt skjønn bli tale om flere ansvarssaker overfor de bygningsakkyndige.

