

Skinner bedrar huskjøperen

En huskjøper uten byggfaglig kompetanse er helt avhengig av en takstrappport for å kunne vurdere husets tilstand. Men vær oppmerksom på at rapportene ofte er mangelfulle og med varierende kvalitet.



Takstmenn vurderer samme typer skader ulikt, og takstrappportene fokuserer ofte på innvendige overflater, som kjøperen uansett er i stand til å vurdere selv.

SINTEF Byggforsk anbefaler boligkjøpere å kreve tilstandsrapport - for en verditakst sier lite om boligens tekniske stand.

Undersøkelsesplikt

Boligselgere har plikt til å informere om feil og mangler, men som kjøper har du også en egen undersøkelsesplikt. Ikke alle har mulighet til å ta med fagfolk på visning.

- Vi anbefaler derfor at kjøpere undersøker boligen grundig selv, og leser salgsdokumentasjonen nøye, sier Birgit Risholt, forskningsleder ved SINTEF Byggforsk.

SINTEF Byggforsk har kartlagt feil og mangler i cirka hundre hus bygget på 1980-tallet, og samtidig sett på hvilke utbedringstiltak eierne har prioritert. Funnene viser at færre enn én av ti huseiere bruker pengene sine på nødvendig utbedring. I stedet koster vi på oss mer praktiske løsninger og estetisk oppgradering.

Verst på badet

De fleste skadene undersøkelsen fant, var i bad og vaskerom. Skadene var mest omfattende på de badene som var renoverte. Over halvparten av boligeierne i undersøkelsen hadde pusset opp minst ett bad, men det var ikke alltid gjort "etter boka".

I flere tilfeller ble nye fliser lagt rett oppå gammelt gulv, uten at det ble lagt membran eller skiftet sluk.

- Slike gjør-det-selv-løsninger forbedrer ikke husets tekniske tilstand, og lønner seg ikke på sikt, sier Risholt.

Overser kjelleren

Differansen mellom antall skader og antall utbedringstiltak på kjellere og grunnmur er det mest oppsiktsvekkende funnet i undersøkelsen.

Færre enn én av ti hadde utbedret påviste skader i kjelleren.

- Manglende fuktsikring og drenering er årsak til fukt i vegger og gulv mot grunnen. Er kjelleren innredet, kan det ta lang tid å oppdage skadene. Utbedringen kan derfor bli svært kostbar, advarer Risholt.

Vedlikeholder fasaden

Undersøkelsen viser ingen sammenheng mellom hvor mye som er investert i oppgradering og hvor mange feil og skader som er registrert på huset.

Selv i hus med påviste skader på konstruksjonen, velger altså mange å bruke penger på nye overflater. Det er like sannsynlig at et hus som fremstår som moderne og nyoppusset har feil og mangler, som dersom huset ikke har blitt pusset opp i det hele tatt siden byggeåret.

Studien inngår i Birgit Risholts ph.d.-avhandling "Zero energy renovation of single family houses". Les mer om hvordan du kan undersøke boligen i Boligkjøperboka fra SINTEF Byggforsk.

For mer informasjon:

www.sintef.no