



TORS DAG
19. januar
2012

Bolig

I DAG flere enn
100
boliger til salgs
Side 4 - 43



- **Kun 28 prosent av badene er i orden**
- **Kun 45 prosent av yttertakene er i god stand**
- **Under halvparten av piper og ildsteder er i orden**
- **23 prosent av husene trenger drenering nå**



ALLE FOTO: ANTICIMEX

Boligskadene florerer

En sjekk av 16 000 salgsklare boliger avdekker store skader, feil og mangler.
- Potensiell utgiftsbombe for kjøperne, mener Forbrukerrådet. [Side 2 og 3](#)

En sjekk av 16 000 boliger landet over avdekker dårlige tilstander i norske hus. Verst er det med bad og kjellergulv.

Syv av ti bad er for dårlige

tekst Jeanette Sjøberg

– Se, her er det maks utslag for fukt, sier boliginspektør Roger Zachariassen i Anticimex.

Han beveger fuktmåleren over flisene inn mot dusjsonen i et rekkehus på Lørenskog.

Badet er kun 12 år gammelt og er hvitt og delikat, men Zachariassen har funnet mange indikasjon på at det er fuktproblemer her.

– Kjenner vi på flisene, ser vi at de beveger seg og har løsnet fra veggen. Fugemassen mellom flisene har løsnet eller sprukket opp, og vi kan lukte at alt ikke er som det skal være, sier han.

Alt tyder på fuktskader. Helt sikre blir man imidlertid ikke uten å åpne veggen fra baksiden.

Bad mest alvorlig

Er badet skadet, er det i godt selskap. For en rapport utarbeidet av inspeksjonsfirmaet Anticimex viser at kun 28 prosent av 16.000 sjekkede bad er i god stand. Hele 50 prosent av badene har skader eller så stor risiko for skader at det er behov for utbedring innen kort tid. 21 prosent av badene er i så dårlig stand at de må utbedres med én gang.

– At så mange bad har skader, er det mest alvorlige ved våre undersøkelser av norske hus, og man kan se de dyreste skadene og får ofte følgeskader på grunn av fukt, sier Roy M. Nilsen, direktør for privatmarkedet i Anticimex.

Det er membranproblemer som er gjengangeren, enten at den ikke finnes, eller at den er for dårlig lagt på.

– Badene i eneboliger og rekkehus er i dårligere stand enn i leilighetene vi har undersøkt. Det har kanskje sammenheng med at det i borettslag er en viss overvåking og fornying, sier Nilsen.

Fuktige kjellere

Er funnene representative for resten av boligmassen, og man regner en snittkostnad på 200 000 kroner pr. bad, anslår Anticimex at utbedring av skadene på bad alene vil koste 96 milliarder kroner.

Rapporten summerer funn fra

Skaderapporten

- ▶ Anticimex har undersøkt rundt 134 000 bygningselementer fordelt på rundt 16 000 hus i perioden 2006 til og med 2008.
- ▶ Er en oppfølging av Boligstatistikk 2006, som kartla tilsvarende forhold i rundt 9000 boliger i perioden 2003 til og med 2005.
- ▶ Hensikten med rapporten er å gi opplysninger om tilstanden på norske boliger.
- ▶ Boligene som er undersøkt, er alle boliger som skulle legges ut for salg.

rundt 134 000 undersøkte bygningselementer i 16 000 hus. Og funnene gir ikke et godt bilde av standarden på norske hus.

Det er for dårlig drenering, fukt i innredede kjellere, skader i krypkjellere, skader på yttertak, og problemer med piper og ildsteder, nedløp, renner og beslag (se egen artikkel).

40 prosent av sjekkede yttertak har skader eller så høy slitasjegrader at de bør utbedres innen kort tid.

Under halvparten av undersøkte piper og ildsteder har fått godkjent.

Kun 19 prosent av kjellergulvene er i tilfredsstillende stand, og kun 29 prosent av sokkeletasjene får godkjent. Her er det fukt som er hovedproblemet.

Funnene kommer som oftest overraskende på huseierne.

– Det er det som er det alvorlige og tankevekkende. Vi skulle ønske at folk tok like godt vare på huset sitt som på bilen. Her er vi vant til EU-kontroll, er oppmerksom på slitasjeskader og har servicehefte, men man har ikke den samme kulturen for forebygging og vedlikehold av boligen, mener Nilsen.

Hjelper ikke med oppussing

Han har derfor tro på innføring av servicehefte på bolig på lik linje med bil.

Nordmenn er på topp i Europa når det gjelder utgifter til oppussing. Det slår lite ut i denne rapporten.

– Man er flinke til å pusse opp



Fuktmåleren slår ut på maks når boliginspektør Roger Zachariassen sjekker dusjsonen på badet i et hus på Lørenskog. – Her er det mange signaler på at noe er galt. Flisene har løsnet fra veggen, fugemassen har sprukket opp og vi kan lukte mugg, sier han. ALLE FOTO: SIGNE DONS

kosmetikken, få nytt kjøkken, nye gardiner og pene kraner på badet, men det er dessverre en tendens til at det grunnleggende vedlikeholdet av boligen ikke får samme oppmerksomhet, sier Nilsen.

God økonomi er å gjøre litt hvert år, mener Nilsen. Alternativt kan bli mye dyrere.

Han ser også med bekymring på at søknadsplikten på oppussing av bad falt bort ved nyttår.

– Konsekvensen av det kan bli at dårlig håndverk ikke blir fanget opp før det er for sent.

Usynlige utgiftsbomber

– Dette er alarmerende resultater. Boligkjøpere bør være oppmerksomme på at det man ikke nødvendigvis kan registrere på visning, knyttet til for eksempel bad, drenering, fukt og tak, kan være en potensiell utgiftsbom-

be, sier Thomas Bartholdsen, fagdirektør for bolig i Forbrukerrådet.

Og mulighetene for å sjekke boligen nøye, er begrenset, spesielt i områdene der boligpresset er stort, mener han.

– Potensielle kjøpere har her i realiteten bare noen få timer til å bestemme seg for om de vil delta i en budrunde. Det oppfordres i salgsoppgaver til å undersøke boligen nøye, gjerne med fagmann. Med så kort frist blir dette praktisk talt umulig å forholde seg til for kjøperne, sier Bartholdsen.

Reduserer konflikter

Han mener det aller viktigste tiltaket for bedre å kunne avdekke faktiske forhold ved boligen, er å erstatte dagens takstsystem med en lovpålagt tilstandsrapport som gir en grundigere oversikt

over boligen. – Med dagens takst er det mulig å skrive seg bort fra den faktiske tilstanden på boligen ved for eksempel å anføre at «grunnmur/tak/kjellergulv ikke er undersøkt», «bør undersøkes» eller at takstmannen ikke har kompetanse til å undersøke visse elementer, sier han.

Med en tilstandsrapport mener han at muligheten for at man kjøper bolig med skjulte feil blir betydelig redusert.

Risikoen for tvister og rettsaker i etterkant blir derfor mindre.

Spørsmålet om å innføre tilstandsrapporter i all boligomsetning er til vurdering i Justisdepartementet.

Et utvalg under Norsk Standard jobber med å fastsette hva en tilstandsrapport skal inneholde.

js@aftenposten.no

Tilstanden på norske boliger

Her er noen av funnene fra Anticimex' boligskaderapport:

Bad: 28 prosent av badene er i god stand. 50 prosent har skader eller sannsynlighet for skader og trenger utbedring innen 3-5 år. 21 prosent er i vesentlig dårlig stand.

Kjellergulv: 19 prosent er i tilfredsstillende stand. 66 prosent trenger utbedring innen få år, 15 prosent trenger strakstiltak. Nesten alt er fuktskader.

Sokkeletasjer: 29 prosent er i god stand. 62 prosent trenger utbedring innen få år, 8 prosent har store skader/feil. Fuktskader er dominerende.

Drenering: 23 prosent trenger strakstiltak.

Yttertak: 45 prosent er i god stand med hensyn til taktekkning. 40 prosent trenger utbedring innen kort tid, 14 prosent trenger strakstiltak.

Piper og ildsteder: Under halvparten har fått godkjent i undersøkelsen. 45 prosent har behov for ytterligere kontroll. Ved 5 prosent av tilfellene er brannfaren stor på grunn av skader eller manglende forskriftsoppfyllelse.

Renner, nedløp og beslag: Under halvparten er i god stand. 46 prosent trenger utbedring etter kort tid, 12 prosent er så skadet at det trenger strakstiltak.



Fugemassen mellom flisene har løsnet - et dårlig tegn.



Sluket er noe av det første som sjekkes på inspeksjon.



Roger Zachariassen sjekker ventilasjonen på badet.