

Alt på bordet med tilstandsrapport

Tekst og foto: Thor Wennevold

“Jeg ville ha tilstandsrapport på huset vi skal selge gjennom ABCenter for å få alt på bordet. Dermed får vi skrevet det ned svart på hvitt på et papir. Vi får en gjennomgang som er betryggende slik at sjansen for reklamasjon etter salget er mindre”, sier Åse Grieves. Hun skal selge huset på Langenes og har byggmester Arild Grundetjern (30) på besøk. – For å bli takstmann kreves det byggmesterutdannelse e.l., sier han. Det er en fordel med bred arbeidserfaring. For å få autorisasjon som takstmann må man opp til en godkjenningsprøve. Takstmennene oppdateres med kurs hvert år og tar også spesialkurs for å avdekke eventuelle problemer med sopp og råte. Han må også ha gode teoretiske kunnskaper. Arild Grundetjern har vært takstmann på heltid i fire år. Han har flere meglere som oppdragsgivere og brukes mye av ABCenter. Han får også oppdrag privat. En tilstandsrapport på et hus koster mellom 3000 og 3500 kroner.

Objektivt

Hvorfor bør man ha en tilstandsrapport på et hus? – Det er for å få en objektiv vurdering av hvilken tilstand huset er i, og det er en fordel både for kjøper og selger, sier Grundetjern. Når han skal vurdere et hus, begynner han utvendig, går over hele huset og tar en vegg av gangen. Med en syl sjekker han om det finnes skjulte råteskader som kan være vanskelig å se. Han sjekker i veggene, vinduer og dører. Takstmannen går også opp på taket, sjekker rundt pipa for å se om det kan være lekkasje. Til slutt tar han enda en runde rundt huset for en ettersjekk.

Fra rom til rom

Inne i huset går han fra rom til rom og er ekstra nøye i våtrom, bad og vaskerom. Han bruker øynene grundig. Erfaring teller mye. Fuktighet blir kontrollert med måleapparat. Han sjekker gulvene, om de knirker, og er grundig rundt pipa, og ser etter eventuelle punkterte vinduer. Hele tiden noterer han på sitt skjema og tar med alt – både det negative og positive. Han sjekker at alle detaljer er omhyggelig ført opp før han ber selger underskrive egenerklæringsskjema.

Tilstandsrapporten skal være korrekt og gi et skikkelig bilde av hvordan huset virkelig er, sier Grundetjern. Er huset av eldre dato ber han også om ettersjekk av det elektriske anlegget og røropplegget. Han setter ingen pris på huset. Det er meglernes jobb.



Arild Grundetjern måler fuktigheten på badet.



Byggmester Arild Grundetjern begynner alltid arbeidet utendørs når han skal lage en tilstandsrapport på et hus.

Tilstandsrapport - ingen garanti

– Det er en fordel med tilstandsrapport ved kjøp og salg av hus, men det er ingen garanti, sier leder av Forbrukerrådet i Vest-Agder, Ole Asbjørn Lie. Men han legger til: – Med de lover og regler vi har i dag, er det det beste vi har. Men tilstandsrapporten kunne vært bedre. Lie viser til at Forbrukerrådet får en del klager ved huskjøp. Selger viser til tilstandsrapporten, men den er bare veiledende og fritar ikke selger for ansvar.

Varierende kvalitet

Dessuten varierer kvaliteten på tilstandsrapportene fra takstmann til takstmann. Det er særlig i våtrom problemene kan oppstå. Takstmannen utfører sitt arbeid i hovedsak visuelt. På våtrom måler noen fuktigheten, mens andre ikke gjør det. – Hovedproblemet er at folk stoler på en tilstandsrapport. Men avdekkes råte på et våtrom en stund etter salget, eller hvis det mangler en panelovn som står oppført, så spreller man i garnet, sier Lie. Men i henhold til avhendingsloven har selger opplysningsplikt og kjøper er pålagt undersøkelsesplikt. Forbrukerrådet vet at det er mange kjøpere som stoler blindt på tilstandsrapporten, men mange leser den ikke en gang.

Feil kan forekomme

En tilstandsrapport er ikke et juridisk bindende dokument. Formelle feil kan ha blitt gjort, for eksempel at det er anført feil type vinduer. Det er takstmannen positivt ansvarlig for. For å få autorisasjon er han forpliktet til å tegne en forsikring som dekker de feil han måtte gjøres ansvarlig for. Men skjulte feil hefter han ikke for, og det er som regel slike ting som blir gjenstand for konflikt. Mange huskjøpere tror at en tilstandsrapport er det samme som en godkjenningsrapport, men det er det ikke i motsetning til en tilstandsrapport på en bil, er den for et hus ikke fullt så god. For en bil blir ikke sjekket bare visuelt. Det blir også gjort undersøkelser under panseret på motor og girkasse. Men tilsvarende skjer ikke på et hus. Man kan ikke rive ned veggene for å se hvordan tilstanden er bak.

Minimumskrav

Forbrukerrådet kunne tenke seg at det var et minimumskrav for en tilstandsrapport på et hus, at enkelte ting ble undersøkt grundigere.

Dermed kunne man for eksempel avdekke om det er fuktskader på badet. – Vi kunne tenke oss strengere krav. Men når det er sagt, må det legges til at det er en fordel med en slik rapport, sier Lie. Tilstandsrapporten har størst betydning for selger. Den er med på å oppfylle hans informasjonsplikt. For kjøper er det ingen ulempe med en tilstandsrapport. Men han plikter å gjøre sine egne undersøkelser av huset han skal kjøpe. En tilstandsrapport er bare veiledende.

ABC+CENTER
Eiendomsmegleren som naboen bruker
(han som alltid ser så fornøyd ut)