MENON ECONOMICS

RAPPORT

BEREGNING AV KOSTNAD FOR TILSTANDSRAPPORTER OG TILGANG TIL PERSONER SOM KAN LAGE RAPPORTER

MENON-PUBLIKASJON NR. 48/2021

Av Simen Pedersen, Iselin Kjelsaas og Maja O. Albertsen

Forord

Menon Economics har på oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) vurdert tilgang til personer som kan utarbeide tilstandsrapporter ved ulike kvalifikasjonskrav og beregnet kostnad for tilstandsrapporter ved innføring av innholdskrav.

Vår kontaktperson hos KMD har vært Petter Omland Halvorsen. Ressurspersoner fra takstbransjen, forsikringsbransjen og Direktoratet for byggkvalitet har også kommet med nyttige innspill til utredningsarbeidet.

Vi ønsker å vie en spesiell takk til:

- Norsk takst (ved Espen Fuglesang og Camilla Brekke) for å komme med gode tips, hjelpe til med spørreundersøkelsen og delta på ekspertmøte,
- Fremtind Forsikring (ved Robert Skar, Dan Simon Andreassen og Odd Christopher Skarbø) for å dele data over priser på tilstandsrapporter og erfaringer,
- Gjensidige forsikring (Simon Andre Olsen, Pål Sætershagen og Erik Gjestvang) for å dele priser på El-kontroll, og
- ekspertene Svein Bjørberg (NTNU/Multiconsult), Johan Mattsson (Mycoteam) og Finn Stedjan (Agder Takstsenter) for veldig nyttige og lærerike bidrag i ekspertmøte.

Uten deres bidrag hadde ikke det vi har fått til vært mulig!

Arbeidet er gjennomført i perioden fra februar til april 2021. Rapporten er skrevet av Simen Pedersen, Iselin Kjelsaas og Maja Olderskog Albertsen. Kristoffer Midttømme har kvalitetssikret arbeidet.

_____

Mai 2021

Simen Pedersen
Prosjektleder
Menon Economics

Innhold

SAMMENDRAG **3**

1 BAKGRUNN OG PROBLEMSTILLINGER **9**
1.1 Bakgrunn 9
1.2 Problemstillinger 9

2 METODISK TILNÆRMING **10**

3 KJENNETEGN VED PERSONER SOM UTARBEIDER TILSTANDSRAPPORTER I DAG **14**
3.1 Aldersfordeling og geografisk fordeling 14
3.2 Kompetanse og sertifiseringer 15
3.3 Relevant praksis 19
3.4 Timepris 20
3.5 Forsikring og utstyr 22
3.6 Tilstandsrapporter per person per år 23

4 TIDSBRUK OG KOSTNADER PER TILSTANDSRAPPORT I DAG **26**
4.1 Tidsbruk per tilstandsrapport 26
4.2 Kostnad per tilstandsrapport 27

5 OMFANG AV TILSTANDSRAPPORTER – I DAG OG FEM ÅR FREM I TID **29**

6 ANTALL PERSONER SOM KAN UTARBEIDE TILSTANDSRAPPORTER **32**
6.1 Kapasitet ved ulike kvalifikasjonskrav 32
6.2 Regionale kapasitetsforskjeller 37

7 KOSTNADEN VED Å UTARBEIDE TILSTANDSRAPPORTER **39**
7.1 Med utvidede innholdskrav i tråd med forslaget til ny forskrift 39
7.2 Med innholdskrav utover forskriftsforslaget 41
7.3 Spesielt om El-kontroll 47
7.4 Spesielt om ansvarsforsikring 47
7.5 Vurdering av relative kostnader 48

REFERANSELISTE **50**

VEDLEGG 1 – DETALJERT OPPDRAGSBESKRIVELSE FRA KMD **51**
V1.1 Tilgangen til personer som lager rapporter til bruk ved omsetning av brukt bolig 51
V1.2 Kostnadsestimat for godkjente tilstandsrapporter 53
V1.3 Andre forutsetninger for oppdraget 55

VEDLEGG 2 – SPØRREUNDERSØKELSE TIL PERSONER SOM UTARBEIDER TILSTANDSRAPPORTER OG SOM HAR KOMPETANSEN TIL Å GJØRE DET **56**
V2.1 E-post 56
V2.2 Spørreundersøkelsen 56

VEDLEGG 3 – TOTALT ANTALL KVALIFISERTE PERSONER **84**

VEDLEGG 4 – INNHOLDET I DAGENS TILSTANDSRAPPORT **87**
V4.1 Standard som legges til grunn for arbeidet 87
V4.2 Kontrollpunkter 88

Sammendrag

Dagens takstbransje er ikke regulert. Det innebærer at personer uten formell byggfaglig kompetanse kan kalle seg «takstmann» eller «bygningssakkyndig», og utarbeide tilstandsrapporter. Det er i dag heller ikke regulerte innholdskrav til hva en tilstandsrapport skal omfatte, selv om det er utarbeidet flere standarder med formål om å bidra til enhetlig praksis. I samarbeid med Justis- og beredskapsdepartementet sendte Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) et forslag til Forskrift til avhendingslova og endringer i avhendingslova (delen som omhandler tryggere bolighandel) på høring 10. februar 2020. Høringsinnspillene har utløst behov for en vurdering av kostnader ved å utarbeide godkjente tilstandsrapporter i dag og ved utvidede innholdskrav. Det er også behov for en vurdering av tilgangen til personer som lager rapporter til bruk ved omsetning av brukt bolig i dag og ved endrede kvalifikasjonskrav.

Basert på en vurdering av etterspørsel etter tilstandsrapporter og kapasiteten i markedet etter å utarbeide rapportene mener vi at etterspørselen i et femårsperspektiv dekkes med god margin hvis man stiller krav om svennebrev/mesterbrev og to års relevant praksis. Under antakelsen om at antall personer som kan utarbeide tilstandsrapporter holder seg relativt stabilt frem mot 2026, vil dekningsgraden ligge på mellom 67 og 92 prosent i månedene med flest omsetninger (mai/juni). I en situasjon med for lav kapasitet i markedet er det grunn til å tro at prisene vil øke og at det blir mer attraktivt å utarbeide tilstandsrapporter. Lav dekning og høyere priser gir også et incitament til etterutdanning og økt tilfang av personer med tilstrekkelig kompetanse (som i dag ikke utarbeider tilstandsrapporter), som motvirker prisøkningen. Sett i lys av utfordringen med å rekruttere kompetanse i distriktsområder, kan økte reisekostnader og høyere pris på tilstandsrapporter i distriktene bli en konsekvens.

Innholdskravene i forslaget til ny forskrift innebærer en gjennomsnittlig kostnad per tilstandsrapport på litt over 10 000 kroner per tilstandsrapport. Anslaget som varierer med boligtype og boligstørrelse inkluderer reisekostnader og merverdiavgift. Det tilsvarer en økning på om lag 15 prosent fra dagens prisnivå. I dialog med eksperter har vi kostnadsfestet utvidede innholdskrav som ble spilt inn i høringsrunden til å utgjøre mellom 700 og 4 100 kroner inkl. mva. for eneboliger, og mellom 400 og 2 600 kroner inkl. mva. for leiligheter. El-kontroll i tråd med NEK 405-20 vil koste cirka 2 700 kroner inkl. mva. for leiligheter og 3-4 000 kroner inkl. mva. for eneboliger. Det er usikkerhet forbundet med oppgitte prisanslag.

Behov for utredning av kostnader og kapasitet ved økte krav

I samarbeid med Justis- og beredskapsdepartementet sendte Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) et forslag til Forskrift til avhendingslova og endringer i avhendingslova § 3-10 (tryggere bolighandel) på høring 10. februar 2020. Høringsfristen var 10. mai 2020, og KMD jobber nå med å gjennomgå og følge opp høringsinnspillene. Med utgangspunkt i forslaget til ny forskrift og høringsinnspillene har KMD behov for å få svar på to hovedproblemstillinger:

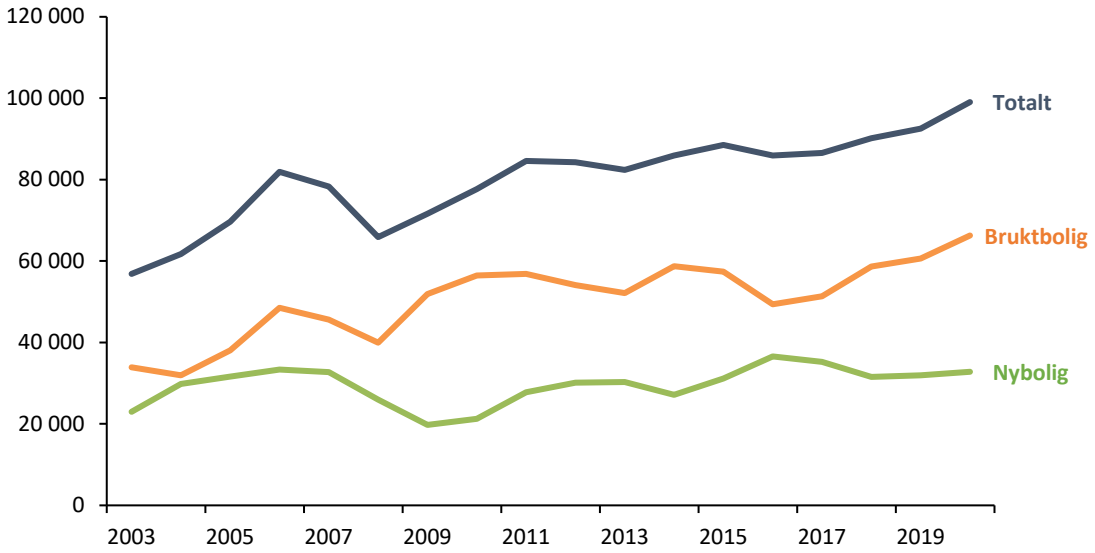
- Hva er tilgangen til personer som lager rapporter til bruk ved omsetning av brukt bolig i dag og ved endrede kvalifikasjonskrav? I dag og fem år frem i tid.
- Hva er kostnadene ved å utarbeide godkjente tilstandsrapporter i dag og ved utvidede innholdskrav?

De viktigste kildene for å svare på problemstillingene har vært spørreundersøkelse til alle takstmenn i Norge, analyse av prisdata for Fremtind Forsikring sin nylige gjennomførte anbudskonkurranse for tilstandsrapporter og ekspertvurderinger. Vi har også hatt stor nytte av å få tilgang til, og analysere, relevant statistikk og å gjennomføre intervjuer med utvalgte aktører.

Omsetningen av bruktboliger er styrende for kapasiteten som trengs

Etterspørselen etter tilstandsrapporter per år blir bestemt av antall omsatte bruktboliger per år. Figur 5.1 A viser antall omsatte bruktboliger i 2020, som utgjør cirka 66 000 boliger.

Figur A **Omsetning av boligeiendommer med boligbygg i fritt salg i Norge**



Kilde: Eiendom Norge og Statistisk sentralbyrå, bearbeidet av Menon Economics

Det er usikkerhet knyttet til hvor stor boligomsetningen vil være frem mot 2026. Vi har derfor valgt, basert på historiske tall, å etablere tre vekstscenarier (lav, middels og høy). Forutsetningene for fremtidig utvikling er oppsummert i Tabell A. Som vi ser fra tabellen, mener vi at det er grunn til å tro at omfanget av tilstandsrapporter som skal utarbeides de neste årene holder seg godt innenfor 100 000 rapporter per år.

Tabell A **Anslag på omsetningen av bruktboliger i 2022 og 2026**

	2020	2022	2026
Lav vekst (+500 per år)	66 000	67 000	69 000
Middels vekst (lineær utvikling)	66 000	68 000	76 000
Høy vekst (eksponentiell utvikling)	66 000	70 000	92 000

Kilde: Menon Economics

Kapasiteten i markedet blir utfordret i månedene med flest boligomsetninger. I den travleste boligomsetnings-måneden juni er det ikke unormalt at over 11 prosent av boligene (som selges i løpet av året) selges. Basert på denne vurderingen finner vi at det må det utarbeides mellom 340 og 360 tilstandsrapporter på de travleste dagene i 2022 og mellom 350 og 470 tilstandsrapporter på de travleste dagene i 2026. I denne diskusjonen er det verdt å nevne at det kan ligge en mulighet i å utarbeide flere av tilstandsrapportene for boliger som selges i juni på et tidligere tidspunkt. Mulighetsrommet blir naturligvis begrenset av at markedet styres av boligselgernes beslutninger om når boligen skal selges og hvor fort det skal skje.

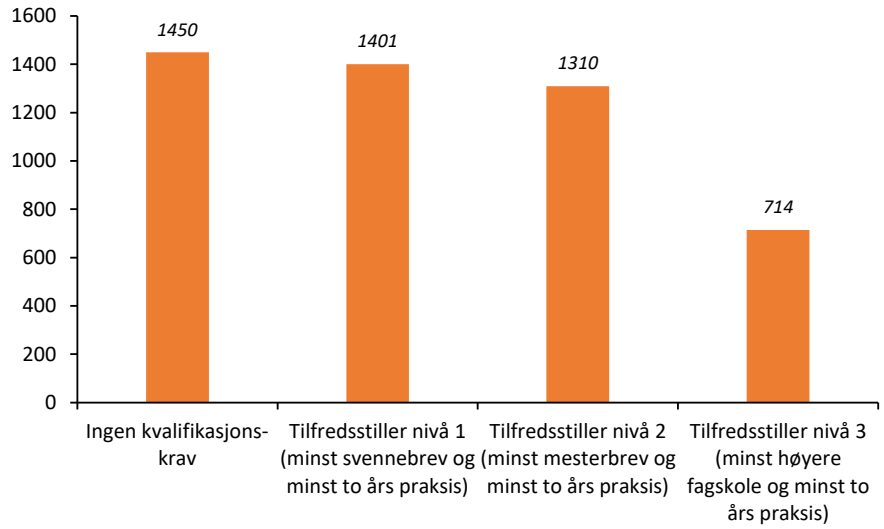
Cirka 700 personer som utarbeider tilstandsrapporter har høyere fagskolegrad

I dag kan personer uten formell byggfaglig kompetanse utarbeide tilstandsrapporter. I forslaget til ny forskrift til avhendingslova ble det presentert tre nivåer av kvalifikasjonskrav for å utarbeide tilstandsrapporter:

1. svennebrev eller fagbrev innenfor bygg- og anleggsteknikk og minst to års praksis
2. mesterbrev i et håndverksfag (håndverksmester) og minst to års praksis
3. høyere fagskolegrad (faglinje bygg) og minst to års praksis

Utgangspunktet for diskusjonen er naturligvis antall personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag og som tilfredsstiller ulike kvalifikasjonskrav. Figur B, som baserer seg på spørreundersøkelse til alle personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag, viser at under halvparten av personene har høyere fagskolegrad (faglinje bygg) og minst to års praksis.

Figur B **Antall personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag som tilfredsstiller ulike kvalifikasjonskrav***



**Vi har kommet fram til denne figuren ved å multiplisere antall personer som utarbeider tilstandsrapporter (cirka 1450) med andelene i Figur 3.8. Kilde: Menon Economics*

Basert på analysen av data fra spørreundersøkelsen til personer som utarbeider tilstandsrapporter, finner vi at gjennomsnittspersonen som utarbeider tilstandsrapporter kan utarbeide om lag 90 tilstandsrapporter i året. Mai/juni er det tidspunktet i løpet av året hvor flest tilstandsrapporter skal utarbeides. Hvis vi antar at gjennomsnittstakstmannen fordeler arbeidet sitt over året i tråd med gjennomsnittlige sesongvariasjoner siste tre år, skal gjennomsnittstakstmannen utarbeide cirka 10 tilstandsrapporter i den travleste måneden i året. 10 tilstandsrapporter i løpet av 22 virkedager tilsvarer 0,45 tilstandsrapporter per dag. Ved å anta at det er mulig å få til trenger vi mellom 760 og 800 personer som tilfredsstiller kvalifikasjonskravene i 2022 og mellom 780 og 1 040 personer i 2026. Omfanget av personer som trengs varierer med hvor mange bruktboliger som vil bli solgt, som det er knyttet usikkerhet ved.

Krav om høyere fagskolegrad kan gi utfordringer på mellomlang sikt

Basert på vurderingen av etterspørsel etter tilstandsrapporter og kapasiteten i markedet etter å utarbeide tilstandsrapportene mener vi at etterspørselen i et femårsperspektiv dekkes med god margin hvis man stiller krav om svennebrev/mesterbrev og to års relevant praksis. Stilles det krav om høyere fagskolegrad og to års relevant erfaring vil dekningsgraden sannsynligvis variere mellom 89 og 94 prosent i måneden med flest

omsetninger (mai/juni) i 2022. Under antakelsen om at antall personer som kan utarbeide tilstandsrapporter holder seg relativt stabilt frem mot 2026, vil dekningsgraden ligge på mellom 67 og 92 prosent i månedene med flest omsetninger (mai/juni). Disse vurderingene bygger på forutsetningen om at øvrig tilsig er likt frafall og at svarene fra spørreundersøkelsen er representative.

Hvis det er en skjevhet i spørreundersøkelsen i retning av at de som har mest å tape på strengere kvalifikasjonskrav i større grad har svart, er det grunn til å tro at dekningsgraden er undervurdert. Det faktum at nesten 20 prosent kan pensjonere seg innen fem år, samt at over 60 prosent av disse tilfredsstiller kravet om høyere fagskolegrad, taler for at dekningsgraden er overvurdert. Basert på utdanningsstatistikk kan vi konkludere med at det er tilstrekkelig mange personer som tilfredsstiller kravet om høyere fagskolegrad og minst to års relevant praksis. Det er også grunn til å forvente at kapasiteten i utdanningssystemet vil øke hvis forskriftsforslaget trer i kraft. Det sentrale spørsmålet, som vi naturligvis ikke kan svare på, er om arbeidet med å utarbeide tilstandsrapporter oppleves som attraktivt nok for mange nok personer.

Konsekvensen kan bli høyere priser og økt ventetid – spesielt i distriktene

Mangel på personer som kan utarbeide rapportene vil utløse høyere priser, som gjør det mer attraktivt å jobbe med. Det kan imidlertid ta tid før markedet responderer, noe som kan utløse høyere priser (ved utnyttelse av lokal og regional markedsmakt og/eller ved at personene som utarbeider tilstandsrapporter i gjennomsnitt må reise lengre) og økt ventetid i en overgangsfase. Basert på resultatene fra spørreundersøkelse til personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag, vil en overgangsordning bidra til at flere etterutdanner seg, noe som øker sannsynligheten for at implementeringen ikke utløser prisøkninger og ventetid. Hvis man mener at høyere fagskolegrad er en forutsetning for gode tilstandsrapporter (en diskusjon vi ikke har tatt), handler valget om man skal stille krav om høyere fagskolegrad med/uten en overgangsordning om man tror på markedskreftene, og at man tolererer å risikere høyere priser og ventetid i en overgangsfase.

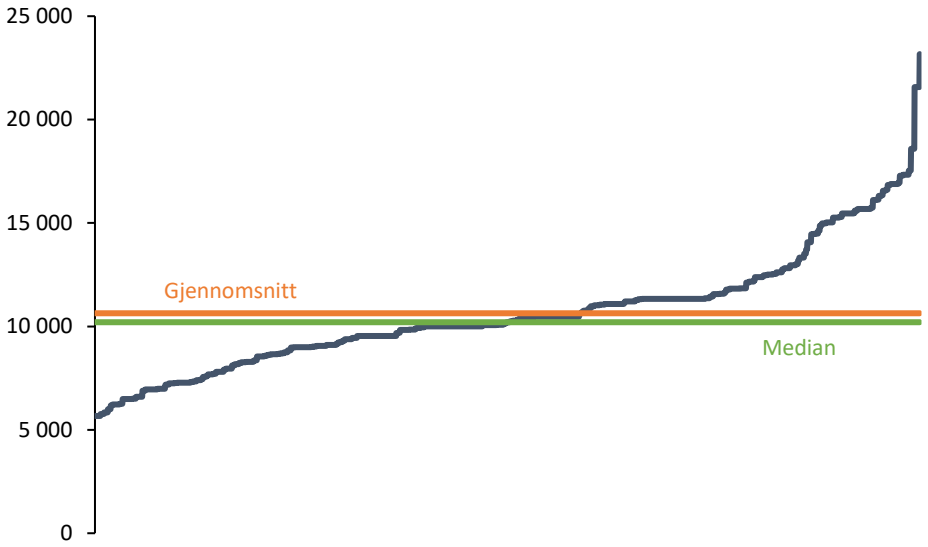
Det grunn til å tro at innføringen av høyere fagskolegrad slår veldig ulikt ut på tvers av fylker. I fylker med god dekning, som Troms og Finnmark, Nordland og Møre og Romsdal, kan vi forvente at det er tilstrekkelig med personer som kan gjøre jobben. Utfordringen kan være at tettheten av personer som kan utarbeide tilstandsrapporter reduseres slik at de gjennomsnittlige reisekostnadene til/fra befaringssted øker. Ser man dette i lys av utfordringen med å rekruttere kompetanse i distriktsområder, kan økte reisekostnader og høyere pris på tilstandsrapporter i distriktene bli en mer varig virkning. I fylker med dårligst dekning i 2026, som Trøndelag, Vestland og Oslo, er det grunn til å tro at utfallet avhenger av om vi snakker om byområder eller distriktskommuner i fylkene. I distriktskommunene i Trøndelag og Vestland kan det bli spesielt utfordrende, siden det kan oppstå situasjoner med lav konkurranse og følgelig høyere priser og ventetider. Innføring av en overgangsordning vil naturligvis forbedre situasjonen. I byområdene, som Oslo, Bergen og Trondheim, er det grunn til å tro at markedet løser den kortsiktige kapasitetsutfordringen på en effektiv måte.

Prisen på tilstandsrapporten vil utgjøre 10 000 kroner, en økning på cirka 15 prosent

Basert på spørreundersøkelse til personer som utarbeider tilstandsrapporter finner vi at prisen på å få utarbeidet en tilstandsrapport for en gjennomsnittlig enebolig utgjør cirka 10 000 kroner inkludert merverdiavgift i dag. Prisen for å utarbeide tilstandsrapporter for blokkleiligheter utgjør i dag cirka 6 200 kroner inkludert merverdiavgift. Reisekostnader til/fra befaring er inkludert i kostnadstallene. Basert på prisdata fra Fremtind Forsikring sin nylig gjennomførte anbudskonkurranse har det vært mulig å komme med presise anslag på priser for å utarbeide tilstandsrapporter i tråd med forskriftsforslaget. Figur C viser at det er store variasjoner i prisene, og at gjennomsnitt og median er ganske like og ligger på litt over 10 000 kroner inkl. mva. per tilstandsrapport. Det

tilsvarer en prisøkning på cirka 15 prosent fra dagens nivå. Tilbudt fastpris for reisekostnader per rapport er inkludert i anslaget.

Figur C **Tilbudte priser om å levere tilstandsrapporter i tråd med forskriftsforslaget, rangert etter tilbudte pris inkl. mva. vektet etter boligsammensetningen i Norge***



**Fastpris for reisekostnader (tur-retur befaringssted) er inkludert i prisene. N=2 638 kombinasjoner av leverandører og kommuner. Kilde: Fremtind Forsikring, Bearbeidet av Menon Economics*

Prisene for å utarbeide tilstandsrapporter i tråd med forskriftsforslaget innebærer at det koster:

- Cirka 11 500 kroner for eneboliger, en økning på 1 500 kroner fra dagens pris
- Cirka 7 300 kroner for leiligheter, en økning på 1 100 kroner fra dagens pris

Alle oppgitte priser angir medianpriser inkludert reisekostnader og merverdiavgift.

Utvidede innholdskrav utgjør en kostnad på mellom 400 og 4 100 kroner

Flere høringsinstanser har foreslått at listen over bygningsdeler som skal undersøkes i forskriftsforslaget bør utvides. Felles for flere av disse bygningsdelene er at feil og mangler ved dem kan føre til skader som er kostbare å utbedre, samtidig som det ikke nødvendigvis er så kostbart å undersøke dem i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporter. Vårt oppdrag omfatter derfor en beregning av hvor mye det vil koste å lage tilstandsrapporter dersom det innføres ytterligere innholdskrav. Følgende bygningsdeler er omfattet: vinduer, dører, støttemurer, balkonger og liknende konstruksjoner, loftkonstruksjon, frittstående bygg (f.eks. garasje), etasjeskillere som kan inspiseres uten inngrep, innvendige og utvendige trapper, lovlighetsmangler (herunder ferdigattest, ombygging/utbygging som ikke er godkjent, inkludert utleieleiligheter) og overflater som gulv, vegger og tak. I dialog med eksperter har vi kostnadsfestet disse innholdskravene til å utgjøre mellom 700 og 4 100 kroner inkl. mva. for eneboliger, og mellom 400 og 2 600 kroner inkl. mva. for leiligheter.

El-kontroll i tråd med NEK 405-20 koster mellom 2 700 og 4 000 kroner

KMD ønsket også en vurdering av hva det vil koste å lage tilstandsrapporter dersom det innføres krav til kvalifisert vurdering av el-anlegget i boligen som skal selges. Premisset for kostnadsberegningen er at den som lager tilstandsrapporten skal sørge for at det elektriske anlegget blir vurdert av person/foretak med kvalifikasjoner i

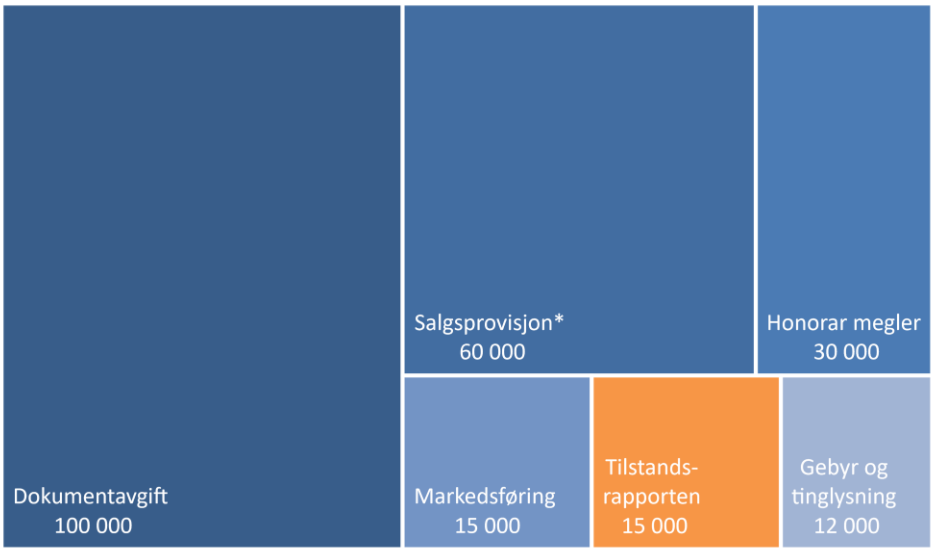
henhold til Forskrift om elektroforetak mv. § 9 og sertifisering innen NEK 405-20. Tilstandsvurdering og tilhørende salgsdokumentasjon skal utføres etter kravene i NEK 405-20. I salgsdokumentasjonen skal det foreligge informasjon om når boligen sist har hatt offentlig tilsyn, eller el-kontroll etter NEK 405-20, og resultatet av denne.

Ifølge Gjensidige Forsikring koster NEK 405-20 cirka 2 700 kroner inkl. mva. for leiligheter, cirka 3 000 kroner inkl. mva. for eneboliger uten ekstrabygg, og cirka 4 000 kroner inkl. mva. med frittstående bygg (eksempelvis garasje). Merkostnad med NEK 405-1 termografering i tillegg til 405-2 el. kontroll bolig vil i gjennomsnitt være 1 500 kroner inkl. mva. Her vi kompleksiteten i huset, med f.eks. flere fordelinger o.l., være bestemmende. Et nytt hus i dag med vannbåren varme, el-bil-lader mv. vil ta noe lenger tid.

En litt dyrere tilstandsrapport kan være en fornuftig forsikring

For å få et større perspektiv på vurderingen rundt kostnader er det interessant å se kostnaden av å utarbeide en tilstandsrapport i sammenheng med hele transaksjonskostnaden ved kjøp og salg av bolig. Vi har derfor satt opp et regneeksempel som baserer seg på at boligen som skal selges har en markedsverdi på 4 millioner kroner og at tilstandsrapporten koster 10 000 kroner å utarbeide, se figur D. Vi presenterer dette som et regneeksempel siden eiendomsmeglernes tjenester og prisingsmodeller varierer. Basert på dette regneeksempelet finner vi at tilstandsrapporten utgjør 4,4 prosent av samlet transaksjonskostnad. Det innebærer 7,6 prosent av kostnaden boligselger er ansvarlig for. Øker kostnaden av tilstandsrapporten til 15 000 kroner, utgjør kostnaden 6,5 prosent av samlet transaksjonskostnad, og 11,4 prosent av kostnadene boligselger er ansvarlig for å betale inn.

Figur D **Regneeksempel – Kostnaden av tilstandsrapporten (10 000 kroner) sett i sammenheng med alle transaksjonskostnader ved kjøp og salg av en bolig med salgsverdi på 4 millioner kroner**



**Salgsprovisjonen er satt til 1,5 prosent av salgssummen. Kilde: Menon Economics*

Hvis 5 000 kroner ekstra til tilstandsrapporten sikrer kjøper mot uønskede overraskelser, virker det å være en rimelig forsikring. Et tilleggsmoment er at det er en verdi for både kjøper og selger at man oppdager feil og mangler så tidlig som mulig. Desto lengre tid som går etter ferdigstillelse før man oppdager byggfeil, desto vanskeligere er det å stevne ansvarlig part (eksempelvis entreprenør). Man må heller ikke glemme at desto lengre tid som går før man oppdager feil og mangler ved boligen, desto større kan følgekonsekvensene bli.

1 Bakgrunn og problemstillinger

Utredningen omfatter en vurdering av hva en tilstandsrapport vil koste hvis det forskriftsfestes krav til innhold, og en vurdering av tilgangen på personer som kan lage tilstandsrapporter til bruk ved omsetning av brukt bolig i Norge.

1.1 Bakgrunn

Når en bolig skal legges ut for salg i markedet må den ha en tilstandsrapport. Dette er en teknisk vurdering av boligen, foretatt av en takstmann. Den beskriver avvik fra byggeforskriftene og boligens vedlikeholdsbehov. I dag selges de fleste boliger med tilstandsrapport. Dagens takstbransje er ikke regulert. Det innebærer at personer uten formell byggfaglig kompetanse kan kalle seg «takstmann» eller «bygningssakkyndig», og utarbeide tilstandsrapporter. Det er heller ikke regulert krav til innholdet i rapporten, men det er utarbeidet flere standarder for hva den tekniske tilstandsrapporten skal omfatte. Den mest oppdaterte standarden er NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse.

I 2009 leverte Takstlovutvalget utredningen NOU 2009:6 (2009), hvor de ga anbefaling om flere endringer i avhendingslova for å øke bruken av tilstandsrapporter ved salg av brukte boliger i forbrukerforhold. Utredningen var på høring i 2009, men ble ikke fulgt opp med noen lovproposisjon i de påfølgende årene. Utredningen ble på nytt sendt til høring i 2017 av Justis- og beredskapsdepartementet (JD). Den ble denne gangen fulgt opp med en lovproposisjon, Prop. 44 L (2018–2019) (2018). Proposisjonen ledet til Stortingets vedtak 7. juni 2019 om Lov om endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel). Lovendringene har ikke trådt i kraft.

Lovendringene inneholdt blant annet en hjemmel til å gi forskrift med krav til innholdet i tilstandsrapporter, og til kvalifikasjoner hos de som skal lage rapportene, herunder om en offentlig godkjenningsordning. I samarbeid med JD sendte Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) et forslag til Forskrift til avhendingslova og endringer i avhendingslova § 3-10 (tryggere bolighandel) på høring 10. februar 2020. Høringsfristen var 10. mai 2020, og KMD jobber nå med å gjennomgå og følge opp høringsinnspillene.

Det finnes en rekke standarder som benyttes i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporter, men det er ikke noen konkrete innholdskrav til tilstandsrapporter eller krav om hvordan disse skal utarbeides. Det gjør at det kan være stor variasjon i hvilken standard man følger og hvordan denne tolkes. I høringsnotatet ble det foreslått å innføre en rekke innholdskrav til tilstandsrapporter, samt å innføre krav til formell utdanning og to års praksis for å utøve yrket bygningssakkyndig (lovregulert yrke). Det ble også foreslått at den som ønsker å utøve yrket som bygningssakkyndig må registrere seg og sine kvalifikasjoner i et offentlig register.

1.2 Problemstillinger

Med utgangspunkt i forslaget til ny forskrift og høringsinnspillene består utredningen i å svare på to hoved-problemstillinger:

- Hva er tilgangen til personer som lager rapporter til bruk ved omsetning av brukt bolig i dag og ved endrede kvalifikasjonskrav? I dag og fem år frem i tid.
- Hva er kostnadene ved å utarbeide godkjente tilstandsrapporter i dag og ved utvidede innholdskrav?

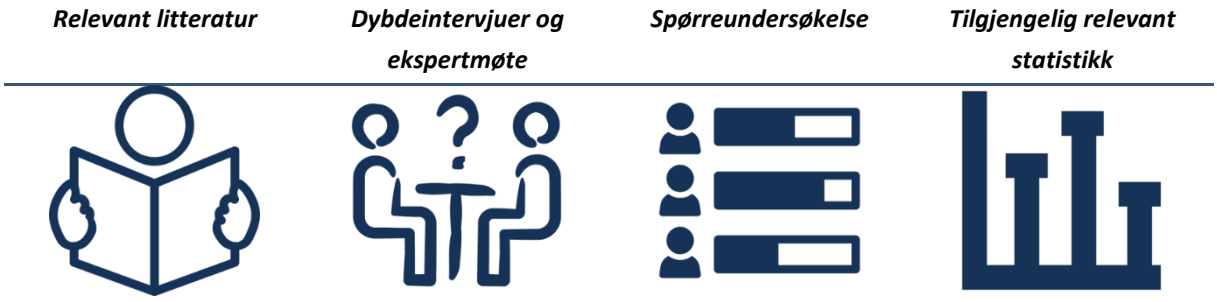
Kvalifikasjonskravene og innholdskravene vi har vurdert i denne utredningen er konkretisert i vedlegg 1.

2 Metodisk tilnærming

De viktigste kildene for å svare på problemstillingene har vært spørreundersøkelse til alle takstmenn i Norge, analyse av prisdata for Fremtind Forsikring sin nylige gjennomførte anbudskonkurranse for tilstandsrapporter og ekspertvurderinger. Vi har også hatt stor nytte av å få tilgang til, og analysere, relevant statistikk og å gjennomføre intervjuer med utvalgte aktører.

For å svare ut problemstillingene har vi gjennomgått og triangulert tilgjengelige kvalitative og kvantitative kilder, se Figur 2.1.

Figur 2.1 Oversikt over anvendte kilder i utredningen



Relevant litteratur. Vi har gjennomgått høringsnotatet og relevante høringssvar. Litteratur som er benyttet er listet opp i referanselisten.

Dybdeintervjuer. Vi har utført møter, dybdeintervjuer og/eller samtaler med relevante aktører fra takstbransjen, forsikringsbransjen og det offentlige.

Tabell 2.1 Gjennomførte intervjuer/samtaler

Virksomhet/organisasjon	Representant(-er)	Intervju/samtale gjennomført
Fremtind Forsikring	Robert Skar, Odd Christopher Skarbø, Dan Simon Andreassen, Karoline Flåten og Marianne Sundvall	16. mars, 22. mars og 20. april 2021
DiBK	Kari Befring Bjørnstad, André Ruud	14. april 2021
Gjensidige Forsikring	Simon Andre Olsen, Pål Sætershagen og Erik Gjestvang	19. april 2021
Norsk Takst	Espen Fuglesang og Camilla Brekke	Flere samtaler
Byggmesternes takseringsforbund	Lars Einar Ulriksen	20. april 2021
Rådgivende ingeniørers forening	Ari Soilammi	16. mars 2021

Ekspertmøte. For å vurdere kostnader av å utvide innholdskrav til tilstandsrapporter, har det vært viktig å forstå hvor mye ekstra tid det vil ta å undersøke punktene. Undersøkelsespunktene som ble gjennomgått er listet i

Vedlegg 1, delkapittel V1.2. For å få en god vurdering av innholdet i hvert undersøkelsespunkt, og tiden dette ville ta, samlet vi en ekspertgruppe bestående av:

- Svein Bjørberg, Professor emeritus ved NTNU og FoU-leder i Multiconsult. Han har blant annet ledet arbeidet med NS 3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved eierskifte av bolig».
- Johan Mattsson, PhD i bygningsbiologi, fagsjef i MycoTeam. Utfører undersøkelser og vurderinger av fukt, sopp og insektskader.
- Finn Stedjan, takstingeniør og faglig leder i Agder Takstsenter. Har 20 års erfaring med tilstands-rapportering.
- Espen Fuglesang, administrerende direktør i Norges eiendomsakademi, fagdirektør i Norsk Takst. Har bakgrunn som takstmann.
- Camilla Brekke, advokat i Norsk takst. Jobber med standardiseringsarbeid og faglig veiledning til medlemmer av Norsk Takst.

KMD var også til stede på møtet som observatør og for å avklare eventuelle uklarheter.

I ekspertmøtet ble hvert enkelt undersøkelsespunkt gjennomgått etter følgende punkter:

- Definere hva som ligger i undersøkelsespunktet, og aktiviteter kravet utløser (hvis relevant)
- Vurdere forskjell mellom undersøkelsesnivå 1 og 2 for punktet, hvis nivå 2 er relevant
- Vurdere tidsbruk på undersøkelsespunktet, for hhv. nivå 1 og nivå 2.

Ekspertene ble først enige om hva kravet innebar for en takstmann på stedet. På grunnlag av dette ble en enighet nådd om hvor lang tid hvert punkt ville ta å undersøke.

Spørreundersøkelse. I prosjektet har vi utarbeidet og gjennomført en spørreundersøkelse til personer som i dag jobber med tilstandsrapportering, og personer som ikke utarbeider tilstandsrapporter, men har kompetanse til å gjøre det. Undersøkelsen er dokumentert i vedlegg 2. Oppdragsgiver, Norsk takst (ved Espen Fuglesang og Camilla Brekke) og Agder Takstsenter (ved Finn Stedjan) har kommet med skriftlige og muntlige innspill til tidligere versjoner av undersøkelsen. Undersøkelsen er lansert til:

- Alle medlemmer av Norsk Takst (sendt direkte til hvert enkelt medlem på e-post)
- Alle medlemmer av Byggmesternes takseringsforbund[1] (tilgjengeliggjort til medlemmer per e-post med åpen lenke)
- Alle medlemmer av Rådgivende Ingeniørers Forening[2] (tilgjengeliggjort til topplederne i små og mellomstore medlemsbedrifter og markedssjefer innen bygg og eiendom i de største firmaene per e-post – med henstilling om å videresende til ansatte som arbeider med tilstandsvurderinger)

Vi har også vært i dialog med NITO for å få dem til å tilgjengeliggjøre undersøkelsen for sin medlemsmasse, noe som dessverre ikke har latt seg gjennomføre.

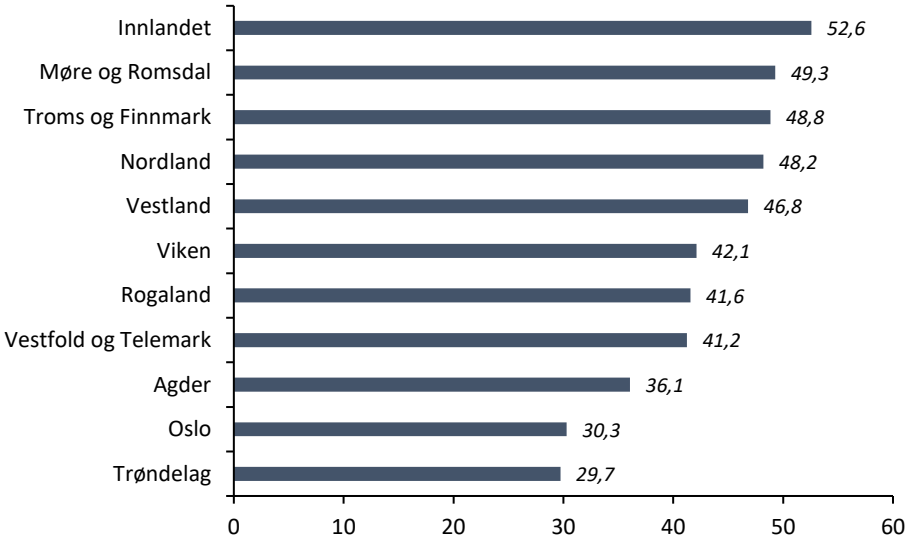
I spørreundersøkelsen fikk vi svar fra 594 personer som oppgir at de utarbeider tilstandsrapporter i dag. Det utgjør over 40 prosent av om lag 1 450 personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag. Svarandelen vurderes til å være høy og tilstrekkelig for å kunne svare godt på problemstillingene i utredningen. Det er imidlertid viktig å påpeke at utvalget kan være skjevt i forhold til totalpopulasjonen, ved at ulike grupper har hatt større

[1] *Senere omtalt som BMTF.*
[2] *Senere omtalt som RIF.*

tilbøyelighet til å svare og derfor er overrepresentert. Slik sett er det viktig å påpeke at det er en viss usikkerhet rundt resultatene fra undersøkelsen.

502 av 594 personer som har svart på undersøkelsen er medlem av Norsk Takst. For å si mer om representativiteten av utvalget, er det naturlig at vi tar utgangspunkt i Norsk Takst sin medlemsliste. Medlemslisten, som inneholder informasjon om hvilken type takseringsarbeid hver enkelt kan gjennomføre, forteller oss at 1 187 medlemmer kan gjennomføre tilstandsanalyse av boligbygg og/eller skadetaksering av byggverk. Det vil si at om lag 42 prosent av medlemmene til Norsk Takst som jobber med tilstandsrapporter eller tilsvarende har svart på undersøkelsen. Basert på medlemslisten er det også interessant å se hvordan svarandelen varierer mellom fylker, se Figur 2.2. Som vi ser fra figuren, er svarandelen over 50 prosent i Innlandet og under 30 prosent i Trøndelag.

Figur 2.2 **Andelen av Norsk Takst sine medlemmer som utarbeider tilstandsrapporter eller tilsvarende som har svart på spørreundersøkelsen, i prosent**



N=502 og 1187. Kilde: Norsk Takst og Menon Economics

Vi har ikke like god oversikt over BMTF sin medlemsmasse. Fra undersøkelsen har vi at 81 personer som utarbeider tilstandsrapporter er medlem av BMTF. I dialog med BMTF har vi fått vite at de har om lag 250 aktive medlemmer som utarbeider tilstandsrapporter. Svarandelen blant deres medlemmer utgjør dermed cirka 32,4 prosent. At svarandelen for BMTF sin medlemsmasse er litt lavere enn svarandelen for Norsk Takst sin medlemsmasse, skyldes sannsynligvis at vi sendte målrettet e-post direkte til Norsk Takst sine medlemmer og sendte ut to purringer til denne gruppen.

Sett i sammenheng med den høye svarprosenten, mener vi det er god grunn til å tro at resultatene fra undersøkelsen er tilstrekkelig representative. Vi har imidlertid i liten grad gode totaloversikter og statistikk over kjennetegn ved personer som utarbeider tilstandsrapporter som gjør det mulig å vurdere representativitet statistisk. Unntaket er, som nevnt, at vi har gode data for fylkestilhørigheten til Norsk Takst sine medlemmer. Siden variasjoner på tvers av fylker er av betydning, har vi valgt å vise deler av statistikken per fylke.

Tilgjengelig relevant statistikk. I arbeidet med utredningen har vi også benyttet oss av tilgjengelig relevant statistikk. Den viktigste datakilden har vært data fra Fremtind Forsikring sin nylig gjennomførte landsdekkende anbudskonkurranse for å knytte til seg takstmenn over hele landet for gjennomføring av tilstandsrapporter. Gjennom god dialog med Fremtind, har vi fått tilgang til prisdata fra anbudskonkurransen.

Utover dataene fra Fremtind har vi benyttet statistikk over:

- Omsetning av boliger fra Statistisk sentralbyrå for å tallfeste etterspørselen etter tilstandsrapporter
- Antall fag- og svennebrev oppnådd innen bygg- og anleggsteknikk fra Utdanningsdirektoratet for å vurdere kapasiteten til å utarbeide tilstandsrapporter
- Antall aktive og inaktive mestere i et håndverksfag fra Mesterbrevnemda, fordelt på alder og region, for å se hvor mange personer som kunne utarbeidet tilstandsrapporter fra denne kompetansegruppen og vurdere tilgangen på slikt personell framover
- Antall fagskolegrader oppnådd innen bygg- og anleggsfag årlig, fra Norsk senter for forskningsdata sin database for høgre utdanning - Fagskolestatistikk. For å se hvor mange personer som kunne utarbeidet tilstandsrapporter fra denne kompetansegruppen, og vurdere tilgangen på slikt personell framover
- Antall oppnådde arkitektgrader og bachelor- og mastergrader innen bygg- og anleggsfag årlig, fra Norsk senter for forskningsdata sin database for høgre utdanning. For å se hvor mange personer som kunne utarbeidet tilstandsrapporter fra denne kompetansegruppen, og vurdere tilgangen på slikt personell framover

3 Kjennetegn ved personer som utarbeider tilstands-rapporter i dag

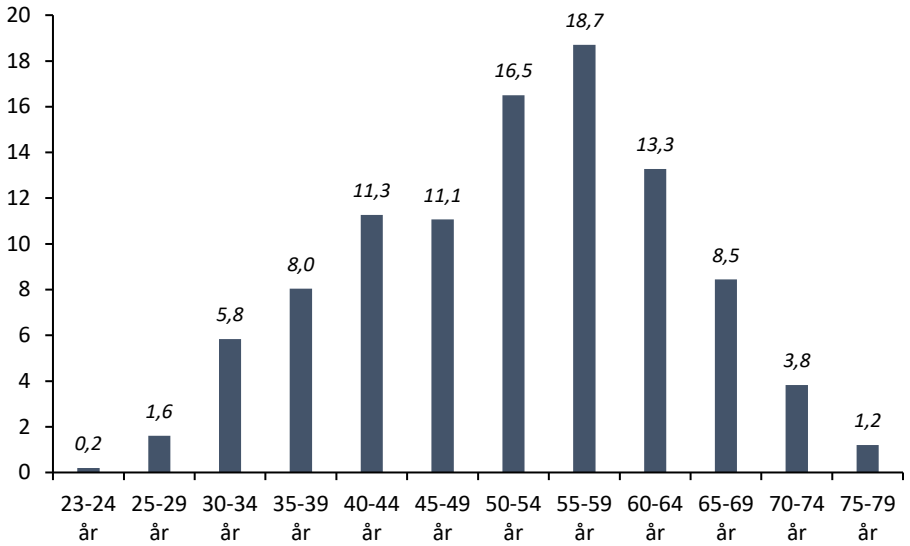
Personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag har en gjennomsnittsalder på 52 år, og om fem år er over 45 prosent over 60 år. Om lag halvparten av personene som utarbeider tilstandsrapporter i dag har høyere fagskolegrad eller høyere. Over 60 prosent har mesterbrev innenfor relevant fagområde og nesten 80 prosent har håndverkerutdannelse (fagbrev eller mesterbrev).

Før vi vurderer antall personer som kan utarbeide tilstandsrapporter med ulike kvalifikasjonskrav, er det nyttig å ha et godt innblikk i kjennetegn ved personer som utarbeider rapportene og andre relevante forhold. Basert på tilgjengelig statistikk og svarene på spørreundersøkelsen til personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag kan vi gi en god beskrivelse av relevante forhold.

3.1 Aldersfordeling og geografisk fordeling

I kapittel 6 vurderer vi antall personer som kan utarbeide tilstandsrapporter fem år frem i tid. Det er derfor nyttig å ha en god forståelse av aldersfordelingen til personer som utarbeider tilstandsrapporter. Aldersfordelingen er vist i Figur 3.1. Som vi ser fra figuren, er omfanget av personer som utarbeider tilstandsrapporter stigende med alder frem til 59 år, deretter avtakende. Figuren viser at 45,5 prosent av personer som utarbeider tilstands-rapporter i dag vil være 60 år eller mer de neste fem årene. Dagens aldersfordeling forteller oss at det er grunn til å forvente at nesten 20 prosent av personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag vil ha pensjonert seg innen fem år. Det er også verdt å ta med i betraktning at økte kvalifikasjons- og innholdskrav kan ha innvirkning på pensjoneringstidspunktet, spesielt fordi det er grunn til å tro at personer med kortere gjenstående arbeids-karriere har mindre incitamenter til å etterutdanne seg.

Figur 3.1 **Aldersfordelingen til personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag, i prosent***

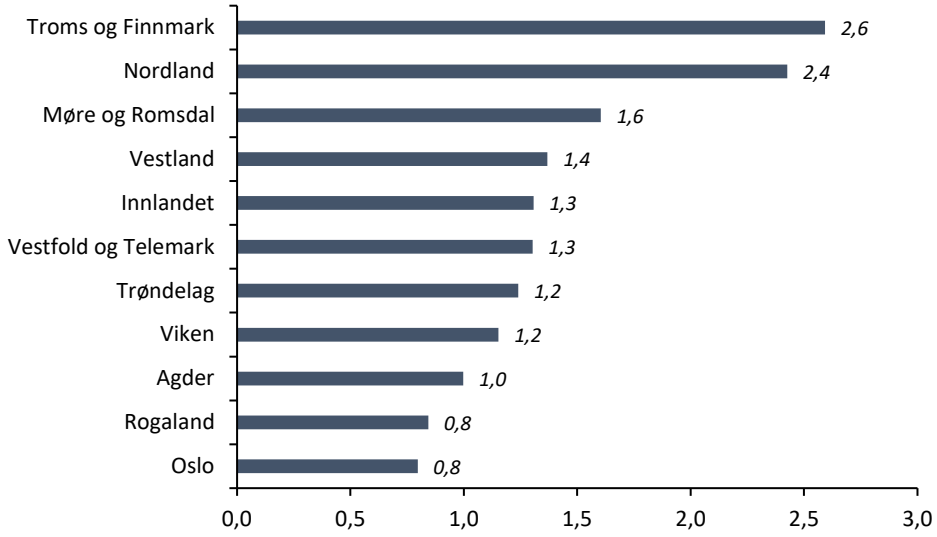


N=497. Kilde: Menon Economics

Det er også interessant å se på den geografiske fordelingen av personer som utarbeider tilstandsrapporter. Vi har to kilder for å svare ut dette - svar på spørreundersøkelsen og Norsk Takst sin medlemsliste. Norsk takst sin

medlemsliste gir ikke en fullstendig oversikt over alle personer som uarbeider tilstandsrapporter i Norge i dag, siden det også finnes personer som er organisert i BMTF eller ikke er organisert i det hele tatt. Undersøkelsen representerer alle grupper, men har en overrepresentasjon i enkelte fylker og underrepresentasjon i andre (se Figur 2.2). Vi har valgt å ta utgangspunkt i Norsk Takst sin medlemsliste fordelt på fylker og dele på hver hundrede omsatte boligeiendom i 2020 for å få et sammenlignbart mål på tvers av fylker, se Figur 3.2. Figuren viser at det er store variasjoner i antall takstmenn per hundrede omsatte boligeiendom. I de nordligste fylkene er antall takstmenn mellom 2,4 og 2,6 per hundrede omsatte boligeiendom, mens tilsvarende tall er 0,8 for Oslo og Rogaland. Det kan være flere forklaringer på den store variasjonen. Én åpenbar forklaring er at reiseavstandene er større i Nord-Norge og at det er behov for flere personer som utarbeider tilstandsrapporter. En annen forklaring kan være at det er stor variasjon i konkurranseforholdene. I områder med høy konkurranse, som det sannsynligvis er i større byer som Oslo og Stavanger, er det grunn til å tro at prisene presses ned mot et minimum. I praksis kan det innebære at det er vanskelig å leve av å utarbeide tilstandsrapporter med mindre man har et relativt stort volum med tilstandsrapporter per år. Slik sett tvinger markedet fram høy produktivitet, som naturligvis også kan gå ut over kvaliteten på arbeidet som gjennomføres.

Figur 3.2 **Personer som er medlem av Norsk Takst og utarbeider tilstandsrapporter, per hundrede omsatte boligeiendom i 2020**



Kilde: Norsk Takst og Statistisk sentralbyrå, bearbeidet av Menon Economics

Departementet har også vært opptatt av å få svar på hvor mange av dagens takstmenn som kommer fra land som omfattes av EØS-avtalen. I spørreundersøkelsen til personer som utarbeider, eller kan utarbeide, tilstands-rapporter inkluderte vi derfor spørsmålet om man kommer fra et land som omfattes av EØS-avtalen. Ingen svarte ja på det spørsmålet. Hvis det i det hele tatt er noen som har bakgrunn fra et EØS-land, taler vår undersøkelse for at det er snakk om veldig få personer.

3.2 Kompetanse og sertifiseringer

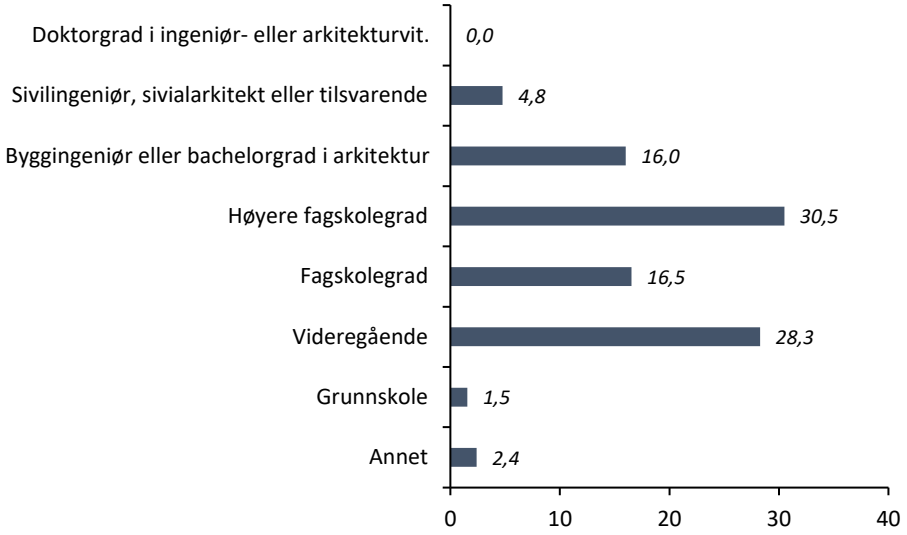
I forslaget til ny forskrift til avhendingslova ble det presentert tre nivåer til kvalifikasjonskrav for å utarbeide tilstandsrapporter:

1. svennebrev eller fagbrev innenfor bygg- og anleggsteknikk og minst to års praksis

2. mesterbrev i et håndverksfag (håndverksmester) og minst to års praksis
3. høyere fagskolegrad (faglinje bygg), og minst to års praksis

Med tanke på vurderingen av antall personer som kan utarbeide tilstandsrapporter ved ulike kvalifikasjonskrav, er det spesielt interessant å ha innsikt i høyeste fullførte utdanningsnivå for personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag. Figur 3.3 viser at over halvparten av personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag har høyere fagskolegrad eller høyere utdanningsnivå. Om lag to av tre personer som utarbeider tilstandsrapporter har fagskolegrad eller høyere.

Figur 3.3 **Høyeste fullførte utdanningsnivå for personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag, i prosent**



N=588. Kilde: Menon Economics

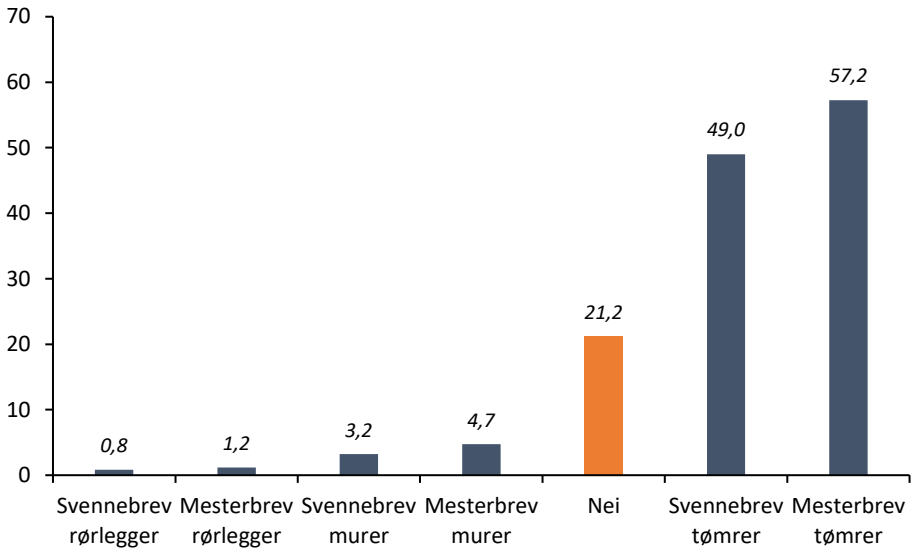
Det er spesielt interessant å studere utdanningsnivået til de som er under 55 år i dag, det vil si grupper som i liten grad vil vurdere å pensjonere seg om fem år. Basert på krysskobling mellom alder og høyeste fullførte utdanningsnivå finner vi at cirka 40 prosent av de under 60 år minst har høyere fagskolegrad og at tilsvarende andel utgjør cirka 60 prosent for de som er 60 år eller eldre. Ut fra dette kan vi konkludere med at gruppen som kan pensjonere seg ila. de neste fem årene er høyere utdannet enn gruppen som ikke er i pensjonsalder fem år fram i tid.

Kompetansen til den enkelte kan også uttrykkes i form av svennebrev eller mesterbrev i relevante fagretninger. KMD (2020) beskriver håndverker og håndverkermester på følgende måte: *Håndverkeren har to års utdannelse fra videregående skole innen yrkesfag pluss to år som lærling i bedrift. En håndverker er en fagutdannet spesialist som har faglige og formelle kvalifikasjoner i sitt fag. Håndverkeren er dyktig i ett spesielt håndverk, der vedkommende benytter dette håndverkets redskaper og maskiner. Håndverker innen f.eks. tømrerfaget har kunnskap om det å bygge i tre som materiale, med fokus på utførelse. Utdanningen fokuserer på å lære å utføre et godt håndverk, med yrkesteori som støtter opp under dette. Håndverkeren er utdannet innenfor et begrenset fagområde, for eksempel tre eller mur. Håndverkeren har gjerne allsidig erfaring fra byggeplass, men har ikke nødvendigvis den teoretiske og analytiske kompetansen som en byggteknisk utdannelse gir. Utdannelsen er ikke innrettet på å oppøve skriftlig fremstillingsevne. En håndverker med kurs innen merkantile fag kalles en håndverksmester (f.eks. mesterbrev innen tømrerfaget). En håndverksmester har samme fagkompetanse som en*

håndverker, men har i tillegg tatt kurs med påfølgende eksamen innen merkantile fag, slik som bedriftsledelse, markedsføring, økonomi og regnskap.

Vi har definert relevante fagretninger som tømrer, murer og rørlegger. Figur 3.4 viser oversikt over i hvilken grad personer som gjennomfører tilstandsrapporter i dag har relevante svenne- og mesterbrev. Som vi ser fra figuren, har cirka 63 prosent av personer som utarbeider tilstandsrapporter mesterbrev og 53 prosent har svennebrev. Cirka 20 prosent har både svennebrev og mesterbrev og 21 prosent har verken svennebrev eller mesterbrev.

Figur 3.4 **I hvilken grad personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag har svennebrev og mesterbrev som tømrer, murer eller rørlegger, i prosent***



**Flere svar mulig, slik at totalen summerer seg til mer enn 100 prosent. N=594. Kilde: Menon Economics*

Ut fra resultatene i Figur 3.3 og Figur 3.4 er det interessant å se nærmere på andelen av personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag som tilfredsstiller de ulike kvalifikasjonsnivåene i forskriftsforslaget til avhendingslova:

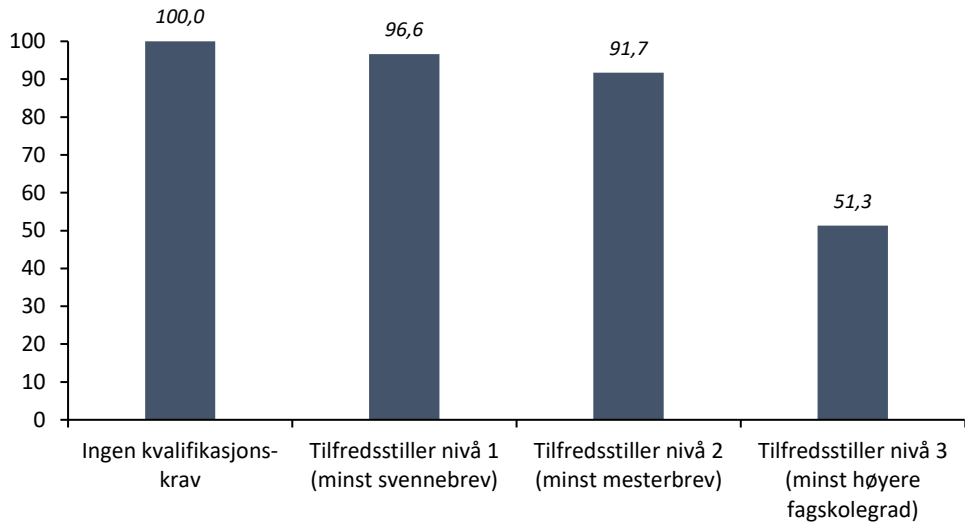
- Nivå 1 - Med svennebrev eller tilsvarende innenfor relevant bygg- og anleggsteknikk
- Nivå 2 - Med mesterbrev innenfor relevant bygg- og anleggsteknikk
- Nivå 3 - Med høyere fagskolegrad (faglinje bygg)

I denne omgangen har vi sett bort fra krav om to års relevant praksis på alle nivåer, som vi kommer tilbake til i delkapittel 3.3. Vi legger også til grunn at personer som tilfredsstiller nivå 3 også tilfredsstiller nivå 2, og at de som tilfredsstiller nivå 3 og/eller 2 også tilfredsstiller nivå 1. Figur 3.5 viser at 96,6 prosent tilfredsstiller nivå 1, 91,7 prosent tilfredsstiller nivå 2 og 51,3 prosent tilfredsstiller nivå 3. Disse andelene forutsetter at utvalget som har svart på spørreundersøkelsen gir et representativt bilde av formell kompetanse. Siden vi har sett bort fra praksiskravet på to år for alle nivåer, gir det ikke et helt riktig bilde av andelen som kan utarbeide tilstands-rapporter.

Figur 3.5 må sees i sammenheng med at personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag og ikke tilfredsstiller kvalifikasjonskravene i ny forskrift har mer å tape på endringene som er foreslått enn personer som tilfredsstiller kravene. Slik sett har personene som ikke tilfredsstiller kravene større incitament til å svare på undersøkelsen. Det har ikke vært mulig å kontrollere for denne eventuelle skjevheten. Hvis det er tilfelle at de som ikke tilfreds-stiller kvalifikasjonskravene (spesielt nivå 3) i større grad har svart, innebærer det at vi overvurderer omfanget

av personer som ikke kan utarbeide rapportene. Slik sett mener vi at anslaget som presenteres under kan se mer positivt ut i virkeligheten.

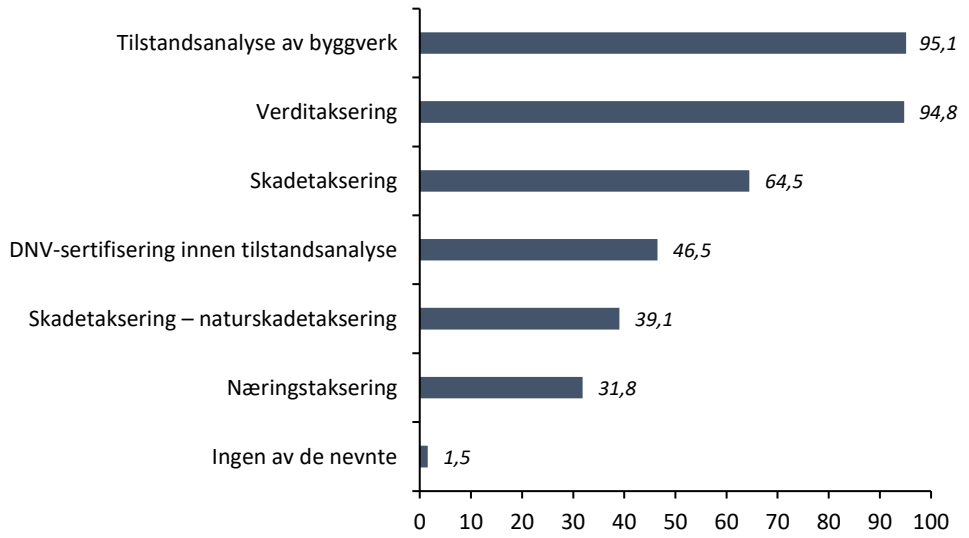
Figur 3.5 **Andelen av personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag som tilfredsstiller ulike kompetansenivåer, i prosent**



N=587. Kilde: Menon Economics

En siste kompetansedimensjon er kurs og sertifiseringer fra bransjeorganisasjon. Som vi ser fra Figur 3.6, er det normalt å ha flere kurs og sertifiseringer. De mest vanlige er Tilstandsanalyse av byggverk og Verditaksering. 1,5 prosent av personene som gjennomfører tilstandsrapporter har ingen av nevnte kurs/sertifiseringer.

Figur 3.6 **I hvilken grad personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag har gjennomført utdanning og sertifisering via bransjeorganisasjon, i prosent***

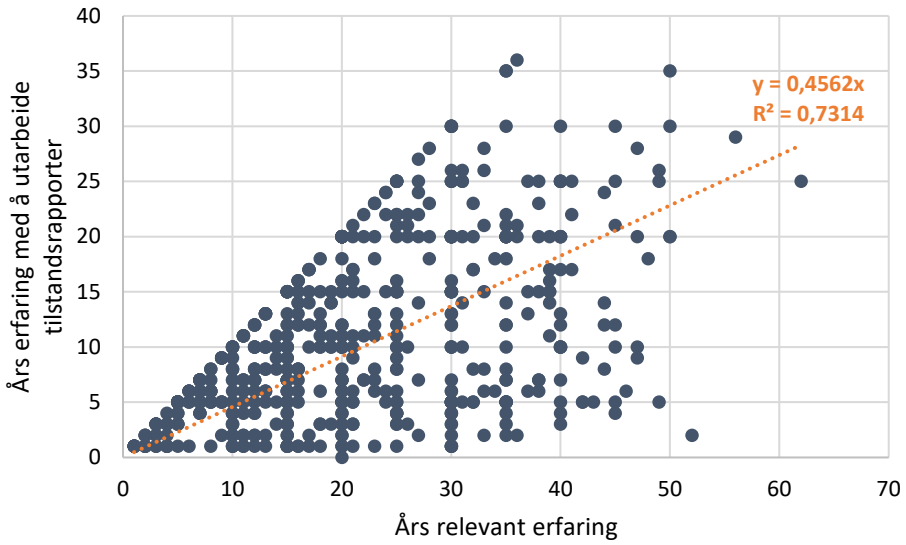


**Flere svar mulig, slik at totalen summerer seg til mer enn 100 prosent. N=594. Kilde: Menon Economics*

3.3 Relevant praksis

Det er interessant å se nærmere på takstmennenes relevante erfaring. Med relevant erfaring mener vi – foruten praksis fra tilstandsanalyser – praksis fra prosjektering av bygg, kontroll av prosjektering eller utførelse. Praksisen må være fra tilsvarende eller lignende fagområde og oppgaver innen bygg. Praksisen bør være allsidig og variert innen bygningsrelaterte emner som tre, stål, mur og betong, foruten bygningsfysikk, fukt, våtrom mv. Praksisen må dekker det viktigste innholdet i en bygning. Figur 3.7 viser år med relevant erfaring plottet mot antall års erfaring med å utarbeide tilstandsrapporter. Tallene forteller oss at personene som utarbeider tilstandsrapporter i gjennomsnitt har 21 års relevant erfaring og 10 års erfaring med å utarbeide tilstandsrapporter. Regresjonslinjen i plottdiagrammet viser at man for hvert år med relevant erfaring har jobbet 0,46 år med tilstandsrapporter.

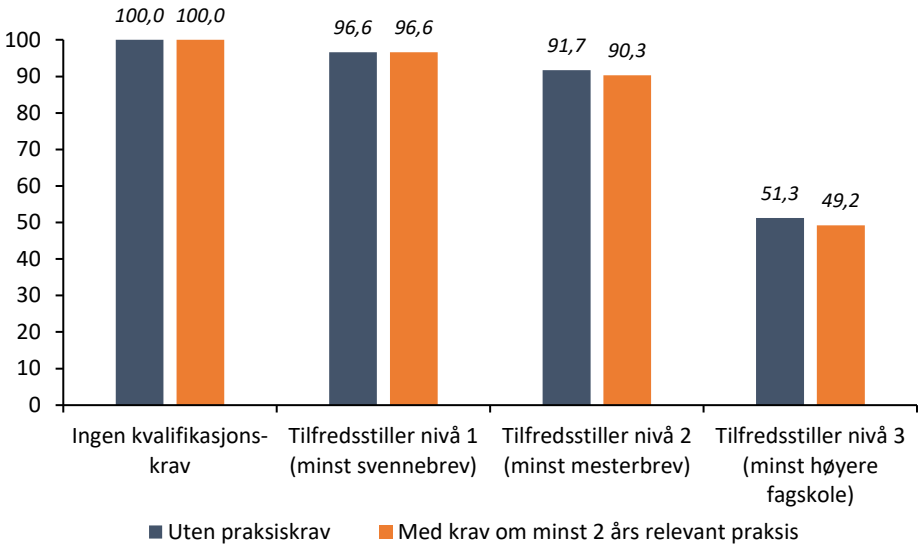
Figur 3.7 **Plottdiagram – År med relevant erfaring versus antall års erfaring med tilstandsrapporter**



N=593. Kilde: Menon Economics

Sett i sammenheng med relevant erfaring er det interessant å undersøke hvordan andelen personer som kan utarbeide tilstandsrapporter med endrede kvalifikasjonskrav (se Figur 3.5) endrer seg hvis vi vi legger til kravet om minst to års praksis på alle nivåer. Som vi ser fra Figur 3.8, har kravet om minst to års relevant praksis isolert sett liten innvirkning på hvor stor andel av personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag som også kan gjøre det ved økte kvalifikasjonskrav.

Figur 3.8 **Andelen av personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag som tilfredsstiller ulike kompetansenivåer, i prosent**



N=589. Kilde: Menon Economics

3.4 Timepris

I spørreundersøkelsen til takstmenn stilte vi spørsmålet om hvilken gjennomsnittlig timepris (inkl. mva.) de opererte med i markedet for å utarbeide tilstandsrapporter. Fylkesfordelte resultater er vist i Tabell 3.1. Tabellen viser at timeprisene de opererer med i dag varierer stort. Én forklaring på den store variasjonen i oppgitt gjennomsnittlig timepris innad i fylkene er at enkelte ikke har lest spørsmålet nøye og oppgitt timespriser ekskl. mva. Uansett feilkilde er det best å legge mindre vekt på gjennomsnittet som sentralmål siden det påvirkes av ekstremverdier, og anvende median som sentralmål i diskusjonen. Ut fra tabellen kan vi si at median av oppgitte gjennomsnittlige timespriser varierer mellom 1 194 kroner inkl. mva. (i Nordland) og 1 450 kroner inkl. mva. (i Oslo).

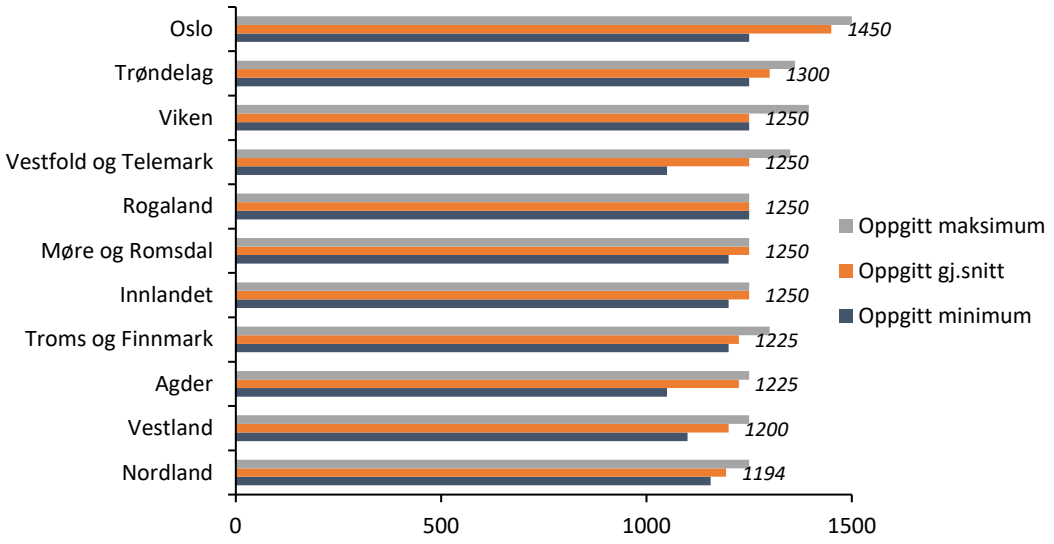
Tabell 3.1 **Deskriptiv statistikk over oppgitte gjennomsnittlige timespriser for å utarbeide tilstandsrapporter fordelt på fylke, inklusive merverdiavgift**

	Gj.snitt	Median	Minimum	Maksimum	N
Agder	1 250	1 225	840	2 500	20
Innlandet	1 296	1 250	545	2 450	39
Møre og Romsdal	1 216	1 250	500	1 800	33
Nordland	1 214	1 194	800	1650	42
Oslo	1 439	1 450	900	2 500	27
Rogaland	1 279	1 250	500	3 000	27
Troms og Finnmark	1 266	1 225	700	2 500	40
Trøndelag	1 245	1 300	700	2 200	31
Vestfold og Telemark	1 158	1 250	575	1 600	37
Vestland	1 169	1 200	500	2 000	73
Viken	1 361	1 250	750	3 000	130

Kilde: Menon Economics

I spørreundersøkelsen inkluderte vi også spørsmål om minste og maksimale timepris personene som utarbeider tilstandsrapporter har benyttet. Figur 3.9 viser fylkesfordelt median av minstepris, maksimumspris og gjennomsnittlig pris. Som vi ser fra figuren, er medianen av oppgitte maksimumspriser og gjennomsnittlige priser lik i Møre og Romsdal, Innlandet og Rogaland. I Rogaland er median av oppgitt minstepris lik maksimumspris. Det kan forklares av høy konkurranse om oppdragene og standardiserte prisingsmodeller. Figuren viser også at timeprisene har størst variasjon i Vestfold og Telemark og Oslo. Det kan representere muligheter for prisdifferensiering mellom ulike kommuner og bydeler.

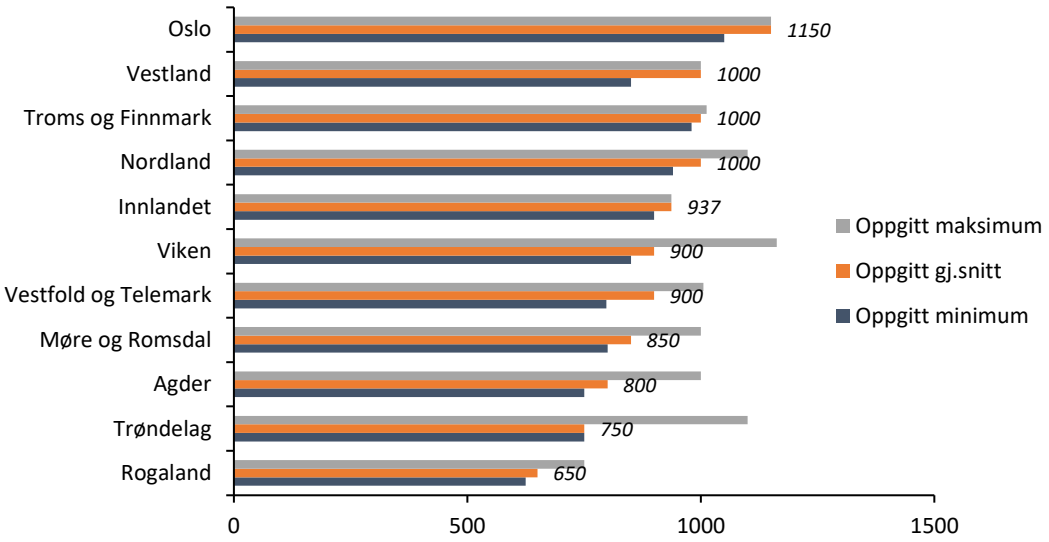
Figur 3.9 **Median av oppgitte timepriser for å utarbeide tilstandsrapporter, inklusive merverdiavgift**



N=499. Kilde: Menon Economics

Personer som utarbeider tilstandsrapporter kan også ta betalt for reisetiden til befaringssted. I spørreundersøkelsen inkluderte vi derfor spørsmål om minstepris, maksimumspris og gjennomsnittlig timepris inkl. mva. for reisetiden. Resultatene er oppsummert i Figur 3.10. Figuren viser at det er stor geografisk variasjon i hvordan reisetid prisettes i markedet. Det er oppsiktsvekkende når timeprisene for selve arbeidet med tilstandsrapporten er så harmoniserte. Fylkesvariasjonene kan skyldes ulike prisingsmodeller (kryssubsidiering mellom pris på reisetid og effektiv arbeidstid), kulturelle forskjeller i hvilken grad det godtas av kunde å prise reisetiden og/eller konkurransen i markedet. Ved høy konkurranse, som det ser ut til å være i eksempelvis Rogaland, kan prising av reisetid på marginen være avgjørende for å få oppdrag.

Figur 3.10 **Median av oppgitte timepriser for reisetid, inklusive merverdiavgift**



N=503. Kilde: Menon Economics

Vi har også undersøkt variasjoner i oppgitte gjennomsnittlige timepriser for å utarbeide tilstandsrapporter mellom ulike kvalifikasjonsnivåer, se Tabell 3.2. Tabellen viser, ganske oppsiktsvekkende, at både gjennomsnitt og median av den oppgitte gjennomsnittlige timeprisen varierer lite med populasjonene som tilfredsstiller ulike kvalifikasjonskrav. Forskjellene er sannsynligvis ikke statistisk signifikante. Likheten i prisene er nok et uttrykk for at prisene i stor grad er drevet av andre forhold enn den formelle kompetansen til personen som utarbeider tilstandsrapporten, som personens erfaring, kontaktnett og lokale og regionale konkurranseforhold.

Tabell 3.2 **Deskriptiv statistikk over oppgitte gjennomsnittlige timepriser for å utarbeide tilstandsrapporter fordelt på personer som tilfredsstiller ulike kvalifikasjonsnivåer, inklusive merverdiavgift**

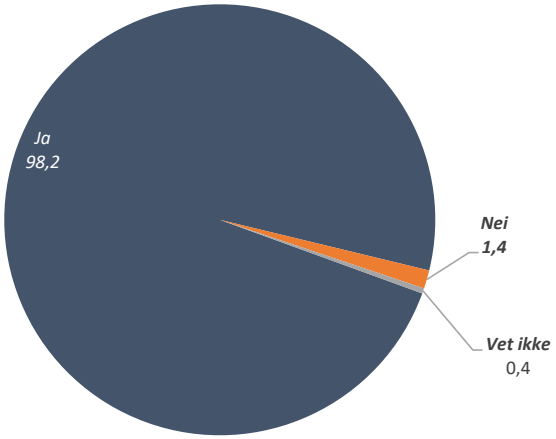
	Gj.snitt	Median	Minimum	Maks	N
Ingen kvalifikasjonskrav	1 252	1 250	500	2 500	488
Tilfredsstiller nivå 1 (minst svennebrev)	1 244	1 250	500	2 500	469
Tilfredsstiller nivå 2 (minst mesterbrev)	1 244	1 250	500	2 500	445
Tilfredsstiller nivå 3 (minst høyere fagskole)	1 242	1 238	500	2 500	250

Kilde: Menon Economics

3.5 Forsikring og utstyr

Enkelte høringsinstanser har påpekt at krav om forsikring (forskriftsforslagets § 3-3) også vil fordyre tilstandsrapportene. I spørreundersøkelsen til personer som utarbeider tilstandsrapporter har vi derfor stilt spørsmålet om man har ansvarsforsikring som dekker det ansvaret man pådrar seg ved utarbeidelsen av rapportene, se Figur 3.11. Over 98 prosent av personene som utarbeider tilstandsrapporter oppgir å ha en slik ansvarsforsikring. I dialog med Gjensidige Forsikring er de klare på at forskriftsforslaget øker ansvaret til personer som utarbeider tilstandsrapporter, og at premien for ansvarsforsikringen sannsynligvis vil øke betydelig. Dette er omtalt nærmere i delkapittel 7.4.

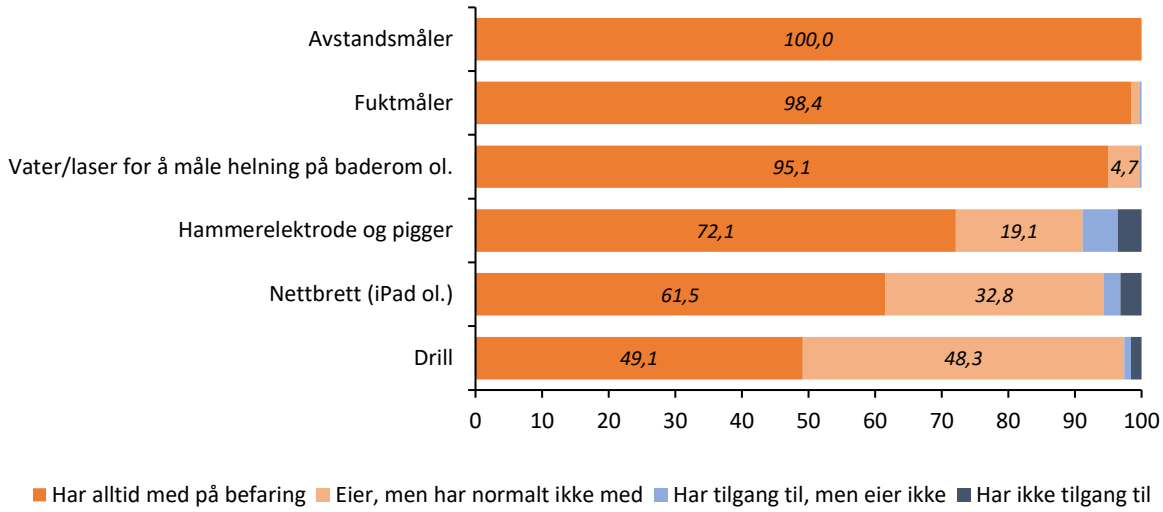
Figur 3.11 **Om personer som utarbeider tilstandsrapporter har ansvarsforsikring som dekker ansvaret man pådrar seg ved å utarbeide tilstandsrapporter, i prosent**



N=507. Kilde: Menon Economics

I vurderingen av tidsbruk og kostnader, nærmere omtalt i kapittel 7, skal det inkluderes kostnader for ulike typer utstyr som man kan ha bruk for ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. I spørreundersøkelsen til personer som utarbeider tilstandsrapporter inkluderte vi derfor spørsmål om i hvilken grad man eier eller har tilgang til ulike typer utstyr, se Figur 3.12. Svarene forteller oss at personene som gjennomfører tilstandsrapporter i stor grad eier, eller har tilgang til, det meste av relevant utstyr.

Figur 3.12 **I hvilken grad personer som utarbeider tilstandsrapporter eier eller har tilgang til utstyr som man normalt har med seg på befaring, i prosent**



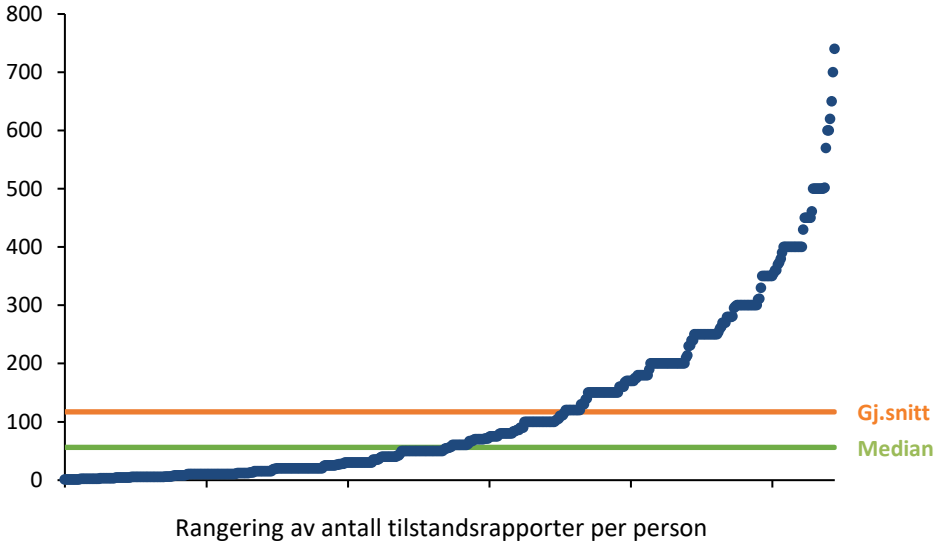
N=509. Kilde: Menon Economics

3.6 Tilstandsrapporter per person per år

For å kunne vurdere den samlede kapasiteten til å utarbeide tilstandsrapporter i dag er det nyttig å ha et forhold til hvor mange tilstandsrapporter som utarbeides per person i løpet av året. Figur 3.13 viser antall utarbeidede

tilstandsrapporter per person i 2020, rangert. Som vi ser fra figuren, er det stor variasjon i antall tilstands-rapporter som utarbeides per person, fra én til nesten 740 rapporter. 740 tilstandsrapporter per år tilsvarer 2,0 tilstandsrapporter per dag og 3,4 rapporter per virkedag[3] – noe som virker urealistisk. Slik sett representerer nok gjennomsnittlig antall rapporter per person, lik 117, en overvurdering. Median utgjør 56 rapporter per person per år, altså under halvparten av gjennomsnittet.

Figur 3.13 **Tilstandsrapporter per person i 2020, rangert etter omfanget av rapporter**



N=545. Kilde: Menon Economics

Tabell 3.3 viser deskriptiv statistikk over antall utarbeidede tilstandsrapporter per person for årene 2018, 2019 og 2020. Som vi ser fra tabellen, er det små variasjoner i disse størrelsene per år.

Tabell 3.3 **Summarisk statistikk over antall utarbeidede tilstandsrapporter per person i 2018, 2019 og 2020**

	Gj.snitt	Median	Minimum	Maksimum	N
2018	118	56	1	650	489
2019	121	60	1	700	510
2020	117	56	1	740	545

Kilde: Menon Economics

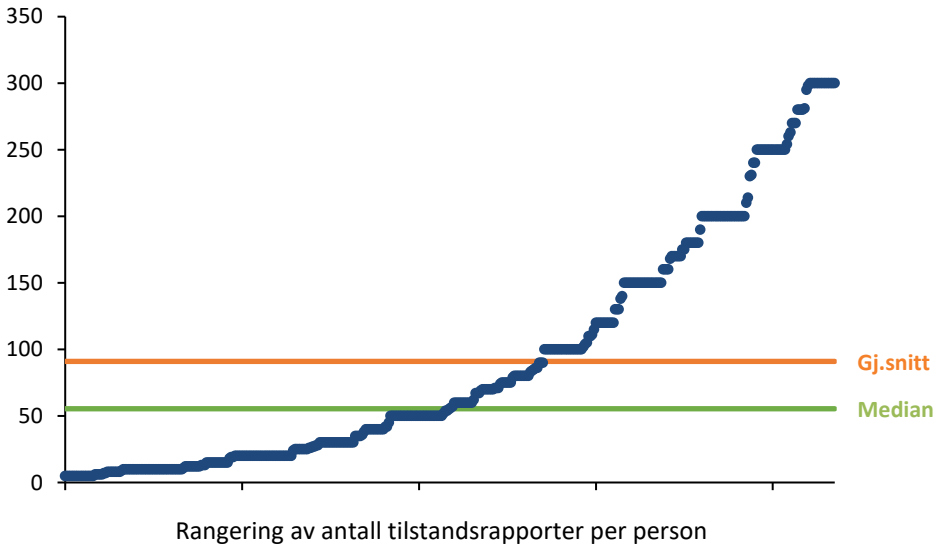
I de følgende vurderingene er vi mest opptatt av den samlede kapasiteten til å utarbeide tilstandsrapporter per person, ikke hvor mange man faktisk utarbeider i dag. Kapasitetssituasjonen kan imidlertid variere mye i landet. Det er naturlig å se for seg at kapasiteten i større grad er utnyttet i urbane/tettbygde områder, og at det i større grad er en uutnyttet kapasitet i rurale områder. Det underbygges av Figur 3.2. Figuren viser at dekningen per omsatte bolig er høyere i fylker med store rurale områder, spesielt Nordland, Troms og Finnmark.

[3] *For å komme frem til 3,4 rapporter per virkedag har vi lagt til grunn at det er 220 virkedager i året.*

I denne diskusjonen er det viktig at vi tar innover oss at personer som utarbeider tilstandsrapporter også har andre typer oppdrag, knyttet til verditaksering, skadetaksering og skjønnstaksering. Mange takstmenn har også kompetanse og erfaring til å tå på seg / engasjere seg i entreprenøroppdrag og byggvirksomhet, og andre bygg-faglige arbeider. Slik sett vil tilstandsrapporter være én av flere arbeidsoppgaver personene kan fylle arbeidstiden med. Det er derfor viktig at vi har et edruelig forhold til kapasiteten per person.

I diskusjon av et passende kapasitetsmål (per person) må vi ta innover oss at det er et betydelig avvik mellom gjennomsnitt og median. Et mulig mål på kapasitet er gjennomsnittlig antall tilstandsrapporter per person som baserer seg på at vi fjerner det vi anser som urealistiske verdier. Med en slik tilnærming har vi valgt å se bort fra de 10 prosentene som oppgir at de har utarbeidet flest rapporter og de 10 prosentene som oppgir at de har utarbeidet færrest rapporter, se Figur 3.14. Ved å gjøre denne justeringen reduseres gjennomsnittlig antall tilstandsrapporter per person fra 117 til 91 og medianen holder seg tilnærmet uendret. I de videre beregningene av kapasiteten i markedet opererer vi derfor med at gjennomsnittspersonen som utarbeider tilstandsrapporter i dag har kapasitet til å utarbeide 90 tilstandsrapporter i året.

Figur 3.14 **Tilstandsrapporter per person i 2020 korrigert for ekstreme verdier, rangert etter omfanget av rapporter**



N=436. Kilde: Menon Economics

Til sammenligning opererer Fremtind Forsikring med en forutsetning om at personer som de har inngått avtaler med utarbeider 100 tilstandsrapporter i året. Slik sett mener vi at vårt anslag på 90 rapporter per år er et fornuftig anslag.

4 Tidsbruk og kostnader per tilstandsrapport i dag

Basert på spørreundersøkelse til personer som utarbeider tilstandsrapporter finner vi at prisen på å få utarbeidet en tilstandsrapport for en gjennomsnittlig enebolig utgjør cirka 10 000 kroner inkludert merverdiavgift i dag. Prisen for å utarbeide tilstandsrapporter for blokkleiligheter utgjør cirka 6 200 kroner inkludert merverdiavgift. Reisekostnader til/fra befaring er inkludert i kostnadstallene.

Ett av de to hovedspørsmålene vi skal besvare omfatter hva det vil koste å utarbeide tilstandsrapporter med krav til innhold. Som et utgangspunkt og referanse for drøftingen er det nyttig å ha innsikt i hva det koster å utarbeide en tilstandsrapport i dag.

4.1 Tidsbruk per tilstandsrapport

Basert på svar fra spørreundersøkelsen har vi anslag for gjennomsnittlig tidsbruk som går til selve utarbeidelsen av tilstandsrapporten og reisetiden til/fra befaringssted. Tabell 4.1 viser summarisk statistikk for oppgitt gjennomsnittlig tidsbruk ved å utarbeide tilstandsrapporter for ulike boligkategorier og reisetid. Det er stor variasjon i oppgitt gjennomsnittlig tidsbruk, noe som både kan skyldes feilføring og at takstmennene har spesialisert seg på ulike boligsegmenter. Det er et argument for at vi, også her, baserer våre funn og beregninger på median-tall. Tallene taler for at tidsbruken ved å utarbeide tilstandsrapporter er størst for eneboliger og at det tar 40 prosent mindre tid å utarbeide en tilstandsrapport for blokkleiligheter.

Tabell 4.1 Summarisk statistikk over gjennomsnittlig tidsbruk, målt i timer

	Gj.snitt	Median	Minimum	Maksimum	N
Tidsbruk per enebolig	8,3	7,5	2,0	91,9	517
Tidsbruk per tomannsbolig	7,8	7,0	1,0	113,7	446
Tidsbruk per kjede-/rekkehus	7,2	6,0	1,5	91,9	429
Tidsbruk per blokkleilighet	5,3	4,5	1,0	38,5	420
Tidsbruk per fritidsbolig	6,7	6,0	1,5	35,5	426
Reisetid (tur-retur)	0,8	0,7	0,0	5,0	554

Kilde: Menon Economics

Basert på det detaljrike datagrunnlaget har vi også hatt mulighet til å fordele median av oppgitt gjennomsnittlig tidsbruk på fylker, se Tabell 4.2. Mellom fylker varierer median av gjennomsnittlig tidsbruk stort. Eksempelvis er det mest vanlig å bruke 5 timer på en tilstandsrapport av enebolig i Rogaland, og mest vanlig å bruke 10 timer på den samme oppgaven i Nordland. Som vi har vært inne på tidligere, er det mye som tyder på at konkurransen er spesielt høy i Rogaland, noe som ser ut til å ha signifikant innvirkning på omfanget på arbeidet som gjennomføres. Samtidig vil leverandørene i områder med lite konkurranse ha markedsmakt til i større grad å definere prisene selv, og få en høyere fortjeneste. Det er viktig å påpeke at de lokale konkurranseforholdene kan variere mye innad i et fylke. Det er også verdt å ha med seg at det generelt vil være færre oppdrag å konkurrere om i distrikts-Norge, relativt til mer urbane områder. Slik sett kan man være avhengig av å prise seg litt høyere (når man kan) for å sikre at inntekten dekker til livets opphold.

Median av oppgitte gjennomsnittlige reisetider (tur-retur) varierer lite på tvers av fylker. Det samme gjelder gjennomsnittet av oppgitte gjennomsnittlige reisetider. Vi ser blant annet at median av oppgitte reisetider er lavere i Troms og Finnmark enn i Viken og Vestland. Det forteller oss at det normalt sett ikke er store variasjoner

i reisetid. En forklaring på dette er at dekningsgraden, målt i personer som kan utarbeide tilstandsrapporter per omsatte boliger, er høyere i fylker med rurale områder.

Tabell 4.2 **Median av oppgitt gjennomsnittlig tidsbruk ved å utarbeide tilstandsrapporter for ulike typer bygg og reisetid (tur-retur) til befaringssted, i timer**

	Enebolig	Tomanns-bolig	Kjede-/rekkehus	Blokk-leilighet	Fritidsbolig	Reisetid (tur-retur)
Agder	6,3	6,0	6,0	3,8	6,3	0,7
Innlandet	7,0	6,3	5,6	4,5	6,0	0,8
Møre og Romsdal	8,0	6,7	6,9	5,0	6,8	1,0
Nordland	10,0	8,8	8,8	6,0	8,3	0,7
Oslo	8,0	8,0	8,0	4,3	6,5	0,5
Rogaland	5,0	4,7	4,0	2,8	4,5	0,5
Troms og Finnmark	9,5	10,0	8,2	7,8	7,8	0,6
Trøndelag	8,0	7,3	6,0	3,5	5,5	0,5
Vestfold og Telemark	6,4	5,5	4,8	3,4	5,0	0,7
Vestland	7,8	7,0	6,8	4,8	7,0	0,7
Viken	7,4	6,9	6,0	4,5	6,0	0,7
N	**517**	**446**	**429**	**420**	**426**	**554**

Kilde: Menon Economics

4.2 Kostnad per tilstandsrapport

Basert på oppgitte timepriser (se kapittel 3) og tidsbruk per tilstandsrapport (se delkapittel 4.1) har vi grunnlag for å anslå kostnadene ved å utarbeide tilstandsrapporter i dag. Vi finner at prisen på å få utarbeidet en tilstandsrapport for en gjennomsnittlig enebolig utgjør cirka 10 000 kroner inkludert merverdiavgift i dag. Prisen for å utarbeide tilstandsrapporter for blokkleiligheter utgjør cirka 6 200 kroner inkludert merverdiavgift. Reisekostnader til/fra befaring er inkludert i kostnadstallene.

Tabell 4.3 viser produktet av median av oppgitte gjennomsnittlige timepriser og median av oppgitt gjennomsnittlig tidsbruk, innenfor hvert fylke. Oversikten forteller oss at kostnaden knyttet til å utarbeide en tilstandsrapport i Rogaland utgjør om lag 50 prosent av kostnaden ved å utarbeide en tilstandsrapport i Troms og Finnmark, Nordland og Oslo. Forskjellene kan skyldes variasjon i regionale konkurranseforhold. Ved høy konkurranse er det grunn til å tro at prisene konkurreres ned til kostnadene ved å tilby tjenestene, mens ved lav konkurranse kan man i større grad utnytte sin markedsmakt til å sette prisen selv.

Tabell 4.3 **Median av anslåtte kostnader ved å utarbeide tilstandsrapporter for ulike typer bygg og reisetid (tur-retur) til befaringssted, i kroner inkludert merverdiavgift***

	Enebolig**	Tomanns-bolig**	Kjede-/rekkehus**	Blokk-leilighet**	Fritids-bolig**	Reisetid (tur-retur)
Agder	7 700	7 400	7 400	4 600	7 700	500
Innlandet	8 800	7 800	7 000	5 600	7 500	700
Møre og Romsdal	10 000	8 300	8 600	6 300	8 500	900
Nordland	12 000	10 500	10 400	7 200	9 800	700
Oslo	11 600	11 600	11 600	6 200	9 400	600
Rogaland	6 300	5 800	5 000	3 400	5 600	300
Troms og Finnmark	11 600	12 300	10 000	9 600	9 500	600
Trøndelag	10 400	9 500	7 800	4 600	7 200	400
Vestfold og Telemark	8 000	6 900	6 000	4 200	6 300	600
Vestland	9 300	8 400	8 100	5 800	8 400	700
Viken	9 300	8 600	7 500	5 600	7 500	600
Gj. snitt	**9 400**	**8 800**	**7 500**	**5 600**	**7 500**	**600**
Diff (maks-min)	**5 700**	**6 500**	**6 600**	**6 200**	**4 200**	**400**

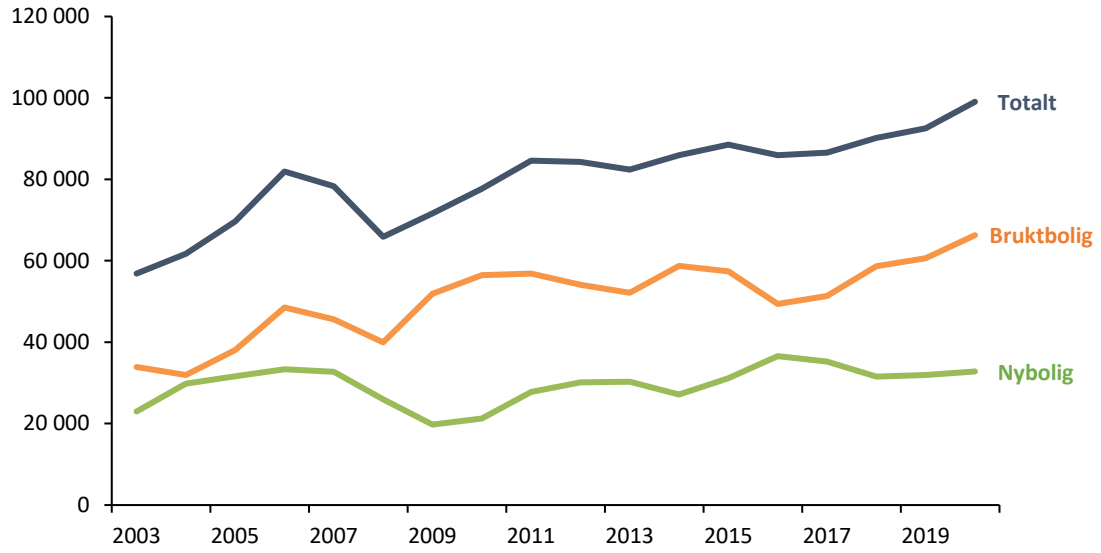
**For å komme frem til kostnadene har vi multiplisert timepriser med tidsbruk. **Reisekostnader er ikke inkludert. Kilde: Menon Economics*

5 Omfang av tilstandsrapporter – i dag og fem år frem i tid

Hvis det utarbeides tilstandsrapporter for alle bruktboliger som selges, vil omsetningen av brukte boliger representere etterspørselen etter tilstandsrapporter. Basert på tilgjengelige data anslår vi at omsetningen av bruktboliger var cirka 66 000 boliger i 2020 og kan i et høyt vekstscenario utgjøre 92 000 boliger i 2026. I den travleste boligomsetningsmåneden juni er det ikke unormalt at over 11 prosent av boligene (som selges i løpet av året) selges. I det høye vekstscenariet må det utarbeides over 470 tilstandsrapporter per virkedag i den travleste måneden (mai/juni) i 2026. Det kan ligge en mulighet i å utarbeide flere av tilstandsrapportene før mai/juni. Siden markedet styres av boligselgernes beslutninger, forutsetter en slik tilpasning at boligselgere blir informert om mulighetene og fordelene ved å utarbeide tilstandsrapporter i god tid før bruktboligen skal selges.

Etterspørselen etter tilstandsrapporter per år blir bestemt av antall omsatte bruktboliger per år. Det finnes ikke god offentlig tilgjengelig statistikk over antall omsatte bruktboliger. Statistisk sentralbyrå publiserer årlig statistikk for omsetning av boligeiendommer med bygninger i fritt salg. Statistikken gjelder omsetninger med hjemmelsoverføring av grunn (tomt) og det påpekes at det er oppdaget feil i statistikken for årene fra 2015 til 2020. Et alternativ til SSB-statistikken er Eiendom Norge sin statistikk som omfatter solgte boliger fra 2003 til 2021. Utfordringen med denne statistikken er at den også omfatter nye boliger. Siden Statistisk sentralbyrå har statistikk over omsatte nye boliger er det mulig for oss å anslå bruktboligsalget ved å trekke nyboligsalget fra totalt antall solgte boliger. Basert på denne metoden viser Figur 5.1 antall omsatte bruktboliger i 2020, som utgjør cirka 66 000 boliger.

Figur 5.1 **Omsetning av boligeiendommer med boligbygg i fritt salg i Norge**



Kilde: Eiendom Norge og Statistisk sentralbyrå, bearbeidet av Menon Economics

I kapasitetsvurderingen, som vi kommer til i kapittel 6, skal vi vurdere antall personer som kan gjennomføre arbeidet med å utarbeide tilstandsrapporter ved ulike krav til kvalifikasjoner i implementeringsåret (satt til 2022) og etter fem år (satt til 2026). Det er usikkerhet knyttet til hvor stor boligomsetningen vil være i disse årene. Vi har derfor valgt, basert på historiske tall, å etablere en lineær utvikling (kalt middels vekst, med økning på 1 000

bruktboliger per år) og en eksponentiell utvikling[4] (kalt høy vekst). Vi har også etablert et lavvekst-scenario, som innebærer en vekst i antall solgte bruktboliger med 500 boliger i året. Forutsetningene for fremtidig utvikling er oppsummert i Tabell 5.1. Som vi ser fra tabellen, mener vi at det er grunn til å tro at omfanget av tilstands-rapporter som skal utarbeides de neste årene holder seg godt innenfor 100 000 rapporter per år.

Tabell 5.1 **Anslag på omsetningen av bruktboliger i 2022 og 2026**

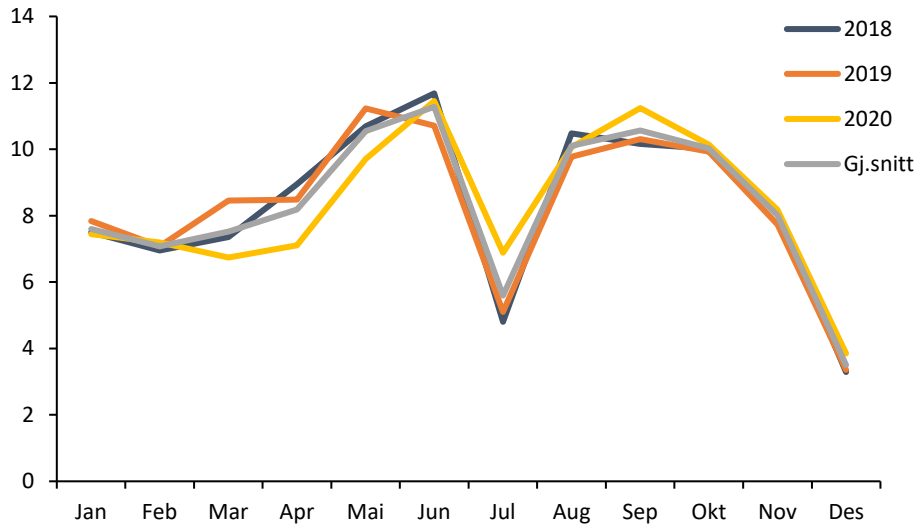
	2020	2022	2026
Lav vekst (+500 per år)	66 000	67 000	69 000
Middels vekst (lineær utvikling)	66 000	68 000	76 000
Høy vekst (eksponentiell utvikling)	66 000	70 000	92 000

Kilde: Menon Economics

Kapasiteten i markedet blir utfordret i månedene med flest boligomsetninger, og Figur 5.2 viser at den travleste boligomsetningsmåneden er juni. Det finnes dessverre ikke tilgjengelige data som muliggjør å studere sesong-variasjonene i omsetningen av bruktboliger. En interessant observasjon er at fordelingen av når boligene selges er relativt sammenfallende fra år til år.

I denne diskusjonen må vi ta innover oss at tilstandsrapportene (i dag og i fremtiden) blir utarbeidet en tid før boligene selges. Slik sett vil den travleste tiden i løpet av året for en person som utarbeider tilstandsrapporter være i mai/juni.

Figur 5.2 **Fordeling av omsatte boliger ila. året, i prosent**



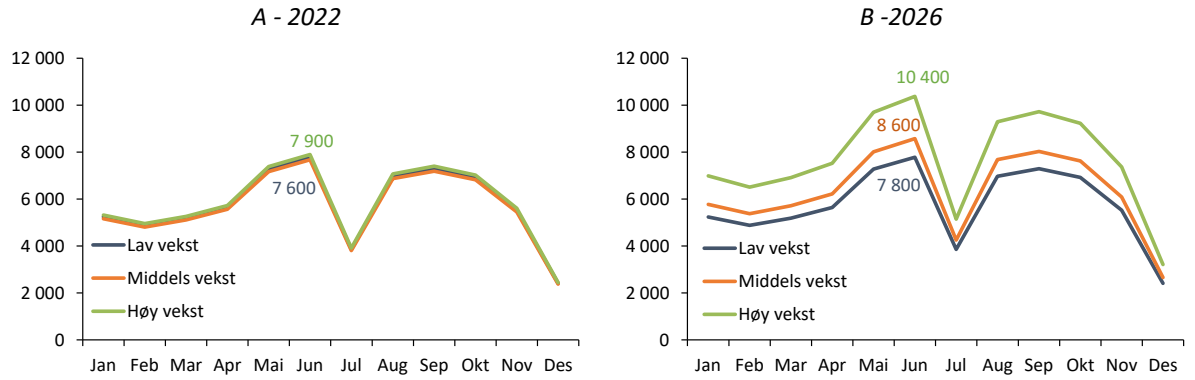
Kilde: Eiendom Norge, bearbeidet av Menon Economics

Ved å ta med oss gjennomsnittlig fordeling av boligomsetningen over året fra Figur 5.2, og legge til grunn at den samme fordelingen også gjelder for brukte boliger, har vil mulighet til å anslå antall tilstandsrapporter som skal utarbeides i mai/juni måned i 2022 og 2026 for lav, middels og høy vekst i bruktboligomsetning. Resultatene er

[4] *Vekstfaktoren er satt til 0,032 basert på historiske tall.*

vist i Figur 5.3. Figur A og B viser at markedet samlet må ha en kapasitet til å utarbeide mellom 7 600 og 7 900 tilstandsrapporter i juni 2022, og mellom 7 800 og 10 400 tilstandsrapporter i juni 2026.

Figur 5.3 **Anslag for lav, middels og høy vekst i omsatte bruktboliger fordelt over måneder, basert på gjennomsnittlig fordeling over omsatte boliger per måned de siste tre år**



Kilde: Menon Economics

Det er interessant å undersøke hva antall tilstandsrapporter i mai/juni 2022 og 2026 utgjør per dag, se Tabell 5.2. For å komme fram til disse tallene har vi delt på antall virkedager i de respektive månedene. Som vi ser fra tabellen, må det utarbeides mellom 340 og 360 tilstandsrapporter per dag i mai/juni 2022 og mellom 350 og 470 tilstandsrapporter per dag i mai/juni 2026. I denne diskusjonen er det verdt å nevne at det kan ligge en mulighet i å utarbeide flere av tilstandsrapportene for boliger som selges i juni på et tidligere tidspunkt. Siden markedet styres av boligselgernes beslutninger, forutsetter en slik tilpasning at boligselgere blir informert om mulighetene og fordelene ved å utarbeide tilstandsrapporter i god tid før bruktboligen skal selges.

Tabell 5.2 **Anslag på antall tilstandsrapporter som må utarbeides per arbeidsdag, avrundet**

	I mai/juni 2022	I mai/juni 2026
Lav vekst	340	350
Middels vekst	350	390
Høy vekst	360	470

Kilde: Menon Economics

6 Antall personer som kan utarbeide tilstandsrapporter

Basert på en vurdering av etterspørsel etter tilstandsrapporter og kapasiteten i markedet etter å utarbeide rapportene mener vi at etterspørselen i et femårsperspektiv dekkes med god margin hvis man stiller krav om svennebrev/mesterbrev og to års relevant praksis. Stilles det krav om høyere fagskolegrad og to års relevant erfaring, vil dekningsgraden sannsynligvis variere mellom 89 og 94 prosent i måneden med flest omsetninger (mai/juni) i 2022. Under antakelsen om at antall personer som kan utarbeide tilstandsrapporter holder seg relativt stabilt frem mot 2026, vil dekningsgraden ligge på mellom 67 og 92 prosent i månedene med flest omsetninger (mai/juni). Samtidig kan vi forvente at nesten 20 prosent av de som utarbeider tilstandsrapporter i dag vil pensjonere seg innen 2026. De som kan pensjonere seg (over 60 år) har i større grad høyere fagskolegrad enn øvrige personer, og det er usikkert om frafallet blir motsvart av et tilstrekkelig tilsig med nye personer. Isolert sett taler dette for en lavere dekningsgrad. I en situasjon med for lav kapasitet i markedet er det grunn til å tro at prisene vil øke og at det blir mer attraktivt å utarbeide tilstandsrapportene. Lav dekning og høyere priser kan gi et incitament til etterutdanning og økt tilfang av personer med tilstrekkelig kompetanse (som i dag ikke utarbeider tilstandsrapporter).

6.1 Kapasitet ved ulike kvalifikasjonskrav

Dagens takstbransje er ikke regulert. Det innebærer at personer uten formell byggfaglig kompetanse kan kalle seg «takstmann» eller «bygningssakkyndig», og utarbeide tilstandsrapporter. I forslaget til ny forskrift til avhendingslova ble det presentert tre nivåer til kvalifikasjonskrav for å utarbeide tilstandsrapporter:

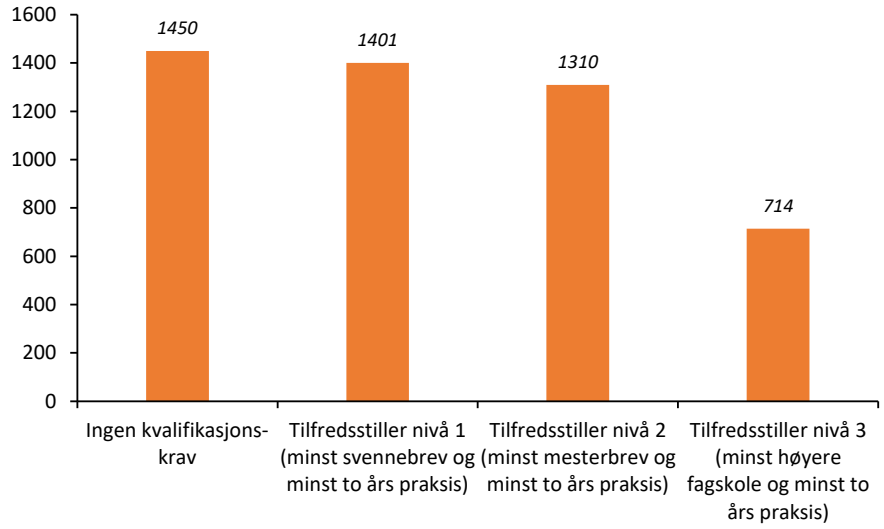
1. svennebrev eller fagbrev innenfor bygg- og anleggsteknikk og minst to års praksis
2. mesterbrev i et håndverksfag (håndverksmester) og minst to års praksis
3. høyere fagskolegrad (faglinje bygg) og minst to års praksis

Utgangspunktet for diskusjonen er naturligvis antall personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag og som tilfredsstiller ulike kvalifikasjonskrav. Figur 6.1 viser at under halvparten av personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag har høyere fagskolegrad (faglinje bygg) og minst to års praksis.

Vi er bedt om å vurdere antall personer som kan utarbeide tilstandsrapporter på de tre nivåene, i dag og fem år fram i tid. Vi mener den viktigste diskusjonen handler om det er personer nok til å gjøre jobben. Det sentrale spørsmålet er da om tilbudet av personer som utarbeider tilstandsrapporter er stort nok til å dekke etterspørselen etter utarbeidelse av tilstandsrapporter, i måneden når omsetningen er størst (mai/juni).

Basert på analysen av surveydataene (se kapittel 3) har vi at gjennomsnittspersonen som utarbeider tilstandsrapporter kan utarbeide om lag 90 tilstandsrapporter i året. Mai/juni er som nevnt i kapittel 5 den måneden i året når flest tilstandsrapporter skal utarbeides. Hvis vi antar at gjennomsnittstakstmannen fordeler arbeidet sitt over året i tråd med gjennomsnittlige sesongvariasjoner siste tre år, skal gjennomsnittstakstmannen utarbeide cirka 10 tilstandsrapporter i den travleste måneden i året. 10 tilstandsrapporter i løpet av 22 virkedager tilsvarer 0,45 tilstandsrapporter per dag.

Figur 6.1 **Antall personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag som tilfredsstiller ulike kvalifikasjonskrav***



**Vi har kommet fram til denne figuren ved å multiplisere antall personer som utarbeider tilstandsrapporter (cirka 1450) med andelene i Figur 3.8. Kilde: Menon Economics*

Med en antatt vilje og evne til å utarbeide 0,45 tilstandsrapporter per dag i mai/juni 2022 og 2026, tilsier scenariene presentert i kapittel 5 at vi trenger mellom 760 og 800 personer som tilfredsstiller kvalifikasjons-kravene i 2022 og mellom 780 og 1 040 personer i 2026. Tallene er oppstilt i Tabell 6.1.

Tabell 6.1 **Anslag på antall personer som trengs for å dekke etterspørselen etter tilstandsrapporter**

	I mai/juni 2022	I mai/juni 2026
Lav vekst	760	780
Middels vekst	780	870
Høy vekst	800	1 040

Kilde: Menon Economics

Ved å se resultatene i Figur 6.1 i sammenheng med Tabell 6.1, og anta at tilsig og frafall i populasjonene som er kvalifiserte til å utarbeide tilstandsrapportene for ulike kvalifikasjonskrav er sammenfallende frem mot 2022, kan vi beregne dekningsgraden i mai/juni (den travleste måneden). Tilsiget vil i denne sammenheng representere personer som begynner å jobbe med å utarbeide tilstandsrapporter, mens frafallet representerer de som slutter å gjøre det. Årsaker til frafall kan være at man velger å pensjonere seg, helseutfordringer eller valget om å gjøre noe annet.

Resultatene under forutsetning om at tilsiget er lik frafallet er vist i Tabell 6.2. Som vi ser fra tabellen, er det for landet som helhet (under forutsetningen om at tilsiget er lik frafallet) kapasitet i markedet (i mai/juni) hvis det stilles krav om svennebrev med minst to års relevant praksis eller mesterbrev med minst to års relevant praksis. Utfordringene kommer hvis det stilles krav om minst høyere fagskolegrad og to års praksis. Under forutsetningen om at tilsiget er lik frafallet, vil det oppstå en dekningsgrad på mellom 94 og 89 prosent i mai/juni, avhengig av hvor mange boligbygg som omsettes i markedet.

I dialog med Fremtind Forsikring har vi fått vite at de som de har inngått avtaler med (som tilsvarer om lag 40 prosent av markedet) har forpliktet seg til å tilfredsstille kvalifikasjonskravene som eventuelt kommer. For en del

av disse kan det innebære etterutdanning av personell.[5] Et tilleggsargument er at mangel på personer til å utarbeide tilstandsrapporter sannsynligvis gjør det mulig å ta bedre betalt for arbeidet, noe som gjør arbeidet mer attraktivt. At det er mer attraktivt, vil naturligvis bidra til et høyere tilsig av personer som kan gjøre jobben.

Tabell 6.2 Anslått dekningsgrad i mai/juni 2022 med forutsetning om at tilsig = frafall

	Nivå 1 (minst svennebrev og to års praksis)	Nivå 2 (minst mesterbrev og to års praksis)	Nivå 3 (minst høyere fagskolegrad og to års praksis)
Lav vekst	100 prosent	100 prosent	94 prosent
Middels vekst	100 prosent	100 prosent	92 prosent
Høy vekst	100 prosent	100 prosent	89 prosent

Kilde: Menon Economics

Tabell 6.3 viser resultatene av det samme regnestykket for 2026, under forutsetning om at tilsiget er lik frafallet. Vi ser at kapasiteten i markedet varierer med bruktboligsalgsveksten og varierer mellom 92 og 69 prosent. I en femårshorisont er det altså større usikkerhet.

Tabell 6.3 Anslått dekningsgrad i mai/juni 2026 med forutsetning om at tilsig = frafall

	Nivå 1 (minst svennebrev og to års praksis)	Nivå 2 (minst mesterbrev og to års praksis)	Nivå 3 (minst høyere fagskolegrad og to års praksis)
Lav vekst	100 prosent	100 prosent	92 prosent
Middels vekst	100 prosent	100 prosent	82 prosent
Høy vekst	100 prosent	100 prosent	69 prosent

Kilde: Menon Economics

Personene som ikke tilfredsstiller kravet om høyere fagskolegrad kan etterutdanne seg. Det er også nærliggende å stille spørsmålet om gode overgangsordninger kan være et treffende tiltak for å unngå mangel på personell ved innføring av krav om høyere fagskolegrad. I høringsnotatet foreslår KMD at:

«overgangsordningen skal bare gjelde for fravær av formelle kvalifikasjoner. Dette innebærer at kravet om to års praksis gjelder for den som ønsker å være registrert i de fem årene overgangsordningen er åpen».

Videre uttaler KMD at:

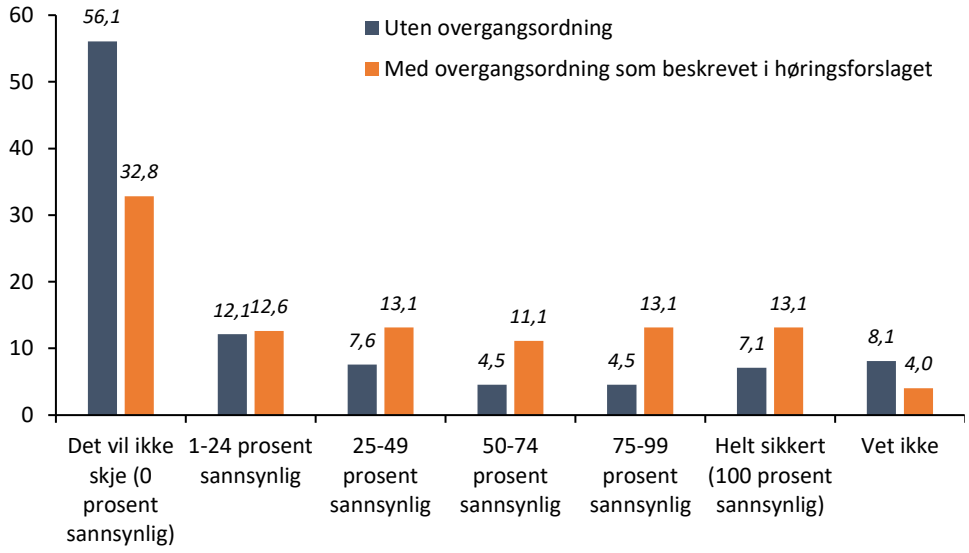
«vi mener at fem år er et passende tidsrom som vil gjøre det mulig for eksempel for håndverkere å skaffe seg de 120 studiepoengene som kreves … Formålet med overgangsordningen er å gjøre det mulig for de som i dag driver med tilstandsrapportering, å fortsette med det i overgangsperioden».

Med dette som utgangspunkt stilte vi følgende spørsmål i spørreundersøkelsen: *Se for deg en situasjon der krav om høyere fagskolegrad (faglinje bygg) og to års praksis for å utarbeide tilstandsrapporter blir implementert innen 2025. Hvor sannsynlig er det at du etterutdanner deg for å tilfredsstille kravet?* Svaret på spørsmålet, som

[5] *Vi har ikke informasjon om kvalifikasjonene til de som har inngått avtalt med Fremtind Forsikring, men det er grunn til å tro at flere av bedriftene som har forpliktet seg blir nødt til å legge opp til etterutdanning av ansatte, spesielt hvis det stilles krav om høyere fagskolegrad.*

er betinget til de som ikke tilfredsstiller kravet om høyere fagskolegrad i dag, er vist i Figur 6.2. Figuren viser at 44 prosent vil vurdere å etterutdanne seg ved innføring av krav om høyere fagskolegrad *uten* overgangsordning, samt at 67 prosent vil vurdere å etterutdanne seg ved innføring av krav om høyere fagskolegrad *med* overgangsordning

Figur 6.2 **Sannsynligheten for at de som ikke tilfredsstiller kravet om høyere fagskolegrad og to års praksis etterutdanner seg for å tilfredsstille kravet**



N=198. Kilde: Menon Economics

Basert på resultatene i Figur 6.2, sannsynligheten for at personene etterutdanner seg og antall personer som antas å ikke tilfredsstille kravet i dag kan vi beregne forventet antall personer som etterutdanner seg med og uten overgangsordning. Vi kommer fram til at det er grunn til å forvente at 62 personer etterutdanner seg uten overgangsordning og at 131 personer etterutdanner seg med overgangsordning. Det gir en økt årlig kapasitet i tilbudet av å utarbeide tilstandsrapporter på henholdsvis 5 600 tilstandsrapporter i 2022 og 11 800 tilstandsrapporter i 2026. Det innebærer at det kan utarbeides flere tilstandsrapporter i den travleste måneden i året fram mot 2026, og at forventet dekningsgrad i et scenario med høy vekst er 81 prosent, 97 prosent i et scenario med middels vekst og 100 prosent i et scenario med lav vekst.

Tabell 6.4 **Anslått dekningsgrad i mai/juni 2026 ved innføring av høyere fagskolegrad som kvalifikasjonskrav, korrigert for at personene som utarbeider rapportene i dag kan etterutdanne seg**

	Uten å korrigere for etterutdanning	Korrigert for etterutdanning	Korrigert for etterutdanning med overgangsordning
Lav vekst	92 prosent	99 prosent	100 prosent
Middels vekst	82 prosent	89 prosent	97 prosent
Høy vekst	69 prosent	75 prosent	81 prosent

Kilde: Menon Economics

Disse vurderingene bygger på forutsetningen om at øvrig tilsig er likt frafall og at svarene fra spørreundersøkelsen er representative. I en situasjon der det er en skjevhet i spørreundersøkelsen i retning av at de som har mest å

tape på strengere kvalifikasjonskrav i større grad har svart, er det grunn til å tro at dekningsgraden er undervurdert. En motstridende effekt kan knyttes opp til strategiske svar fra personene som ikke tilfredsstiller kravet i dag. Personer som ikke tilfredsstiller kvalifikasjonskravet om høyere fagskolegrad har incitamenter til å overvurdere effekten av en overgangsordning. Dette kan gjøre seg gjeldende i at effekten av en overgangsordning er overvurdert. Siden disse to effektene spiller mot hverandre, er det naturligvis vanskelig å konkludere om tallfestet dekningsgrad er over- eller undervurdert.

I vurderingen av dekningsgrad bør man også ta inn over seg at frafallet de neste årene kan forventes å øke. I kapittel 3 viste vi at det er grunn til å forvente at nesten 20 prosent av personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag vil ha pensjonert seg innen fem år. Vi må også ta innover oss kompetansenivået i form av at andelen som minst har høyere fagskolegrad øker med alder. Isolert sett kan dette forsterke dynamikken og gi en lavere dekningsgrad.

På den andre siden er det grunn til å tro at markedsmekanismene vil løse en del av utfordringen. I hvilken grad frafallet vil bli dekket opp av at nye personer (med tilstrekkelig kompetanse) begynner å utarbeide tilstandsrapporter, avhenger av hvor attraktivt de opplever at dette yrket er i forhold til alternativene. I vedlegg 3 viser vi at totalkapasiteten av personer som tilfredsstiller kvalifikasjonskravene er mer enn stort nok. Det er også grunn til å forvente at kapasiteten i utdanningssystemet vil øke hvis forskriftsforslaget trer i kraft.

Hele kapasitetsdiskusjonen er tatt med utgangpunkt i måneden med flest bruktboligomsetninger (mai/juni). For å unngå kapasitetsutfordringer kan det således være verdifullt at arbeidet med å utarbeide tilstandsrapporter blir spredd mer utover året. Slik vi forstår det er det eksempelvis ikke et problem at tilstandsrapporten utarbeides noen måneder før boligen selges. Utfordringen er å få boligselger og eiendomsmeglere til å være tidlig ute. Sett i lys av at flere forsikringsselskaper ønsker å inngå avtaler med personer som utarbeider tilstandsrapporter og etablere seg i markedet blir det lettere å kapasitetsstyre. Man kan eksempelvis se for seg at det etableres dynamiske kapasitetsprioriteringssystemer[6] og prisingsmodeller[7] for å sikre at tilstandsrapporten ikke blir en flaskehals for boligsalg.

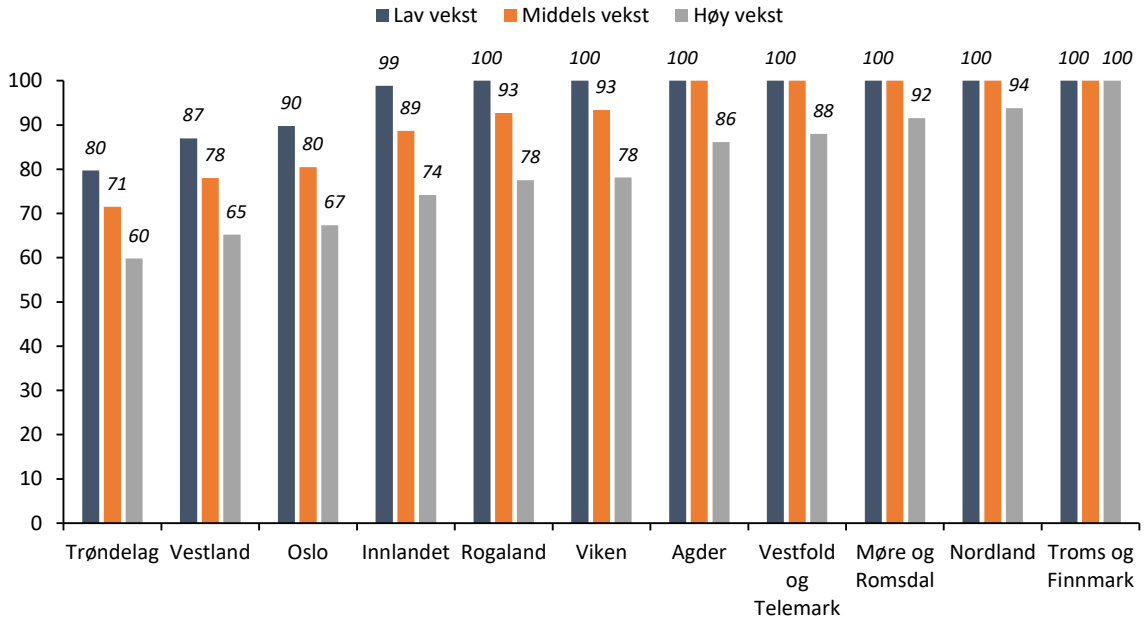
Basert på denne drøftingen mener vi det er grunn til å konkludere med at det er personer nok til å utarbeide tilstandsrapporter, også hvis det stilles kvalifikasjonskrav om høyere fagskolegrad. Det sentrale spørsmålet er om arbeidet oppleves som attraktivt nok for et tilstrekkelig antall personer. Det er også usikkert hvor stor andel av personer som utarbeider tilstandsrapporter i dag som vil pensjonere seg de neste fem årene, samt om frafallet motsvares av tilsig av nye personer i bransjen. Mangel på personer som kan utarbeide rapportene vil utløse høyere priser, som gjør det mer attraktivt å jobbe med. Det kan imidlertid ta tid før markedet responderer, noe som kan utløse høyere priser (ved utnyttelse av markedsmakt i lokale og regionale markeder), høyere priser (ved at personene som utarbeider tilstandsrapporter i gjennomsnitt må reise lengre) og ventetid i en overgangsfase. Basert på resultatene fra spørreundersøkelse til bransjen vil en overgangsordning bidra til at flere etterutdanner seg, noe som øker sannsynligheten for at implementeringen ikke utløser prisøkninger og ventetid. Hvis man mener at høyere fagskolegrad er en forutsetning for gode tilstandsrapporter (en diskusjon vi ikke har tatt) handler valget om man skal stille krav om høyere fagskolegrad med/uten en overgangsordning om man tror på markedskreftene, og at man tolererer å risikere høyere priser og ventetid i en overgangsfase.

[6] *Et system som løpende optimaliserer hvilke tilstandsrapporter som skal prioriteres ettersom ny informasjon blir kjent.*
[7] *Høyere betaling for tilstandsrapporter som skal utarbeides på kort varsel.*

6.2 Regionale kapasitetsforskjeller

Det er også interessant å undersøke hvordan dekningsgraden er på fylkesnivå. Basert på samme metodiske tilnærming som er anvendt i delkapittel 6.1 har vi sett nærmere på konsekvensene av et høyvekstscenario i 2026 i Norges elleve fylker, se Figur 6.3. I disse beregningene har vi korrigert for at personer kan etterutdanne seg og sett bort fra effekt fra en eventuell overgangsordning. Vi har også korrigert for at tilstandsrapporter per person er betydelig høyere i Oslo og Rogaland enn i Nordland og Troms og Finnmark. Figuren viser at det er betydelig variasjon på tvers av fylker. Trøndelag, Vestland og Oslo ser ut til å få de største utfordringene med å dekke behovet/etterspørselen, mens utfordringene er minst i Troms og Finnmark, Nordland og Møre og Romsdal. Årsaken til dette er nok at dekningen i områder med spredtbygdhet og lange reiseavstander har en overdekning i dag, som en konsekvens av lange reiseveier og -kostnader. Ved å etablere tilstandsrapportvirksomhet et sted hvor det ikke er konkurrenter kan man få en fordel i konkurranser om oppdrag fordi reisekostnadene er lavere enn konkurrentene sine reisekostnader og det kan være lettere å bygge opp gode relasjoner til potensielle kunder. Sett i sammenheng med at utarbeidelse av tilstandsrapporter kan kombineres med annet takstarbeid og entreprenørvirksomhet, tilsier ikke få tilstandsrapporter per år nødvendigvis at det samlet sett er for lite å leve av.

Figur 6.3 **Anslått dekningsgrad i mai/juni 2026 ved innføring av høyere fagskolegrad som kvalifikasjonskrav *uten* en overgangsordning, i prosent**



Kilde: Menon Economics

Sett i lys av diskusjonen i delkapittel 6.1 er det grunn til å tro at innføringen av høyere fagskolegrad slår veldig ulikt ut på tvers av fylker. I fylker med god dekning, som Troms og Finnmark, Nordland og Møre og Romsdal, er det grunn til å tro at det er personer med tilstrekkelig kompetanse som kan gjøre jobben. Utfordringen kan være at tettheten av personer som kan utarbeide tilstandsrapporter reduseres slik at de gjennomsnittlige reise-kostnadene til/fra befaringssted øker. Ser man dette i lys av utfordringen med å rekruttere kompetanse i distriktsområder, kan økte reisekostnader og høyere pris på tilstandsrapporter i distriktene bli en varig virkning. I fylker med dårligst dekning i 2026, som Trøndelag, Vestland og Oslo, er det grunn til å tro at utfallet avhenger av om vi snakker om byområder eller distriktskommuner i fylket. I distriktskommunene i Trøndelag og Vestland

kan det bli spesielt utfordrende, siden det kan oppstå situasjoner med lav konkurranse og følgelig høyere priser og ventetider. Innføring av en overgangsordning vil naturligvis forbedre situasjonen. I byområdene, som Oslo, Bergen og Trondheim, er det grunn til å tro at markedet løser den kortsiktige kapasitetsutfordringen på en effektiv måte.

7 Kostnaden ved å utarbeide tilstandsrapporter

Prisdata fra Fremtind viser at det er store variasjoner i tilbudte priser, men at både gjennomsnitt og median ligger på litt over 10 000 kroner inkl. mva. og reisekostnader per tilstandsrapport, gitt utvidede innholdskrav i tråd med forslaget til ny forskrift. Vi er også bedt om å kostnadsfeste en rekke innholdskrav som ble spilt inn i høringsrunden. I dialog med eksperter har vi kostnadsfestet disse innholdskravene til å utgjøre mellom 700 og 4 100 kroner inkl. mva. for eneboliger, og mellom 400 og 2 600 kroner inkl. mva. for leiligheter. El-kontroll i tråd med NEK 405-20 vil koste cirka 2 700 kroner inkl. mva. for leiligheter og 3-4 000 kroner inkl. mva. for eneboliger. Siden de fleste personer som utarbeider tilstandsrapporter har ansvarsforsikring, vil ikke plikten om å ha ansvarsforsikring være avgjørende for kostnaden. Det er imidlertid flere argumenter for at forskrifts-forslaget vil bidra til at premien for å ha en slik ansvarsforsikring vil øke, noe som kan være fordyrende.

I dette kapittelet vurderer vi tidsbruk og kostnader ved å forskriftsfeste innholdskrav til tilstandsrapportene som utarbeides. Vi starter med å tids- og kostnadsfeste forskriftsforslaget som var på høring, utvider deretter anslagene til å omfatte innholdskrav som ble spilt inn i høringsrunden av forskriftsforslaget, og til slutt vurderer vi kostnadene av å innlemme El-kontroll i innholdskravet og obligatorisk ansvarsforsikring.

7.1 Med utvidede innholdskrav i tråd med forslaget til ny forskrift

Som nevnt i kapittel 2, har Fremtind Forsikring nylig gjennomført en landsdekkende anbudskonkurranse for å knytte til seg takstmenn over hele landet for gjennomføring av tilstandsrapporter. Gjennom god dialog med Fremtind har vi vært heldige å få tilgang til prisdata fra anbudskonkurransen.

Gjennom en prosess med leverandører som har vist interesse for å delta i anbudskonkurransen, har Fremtind hentet inn priser for tre nivåer av tilstandsrapporter (kravnivå 1-3). For å komme fram til disse kravnivåene har Fremtind tatt utgangspunkt i forslaget til ny forskrift og NS 3600 (2018-referansepunkt), og har operasjonalisert forskriftsforslaget i et kravnivå 1.

Prisdataene vi fikk tilgang til gjennom Fremtind omfatter prisobservasjoner for 2 638 unike kombinasjoner av leverandører og kommuner. De to største leverandørene har tilbudt unike priser for 186 kommuner, mens de minste leverandørene har oppgitt priser for én kommune. Prisene er oppgitt for følgende boligkategorier:

- 0-49 kvm leilighet
- 50-99 kvm leilighet
- 100-149 kvm leilighet
- 150-199 kvm leilighet
- 200 kvm leilighet eller større
- 0-49 kvm bolig
- 50-99 kvm bolig
- 100-149 kvm bolig
- 150-199 kvm bolig
- 200-249 kvm bolig
- 250 kvm bolig eller større

Prisene inkluderer fastpris for transport, men den er også skilt ut slik at vi kan vurdere denne kostnads-komponenten separat.

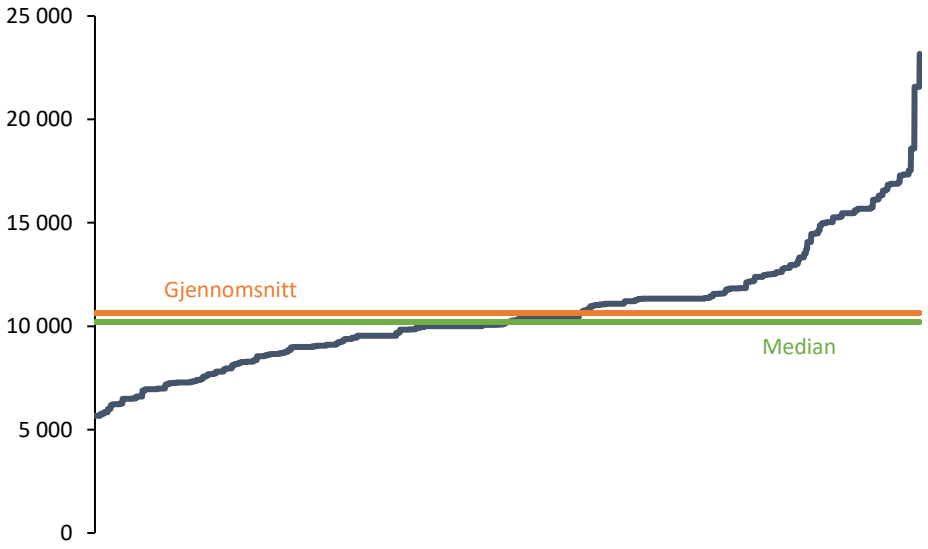
Vår vurdering er at dataene i stor grad er representative for gjeldende markedspriser. Det er imidlertid sentralt å påpeke at Fremtind har opplevd en læringseffekt blant aktørene som har deltatt i anbudskonkurransen. Erfaringen var at differansen mellom laveste og høyeste pris ble lavere etter hvert som man fikk en felles forståelse for hva som kreves av de ulike kontrollpunktene. Slik sett er det grunn til å tro at prisene vi presenterer

i dette over tid vil harmoniseres, spesielt hvis forsikringsbransjen operasjonaliserer innholdskravene i konkrete og entydige kontrollpunkter.

Det er som et utgangspunkt interessant å vurdere kostnader for å utarbeide tilstandsrapporter i en situasjon med og uten ulike kvalifikasjonskrav. Alle leverandørene som har inngått avtale med Fremtind har tilbudt å stille med personell som er kvalifiserte til å gjøre jobben i tråd med kvalifikasjonskravene som er nevnt i forskriftsforslaget. Slik sett har en betydelig del av markedet allerede forpliktet seg til å øke kompetansen i utførende ledd (hvis den ikke allerede er høy nok). Kostnader ved å øke kompetansen blant ansatte eller knytte til seg nytt personell er dermed bakt inn i prisene som er tilbudt. Sett i sammenheng med funnet om at det er små timesprisvariasjoner mellom ufaglærte, de med svenne-/mesterbrev og de med fagskole eller høyere, tyder det på at innføring av kvalifikasjonskrav uansett har liten prisdrivende virkning. Et motargument til dette er at kvalifikasjonskravene kan bidra til at det enkelte steder er relativt få personer som kan utarbeide tilstandsrapporter, og at det slik sett blir konsentrert markedsmakt i enkelte kommuner/fylker. Vi har imidlertid ikke faglig grunnlag for å kostnadsfeste slike virkninger.

Som en start på analysen har vi valgt å beregne en pris per leverandør per kommune vektet etter sammensetningen av dagens boligmasse i Norge. Siden sammensetningen av boligbygg varierer mellom kommuner, gir ikke dette et helt riktig bilde, men det gir et godt overblikk over datagrunnlaget. I beregningen har vi latt leiligheter representere boliger i boligblokk og bolig i bygning for fellesskap – mens bolig representerer enebolig, tomannsbolig, rekkehus, kjedehus og andre småhus. Resultatet er vist i Figur 7.1. Figuren viser at det er store variasjoner i prisene, og at gjennomsnitt og median er ganske like og ligger på litt over 10 000 kroner inkl. mva. per tilstandsrapport. Tilbudt fastpris for reisekostnader per rapport (tur-retur befaringssted) er inkludert i anslaget.

Figur 7.1 **Tilbudte priser om å levere tilstandsrapporter i tråd med forskriftsforslaget, rangert etter tilbudte pris inkl. mva. vektet etter boligsammensetningen i Norge***



**Fastpris for reisekostnader (tur-retur befaringssted) er inkludert i prisene. N=2 638 kombinasjoner av leverandører og kommuner. Kilde: Fremtind Forsikring, Bearbeidet av Menon Economics*

Tilgangen til dataene fra Fremtind Forsikring har også gjort det mulig å studere variasjoner i pris for tilstandsrapporter (i tråd med innholdskrav i forskriftsforslaget) mellom ulike boligtyper, -størrelser og fylker. Data og

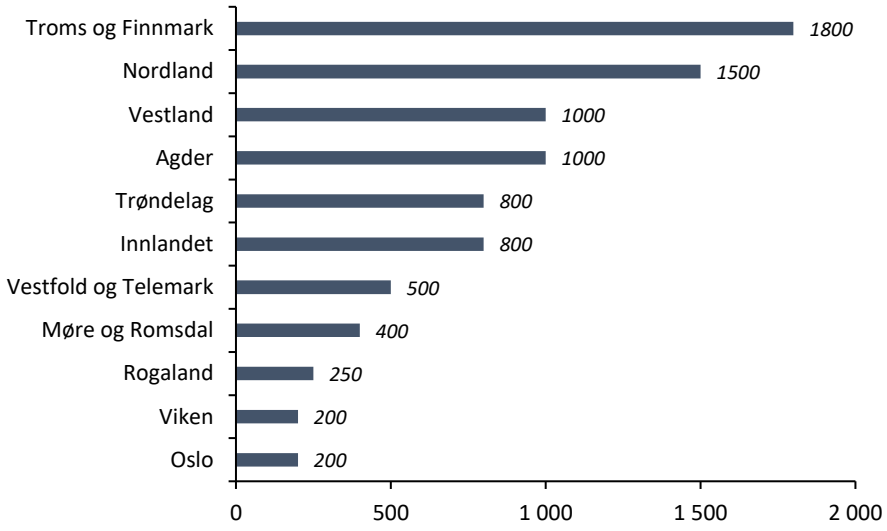
analyser med slik detaljeringsgrad er vurdert til å være forretningshemmeligheter, og derfor ikke innlemmet i den offentlige versjonen av rapporten. Vi nøyer oss derfor med en kort oppsummering av prisforskjellen mellom leiligheter og eneboliger:

- Medianpris for å utarbeide tilstandsrapport for en enebolig utgjør cirka 11 500 kroner, gjennomsnittet utgjør 12 000 kroner, minimum 6 200 kroner og maksimum 26 600 kroner.
- Medianpris for å utarbeide tilstandsrapport for en leilighet utgjør cirka 7 300 kroner, gjennomsnittet utgjør 7 400 kroner, minimum 3 400 kroner og maksimum 17 500 kroner.

For å komme fram til tallene har vi vektet oppgitte priser med sammensetningen i dagens boligmasse. Disse prisene inkluderer reisekostnader og merverdiavgift.

Median av tilbudt fastpris for kostnader til reise er, ikke overraskende, lavest i Oslo og Viken (200 kroner) og høyest i Troms og Finnmark (1 800 kroner) og Nordland (1 500 kroner), jf. Figur 7.2.

Figur 7.2 Median av tilbudt fastpris for reisetid og -kostnader, fylkesfordelt*



**Alle priser inkluderer merverdiavgift. N=2 638 kombinasjoner av leverandører og kommuner. Kilde: Fremtind Forsikring, bearbeidet av Menon Economics*

Vi har også undersøkt sammenhenger mellom prisene og Statistisk sentralbyrå sin sentralitetsindeks for 2020, men finner ingen sammenhenger mellom størrelsene.

7.2 Med innholdskrav utover forskriftsforslaget

Flere høringsinstanser har foreslått at listen over bygningsdeler som skal undersøkes i forskriftsforslaget bør utvides. Felles for flere av disse bygningsdelene er at feil og mangler ved dem kan føre til skader som er kostbare å utbedre, samtidig som det ikke nødvendigvis er så kostbart å undersøke dem i forbindelse med at boligen skal omsettes. Vårt oppdrag omfatter derfor en beregning av hvor mange timer som vil gå med og hva det vil koste å lage tilstandsrapporter dersom det innføres ytterligere innholdskrav. Følgende bygningsdeler skal vurderes:

- Vinduer
- Dører

- Støttemurer
- Balkonger og liknende konstruksjoner
- Loftkonstruksjon
- Frittstående bygg (f.eks. garasje)
- Etasjeskillere som kan inspiseres uten inngrep
- Innvendige og utvendige trapper
- Lovlighetsmangler (herunder ferdigattest, ombygging/utbygging som ikke er godkjent, inkludert utleie-leiligheter)
- Overflater som gulv, vegger og tak

NS 3424: 2012 *Tilstandsanalyse av byggverk – Innhold og gjennomføring* skiller mellom tre undersøkelsesnivåer. NS 3600: 2018 bygger på disse undersøkelsesnivåene. På nivå 1 er det tale om analyser «av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden». På nivå 2 gjøres det også analyser av generell art, men «på nært hold og mer dyptgående og detaljert enn nivå 1». Ifølge standarden gjøres det videre «mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand når symptomer eller formål tilser det».

Vi er bedt om å gjennomføre vurderingene både på undersøkelsesnivå 1 og 2. I møte med ekspertgruppen ble det imidlertid tydeliggjort for oss at undersøkelsesnivå 1 alltid vil være utgangspunktet for å utarbeide tilstands-rapporten. Det vil si at undersøkelsesnivå 2 effektueres hvis «nivå 1-undersøkelsen» avdekker symptomer på omfattende feil og skader som bør undersøkes videre. For å kostnadsfeste denne komponenten helt riktig må vi derfor ha data på hvor ofte man oppdager symptomer som utløser «nivå 2-undersøkelse». Slike data finnes ikke. Ekspertene fortalte oss også at flere av kategoriene/elementene på nivå 1 og 2 er sammenfallende. Man kan eksempelvis ikke gjøre ytterligere tiltak for å undersøke en dør. Et annet argument for at det ikke er så relevant å skille på undersøkelsesnivå 1 og 2 i kostnadsanslagene er at prisene, altså det sluttbruker betaler, ofte er avklart før arbeidet med å utarbeide tilstandsrapport settes i gang. På denne bakgrunn har vi derfor valgt å ikke konkretisere kostnadsanslag for undersøkelsesnivå 1 og 2.

Ekspertgruppen tydeliggjør også at punktet «sjekk av overflater som gulv, vegger og tak» innebærer sjekk av estetisk natur, og ble derfor ikke gitt et tidsanslag for. Estetiske sjekker er ikke en bygningssakskyndig sitt ansvar å redegjøre for, i den grad det ikke dreier seg om skader eller krav til våtrom eller lignende.

I tillegg til listen over tilleggspunkter har vi også kartlagt tidsbruk for el-kontroll utført av bygningssakskyndig, som kun omfatter sjekk av sikringsskap og en visuell sjekk av stikkontakter og lignende. Denne el-kontrollen skal ikke forveksles med el-kontroll utført av fagpersoner, som er diskutert i neste delkapittel. Formålet med en slik kontroll er at bygningssakskyndig skal vurdere om en el-kontroll bør utføres av autorisert fagperson.

I ekspertmøtet skilte vi på tidsbruk for enebolig og leilighet for de ulike innholdskravene, ettersom det ofte tar betydelig lengre tid å gjøre undersøkelse av en enebolig enn en leilighet. Det ble tatt utgangspunkt i et median-estimat for å fange opp normalsituasjonen. En enebolig vil ha typiske karakteristikker som skiller seg fra en leilighet i normaltilfellet. Eksempelvis vil en enebolig typisk ha langt flere vinduer enn en leilighet. Tabell 7.1 og Tabell 7.2 viser anslag for tidsbruk ved sjekk av hvert innholdskrav for henholdsvis enebolig og leilighet. Vi har delt anslagene inn i fire:

- Et minsteanslag, som viser anslått tidsbruk for en bolig som ikke inkluderer ikke-essensielle komponenter. Eksempler på ikke-essensielle komponenter er frittstående bygg på tomt eller balkong i en leilighet.

- Et lavt anslag, som viser anslått tidsbruk for en bolig som inkluderer alle mulige komponenter, men som er i nedre del av intervallet ekspertene anslo for tidsbruk på innholdskravet. Eksempelvis mente ekspertene at det vil ta mellom 10 og 15 minutter å sjekke vinduer i en enebolig. Lavt anslag for vinduer i enebolig er dermed 10 minutter.
- Et middels anslag, som viser anslått tidsbruk for en bolig som inkluderer alle mulige komponenter, og som er i øvre del av intervallet ekspertene anslo for tidsbruk.
- Et høyt anslag, som viser samme tidsbruk som middelanslaget, og i tillegg eventuell ekstra tid brukt i tilfelle nivå 2 trer inn, i tilfellene der ekspertene fant det relevant å skille mellom nivå 1 og 2 og derav tidsbruk.

Hvert undersøkelsespunkt er vurdert isolert, og tidsanslaget tar ikke hensyn til besparelser ved at flere ting kontrolleres simultant. I dialog med ekspertene har vi derfor valgt å nedjustere den summerte tidsbruken for alle tilleggskrav med 20 prosent.

Tabell 7.1 **Ekspertvurdering – tidsbruk i minutter for *enebolig* ved ulike innholdskrav som er spilt inn i høringsrunden**

	Minsteanslag (eneboligen inkluderer ikke alle komp.)	Lavt anslag	Middels anslag	Høyt anslag
Vinduer	10	10	15	30*
Dører	5	5	10	10
Støttemurer	-	5	10	10
Balkonger og lignende	5	7	14	14
Loftkonstruksjon	-	10	15	15
Frittstående bygg	-	10	40	40
Etasjeskillere (uten inngrep)	-	10	20	30*
Trapper (inn- og utvendig)	5	5	10	10
El-kontroll**	10	15	20	20
Rom under terreng	-	10	15	15
Lovlighetsmangler***	10	10	20	20
Sum i minutter	**45**	**97**	**189**	**214**
Reell sum i minutter (20% reduksjon)	**36**	**78**	**151**	**171**

**Tidsbruken inkluderer tidsbruk for nivå 2 undersøkelse. **Personen som utarbeider tilstandsrapporter ser etter symptomer. ***Herunder ferdigattest, ombygging/utbygging som ikke er godkjent, inkludert utleieleiligheter. Kilde: Ekspertvurdering*

Balkonger og lignende inkluderer terrasse, platting, altan og balkong, og alle lignende konstruksjoner. Tidsanslagene fra ekspertmøtet er i dette tilfellet differensiert mellom type konstruksjon, ikke type bolig. Det ble delt inn i tre kategorier.

1. **Balkong og veranda.** Utkragede konstruksjoner fra bygningskropp fra andre etasje eller høyere.
2. **Terrasse eller platting på terreng.** Konstruksjoner som ligger over terreng, som man ikke kan gå under. Disse ligger gjerne direkte på terrenget, eller har korte søyler under.
3. **Terrasse eller altan over innerom.** Konstruksjoner som ligger over innerom og som har forskjellig klima fra innerommet.

Vi har vurdert at det på enebolig er mer vanlig med platting og altan (gruppe 2 og 3), mens det i leilighet er det vanligst å ha balkong (gruppe 1). Minsteanslaget for en enebolig inkluderer altan, som det tar 5 minutter å sjekke. En platting tar mellom 2 og 4 minutter å sjekke. Dermed representerer det lave anslaget tiden det vil ta å sjekke både en altan og en platting, altså 7 minutter. For middelanslaget antar vi at eneboligen har én altan og én platting, som til sammen tar 14 minutter å sjekke (10 minutter + 4 minutter).

I ekspertmøtet ble det anslått at støttemurer forekommer i tilknytning til om lag 50 prosent av alle boligbygg, og dette er derfor tatt med i anslagene for både leiligheter og eneboliger.

Tabell 7.2 **Ekspertvurdering – tidsbruk i minutter for leilighet ved ulike innholdskrav som er spilt inn i høringsrunden**

	Minsteanslag (eneboligen inkluderer ikke alle komp.)	Lavt anslag	Middels anslag	Høyt anslag
Vinduer	5	5	10	20*
Dører	2	2	5	5
Støttemurer	-	5	10	10
Balkonger og lignende	-	5	10	10
Loftkonstruksjon	-	10	15	15
Frittstående bygg	-	-	-	-
Etasjeskillere (uten inngrep)	-	10	10	20*
Trapper (inn- og utvendig)	-	2	3	3
El-kontroll**	8	10	15	15
Rom under terreng	-	10	15	15
Lovlighetsmangler***	10	10	20	20
Sum i minutter	**25**	**69**	**113**	**133**
Reell sum i minutter (20% reduksjon)	**20**	**55**	**90**	**106**

**Tidsbruken inkluderer tidsbruk for nivå 2 undersøkelse. **Personen som utarbeider tilstandsrapporter ser etter symptomer. ***Herunder ferdigattest, ombygging/utbygging som ikke er godkjent, inkludert utleieleiligheter. Kilde: Ekspertvurdering*

For leiligheter har vi vurdert at frittstående bygg er en såpas sjelden komponent at vi har ekskludert den fra alle fire anslag. Dette er en komponent vi har vurdert å være så sjelden å se i leiligheter at å inkludere et anslag for tidsbruk på dette punktet vil vri totalestimatet for leiligheter oppover. Prisanslagene for enebolig er oppsummert i Tabell 7.3. Som vi ser fra tabellen, er det betydelige variasjoner i hva tilleggskravene utgjør samlet, alt fra 750 til 3 600 kroner.

Tabell 7.3 **Medianpris* ved ulike innholdskrav som er spilt inn i høringsrunden for *enebolig*, inkl. mva.**

	Minsteanslag (eneboligen inkluderer ikke alle komp.)	Lavt anslag	Middels anslag	Høyt anslag
Vinduer	210	210	310	630
Dører	100	100	210	210
Støttemurer	-	100	210	210
Balkonger og lignende	100	150	290	290
Loftkonstruksjon	-	210	310	310
Frittstående bygg	-	210	830	830
Etasjeskillere (uten inngrep)	-	210	420	630
Trapper (inn- og utvendig)	100	100	210	210
El-kontroll**	210	310	420	420
Rom under terreng	-	210	310	310
Lovlighetsmangler***	210	210	420	420
Totalpris	**930**	**2020**	**3940**	**4470**
Reell totalpris (20% reduksjon)	**750**	**1620**	**3150**	**3570**

**Medianprisen per time er 1250. 1250/60*minutter gir medianprisen for de ulike innholdskravene ved minste, lavt, middels og høyt anslag. **Personen som utarbeider tilstandsrapporter ser etter symptomer. ***Herunder ferdigattest, ombygging/ utbygging som ikke er godkjent, inkludert utleieleiligheter. Kilde: Ekspertvurdering*

Tabell 7.4 **Medianpris* ved ulike innholdskrav som er spilt inn i høringsrunden for *leilighet*, inkl. mva.**

	Minsteanslag (leiligheten inkluderer ikke alle komp.)	Lavt anslag	Middels anslag	Høyt anslag
Vinduer	100	100	210	420
Dører	40	40	100	100
Støttemurer	-	100	210	210
Balkonger og lignende	-	100	210	210
Loftkonstruksjon	-	210	310	310
Frittstående bygg	-	-	-	-
Etasjeskillere (uten inngrep)	-	210	210	420
Trapper (inn- og utvendig)	-	40	60	60
El-kontroll**	170	210	310	310
Rom under terreng	-	210	310	310
Lovlighetsmangler***	210	210	420	420
Totalpris	**520**	**1430**	**2350**	**2770**
Reell pris (20% reduksjon)	**420**	**1150**	**1880**	**2220**

**Medianprisen per time er 1250. 1250/60*minutter gir medianprisen for de ulike innholdskravene ved minste, lavt, middels og høyt anslag. **Personen som utarbeider tilstandsrapporter ser etter symptomer. ***Herunder ferdigattest, ombygging/ utbygging som ikke er godkjent, inkludert utleieleiligheter. Kilde: Ekspertvurdering*

Med utgangspunkt i medianprisene for fylkene i delkapittel 3.4, Tabell 3.1, kan vi beregne hva tilleggspunktene koster å undersøke i de forskjellige fylkene. Dette finner vi ved å gange medianprisen for fylket med total tidsbruk for anslagsgruppene. Tabell 7.5 og Tabell 7.6 viser resultatene. Som vi ser fra tabellene, er det små variasjoner på tvers av fylker i hva de ulike tilleggskravene vil koste. Dette kan forklares med at mediantimepriser er relativt harmoniserte på tvers av fylker.

Tabell 7.5 Medianpris for undersøkelse av alle tilleggspunkter for *enebolig* for hvert enkelt fylke, inkl. mva.

Fylke	Minsteanslag (eneboligen inkluderer ikke alle komp.)	Lavt anslag	Middels anslag	Høyt anslag
Agder	700	1 600	3 100	3 500
Innlandet	800	1 600	3 200	3 600
Møre og Romsdal	800	1 600	3 200	3 600
Nordland	700	1 500	3 000	3 400
Oslo	900	1 900	3 700	4 100
Rogaland	800	1 600	3 200	3 600
Troms og Finnmark	700	1 600	3 100	3 500
Trøndelag	800	1 700	3 300	3 700
Vestfold og Telemark	800	1 600	3 200	3 600
Vestland	700	1 600	3 000	3 400
Viken	800	1 600	3 200	3 600

Kilde: Ekspertvurdering

Tabell 7.6 Medianpris for undersøkelse av alle tilleggspunkter for *leilighet* for hvert enkelt fylke, inkl. mva.

Fylke	Minsteanslag (leiligheten inkluderer ikke alle komp.)	Lavt anslag	Middels anslag	Høyt anslag
Agder	400	1 100	1 800	2 200
Innlandet	400	1 200	1 900	2 200
Møre og Romsdal	400	1 200	1 900	2 200
Nordland	400	1 100	1 800	2 100
Oslo	500	1 300	2 200	2 600
Rogaland	400	1 200	1 900	2 200
Troms og Finnmark	400	1 100	1 800	2 200
Trøndelag	400	1 200	2 000	2 300
Vestfold og Telemark	400	1 200	1 900	2 200
Vestland	400	1 100	1 800	2 100
Viken	400	1 200	1 900	2 200

Kilde: Ekspertvurdering

7.3 Spesielt om El-kontroll

KMD ønsker også en beregning av hvor mange timer som vil gå med, og hva det vil koste, å lage tilstandsrapporter dersom det innføres krav til kvalifisert vurdering av el-anlegget i boligen som skal selges. Premisset for kostnadsberegningen er at den som lager tilstandsrapporten skal sørge for at det elektriske anlegget blir vurdert av person/foretak med kvalifikasjoner i henhold til Forskrift om elektroforetak mv. § 9 og sertifisering innen NEK 405-20. Tilstandsvurdering og tilhørende salgsdokumentasjon skal utføres etter kravene i NEK 405-20. I salgsdokumentasjonen skal det foreligge informasjon om når boligen sist har hatt offentlig tilsyn, eller el-kontroll etter NEK 405, og resultatet av denne.

Ifølge Gjensidige Forsikring koster NEK 405-20 cirka 2 700 kroner inkl. mva. for leiligheter, cirka 3 000 kroner inkl. mva. for eneboliger uten ekstrabygg, og cirka 4 000 kroner inkl. mva. med frittstående bygg (eksempelvis garasje). Merkostnad med NEK 405-1 termografering i tillegg til 405-2 el. kontroll bolig vil i gjennomsnitt være 1 500 kroner inkl. mva. Her vi kompleksiteten i huset, med f.eks. flere fordelinger o.l., være bestemmende. Et nytt hus i dag med vannbåren varme, el-bil-lader mv. vil ta noe lenger tid.

7.4 Spesielt om ansvarsforsikring

Enkelte høringsinstanser har påpekt at plikten til å tegne ansvarsforsikring (forskriftsforslagets § 3-3) også vil fordyre rapportene. Som vi kom fram til i delkapittel 3.5, oppgir over 98 prosent av personene som utarbeider tilstandsrapporter å ha en slik ansvarsforsikring. Det er derfor grunn til å tro at kravet om ansvarsforsikring isolert sett har liten innvirkning på kostnaden ved å utarbeide rapportene. I dialog med representanter fra Gjensidige Forsikring ble det imidlertid presentert flere argumenterer for at premien til takstmennene kommer til å bli høyere:

- **Avvikling av § 3-9 og innførelse av 10 000 kroner i egenandel.** I lovforslaget fjernes § 3-9, hvor det heter at en eiendom har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Basert på denne paragrafen har det i rettspraksis utviklet seg en «prosentlære» som innebærer at forholdet mellom kjøpesummen og størrelsen på kostnaden ved å utbedre feilene må overstige omtrent fem prosent for å regnes som vesentlig. I tillegg settes 10 000 kroner som egenandelsbeløp for kjøper, noe som betyr at mangler og skader som totalt vil koste mindre enn 10 000 kroner å utbedre ikke vil dekkes (Justis- og beredskapsdepartementet, 2018). Boligselgerforsikring, som tidligere har vært et produkt med relativt få og store skader, kan derfor i større grad bli et produkt med mange små og frekvente skader. For forsikringsselskapene medfører dette flere meldte skader, og langt flere utbetalinger. For å holde kostnadene nede vil derfor forsikringsselskapene rette regress mot ansvarlig skadevolder, som i dette tilfellet vil kunne være takstperson som ikke avdekket mangler ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.
- **Økt antall bygningsdeler å kontrollere.** Et større antall bygningsdeler å sjekke vil øke sannsynligheten for at takstmenn gjør feil i utarbeidelse av tilstandsrapporter. Ingeniører og andre fagdisipliner innenfor bygg og anlegg står overfor mange krav under ansvarforsikringene, da det er enkelt å gjøre feil. Kravet til nøyaktighet og kvalitet øker med den nye forskriften til avhendingslova. Ettersom kjøper kan rette krav mot selger ved mangler som overstiger 10 000 kroner akkumulert, vil formuleringer i tilstandsrapporten betyr mer enn det gjør i dag. Sjekklistebaserte verktøy vil redusere sannsynligheten for at takstmenn gjør feil, men ikke nok til å motvirke økningen fra den økte arbeidsmengden. Derfor mener Gjensidige at sannsynligheten for feil hos takstmenn øker samlet sett.
- **El-kontroll.** Takstpersonene skal også utføre en forenklet el-kontroll. Gjensidige anser det som sannsynlig at takstpersoner raskt vil kunne overse feil eller mangler, eller tegn på feil eller mangler. Uten

fagkunnskap om installasjonene vil den bygningssakskyndige kunne bli stilt til ansvar for sine uttalelser. Økt risiko for feil hos bygningssakskyndig fører alltid til økte priser på forsikringen. Gjensidige foreslår sikkerhetsforskrifter i ansvarsforsikringen som sier at den bygningssakskyndige bør anmode om el-kontroll dersom det har gått en fastsatt periode siden sist kontroll, eller om det mangler dokumentasjon på utført arbeid. Hvis slike sikkerhetsforskrifter ikke overholdes, kan ansvaret helt eller delvis settes ned, og bygningssakskyndig vil måtte stå ansvarlig for egne feil.

Gjensidige antar at premien for eiendomsmeglers ansvarsforsikring vil være uendret, ettersom typiske feil gjort av megler i dag fører til utbetaling under boligselgerforsikringen. Dette er fordi feil og mangler som knytter seg til meglers utførelse av sitt yrke ofte knytter seg til lovlighetsmangler. Disse manglene er ofte vesentlige og medfører derfor utbetaling til kjøper. Regresskrav mot ansvarlig skadevolder, i dette tilfellet eiendomsmegleren, følger.

Gjensidige påpeker at økte kvalifikasjons- og innholdskrav vil bedre kvaliteten på tilstandsrapporter, og det vil i større grad enn i dag bli tydeliggjort hvilke feil og skader som det er ved boligen før boligen selges. Dette vil naturligvis dempe effekten på økte kostnader.

Norsk Takst presenterte en rekke argumenter som taler mot en kostnadsøkning:

- ***Bygningsdelene som kontrolleres vil ikke øke betydelig.*** Norsk Takst påpeker at en stor del av innholds-kravene som forskriftsfestes omfattes av dagens tilstandsrapport, og er nedfelt i standardene NS3600 som anvendes av de fleste personer som utarbeider tilstandsrapporter.
- ***Lærende bransje.*** Norsk Takst påpeker at de jobber systematisk for å fange opp feil som gjøres av personer som utarbeider tilstandsrapporter, og deretter å formidle denne lærdommen til alle som utarbeider tilstandsrapporter gjennom kurs og etterutdanning. Digitalisering av tilstandsrapporten vil bidra til at man i fremtiden også i større grad kan fange opp varierende praksis.
- ***El-kontrollen vil være en enkel kontroll.*** Norsk takst påpeker at personen som utarbeider tilstands-rapporten har et begrenset ansvar ved gjennomføring av El-kontroll. Takstmannens ansvar, i tråd med gjeldende forskriftsforslag, vil være å se etter synlig varmegang og skader, og ved symptomer utløses en full El-kontroll NEK 405-20. Personen som undersøker synlige overflatesymptomer kan ikke bli stilt til ansvar for underliggende feil hun/han ikke har kompetanse til å undersøke.

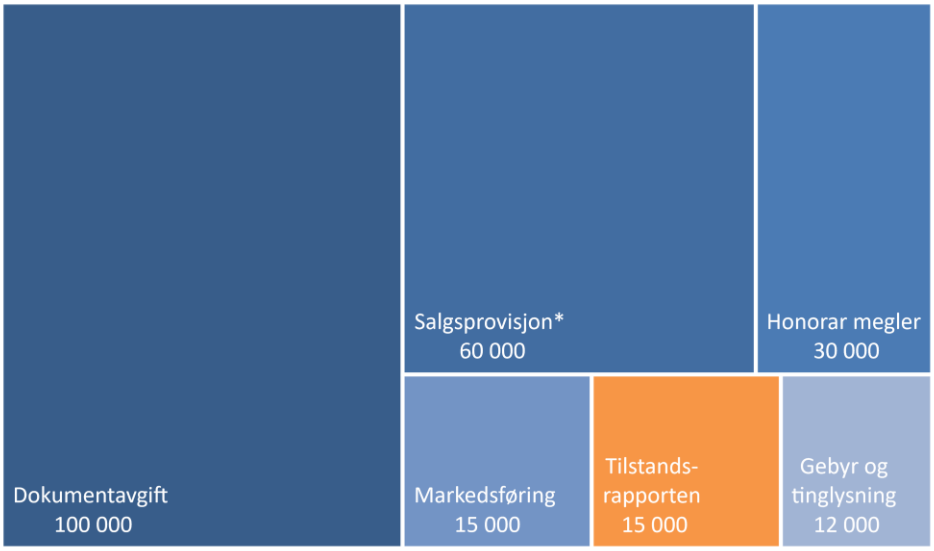
Basert på at argumentene fra Norsk Takst og Gjensidige i stor grad er motstridende, er det veldig uklart i hvilken grad forslag til Forskrift til avhendingslova og endringer i avhendingslova § 3-10 (tryggere bolighandel) bidrar til økte kostnader ved ansvarsforsikring.

7.5 Vurdering av relative kostnader

For å få et litt større perspektiv på vurderingen rundt kostnader er det interessant å se kostnaden av å utarbeide en tilstandsrapport i sammenheng med hele transaksjonskostnaden ved kjøp og salg av bolig. Vi har derfor satt opp et regneeksempel som baserer seg på at boligen som skal selges har en markedsverdi på 4 millioner kroner og at tilstandsrapporten koster 10 000 kroner å utarbeide, se Figur 7.3. Vi presenterer dette som et regne-eksempel siden eiendomsmeglernes tjenester og prisingsmodeller varierer.

Basert på dette regneeksempelet finner vi at tilstandsrapporten utgjør 4,4 prosent av samlet transaksjons-kostnad, og 7,6 prosent av kostnaden boligselger er ansvarlig for. Øker kostnaden av tilstandsrapporten til 15 000 kroner, utgjør kostnaden 6,5 prosent av samlet transaksjonskostnad, og 11,4 prosent av kostnadene boligselger er ansvarlig for å betale inn.

Figur 7.3 **Regneeksempel – Kostnaden av tilstandsrapporten (10 000 kroner) sett i sammenheng med alle transaksjonskostnader ved kjøp og salg av en bolig med salgsverdi på 4 millioner kroner**



**Salgsprovisjonen er satt til 1,5 prosent av salgssummen. Kilde: Menon Economics*

Hvis 5 000 kroner ekstra til tilstandsrapporten sikrer kjøper mot uønskede overraskelser, virker det å være en rimelig forsikring. Et tilleggsmoment er at det er en verdi for både kjøper og selger at man oppdager feil og mangler så tidlig som mulig. Desto lengre tid som går etter ferdigstillelse før man oppdager byggfeil, desto vanskeligere er det å stevne ansvarlig part (eksempelvis entreprenør). Som påpekt av Pedersen mfl. (2020) skyldes dette at dagens garantiordning varer i fem år og at sannsynligheten for at entreprenøren går konkurs, legger ned driften mv. øker med tiden som går. Man må heller ikke glemme at desto lengre tid som går før man oppdager feil og mangler ved boligen, desto større kan følgekonsekvensene bli.

Referanseliste

Justis- og beredskapsdepartementet. (2018). *Endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel)*(Prop. 44 L (2018-2019)). Hentet fra https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-44-l-20182019/id2623112/

Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2020). *Høringsnotat - forskrift til avhendingslova og endringer i avhendingslova § 3-10.* Hentet fra https://www.regjeringen.no/contentassets/83dadaf953b746b2907be93b9c90f87d/horingsnotat-om-forskrift-til-avhendingslova-og-endringer-i-avhendingslova--3-10.docx.pdf

NOU 2009: 6. (2009). *Tilstandsrapport ved salg av bolig.* Oslo.

NSD. (2020). *Database for statistikk om høgre utdanning - fagskolestatistikk*. Hentet fra https://dbh.nsd.uib.no/fagskole/statistikk/rapport.action?visningId=47&visKode=false&admdebug=false&columns=arstall!8!semester&index=3&formel=150&hier=fagfeltkode!9!faggruppekode!9!utdanningsgruppekode&sti=Naturvitenskapelige%20fag%2C%20h%C3%A5ndverksfag%

Pedersen, S., Rødevand, S., Kjelsaas, I., Haugen, F., & Albertsen, M. O. (2020). *Menon-publikasjon nr. 119/2020. Utredning av byggskadeforsikring og -register.* Hentet fra https://www.regjeringen.no/contentassets/599d10c8d9124491a405e8c6add61f4e/menon-rapport-119-2020-utredning-av-byggskadeforsikring-og-register.pdf

Vedlegg 1 – Detaljert oppdragsbeskrivelse fra KMD

V1.1 Tilgangen til personer som lager rapporter til bruk ved omsetning av brukt bolig

Dagens takstbransje er ikke regulert. Det innebærer at personer uten formell byggfaglig kompetanse kan kalle seg «takstmann» eller «bygningssakkyndig», og utarbeide tilstandsrapporter. I høringsnotatet har KMD og JD har foreslått å stille krav om høyere fagskolegrad (faglinje bygg) og minst to års praksis med tilstandsrapportering, eller praksis fra prosjektering av bygg, kontroll av prosjektering eller utførelse (se høringsnotatets pkt. 8.1-8.5). [8] Det er foreslått en overgangsordning på fem år fra ikrafttredelse av forskriften. Aktører som ikke har tilstrekkelig utdanning, vil i overgangsperioden kunne fortsette med tilstandsrapportering mens de skaffer seg nødvendige kvalifikasjoner. Overgangsreglene skal bare gjelde for fravær av formelle kvalifikasjoner. Dette innebærer at kravet om to års praksis gjelder for de som ønsker å være registrert i de fem årene overgangsordningen er åpen.

Noen høringsinstanser har gitt uttrykk for at innføring av kvalifikasjonskrav vil kunne lede til mangel på personer som kan lage godkjente tilstandsrapporter til bruk ved omsetning av brukt bolig i Norge. Enkelte høringsinstanser har videre gitt uttrykk for at de foreslåtte kvalifikasjonskravene er for strenge, og at det er tilstrekkelig med mesterbrev i et håndverksfag for å lage tilstandsrapporter med tilstrekkelig kvalitet.

Mangel på kvalifiserte personer vil kunne lede til dyrere rapporter, ettersom det blir økt etterspørsel etter kvalifiserte personer. Dette vil være negativt for boligselgere, som skal bekoste rapportene. KMD ønsker derfor en kartlegging av hvor mange personer som i dag oppfyller ulike «nivåer» av kvalifikasjonskrav, og hvor mange av disse som i dag arbeider med å lage rapporter til bruk ved omsetning av brukt bolig.

Videre ønsker vi en kvalitativ vurdering av hvordan innføring av krav til tilstandsrapportens innhold og krav til ulike (alternative) nivåer av kvalifikasjoner vil kunne påvirke tilgangen til personer som kan/vil lage rapporter til bruk ved omsetning av brukt bolig i fremtiden. Vi har forsøkt å skjematisk fremstille det vi ønsker kartlagt og vurdert:

	Med høyere fagskolegrad (faglinje bygg) og minst to års praksis	Med mesterbrev innenfor relevant bygg- og anleggsteknikk og minst to års praksis	Med svennebrev eller tilsvarende innenfor relevant bygg- og anleggsteknikk, og minst to års praksis[9]	Andre[10]

[8] I utkast til forskrift § 3-1 første ledd står det at det kreves 120 studiepoeng. Siktemålet var imidlertid å kreve toårig fagskoleutdannelse innen bygg. Det var ikke meningen å kreve at utdannelsen har gitt poeng, og heller ikke om eventuelle poeng er angitt som fagskolepoeng eller studiepoeng.

[9] De yrkesbetegnelsene som i alle tilfeller skal utredes er Tømrer (svennebrev), Murer (svennebrev) og Rørlegger (svennebrev). Dersom andre yrkesbetegnelser anses relevante, bes oppdragstaker spesifisere disse.

[10] Personer uten noen formell byggfaglig kompetanse som lager tilstandsrapporter til bruk ved omsetning av brukt bolig, og personer med relevant formell kvalifikasjon som er mer omfattende enn høyere fagskolegrad (f.eks. ingeniører og arkitekter).

Kartlegging av antall personer i dag				Ikke relevant.[11]
Kartlegging av antall personer som i dag lager tilstandsrapporter (takstmenn)				
Kvalitativ vurdering av hvordan tilgangen til personer som lager forskriftsfestede rapporter vil være om fem år uten kvalifikasjonskrav				
Kvalitativ vurdering av hvordan tilgangen til personer som lager forskriftsfestede rapporter vil være om fem år med kvalifikasjonskrav				

Andre spørsmål som ønskes belyst om dagens situasjon:

- Hvor mange av dagens takstmenn kommer fra land som omfattes av EØS-avtalen?
- Hvordan fordeler tilgangen på ulike typer kompetanse (ref. tabell) seg geografisk (slik at det påvirker ventetid, pris mv.)?

Konsekvenser av å innføre krav til innhold i tilstandsrapporter

Et alternativ til forslaget i høringsnotatet er at det kun innføres innholdskrav til godkjent tilstandsrapport, men ikke kvalifikasjonskrav til de som vil lage rapportene. Godkjente rapporter vil i tilfelle fortsatt kunne lages av personer uten formell byggfaglig kompetanse. Innholdskravene vil imidlertid kunne lede til at enkelte undersøkelser i realiteten krever en viss kompetanse, og at det derfor blir færre personer som vil/kan lage rapportene KMD ønsker derfor en kvalitativ vurdering av om, og i så fall hvordan, innholdskrav vil påvirke tilgangen til personer som lager rapporter til bruk ved omsetning av brukt bolig om fem år. Vil boligselgere

[11] Denne cellen vil det ikke være nødvendig å fylle, da denne gruppen vil være for stor og heterogen til å gi verdifull informasjon.

oppleve et dårligere tilbud, lengre ventetid, høyere pris mv. enn i dag? Vi ønsker en vurdering av landet som helhet og geografiske vurderinger..

Konsekvenser av å innføre både krav til innhold i tilstandsrapporter og ulike (alternative) kvalifikasjonskrav

Et annet alternativ til forslaget i høringsnotatet er å innføre både innholdskrav og krav om en viss utdanning kombinert med to års praksis. KMD ønsker derfor en kvalitativ vurdering av hvordan dette vil påvirke tilgangen til personer som kan lage rapporter til bruk ved omsetning av brukt bolig om fem år (etter utløpet av overgangsperioden). Er det grunn til å tro at personer som i dag lager rapporter, men som ikke oppfyller det kvalifikasjonskravet som eventuelt blir forskriftsfestet, vil videreutdanne seg innen overgangsperioden på fem år? Vi ønsker separate vurderinger knyttet til hvert av disse kvalifikasjonskravnivåene:

- svennebrev eller fagbrev innenfor bygg- og anleggsteknikk og minst to års praksis
- mesterbrev i et håndverksfag (håndverksmester) og minst to års praksis
- høyere fagskolegrad (faglinje bygg), og minst to års praksis

V1.2 Kostnadsestimat for godkjente tilstandsrapporter

KMD og JD har i høringsnotatet forsøkt å legge kravene til tilstandsrapportene på et nivå som medfører at de vanligvis ikke skal koste mer enn ca. kr. 10 000. Innholdskravene er ikke formulert med en målsetting om at alle feil og svakheter ved boligen skal avdekkes. En slik målsetting ville ha medført uforholdsmessige kostnader.

Kostnadene vil variere etter boligens størrelse, alder og beliggenhet (reisetid). Videre vil prisene på tjenestene til de som lager rapporter til bruk ved omsetning av brukt bolig kunne variere fra område til område. Vi har forsøkt å legge kravene på et nivå som gjør at de som lager rapporter til bruk ved omsetning av brukt bolig normalt vil bruke mellom tre til åtte timer på å undersøke boligen og utforme rapporten. For leiligheter antar vi at det vil kunne utformes tilstandsrapport på ned mot tre timer. For eldre eneboliger bør timeforbruket normalt ikke være høyere enn åtte timer.

Flere høringsinstanser hevder at innholdskravene i forskriftsforslaget vil medføre at prisen på tilstandsrapporter vil overstige departementets estimat på kr. 10 000.[12] Enkelte høringsinstanser har påpekt at krav om forsikring (forskriftsforslagets § 3-3) også vil fordyre rapportene. KMD ønsker derfor en detaljert vurdering av hvor lang tid det vil ta, og hvor mye det vil koste, å få en tilstandsrapport utarbeidet av henholdsvis:

- en person som ikke har formell utdanning
- en person med håndverkerutdanning
- en person med mesterbrev i et håndverksfag
- en person med høyere fagskolegrad (faglinje bygg).

I vurderingen ønsker vi et tids- og kostnadsestimat for de enkelte undersøkelsespunktene, inkludert kostnader for måleutstyr mv. Vi ønsker svar på:

- Hvor mange timer vil normalt medgå, og hva vil det koste, å produsere en tilstandsrapport for eneboliger som oppfyller innholdskravene i forskriftsforslagets kapittel 2? [13]

[12] Se bl.a. høringssvarene til Serika Takst AS, Byggmestrenes Takseringsforbund, Fellesforbundet og Advokatforeningen.
[13] Plikten til å tegne forsikring, jf. forskriftsforslagets § 3-3, skal bakes inn/hensyntas i estimatet.

- Hvor mange timer vil normalt medgå, og hva vil det koste, å produsere en tilstandsrapport for leiligheter som oppfyller innholdskravene i forskriftsforslagets kapittel 2? [14]
- Vil det være regionale kostnadsforskjeller?
    - Vil det være billigere å produsere tilstandsrapporter som oppfyller innholdskravene i forskriftsforslagets kapittel 2 i tettsteder enn i distriktene?
    - Vil det være ulike kostnader knyttet til reisetid, timepris i tettsteder og timepris i distriktene mv.?

Andre høringsinstanser har foreslått at listen over bygningsdeler som skal undersøkes bør utvides. Felles for flere av disse bygningsdelene er at feil og mangler ved dem kan føre til skader som er kostbare å utbedre, samtidig som det ikke nødvendigvis er så kostbart å undersøke dem i forbindelse med at boligen skal omsettes. KMD ønsker derfor en beregning av hvor mange timer som vil gå med og hva det vil koste å lage tilstandsrapporter dersom det innføres ytterligere innholdskrav. Følgende bygningsdeler skal vurderes, både på undersøkelsesnivå 1 og 2:[15]

- Vinduer
- Dører
- Støttemurer
- Balkonger og liknende konstruksjoner
- Loftkonstruksjon
- Frittstående bygg (f.eks. garasje)
- Etasjeskillere som kan inspiseres uten inngrep
- Innvendige og utvendige trapper
- Lovlighetsmangler (herunder ferdigattest, ombygging/utbygging som ikke er godkjent, inkludert utleieleiligheter)
- Overflater som gulv, vegger og tak

Etter forskriftsforslaget § 2-15 skal den som lager rapporten, for å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Enkelte høringsinstanser har bemerket at flere potensielle feil i elektriske anlegg ikke kan oppdages visuelt, siden det er påkrevd med målinger av forskjellig art og omfang. Disse mener derfor at en forenklet vurdering av elektrisk anlegg ikke er tilstrekkelig, og kan gi et feilaktig inntrykk av at «alt er i orden».

KMD ønsker derfor en beregning av hvor mange timer som vil gå med, og hva det vil koste, å lage tilstandsrapporter dersom det innføres krav til kvalifisert vurdering av el-anlegget i den boligen som skal selges. Premisset for kostnadsberegningen er at den som lager tilstandsrapporten skal sørge for at det elektriske anlegget blir vurdert av person/foretak med kvalifikasjoner i henhold til Forskrift om elektroforetak mv. § 9 og sertifisering innen NEK 405-20. Tilstandsvurdering og tilhørende salgsdokumentasjon skal utføres etter kravene

[14] Plikten til å tegne forsikring, jf. forskriftsforslagets § 3-3, skal bakes inn/hensyntas i estimatet.

[15] NS 3424: 2012 Tilstandsanalyse av byggverk – Innhold og gjennomføring skiller mellom tre undersøkelsesnivåer. NS 3600: 2018 bygger på disse undersøkelsesnivåene. På nivå 1 er det tale om analyser «av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden». På nivå 2 gjøres det også analyser av generell art, men «på nært hold og mer dyptgående og detaljert enn nivå 1». Ifølge standarden gjøres det videre «mer omfattende registreringer eller målinger for å klarlegge oppbygging og tilstand når symptomer eller formål tilser det».

i NEK 405-20. I salgsdokumentasjonen skal det foreligge informasjon om når boligen sist har hatt offentlig tilsyn, eller el-kontroll etter NEK 405, og resultatet av denne.

V1.3 Andre forutsetninger for oppdraget

Spørsmålene som er listet opp foran er ikke uttømmende. Vi ønsker en bred vurdering av konsekvensene ved å innføre krav til personer som lager rapporter til bruk ved omsetning av brukt bolig, og hvordan krav til innhold i tilstandsrapporter vil påvirke prisen. Tilbyderne oppfordres til å beskrive hvordan de eventuelt kan belyse andre forhold enn de vi har trukket frem i sitt tilbud.

Tilbyder skal i tilbudet gjøre rede for hvilke data og hvilken metode tilbyder vil bruke for å løse oppdraget.

Vedlegg 2 – Spørreundersøkelse til personer som utarbeider tilstandsrapporter og som har kompetansen til å gjøre det

V2.1 E-post

Hei,

På oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) gjennomfører Menon Economics en utredning av hva en tilstandsrapport til omsetning av bruktbolig vil koste hvis det forskriftsfestes krav til innhold. Utredningen omfatter også en vurdering av tilgangen på personer som kan lage tilstandsrapporter til bruk ved omsetning av brukt bolig i Norge.

Utredningen er avhengig av synspunkter både fra takstmenn og -kvinner som utarbeider tilstandsrapporter i dag, og personer som kan utarbeide tilstandsrapporter i fremtiden. Ved å svare på spørreundersøkelsen kommer dere med nyttige innspill til arbeidet med å vurdere krav til tilstandsrapporter.

Trykk her for å starte spørreundersøkelsen: [SURVEY_LINK]

Vi ber deg svare så fort du har anledning, men ikke senere enn onsdag 24. mars 2021.

Enkelte spørsmål og svaralternativer passer kanskje ikke helt med situasjonen du er i. Vi ber deg da likevel svare så godt du kan ved å velge svaralternativer som ligger nærmest din egen oppfatning. Det vil ta om cirka 20 minutter å fylle ut spørreundersøkelsen.

Har du spørsmål vedrørende undersøkelsen kan du kontakte Simen Pedersen i Menon Economics på e-post: simen@menon.no eller på telefon 959 93 888.

Takk for at du tar deg tid til å svare på undersøkelsen.

Med vennlig hilsen,

Simen Pedersen

Prosjektleder, Menon Economics

V2.2 Spørreundersøkelsen

1. Informasjon om databehandling

I henhold til EUs personvernforordning (GDPR) vil all informasjon som knytter svarene til deg, slettes innen seks måneder.

Vi forstår at flere av svarene vi ber om er å regne som forretningshemmeligheter. I denne sammenheng ønsker vi å minne om at svarene vil bli behandlet anonymt og på ingen måte offentliggjort.

Menon Economics sin GDPR-kontakt:

Navn: Hebe Brunvand

E-post: hebe@menon.no

Hvis du trykker på neste, godtar du at vi behandler dine personopplysninger i henhold til informasjonen gitt ovenfor.

2. Bakgrunn for utredningen

I samarbeid med Justisdepartementet sendte Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD et forslag til Forskrift til avhendingslova og endringer i avhendingslova § 3-10 (tryggere bolighandel) på høring 10. februar 2020. Høringsfristen var 10. mai 2020. Det ble foreslått å innføre en rekke innholdskrav til tilstandsrapporter, samt å innføre krav til formell utdanning og to års praksis for å utøve yrket bygningssakkyndig (lovregulert yrke). Det ble også foreslått at den som ønsker å utøve yrket som bygningssakkyndig må registrere seg og sine kvalifikasjoner i et offentlig register.

Bakgrunnen for denne spørreundersøkelsen er at KMD jobber med å gå gjennom og følge opp høringsinnspillene.

3. I hvilket fylke bor du i?

(Oppgi kun ett svar)

- ❑ Oslo - Gå til 5
- ❑ Rogaland - Gå til 5
- ❑ Møre og Romsdal - Gå til 5
- ❑ Nordland - Gå til 5
- ❑ Viken - Gå til 5
- ❑ Innlandet - Gå til 5
- ❑ Vestfold og Telemark - Gå til 5

- ❑ Agder - Gå til 5
- ❑ Vestland - Gå til 5
- ❑ Trøndelag - Gå til 5
- ❑ Troms og Finnmark - Gå til 5
- ❑ Et land som omfattes av EØS-avtalen

Annet, spesifiser her: - Gå til 5

_ _

_ _

_ _

4. Du har oppgitt at du bor i et land som omfattes av EØS-avtalen. Kan du oppgi hvilket land du bor i? Oppgi navnet på landet i tekstboksen under.

_ _

5. Kan du oppgi navnet på kommunen du bor i? Oppgi kommunenavnet i tekstboksen under.

_ _

6. Hva er ditt høyeste fullførte utdanningsnivå? Vi forstår at svaralternativene kanskje ikke er dekkende for utdanningen du har tatt, vi ber allikevel om at du svarer det som ligger nærmest din situasjon.

(Oppgi kun ett svar)

Grunnskole	Videregående skole 3 år	Videregående skole 4 år	Fagskolegrad (1-1,5 år utdannelse – tilsvarende 60-90 studiepoeng)	Høyere fagskolegrad (2 år utdannelse – før innføring av reform 94 men uten studiepoeng)	Høyere fagskolegrad (minimum 2 år utdannelse – tilsvarende 120 studiepoeng)	Byggingeniør (bachelornivå – treårig grad med 120 studiepoeng)	Bachelorgrad i arkitektur (bachelornivå - treårig grad med 120 studiepoeng)	Sivilingeniør (masternivå – femårig, eller tilsvarende)	Sivilarkitekt eller master i arkitektur (masternivå – femårig, eller tilsvarende)	Doktorgrad (PhD) i ingeniørvitenskap	Doktorgrad (PhD) i arkitektur
❑	❑	❑	❑	❑	❑	❑	❑	❑	❑	❑	❑

Annet, spesifiser her:

_ _

_ _

_ _

7. Har du svennebrev eller mesterbrev? Flere svar mulig.

(Oppgi gjerne flere svar)

- ❑ Nei
- ❑ Svennebrev tømrer
- ❑ Svennebrev murer
- ❑ Svennebrev rørlegger
- ❑ Mesterbrev tømrer
- ❑ Mesterbrev murer
- ❑ Mesterbrev rørlegger

Annet, spesifiser her:

_ _

_ _

_ _

8. Har du gjennomført utdanning og sertifisering via bransjeorganisasjon? Flere svar mulig.

(Oppgi gjerne flere svar)

- ❑ Verditaksering
- ❑ Tilstandsanalyse av byggverk
- ❑ DNV-sertifisering innen tilstandsanalyse
- ❑ Skadetaksering
- ❑ Skadetaksering – naturskadetaksering

❑ Næringstaksering

Annet, spesifiser her:

_ _

_ _

_ _

9. Tekstboks - Hva menes med relevant praksis?

Med relevant praksis mener vi – foruten praksis fra tilstandsanalyser – praksis fra prosjektering av bygg, kontroll av prosjektering eller utførelse. Praksisen må være fra tilsvarende eller lignende fagområde og oppgaver innen bygg. Praksisen bør være allsidig og variert innen bygningsrelaterte emner som tre-, stål-, mur-, og betong, foruten bygningsfysikk, fukt, våtrom mv. Praksisen må dekker det viktigste innholdet i en bygning.

10. Hvor mange års relevant praksis har du? Med relevant praksis mener vi i denne sammenheng relevant praksis i tråd med definisjonen i tekstboksen over spørsmålet.

(Oppgi kun ett svar)

❑ Ingen relevant praksis

❑ 0-1 års relevant praksis

❑ 1-2 års relevant praksis

❑ 2-3 års relevant praksis

❑ 3-4 års relevant praksis

❑ 4-5 års relevant praksis

Mer enn fem års relevant praksis, oppgi antall år med relevant praksis her:

_ _

_ _

_ _

11. Hvilke(-n) bransjeorganisasjon(-er) er du medlem av? Flere svar mulig.

(Oppgi gjerne flere svar)

- ❑ Norsk takst
- ❑ Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF)
- ❑ NITO
- ❑ Bedriften jeg jobber i er medlem av Rådgivende Ingeniørers Forening
- ❑ Er ikke medlem av noen av de overnevnte organisasjonene

Annet, spesifiser her:

_ _

_ _

_ _

12. Jobber du med å utarbeide tilstandsrapporter for boligbygg? Med boligbygg mener vi eneboliger, småhus, leiligheter og fritidsbygg.

(Oppgi kun ett svar)

- ❑ Ja
- ❑ Nei - Gå til 57

13. Hvor mange års erfaring har du med å utarbeide tilstandsrapporter for boligbygg?

(Oppgi kun ett svar)

- ❑ Ingen
- ❑ 0-1 år
- ❑ 1-2 år
- ❑ 2-3 år
- ❑ 3-4 år
- ❑ 4-5 år

Mer enn fem år, oppgi antall år her:

_____

_____

_____

14. Hvilken standard benytter du i utarbeidelsen av tilstandsrapporter for boligbygg? Flere svar mulig.

(Oppgi gjerne flere svar)

- ❑ Norsk Standard NS 3424
- ❑ Norsk Standard NS 3600
- ❑ Norsk Standard NS 3940
- ❑ Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling
- ❑ BMFTs Eierskifterapport
- ❑ Ingen av de overnevnte

Annen standard eller retningslinje, spesifiser her:

_____

_____

_____

15. Kan du anslå hvor mange tilstandsrapporter for boligbygg du utarbeider årlig? Skriv ´0´ hvis du ikke har utarbeidet tilstandsrapporter ett eller flere av årene.

	Antall tilstandsrapporter du har utarbeidet
I 2020	_____
I 2019	_____
I 2018	_____

****16. Hvor stor andel av tilstandsrapporter du utarbeider knytter seg til ulike typer boligbygg? Vennligst fordel 100 prosent på de ulike boligbyggkategoriene.**

(Fordel 100 Poeng)

Eneboliger	_____ Poeng
Tomannsboliger	_____ Poeng
Rekke-/kjedehus	_____ Poeng
Blokkleiligheter	_____ Poeng
Fritidsbolig	_____ Poeng
Annen bolig	_____ Poeng

17. Tekstboks – Hvor mye reisetid benytter du per tilstandsrapport?

Ta utgangspunkt i erfaringen fra de siste tre år og oppgi tall for hele reisetiden til og fra (tur-retur) stedet der befaringen ble gjennomført. Vi forstår at du kan gjennomføre flere befaringer per jobbreise. Når du svarene på spørsmålene under ber vi om at du oppgir reisetiden du tar betalt for.

18. Hva var din korteste opplevde reisetid (tur-retur) til befaringssted? Oppgi svar i minutter, som du tar betalt for.

(Oppgi verdi mellom 0 og 1000)

❑ _ _ _ _ _ _

19. Hva var din lengste opplevde reisetid (tur-retur) til befaringssted? Oppgi svar i minutter, som du tar betalt for.

(Oppgi verdi)

❑ _ _ _ _ _ _

20. Kan du anslå gjennomsnittlig reisetid (tur-retur) til befaringssted til oppdragene du har gjennomført? Oppgi svar i minutter, som du tar betalt for.

(Oppgi verdi mellom 0 og 1000)

❑ _ _ _ _ _ _

21. Hvor mye tid benytter du på å utarbeide en tilstandsrapport i dag? Anslå gjennomsnittlig tid i minutter for de ulike aktivitetene som du tar betalt for, se bort fra reisetid.

	Forberedende arbeider	Befaring	Etterarbeid/rapportering	Annet
Eneboliger	_____	_____	_____	_____
Tomannsboliger	_____	_____	_____	_____
Rekke-/kjedehus	_____	_____	_____	_____
Blokkleiligheter	_____	_____	_____	_____
Fritidsbolig	_____	_____	_____	_____

22. Ta utgangspunkt i svarene på forrige spørsmål, og se for deg et komplekst boligbygg i hver byggkategori. Hvor mye høyere har du opplevd at tidsbruken har vært på et komplekst boligbygg sammenlignet med gjennomsnittet du rapporterte over?

(Oppgi kun ett svar pr. spørsmål)

	0 prosent	1-19 prosent høyere	20-49 prosent høyere	50-99 prosent høyere	100-199 prosent høyere	Over 200 prosent høyere
Eneboliger	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Tomannsboliger	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Rekke-/kjedehus	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Blokkleiligheter	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Fritidsboliger	❑	❑	❑	❑	❑	❑

23. Ta utgangspunkt i svarene på forrige spørsmål, og se for deg et enkelt boligbygg i hver byggkategori. Hvor mye lavere har du opplevd at tidsbruken har vært på et enkelt boligbygg sammenlignet med gjennomsnittet du rapporterte over?

(Oppgi kun ett svar pr. spørsmål)

	0 prosent	1-9 prosent lavere	10-24 prosent lavere	25-49 prosent lavere	50 prosent lavere eller mer
Eneboliger	❑	❑	❑	❑	❑
Tomannsboliger	❑	❑	❑	❑	❑
Rekke-/kjedehus	❑	❑	❑	❑	❑
Blokkleiligheter	❑	❑	❑	❑	❑

Fritidsboliger	❑	❑	❑	❑	❑

24. Hvilke timespriser opererte du med i markedet for å utarbeide tilstandsrapporter i 2020? Oppgi svar i kroner per time inkl. mva. Hvis du har operert med én og samme timespris, oppgi den samme timesprisen i alle celler.

	Timepris for å utarbeide tilstandsrapporten	Timespris for reisetid
Minste timespris du har benyttet	_____	_____
Maksimal timespris du har benyttet	_____	_____
Gjennomsnittlig timespris du har benyttet	_____	_____

25. Som takstmann, hvilket utstyr har du normalt med deg på befaring?

(Oppgi kun ett svar pr. spørsmål)

	Har alltid med på befaring	Eier, men har normalt ikke med	Har tilgang til, men eier ikke	Har ikke tilgang til
Fuktmåler	❑	❑	❑	❑
Vater/laser for å måle helning på baderom og andre overflater	❑	❑	❑	❑
Drill	❑	❑	❑	❑
Hammerelektrode og pigger	❑	❑	❑	❑
Nettbrett (iPad ol.)	❑	❑	❑	❑

Avstandsmåler	❑	❑	❑	❑
Trådløse fuktsensormåle utstyr	❑	❑	❑	❑

26. Har du en ansvarsforsikring som dekker det ansvaret du pådrar deg ved å utarbeide tilstandsrapporter?

(Oppgi kun ett svar)

- ❑ Ja
- ❑ Nei
- ❑ Vet ikke

27. Krav om svennebrev eller tilsvarende og to års praksis for å utarbeide tilstandsrapporter

Anta at avhendingslova i fremtiden stiller krav til at de som utarbeider tilstandsrapporter skal ha svennebrev eller tilsvarende innenfor relevant bygg- og anleggsteknikk, og minst to års praksis.

28. I hvilken grad vil du si at du tilfredsstiller krav om svennebrev eller tilsvarende og to års praksis?

(Oppgi kun ett svar)

- ❑ Jeg tilfredsstiller kravet i dag - Gå til 30
- ❑ Jeg tilfredsstiller ikke kravet i dag
- ❑ Jeg tilfredsstiller ikke kravet i dag, men gjør det sannsynligvis innen fem år
- ❑ Det er uklart for meg om jeg tilfredsstiller kravet eller ikke - Gå til 30

29. Se for deg en situasjon der krav om svennebrev eller tilsvarende og to års praksis for å utarbeide tilstandsrapporter blir implementert innen 2025. Hvor sannsynlig er det at du etterutdanner deg for å tilfredsstille kravet?

(Oppgi kun ett svar)

- ❑ Helt sikkert (100 prosent sannsynlig)
- ❑ 75-99 prosent sannsynlig
- ❑ 50-74 prosent sannsynlig
- ❑ 25-49 prosent sannsynlig
- ❑ 1-24 prosent sannsynlig
- ❑ Det vil ikke skje (0 prosent sannsynlig)
- ❑ Vet ikke

30. I hvilken grad vil du si at krav om svennebrev eller tilsvarende og to års praksis påvirker deg?

(Oppgi kun ett svar)

- ❑ Ingen innvirkning - Gå til 32
- ❑ Liten innvirkning
- ❑ Middels innvirkning
- ❑ Stor innvirkning
- ❑ Vet ikke - Gå til 32

31. Du har oppgitt at krav om svennebrev eller tilsvarende og to års praksis påvirker deg. Kan du forklare hvordan det påvirker deg?

_ _

32. Krav om mesterbrev innenfor relevant bygg- og anleggsteknikk og minst to års erfaring

Si at avhendingslova i fremtiden stiller krav til at de som utarbeider tilstandsrapporter skal ha mesterbrev innenfor relevant bygg- og anleggsteknikk og minst to års erfaring.

33. I hvilken grad vil du si at du tilfredsstiller krav om mesterbrev og to års praksis?

(Oppgi kun ett svar)

- ❑ Jeg tilfredsstiller kravet i dag - Gå til 36
- ❑ Jeg tilfredsstiller ikke kravet i dag
- ❑ Jeg tilfredsstiller ikke kravet i dag, men gjør det sannsynligvis innen fem år
- ❑ Det er uklart for meg om jeg tilfredsstiller kravet eller ikke - Gå til 36

34. Overgangsordning

I høringsnotatet foreslår KMD at «overgangsordningen skal bare gjelde for fravær av formelle kvalifikasjoner. Dette innebærer at kravet om to års praksis gjelder for den som ønsker å være registrert i de fem årene overgangsordningen er åpen». … Formålet med overgangsordningen er å gjøre det mulig for de som i dag driver med tilstandsrapportering, å fortsette med det i overgangsperioden».

35. Se for deg en situasjon der krav om mesterbrev og to års praksis for å utarbeide tilstandsrapporter blir implementert innen 2025. Hvor sannsynlig er det at du etterutdanner deg for å tilfredsstille kravet?

(Oppgi kun ett svar pr. spørsmål)

	Helt sikkert (100 prosent sannsynlig)	75-99 prosent sannsynlig	50-74 prosent sannsynlig	25-49 prosent sannsynlig	1-24 prosent sannsynlig	Det vil ikke skje (0 prosent sannsynlig)	Vet ikke
Uten overgangsordning	❑	❑	❑	❑	❑	❑	❑

Med overgangsordning som beskrevet i tekstboksen over spørsmålet	❑	❑	❑	❑	❑	❑	❑

36. I hvilken grad vil du si at krav om mesterbrev og to års praksis påvirker deg?

(Oppgi kun ett svar)

- ❑ Ingen innvirkning - Gå til 38
- ❑ Liten innvirkning
- ❑ Middels innvirkning
- ❑ Stor innvirkning
- ❑ Vet ikke - Gå til 38

37. Du har oppgitt at krav om mesterbrev og to års praksis påvirker deg. Kan du forklare hvordan det påvirker deg?

_____

38. Krav om høyere fagskolegrad (faglinje bygg) og to års erfaring

Si at avhendingslova i fremtiden stiller krav til at de som utarbeider tilstandsrapporter skal ha høyere fagskolegrad (faglinje bygg) og minst to års erfaring.

39. I hvilken grad vil du si at du tilfredsstiller krav om høyere fagskolegrad (faglinje bygg) og to års praksis?

(Oppgi kun ett svar)

- ❑ Jeg tilfredsstiller kravet i dag - Gå til 42
- ❑ Jeg tilfredsstiller ikke kravet i dag
- ❑ Jeg tilfredsstiller ikke kravet i dag, men gjør det sannsynligvis innen fem år
- ❑ Det er uklart for meg om jeg tilfredsstiller kravet eller ikke - Gå til 42

40. Overgangsordning

I høringsnotatet foreslår KMD at «overgangsordningen skal bare gjelde for fravær av formelle kvalifikasjoner. Dette innebærer at kravet om to års praksis gjelder for den som ønsker å være registrert i de fem årene overgangsordningen er åpen». Videre uttaler KMD at «vi mener at fem år er et passende tidsrom som vil gjøre det mulig for eksempel for håndverkere å skaffe seg de 120 studiepoengene som kreves … Formålet med overgangsordningen er å gjøre det mulig for de som i dag driver med tilstandsrapportering, å fortsette med det i overgangsperioden».

41. Se for deg en situasjon der krav om høyere fagskolegrad (faglinje bygg) og to års praksis for å utarbeide tilstandsrapporter blir implementert innen 2025. Hvor sannsynlig er det at du etterutdanner deg for å tilfredsstille kravet?

(Oppgi kun ett svar pr. spørsmål)

	Helt sikkert (100 prosent sannsynlig)	75-99 prosent sannsynlig	50-74 prosent sannsynlig	25-49 prosent sannsynlig	1-24 prosent sannsynlig	Det vil ikke skje (0 prosent sannsynlig)	Vet ikke
Uten overgangsordning	❑	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Med overgangsordning	❑	❑	❑	❑	❑	❑	❑

g som beskrevet i tekstboksen over spørsmålet

42. I hvilken grad vil du si at krav om høyere fagskolegrad (faglinje bygg) og to års praksis påvirker deg?

(Oppgi kun ett svar)

- ❑ Ingen innvirkning - Gå til 44
- ❑ Liten innvirkning
- ❑ Middels innvirkning
- ❑ Stor innvirkning
- ❑ Vet ikke - Gå til 44

43. Du har oppgitt at krav om høyere fagskolegrad (faglinje bygg) og to års praksis påvirker deg. Kan du forklare hvordan det påvirker deg?

_____

44. I utarbeidelsen av tilstandsrapporter for eneboliger i dag – i hvilken grad kontrollerer du?

(Oppgi kun ett svar pr. spørsmål)

	Kontrollerer alltid (100 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ganske ofte (75-99 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ofte (50-74 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer av og til (25-49 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer sjeldent (1-24 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer aldri

Våtrom	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Varme. Ventilasjon og sanitærteknikk (VVS)	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Ventilasjon	❑	❑	❑	❑	❑	❑

45. I utarbeidelsen av tilstandsrapporter for leiligheter i dag – i hvilken grad kontrollerer du?

(Oppgi kun ett svar pr. spørsmål)

	Kontrollerer alltid (100 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ganske ofte (75-99 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ofte (50-74 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer av og til (25-49 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer sjeldent (1-24 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer aldri
Våtrom	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Varme. Ventilasjon og sanitærteknikk (VVS)	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Ventilasjon	❑	❑	❑	❑	❑	❑

46. I utarbeidelsen av tilstandsrapporter for eneboliger i dag – i hvilken grad kontrollerer du?

(Oppgi kun ett svar pr. spørsmål)

	Kontrollerer alltid (100 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ganske ofte (75-99 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ofte (50-74 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer av og til (25-49 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer sjeldent (1-24 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer aldri
Tak	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Vinduer	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Dører	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Trapper	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Terrasse, veranda eller balkong	❑	❑	❑	❑	❑	❑

47. I utarbeidelsen av tilstandsrapporter for leiligheter i dag – i hvilken grad kontrollerer du?

(Oppgi kun ett svar pr. spørsmål)

	Kontrollerer alltid (100 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ganske ofte (75-99 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ofte (50-74 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer av og til (25-49 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer sjeldent (1-24 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer aldri
Tak	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Vinduer	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Dører	❑	❑	❑	❑	❑	❑

Trapper	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Terrasse, veranda eller balkong	❑	❑	❑	❑	❑	❑

48. I utarbeidelsen av tilstandsrapporter for eneboliger i dag – i hvilken grad kontrollerer du?

(Oppgi kun ett svar pr. spørsmål)

	Kontrollerer alltid (100 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ganske ofte (75-99 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ofte (50-74 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer av og til (25-49 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer sjeldent (1-24 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer aldri
Yttervegger	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Krypekjeller	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Rom under terreng	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Fundamenter og grunnmur	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Drenering og fuktsikring	❑	❑	❑	❑	❑	❑

49. I utarbeidelsen av tilstandsrapporter for leiligheter i dag – i hvilken grad kontrollerer du?

(Oppgi kun ett svar pr. spørsmål)

	Kontrollerer alltid (100 prosent av	Kontrollerer ganske ofte (75-99	Kontrollerer ofte (50-74 prosent av	Kontrollerer av og til (25-49	Kontrollerer sjeldent (1-24 prosent	Kontrollerer aldri

	alle tilstands-rapporter)	prosent av alle tilstands-rapporter)	alle tilstands-rapporter)	prosent av alle tilstands-rapporter)	av alle tilstands-rapporter)	
Yttervegger	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Krypekjeller	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Rom under terreng	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Fundamenter og grunnmur	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Drenering og fuktsikring	❑	❑	❑	❑	❑	❑

50. I utarbeidelsen av tilstandsrapporter for eneboliger i dag – i hvilken grad kontrollerer du?

(Oppgi kun ett svar pr. spørsmål)

	Kontrollerer alltid (100 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ganske ofte (75-99 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ofte (50-74 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer av og til (25-49 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer sjeldent (1-24 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer aldri
Terrengforhold	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Nedgravde oljetanker	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Boligens areal	❑	❑	❑	❑	❑	❑

Tilleggsbygg	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Forstøttningsmurer	❑	❑	❑	❑	❑	❑

51. I utarbeidelsen av tilstandsrapporter for leiligheter i dag – i hvilken grad kontrollerer du?

(Oppgi kun ett svar pr. spørsmål)

	Kontrollerer alltid (100 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ganske ofte (75-99 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ofte (50-74 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer av og til (25-49 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer sjeldent (1-24 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer aldri
Terrengforhold	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Nedgravde oljetanker	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Boligens areal	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Tilleggsbygg	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Forstøttningsmurer	❑	❑	❑	❑	❑	❑

52. I utarbeidelsen av tilstandsrapporter for eneboliger i dag – i hvilken grad kontrollerer du?

(Oppgi kun ett svar pr. spørsmål)

	Kontrollerer alltid (100 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ganske ofte (75-99 prosent av alle	Kontrollerer ofte (50-74 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer av og til (25-49 prosent av alle	Kontrollerer sjeldent (1-24 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer aldri

		tilstands-rapporter)		tilstands-rapporter)		
Spesialrom	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Svømmebasseng	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Pipe og ildsteder	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Sikringsskap	❑	❑	❑	❑	❑	❑

53. I utarbeidelsen av tilstandsrapporter for leiligheter i dag – i hvilken grad kontrollerer du?

(Oppgi kun ett svar pr. spørsmål)

	Kontrollerer alltid (100 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ganske ofte (75-99 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ofte (50-74 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer av og til (25-49 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer sjeldent (1-24 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer aldri
Spesialrom	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Svømmebasseng	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Pipe og ildsteder	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Sikringsskap	❑	❑	❑	❑	❑	❑

54. Større håndverkertjenester

Forslaget til ny forskrift definerer større håndverkertjenester på følgende måte: Dersom det har vært utført større oppussingsarbeider i boligen de siste fem årene, skal den bygningssakkyndige be eieren

om å dokumentere at det har vært brukt kvalifiserte håndverkere. Som tilfredsstillende dokumentasjon regnes faktura eller skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

55. I hvilken grad kontrollerer du større håndverkertjenester i dag?

(Oppgi kun ett svar pr. spørsmål)

	Kontrollerer alltid (100 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ganske ofte (75-99 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer ofte (50-74 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer av og til (25-49 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer sjeldent (1-24 prosent av alle tilstands-rapporter)	Kontrollerer aldri
Eneboliger	❑	❑	❑	❑	❑	❑
Leiligheter	❑	❑	❑	❑	❑	❑

56. Hva er ditt fødselsår? - Gå til 64

(Oppgi verdi mellom 1900 og 2010)

❑ _ _ _ _ _ _

57. Hvor mange års erfaring har du med å utarbeide tilstandsrapporter for boligbygg?

(Oppgi kun ett svar)

❑ Ingen

❑ 0-1 år

❑ 1-2 år

❑ 2-3 år

❑ 3-4 år

❑ 4-5 år

Mer enn fem år, oppgi antall år her:

_ _

_ _

_ _

58. I hvilken grad vil du si at bedriften du jobber i utarbeider tilstandsrapporter for boligbygg? Med boligbygg mener vi eneboliger, småhus, leiligheter og fritidsbygg.

(Oppgi kun ett svar)

- ❑ Tilstandsrapporter utgjør en stor del av omsetningen
- ❑ Tilstandsrapporter utgjør en middels del av omsetningen
- ❑ Tilstandsrapporter utgjør en liten del av omsetningen
- ❑ Ikke i det hele tatt - Gå til 60
- ❑ Vet ikke - Gå til 60

59. I hvilken grad er det mulig for deg å jobbe med tilstandsrapportering av boligbygg i bedriften du jobber i?

(Oppgi kun ett svar)

- ❑ I stor grad
- ❑ I middels grad
- ❑ I liten grad
- ❑ Ikke i det hele tatt
- ❑ Vet ikke

60. Se for deg en situasjon der krav om svennebrev eller tilsvarende og to års praksis for å utarbeide tilstandsrapporter for boligbygg blir implementert innen 2025. Hvor sannsynlig er det at du bytter jobb for å arbeide med tilstandsrapportering?

(Oppgi kun ett svar)

- ❑ Helt sikkert (100 prosent sannsynlig)
- ❑ 75-99 prosent sannsynlig
- ❑ 50-74 prosent sannsynlig
- ❑ 25-49 prosent sannsynlig
- ❑ 1-24 prosent sannsynlig
- ❑ Det vil ikke skje (0 prosent sannsynlig)
- ❑ Vet ikke

61. Se for deg en situasjon der krav om mesterbrev og to års praksis for å utarbeide tilstandsrapporter for boligbygg blir implementert innen 2025. Hvor sannsynlig er det at du bytter jobb for å arbeide med tilstandsrapportering?

(Oppgi kun ett svar)

- ❑ Helt sikkert (100 prosent sannsynlig)
- ❑ 75-99 prosent sannsynlig
- ❑ 50-74 prosent sannsynlig
- ❑ 25-49 prosent sannsynlig
- ❑ 1-24 prosent sannsynlig
- ❑ Det vil ikke skje (0 prosent sannsynlig)
- ❑ Vet ikke

62. Se for deg en situasjon der krav om høyere fagskolegrad (faglinje bygg) og to års praksis for å utarbeide tilstandsrapporter for boligbygg blir implementert innen 2025. Hvor sannsynlig er det at du bytter jobb for å arbeide med tilstandsrapportering?

(Oppgi kun ett svar)

- ❑ Helt sikkert (100 prosent sannsynlig)
- ❑ 75-99 prosent sannsynlig
- ❑ 50-74 prosent sannsynlig
- ❑ 25-49 prosent sannsynlig
- ❑ 1-24 prosent sannsynlig
- ❑ Det vil ikke skje (0 prosent sannsynlig)
- ❑ Vet ikke

63. Hva er ditt fødselsår?

(Oppgi verdi mellom 1900 og 2010)

❑ _ _ _ _ _ _

64. Dette er det siste spørsmålet i undersøkelsen. Har du annen informasjon du ønsker å legge til?

_ _

65. Trykk på «Neste – pilen» for å avslutte spørreundersøkelsen

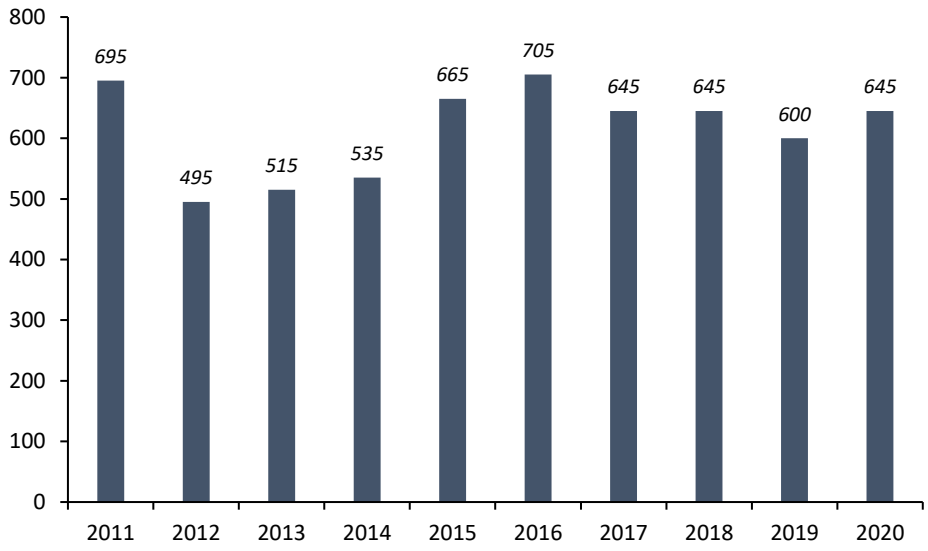
Tusen takk for at du tok deg tid til å svare på spørsmålene!

Vedlegg 3 – Totalt antall kvalifiserte personer

Det utdannes hvert år mange byggfaglig kompetente personer i Norge. Det er vanskelig å si hva disse personene ønsker og velger å gjøre i sine karrierer. Derfor har vi valgt å se på hvor mange som potensielt kan ha kompetanse til å utarbeide tilstandsrapporter i henhold til de tre spesifiserte kvalifikasjonsnivåene fra KMD.

Høyere fagskoleutdanning og minimum to års praksis. Kravet til kvalifikasjon som er satt i høringsnotatet er 120 studiepoeng, altså minimum en høyere fagskolegrad. Hvert år utdannes det ifølge Norsk senter for forskningsdata (NSD) sin database for statistikk om høgre utdanning (DBH) rundt 600 personer innen bygg- og anleggsfag i fagskoler (NSD, 2020), se figur V3.1. Statistikken skiller ikke på antall studiepoeng oppnådd, og det er derfor usikkerhet knyttet til andelen av disse som oppnår høyere fagskoleutdanning. Hvis vi kobler denne statistikken med informasjon om antall fagskoleplasser som finnes innen bygg og anlegg i Norge, finner vi at over 66 prosent av studieplasser innen bygg og anlegg i Norge er høyere fagskolegrader i relevante linjer for takstyrket. Hvis vi overfører denne andelen på antall personer som oppnår sin grad, får vi om lag 400 personer årlig. Disse personene vil iht. kravene i høringsnotatet være kvalifiserte til å utarbeide tilstandsrapporter. I løpet av de neste fem årene utgjør det om lag 2 000 kvalifiserte personer som nylig har entret arbeidsmarkedet. Vi bedømmer derfor tilstrømmingen av kompetanse til å være tilstrekkelig for å dekke behovet for å utarbeide tilstandsrapporter gitt antallet som går av med pensjon hvert år (se kapittel 6).

Figur V3.1 **Antall fagskolegrader oppnådd årlig innen bygg- og anleggsfag**



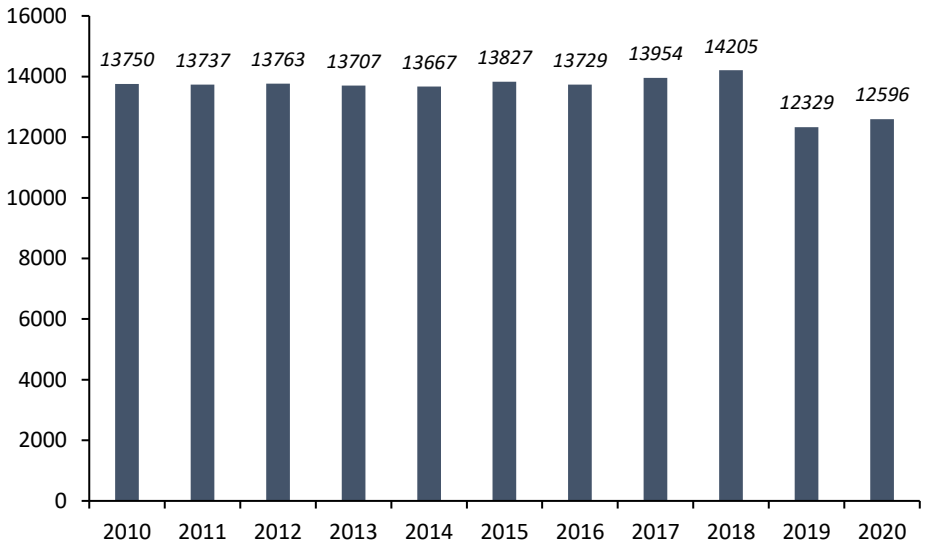
Kilde: DBH Fagskolestatistikk

Det er selvsagt ikke slik at alle disse ønsker å jobbe som takstmenn, men et begrenset tilbud av kompetanse på dette feltet vil kunne øke prisene, som dermed vil gjøre denne karriereveien mer attraktiv for mange. I tillegg til de høyere fagskoleutdannede kommer gruppen med master- og bachelorgradutdannede byggingeniører med relevant fagspesialisering, så vel som arkitekter. Disse gruppene er i liten grad representert gjennom svarene fra spørreundersøkelsen, men de er i teorien likevel kandidater til å kunne utføre jobben. Slike personer kan også tiltrekkes av beskyttede titler, bedre lønninger og høyere krav til kvalifikasjoner.

Mesterbrev i et håndverksfag (håndverksmester) og minimum to års praksis. Ut fra tilgjengelig data er det ikke mulig for oss å si noe om hvor mange personer som i dag har denne kompetansen, er i yrkesaktiv alder og

befinner seg i Norge. Det er likevel mulig å si om lag hvor mange som har mesterbrev innen byggfag ved å se på Mesterbrevnemdas statistikk. Figuren under viser antall aktive mestere i Norge per år fra og med 2010. Aktive mestere er personer med oppnådd mesterbrev som betaler årsavgift til Mesterbrevnemda. Årsavgiften økte kraftig i 2019, noe som førte til en kraftig reduksjon i aktive mestere. Det finnes i 2020 nesten 6200 mestere som ikke har et aktivt mesterbrev. Hele 12 596 personer har aktive mesterbrev innen byggfag i 2020. Ikke alle disse har relevante byggfaglige mesterbrev for utarbeidelse av tilstandsrapporter, men det er ikke urimelig å tro at det i denne populasjonen er nok ressurser til å dekke 1040 stillinger, som er det høye anslaget for antall personer som trengs for å dekke etterspørselen etter tilstandsrapporter i 2026. Basert på populasjonen av mestere innen byggfag ser det ut til å være tilstrekkelig med personer til å kunne utarbeide tilstandsrapporter. Dette sammen med antall personer med høyere fagskolegrad utgjør etter vår mening en stor nok tilstrømming av personer til å dekke behovet.

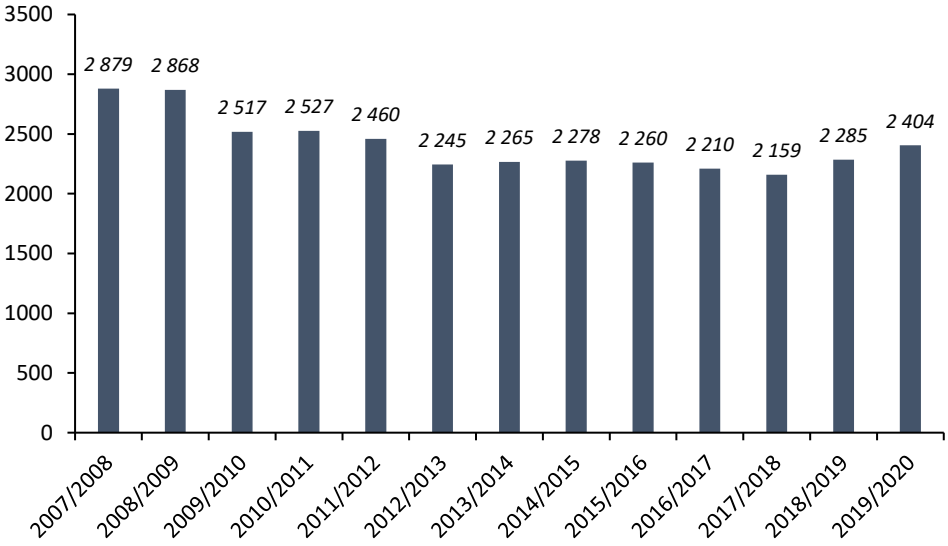
Figur V3.2 Antall aktive mestere i byggfag*



** Aktive mestere er personer med oppnådd mesterbrev som betaler årsavgift hos Mesterbrevnemda. Årsavgiften økte kraftig i 2019, noe som førte til en kraftig reduksjon i aktive mestere. Kilde: Mesterbrevnemda*

Svenne- eller fagbrev innenfor bygg- og anleggsteknikk med minimum to års praksis. Ifølge data fra Utdanningsdirektoratet oppnår om lag 2 400 personer hvert år fag- og svennebrev innen bygg- og anleggsteknikk, spesifikt innen tømrer, murer og rørleggerfaget, jf. figuren under. Dersom denne kvalifikasjonen er tilstrekkelig for å utarbeide tilstandsrapporter, han man årlig en tilstrømning på over 2 000 personer med riktige kvalifikasjoner. Kravet om to års erfaring gjør at denne tilstrømningen forskyves med to år, i tillegg til at noen vil bytte karriere før de får to års erfaring. Likevel vurderer vi at om kvalifikasjonskravet settes til dette nivået, vil det ikke være noen større sannsynlighet for mangel på personell til å utarbeide tilstandsrapporter i årene framover. På toppen av dette kommer alle kvalifiserte fra de tidligere diskuterte kravene.

Figur V3.3 **Antall fagbrev oppnådd innen bygg- og anleggsteknikk i perioden 1. oktober – 30. september.**



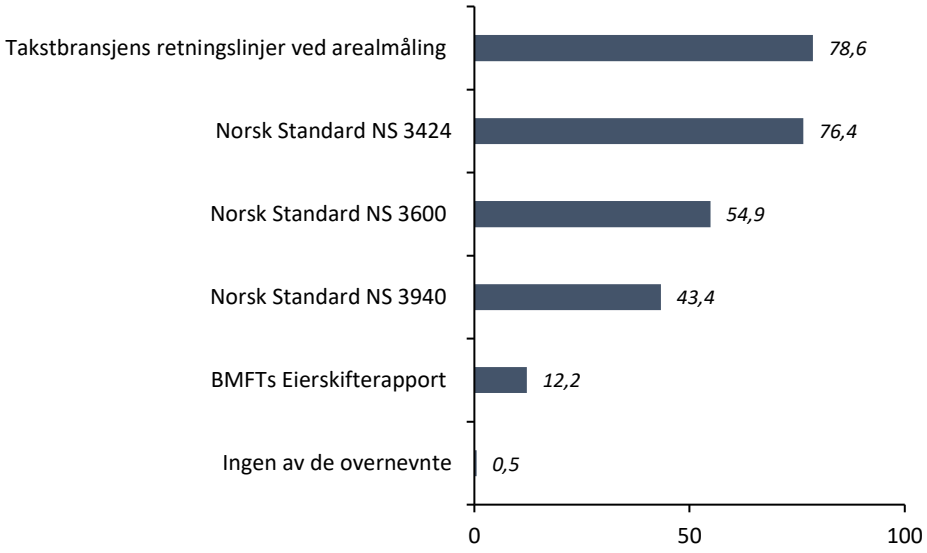
Kilde: Utdanningsdirektoratet

Vedlegg 4 – Innholdet i dagens tilstandsrapport

Selv om det ikke er noe oppdragsgiver ber eksplisitt om, har vi gjennom spørreundersøkelsen til personer som utarbeider tilstandsrapporter kartlagt hvilke standarder som anvendes og hva som faktisk kontrolleres. Resultatene fra denne delen av kartleggingen er dokumentert i dette vedlegget. Siden figurene er selvforklarende har vi valgt å ikke omtale dem nærmere. Når det gjelder kontrollpunkter i dagens tilstands har vi kun valgt å vise det for eneboliger.

V4.1 Standard som legges til grunn for arbeidet

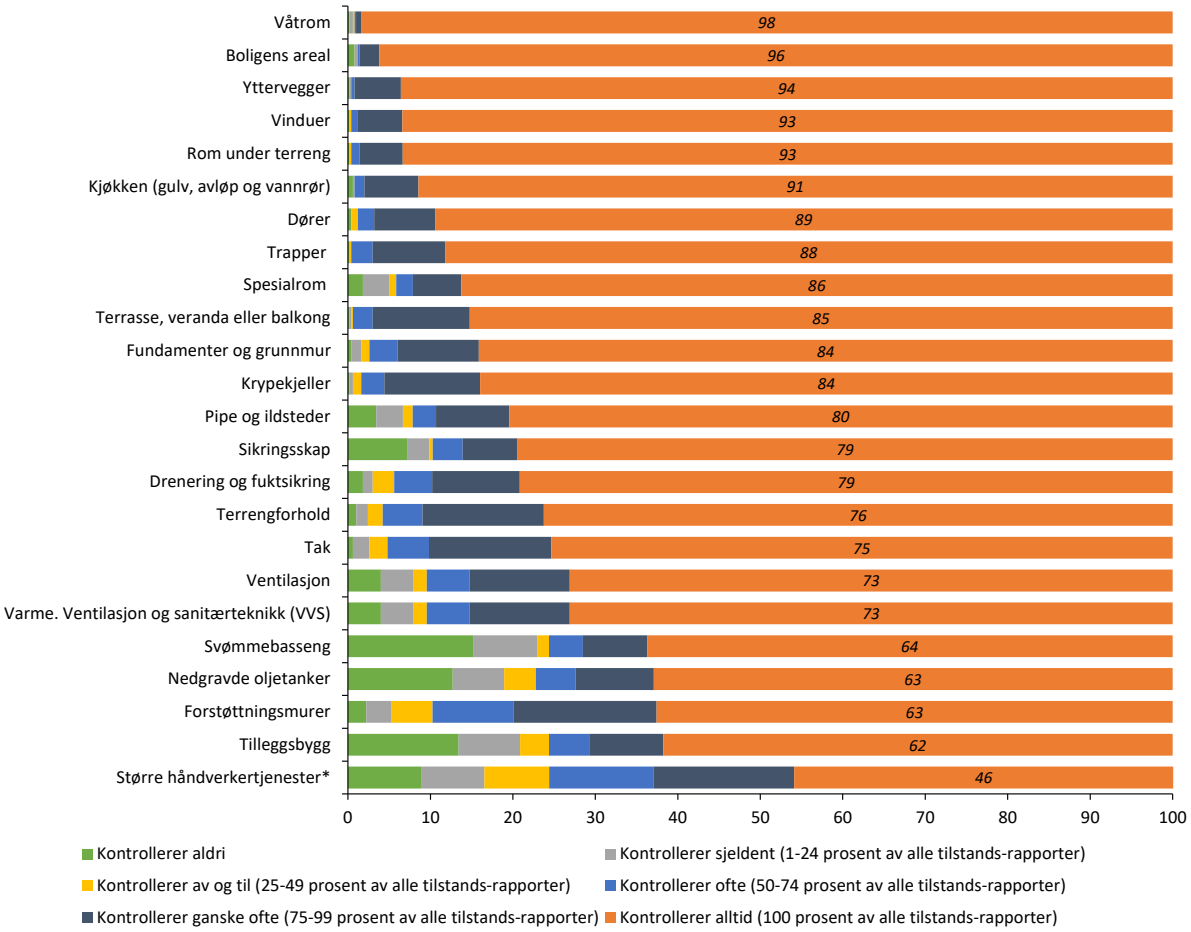
Figur V4.1 Hvilken standard benyttes ved gjennomføring av tilstandsrapporter, i prosent*



**Flere svar mulig, slik at totalen summerer seg til mer enn 100 prosent. N=590. Kilde: Menon Economics*

V4.2 Kontrollpunkter

Figur V4.2 **I hvilken grad ulike elementer ved eneboligen kontrolleres ved utarbeidelsen av tilstandsrapport for enebolig, i prosent**



**Forslaget til ny forskrift definerer større håndverkertjenester på følgende måte: Dersom det har vært utført større oppussingsarbeider i boligen de siste fem årene, skal den bygningssakkyndige be eieren om å dokumentere at det har vært brukt kvalifiserte håndverkere. Som tilfredsstillende dokumentasjon regnes faktura eller skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. N=496-503. Kilde: Menon Economics*

Menon Economics analyserer økonomiske problemstillinger og gir råd til bedrifter, organisasjoner og myndigheter. Vi er et medarbeidereiet konsulentselskap som opererer i grenseflatene mellom økonomi, politikk og marked. Menon kombinerer samfunns- og bedriftsøkonomisk kompetanse innenfor fagfelt som samfunnsøkonomisk lønnsomhet, verdsetting, nærings- og konkurranseøkonomi, strategi, finans og organisasjonsdesign. Vi benytter forskningsbaserte metoder i våre analyser og jobber tett med ledende akademiske miljøer innenfor de fleste fagfelt. Alle offentlige rapporter fra Menon er tilgjengelige på vår hjemmeside www.menon.no.

+47 909 90 102 | post@menon.no | Sørkedalsveien 10 B, 0369 Oslo | menon.no