Norske boliger råtner på rot

Varierende kvalitet: Vi bruker milliarder på estetiske oppgraderinger og praktiske løsninger, men mangler kunnskap om lønnsom bruk av oppussingskronene.

PÅ JOBB. Takstmann Lasse Evensen ser etter skjulte feil og mangler, blan annet i forbindelse med ildsted. – Folk tror at vi takst menn har røntgensyn, men det stemmer ikke, sier han. Alle foto: Kristin Svorte

BOLIG

MARIT TRONIER HALVORSEN
OSLO

Lasse Evensen er høyt og lavt. Han legger seg på alle fire, og stikker hodet inn i skap. «Bang». Et lite hopp og gulvet gynger. Evensen stopper opp. Lytter og noterer, før han forsvinner ned i kjelleren til bygården fra 1929.

– Folk tror at vi takstmenn har røntgensyn – at vi kan se gjennom veggen, sier den erfarne takstmannen.

Han rister på hodet.

– Det stemmer altså ikke.

Bare i år kommer vi til å bruke 64 milliarder kroner på oppussing, ifølge tall fra Prognosesenteret. En ny undersøkelse fra Sintef Byggforsk viser at færre enn én av ti huseiere bruker penger på nødvendige utbedringer. Prioriteringene har satt sitt preg på den norske boligmassen, understreker forskningsleder Birgit Risholt.

– I tillegg er det en god del nordmenn som gjør alt selv. Da blir kvaliteten litt varierende, sier Risholt.

Kortsiktige løsninger

Cirka 100 hus bygget på 1980-tallet er grundig gjennomgått.

OM UNDERSØKELSEN

- Sintef Byggforsk har gått gjennom et tilfeldig utvalg av 91 boliger som har vært til salgs.
- Tilstandsrapporter, egenerklæring fra selger og prospektet er benyttet for å undersøke husenes tilstand, samt hva som er gjennomgått av rehabilitering.
- I tillegg er 11 huseiere blitt intervjuet. Undersøkelsen er gjennomført i 2011 og 2012.

Mens differansen mellom antall skader og antall utbedringstiltak er størst i kjellere og på grunnmurer, finner Sintef-forskerne de mest omfattende skadene på bad og i vaskerom som allerede er renovert.

– 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 skadene

Forskningslederen understreker at mange huseiere ikke er klar over feilene som lurer under overflaten i hjemmene deres. Samtidig peker hun på at oppsiktsvekkende mange velger å overse allerede påviste skader.

Konsekvensen kan fort bli et realt prissjokk.

– La oss si at det koster 20.000 kroner å få utbedret en lekkasje på et tak. Snakker vi om en skade som får stå som den er, slik at taket råtner, snakker vi fort om kostnader som er 10 til 20 ganger høyere for å få utbedret dem, sier Risholt.

Takstrapportens mangler

På bakgrunn av det som kom frem i kartleggingen, vil Risholt komme med en kraftig advarsel til alle som i dag er på boligjakt.

– Det er like sannsynlig at et hus som fremstår som moderne og oppusset har feil og mangler, som dersom huset ikke har gjennomgått en slik oppgradering, sier byggforskeren.

Budskapet er videre å ikke stole blindt på takstrapportene, som viser seg å både være mangelfulle og av varierende kvalitet. Direktør Arne Andenæs Huser i Norsk Takseringsforbund er delvis enig.

– Det er klart man kan stole på en takst, men påstanden må sees i sammenheng med at mange dessverre tror at takstrapporten er en tilstandsrapport. Taksten leses således ofte uten å nødvendigvis vite hvilke undersøkelser som faktisk er gjort og hvilken type rapport det er som ligger foran dem, sier Huser.

> **Det er like sannsynlig at et hus som fremstår som moderne og oppusset har feil og mangler, som dersom huset ikke har gjennomgått en slik oppgradering**
> *Birgit Risholt, forskningsleder, Sintef*

– Overraskelsen blir derfor desto større når uhellet er ute, og det viser seg at boligen har mer eller mindre alvorlige skjulte mangler, sier han.

Generell vurdering

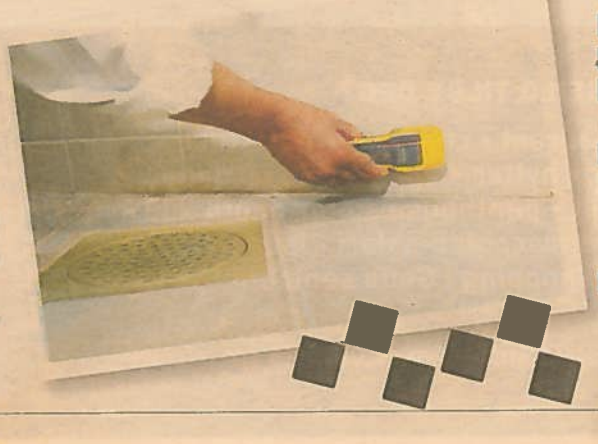
Evensen bruker nesten to timer på å taksere leiligheten med tre soverom på Briskeby i Oslo. Mot slutten av dagen har takstmannen målt fukt og sjekket trykket i vasken. Han har latt seg begeistre av eikegulvet med fiskebensmønster i stuen, men rynket på nesen av mangelen på lufteluke under badekaret.

Saken fortsetter →

Sjekkliste for boligen:

Slik gjør proffene det

- **Sjekk at taket er tett**
Se etter skjolder på undertaket fra kondens og lekkasjer
- **Sjekk kjeller / sokkel**
Se etter fuktmerker i hjørner nede mot golvet eller ta med en fuktindikator og se om du måler høyere fuktverdier i kjelleren enn ellers. Spør om hvor lenge er det siden dreneringen ble tatt?



BAD

- Sjekk at det er **fall mot sluk**
- Fjern slukristen og se om det er **membran mellom flis og golvplaten**.
- Finn ut **hvor gammel** membranen er.
- **Mål fuktighet**, men vær klar over at verdiene vil avhenge av om badet er i bruk. **En indikator bør håndteres av fagfolk!**
- Se nøye på konstruksjonen. Er det gjennomgående fuger med silikon i overganger gulv og vegg? Finnes det nok luftemuligheter?

NOK LUFT: Evensen sjekk ventilasjonen i alle rom.