



Tilstandsrapporter

Tilstandsrapporter – kan de brukes til statistikkformål?

TALL

SOM FORTELLER

NOTATER / DOCUMENTS

2023/52

Magnus Espeland

I serien Notater publiseres dokumentasjon, metodebeskrivelser, modellbeskrivelser og standarder.

© Statistisk sentralbyrå

Publisert: 30. november 2023

ISBN 978-82-587-1851-9 (elektronisk)

ISSN 2535-7271 (elektronisk)

Standardtegn i tabeller	Symbol
Ikke mulig å oppgi tall Tall finnes ikke på dette tidspunktet fordi kategorien ikke var i bruk da tallene ble samlet inn.	.
Tallgrunnlag mangler Tall er ikke kommet inn i våre databaser eller er for usikre til å publiseres.	..
Vises ikke av konfidensialitetshensyn Tall publiseres ikke for å unngå å identifisere personer eller virksomheter.	:
Desimaltegn	,

Forord

I dette notatet blir det sett nærmere på hvilken type informasjon som blir innhentet fra tilstandsrapportene, hvordan de forvaltes og til slutt om de er anvendelige til statistikkformål. Tilstandsrapport er en teknisk vurdering foretatt av en bygningsakkyndig. Den beskriver avvik fra byggeforskriftene og forteller om bygget eller boligens tilstand og vedlikeholdsbehov.

Publikasjonen er laget på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet og er utarbeidet av førstekonsulent Magnus Espeland. Ansvarlig seksjonssjef er Dagfinn Sve, Seksjon for eiendoms-, areal- og primærnæringsstatistikk.

Statistisk sentralbyrå, 22. november 2023

Per Morten Holt
fagdirektør

Sammendrag

Notatet starter med å beskrive bakgrunnen for prosjektet og litt informasjon om tilstandsrapportene og den nye avhendingsloven. Ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) trådte i kraft 01.01.22. Formålet med forskriften er å legge til rette for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet ved avhending av bolig. Ny forskrift medførte også økt produksjon av tilstandsrapporter da selger påtar seg stor risiko ved å ikke få utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med salg av bolig. Tilstandsrapportene inneholder en stor mengde informasjon om boligens kvalitet. De kan gi oss innsikt i tema som bygningsfeil og vedlikeholdsbehov, og kan også være med på å gi et riktigere bilde av verdien av boliger.

I kapittel 3 undersøkes tilstandsrapportenes struktur og oppbygging. Datagrunnlaget som er tilsendt SSB beskrives deretter med gjennomgang av felter og deskriptiv statistikk over utvalget. I kapittel 4 er ulike fremstillinger av tallene lagt frem.

Det er lagt stor vekt på å undersøke mulighetene til å koble tilstandsrapportene mot matrikkel. Dette er gjort for å undersøke om vi kan relatere tilstandsrapportene til statistikk SSB allerede publiserer, da matrikkelen er en viktig kilde til mange av SSBs statistikker på bygg og boligfeltet. Boligstatistikken blir fremhevet som et bruksområde for tilstandsrapportene. Boligstatistikken har matrikkelen som hovedkilde, men bruker en rekke andre kilder til å innhente informasjon om boliger der det mangler i matrikkelen, som f.eks. bruksareal og byggeår som ofte er dårlig utfylt på eldre bygg i matrikkelen. Tanken er at tilstandsrapportene kunne inngått som en ekstra kilde. Et annet mulig bruksområde er boligprisindeksen for brukte boliger. Tilstandsrapportdataene vil også kunne være nyttige som forklaringsvariabler i utregningen av boligprisindeksen.

Resultatet viser at vi klarer å koble ca. 98 prosent av tilstandsrapportene i utvalget mot et bygg med stor grad av sikkerhet og 77 prosent mot en bolig med stor grad av sikkerhet. Mulighetene til å koble mot både bygg og bolig er undersøkt fordi det i noen tilfeller vil være tilstrekkelig å koble mot bygg, som f.eks. om vi ønsker å benytte byggeår fra tilstandsrapporten siden byggeår er på byggnivå i matrikkelen. I andre tilfeller er det behov for å koble mot bolig f.eks. om vi ønsker å benytte bruksareal fra tilstandsrapporten.

Tilstandsrapportene vil være en god kilde til å si noe om boligene som av ulike grunner får en tilstandsrapport, mest sannsynlig på grunn av salg. Dette er nyttig informasjon som kan gi innsikt i det norske boligmarkedet. F.eks. kan ulike deler av boligen ha større mangler enn andre noe som kan avdekke problemområder i boligene. Slike opplysninger vil nok være interessante for flere aktører, som f.eks. myndigheter, forskere eller entreprenører.

Innhold

Forord	3
Sammendrag	4
1. Bakgrunn	6
2. Om tilstandsrapporter og avhendingsloven	7
Tilstandsgrader	7
3. Datagrunnlag	8
3.1. Datastruktur/oppbygging	8
3.2. Variabler	10
3.3. Deskriptiv statistikk.....	11
4. Mulig bruk av dataene fra tilstandsrapportene	12
5. Koblingsnøkler mot matrikkel	17
5.1. utfordringer med koblingsnøkler	18
5.2. Resultat etter kobling mot matrikkel.....	19
6. Muligheter for bruk på eksisterende statistikk	20
6.1. Kvalitetsheving av boligstatistikk	20
6.2. Boligprisindeks	20
7. Oppsummering	21
Referanser	22

1. Bakgrunn

[Ny forskrift til avhendingslov \(tryggere bolighandel\)](#) trådte i kraft 01.01.2022. Formålet med forskriften er å legge til rette for høy kvalitet på tilstandsrapporter, slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp. De nye reglene legger større ansvar på både kjøper og selger. Boligene som selges skal være i tråd med dokumentasjonen som gis ved salg. Viktigste dokumentasjon ved salg av bolig er:

- Tilstandsrapport fra bygningssakskyndig
- Eiendomsmeglers beskrivelse
- Selgers egenerklæring.

Når feil er dokumentert og beskrevet, kan ikke kjøper klage på feilen (Huseierne, 2021). Tilstandsrapporter er dermed sentrale i ny/endret avhendingslov.

Et viktig element i den nye forskriften er § 1-7, som stiller krav til datastruktur og format. Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) kan bestemme at rapportene skal utarbeides elektronisk, herunder basert på en bestemt datastruktur som legger til rette for bruk og deling av data

Formålet med notatet er å undersøke om SSB kan bruke informasjonen som samles i tilstandsrapportene, til statistikkformål. Med det undersøkes det om informasjonen kan brukes som selvstendig statistikk om standarden på boliger og fritidsboliger som legges ut for salg i Norge eller som tilleggsinformasjon til statistikker som eksisterer i dag. For eksempel kunne man bruke informasjonen som forklaringsvariabler i estimering av prisindeks for boliger. Kobling mot registre som matrikkel og grunnbok vil også kunne være nyttig for statistikkformål. En undersøger derfor også mulighetene for å koble informasjon fra takstrapper mot disse registrene. SSB har fått tilgang til et uttrekk av takstrapper om boliger fra Norsk Takst for å undersøke disse spørsmålene.

2. Om tilstandsrapporter og avhendingsloven

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand, samt skader eller avvik som bygningsakskyndig (tidligere takstmann) har funnet ved undersøkelse av boliger. Bygningsakskyndig vil gjøre grundig undersøkelse av ulike sjekkpunkter knyttet til ulike rom eller bygningsdeler i boligen og gi en tilstandsgrad (TG) for de ulike forholdene.

Bygningsdelene i boligen er f.eks. bad, vaskerom, kjøkken med mer. Det er ulikt hvor mange bygningsdeler en bolig kan deles inn i. Større eneboliger inneholder naturligvis flere bygningsdeler og sjekkpunkter enn en mindre leilighet.

Tilstandsgrader

Valg av tilstandsgrad baseres på vurderingen av faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og forskrift til avhendingslov. Tilstandsgrad gis en karakter fra 0 til 3.

- TG 0 – ingen avvik, omtrent ny bygningsdel, dokumentasjon på faglig utført arbeid.
- TG 1 – mindre avvik, normal slitasje, ikke dokumentasjon på faglig utført arbeid.
- TG 2
 - (1) – mindre avvik som ikke krever umiddelbare tiltak.
 - (2) – avvik som kan kreve tiltak.
- TG 3 – store eller alvorlige avvik som krever tiltak så fort som mulig.
- TG iU – bygningsdel som ikke er undersøkt eller er utilgjengelig for undersøkelse.

(Norsk Takst, 2021)

Ny forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel) stiller minimumskrav til innholdet i tilstandsrapportene som brukes i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger. For at tilstandsrapporten skal regnes som gyldig må den oppfylle kravene i forskriften. Forskriften stiller blant annet strengere krav til undersøkelse av våtrom, rom under terrassen og krypkjeller enn det har vært praksis for før ny forskrift (DiBK, 2022). Fullstendig liste over rom og bygningsdeler som skal sjekkes for at tilstandsrapporten skal være godkjent ligger i [Forskrift til avhendingslova \(tryggere bolighandel\), kapittel 2. Minstekrav til tilstandsrapporter](#).

§ 1-7 i forskriften stiller krav til datastruktur og format. Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) kan bestemme at rapportene skal utarbeides elektronisk, herunder basert på en bestemt datastruktur som legger til rette for bruk og deling av data.

Når opplysningene som samles inn i tilstandsrapporter er underlagt krav om struktur og format er det enklere å kunne bruke dataene til andre formål. Gjennom tilstandsrapportene skaffes det en stor mengde opplysninger om boligene.

3. Datagrunnlag

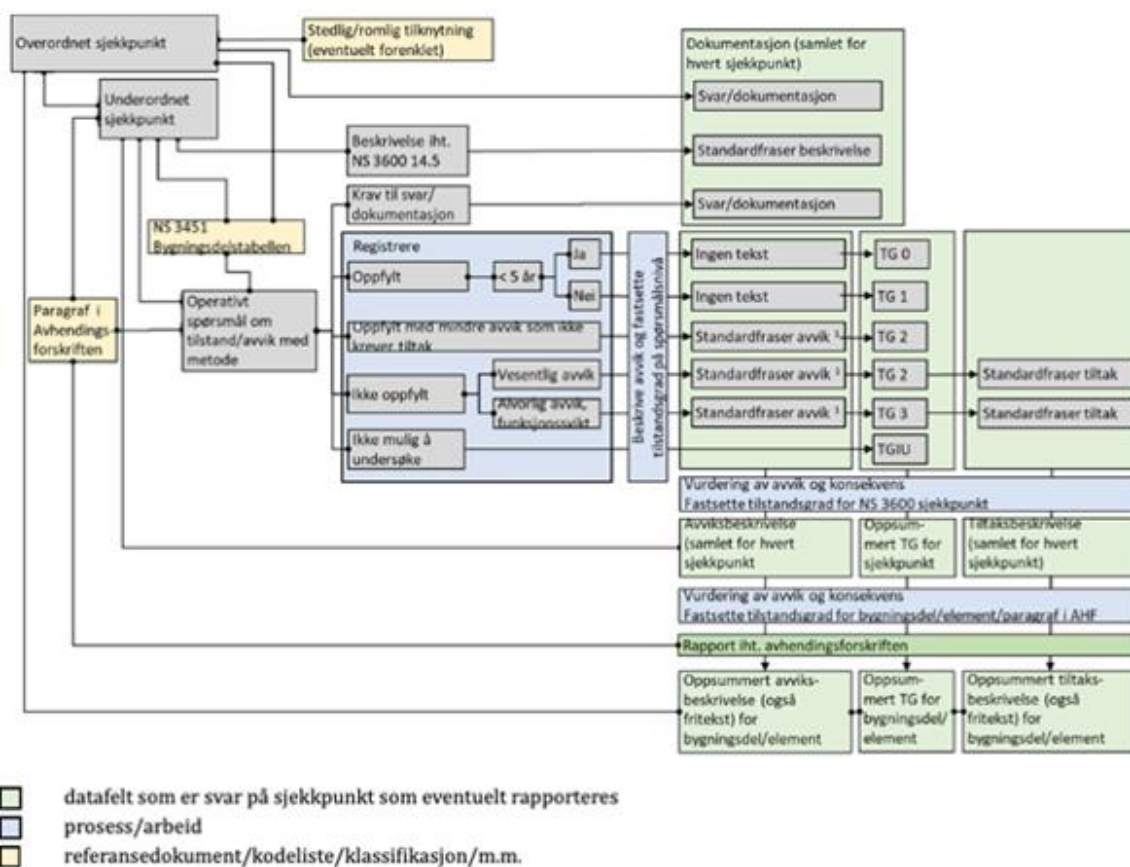
For å få tilgang til digitale tilstandsrapporter henvendte SSB seg til Norsk takst. Norsk takst er en bransjeorganisasjon for landets bygnings sakskyndige og takstforetak, med om lag 1 400 sertifiserte medlemmer fordelt på 1 000 virksomheter. Medlemmene utfører takstoppdrag over hele landet på en rekke fagfelt. Ifølge Norsk takst ble det utarbeidet rundt 107 000 tilstandsrapporter i 2022 og rundt 95 000 ble utarbeidet av Norsk taksts medlemmer. Det er en dekningsgrad på nesten 89 prosent.

Tilstandsrapporter blir i de fleste tilfellene utarbeidet i forbindelse med salg av bolig eller fritidsbolig, men det er viktig å ha i mente at det ikke alltid er tilfellet. Det utarbeides også ofte tilstandsrapporter ved arveoppgjør, reforhandling av lån med mer.

3.1. Datastruktur/oppbygging

Figur 3.1 viser oppbyggingen av en tilstandsrapport. I hvert sjekkpunkt går en gjennom ulike operative spørsmål om tilstand/avvik med metode. Om spørsmålet er oppfylt og bygningsdel er under fem år, får dette sjekkpunktet kode TG0, om det er over fem år får det kode TG1. Om spørsmålet er oppfylt med mindre avvik som ikke krever umiddelbart tiltak, gis en kort beskrivelse av avviket og koden TG2 (1). Dersom spørsmålet ikke er oppfylt, blir det enten markert som et vesentlig avvik og får en avviksbeskrivelse og blir kodet TG2 (2). Hvis det er alvorlig avvik, gis en avviksbeskrivelse og kode TG3. Det siste alternativet er om spørsmålet ikke er mulig å undersøke vil det bli gitt kode TGIU. Et eksempel på noe som kan få TGIU er dersom det ikke foretas hulltaking bak vegg i våtsone på grunn av bygningsmessige hindringer, som for eksempel betongvegger i våtrom.

Figur 3.1 Oppbygging av digital tilstandsrapport



Kilde: SN-NSPEK 3477 (2021).

Det hele kan enklere illustreres med et eksempel. Hvis vi tar for oss våtrom, er et av sjekkpunktene overflater – gulv. Til dette sjekkpunktet er det knyttet ni spørsmål som skal undersøkes av bygningssakskyndig. Det er ikke sikkert alle undersøkes for hver bolig da det er avhengig av hvilket gulv det er snakk om, fliser eller gulvbelegg. Under vises et par eksempler.

På gulvets overflate skal den bygningssakskyndige:

a. Se etter riss og sprekker. Er det riss, sprekker, skader eller ødelagte eller manglende fliser?

Dette spørsmålet er en visuell undersøkelse for alle gulvflater. Hvis svaret er nei og bygningsdelen er under 5 år får det ingen tekst og TG0, men dersom bygningsdelen er over fem år blir det tildelt TG1. Dersom svaret er ja går vi videre til neste steg. For dette spørsmålet er sju ulike standardbeskrivelser av avvik, noen gjelder kun fliser og noen gjelder andre gulvtypen enn fliser. Et eksempel er dersom flisene har store sprekker gis TG3 og det blir oppgitt at skade må utbedres. Et annet eksempel kan være et gulv uten fliser og bygningssakskyndig observerer riss i gulvet. Da gis det TG2 og følgende tiltakstekst; «krever oppfølging med jevnlig ettersyn». Tabell 3.1 oppsummerer alle avvikene innenfor spørsmål a.

Tabell 3.1 Oversikt standardfraser spørsmål a

Gulv	Standardfraser avvik	TG	Standardfraser tiltak
Fliser	Fliser har riss / sprekker	2	Krever oppfølging med jevnlig ettersyn
Fliser	Fliser har store sprekker	3	Skade må utbedres
Fliser	Det mangler fliser	3	Skade må utbedres
Ikke fliser	Det er riss i gulv	2	Krever oppfølging med jevnlig ettersyn
Ikke fliser	Det er sprekker i gulv	3	Skade må utbedres
Ikke fliser	Skader på belegg utenfor våtsone	2	Krever oppfølging med jevnlig ettersyn
Ikke fliser	Skader på belegg i våtsone	3	

b. Se etter sprekker i fuger. Er det riss, sprekker eller skader på fuger?

Dette er en visuell undersøkelse som kun gjøres for våtrom med fliser. Hvis svaret er nei er det samme utfall som i eksempelet over. Dersom svaret er ja går vi videre til neste steg. Tabell 3.2 oppsummerer alle mulige avvik innenfor spørsmål b.

Tabell 3.2 Oversikt standardfraser spørsmål b

Gulv	Standardfraser avvik	TG	Standardfraser tiltak
Fliser	Fuger er misfarget	2	Fuger må rengjøres
Fliser	Harde fuger har riss / sprekker	2	
Fliser	Fugemateriale mangler i harde fuger	3	Fuger må fornyes
Fliser	Det er svikt i vedheft ved elastisk fuger.	2	
Fliser	Fugemateriale mangler i elastiske fuger	3	Fuger må fornyes

f. Undersøke om det er tilfredsstillende fall til sluket ved hjelp av vater eller laser. Er det for lite fall til sluk?

Hvis svaret er nei, er det samme utfall som tidligere. Dersom svaret er ja, går vi til neste steg. Tabell 3.3 viser mulige avvik innenfor spørsmål f. Dersom det ikke er fall til sluk og større vannansamlinger gis det TG3. Hvis det ikke er tilstrekkelig fall til sluk og mindre vannansamlinger gis det TG2.

Tabell 3.3 Oversikt standardfraser spørsmål f

Gulv	Standardfraser avvik	TG	Standardfraser tiltak
Alle	Ikke tilstrekkelig fall, mindre vannansamling.	2	
Alle	Ikke fall til sluk. Større vannansamlinger.	3	

Etter at alle spørsmålene knyttet til dette sjekkpunktet er undersøkt, gås det videre til neste sjekkpunkt. Når alle sjekkpunktene knyttet til bygningsdelen er undersøkt, gås det videre til neste bygningsdel og samme prosess blir fulgt.

3.2. Variabler

Datagrunnlaget undersøkt i dette prosjektet består av ett uttrekk av bolig- og fritidsbolig tilstandsrapporter fra perioden 01.01.2022 til 31.12.2022 som vi har fått tilgang til fra Norsk takst. Uttrekket består av 10 000 tilfeldige tilstandsrapporter fra Oslo og alle tilstandsrapporter fra Kongsvinger. Noen tilstandsrapporter er utelatt som følge av manglende verdier i tilstandsgradfeltet. Vi endte opp med et utvalg med 9 609 tilstandsrapporter. Datasettet inneholder en rekke opplysninger, tabell 3.4 viser en oversikt over variablene med beskrivelse.

Variabler	Beskrivelse
INSPECTION_DATE	Inspeksjonsdato
KNR	Kommunennummer
GNR	Gårdsnummer
BNR	Bruksnummer
FNR	Festenummer
SNR	Seksjonsnummer
ORG_NR	Organisasjonsnummer på borettslag
ANR	Andelsnummer
LNR	Leilighetsnummer / Bolignummer
POSTAL_CODE	Postnummer
MUNICIPALITY_NAME	Kommunenavn
CITY	Poststed
STREET_ADDRESS	Gate/vei navn
STREET_ADDRESS_NO	Gate/vei nummer og eventuelt bokstav
BUILDING_TYPE	Boligtype [LEILIGHET, REKKEHUS, ENEBOLIG, TOMANNSBOLIG, FRITIDSBOLIG]
OWNER_TYPE	Eierform [SELVEIER, ANDEL]
AREA	Boligens bruksareal
NUM_TG0	Totalt antall TG-0 I rapporten
NUM_TG1	Totalt antall TG-1 I rapporten
NUM_TG2	Totalt antall TG-2 I rapporten
NUM_TG3	Totalt antall TG-3 I rapporten
NUM_TGIU	Totalt antall TG-IU I rapporten
NUM_[BYGNINGSDELTYPE]	Antall av den aktuelle bygningsdeltypen I boligen(e)
NUM_CHECKPOINT_ROWS_[BYGNINGSDELTYPE]	Totalt antall sjekkpunkter på den aktuelle bygningsdeltypen
NUM_CHECKPOINT_HAS_TG_[BYGNINGSDELTYPE]	Totalt antall sjekkpunkter hvor det er angitt tilstandsgrad på den aktuelle bygningsdeltypen
NUM_CHECKPOINT_EXAMINED_[BYGNINGSDELTYPE]	Totalt antall sjekkpunkter hvor det er angitt satt tilstandsgrad (ikke TG-IU) på den aktuelle bygningsdeltypen
NUM_TG0_[BYGNINGSDELTYPE]	Totalt antall TG-0 på den aktuelle bygningsdeltypen
NUM_TG1_[BYGNINGSDELTYPE]	Totalt antall TG-1 på den aktuelle bygningsdeltypen
NUM_TG2_[BYGNINGSDELTYPE]	Totalt antall TG-2 på den aktuelle bygningsdeltypen
NUM_TG3_[BYGNINGSDELTYPE]	Totalt antall TG-3 på den aktuelle bygningsdeltypen
NUM_TGIU_[BYGNINGSDELTYPE]	Totalt antall TG-IU på den aktuelle bygningsdeltypen
COST_LOWER_[BYGNINGSDELTYPE]	Nedre terskel for utbedringskostnader for den aktuelle bygningsdeltypen
COST_UPPER_[BYGNINGSDELTYPE]	Øvre terskel for utbedringskostnader for den aktuelle bygningsdeltypen.

3.3. Deskriptiv statistikk

Eiertype

Uttrekket vi har fått tilgang, til består av både andelsboliger og selveierboliger. Som vi ser av tabell 3.3 er det en jevn fordeling av hver eierform både for Oslo og Kongsvinger. Andelsboliger er både borettslagsbolig og aksjeboliger, med en svært stor overvekt av borettslagsboliger.

Tabell 3.3 Fordeling av eiertyper i utvalget

Eiertype	Antall Oslo	Antall Kongsvinger
Selveier	4 877	188
Andel	4 328	216

Boligtype

Tabell 3.3 viser en oversikt over de ulike boligtypene i uttrekket. Vi kan fra tabell 3.4 at fordelingen av boligtypene er ulikt Oslo og Kongsvinger. I Oslo er det naturlig at en stor overvekt av utvalget er av leiligheter, mens det i Kongsvinger er jevnere fordelt, med en litt høyere andel eneboliger.

Tabell 3.4. Fordeling av boligtyper i utvalget

Boligtype	Antall Oslo	Antall Kongsvinger
Enebolig	436	154
Tomannsbolig	344	29
Rekkehus	453	53
Leilighet	7 080	114
Fritidsbolig	13	14
Annet	879	40

Tilstandsgrader

I rapportene er det 3 variabler som viser totalt antall sjekkpunkter med de ulike tilstandsgradene TG1, TG2 og TG3. Her summeres da for eksempel alle sjekkpunkter med TG1 i de ulike bygningsdelene. Om det er 3 TG1 på badet og 2 TG1 på kjøkkenet og ikke flere TG1 i andre bygningsdeler vil antall TG1 være 5 for denne rapporten. Tabell 3.5 viser gjennomsnittlig antall sjekkpunkter med de ulike tilstandsgradene for den enkelte bolig.

Tabell 3.5. Gjennomsnittlig antall TG avvik

Tilstandsgrad	Gjennomsnitt
TG0	1,79
TG1	13,1
TG2	8,1
TG3	0,8
TGIU	1,6

Gjennomsnittsboligen har altså rundt 13 sjekkpunkter som har mindre avvik, vel 8 sjekkpunkter med litt større avvik og under 1 med alvorlige avvik som krever tiltak så fort som mulig.

4. Mulig bruk av dataene fra tilstandsrapportene

Det er mulig å bruke tilstandsrapportdata i en statistikk over tilstanden til boliger og fritidsboliger som legges ut for salg. Vi kan lage en oversikt over gjennomsnittlig antall sjekkpunkter med avvik av de forskjellige typene fordelt på boligtyper, fylker og kommuner.

I fremstillingene under er fritidsboliger holdt utenfor på grunn av svært få observasjoner i utvalget.

Tabell 4.1 viser en oversikt over antall tilstandsrapporter for hver boligtype, innenfor hver summeringsvariabel av TG0, TG1, TG2, TG3 og TGIU. Vi tar for oss TG2 og TG3 i første omgang siden TG1 som oftest bare er vanlig slitasje. Vi kan se at det i gjennomsnitt er flere TG2 og TG3 avvik i boligtypen enebolig enn tomannsbolig og rekkehus. Mange av bygningsdelene som undersøkes av bygningssakskyndig er like mellom boligtypene, men det vil naturligvis være flere bygningsdeler i en enebolig sammenlignet med en leilighet, dette henger sammen størrelsen på boligene. Vi kan se det godt i kolonnen for gjennomsnittlige sjekkpunkter. Man ser at gjennomsnittlig antall TG avvik er høyere jo høyere gjennomsnittlig antall sjekkpunkter det er for boligtypen. Det er naturlig at det vil være flere avvik jo flere områder det er å sjekke. Andre forhold er at det i større grad er relevant å undersøke ytre forhold, særlig tak og utvendige vegger ved boligene i boligtypene enebolig, tomannsbolig og rekkehus sammenlignet med leiligheter. Derfor gir ikke en sammenligning av gjennomsnittlig antall TG avvik på tvers av boligtyper et godt bilde.

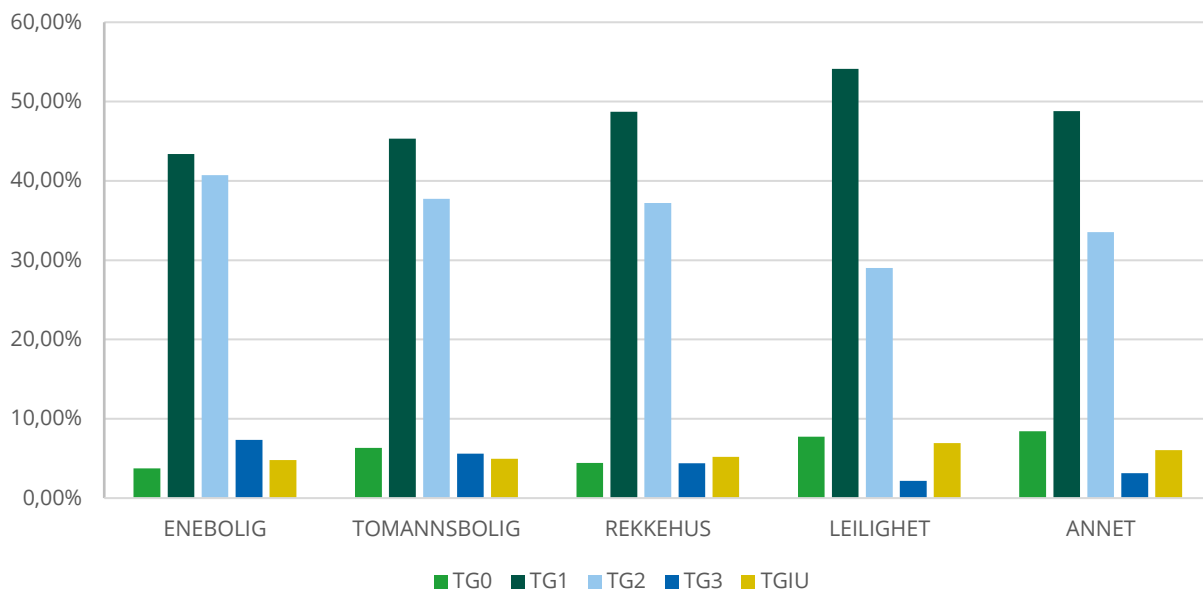
Det er verdt å merke seg at boligene under boligtype «annet» viser samme tendens som leilighetene, med tanke på gjennomsnittlig antall sjekkpunkter og gjennomsnittet av de ulike tilstandsgradene. Det kan tyde på at boligene i denne boligtypen kan dele mange av karakteristikkene med leiligheter, hovedsakelig ved at det er mindre boenheter i likhet med leiligheter, sammenlignet med de tre andre boligtypene.

Tabell 4.1 Gjennomsnittlig antall TG avvik fordelt på boligtyper

Boligtype	Antall boliger	Snitt sjekkpunkter	Snitt TG0	Snitt TG1	Snitt TG2	Snitt TG3	Snitt TGIU
ENEBOLIG	590	43,8	1,6	19,0	17,8	3,2	2,1
TOMANNSBOLIG	373	39,9	2,5	18,1	15,1	2,2	2,0
REKKEHUS	506	33,7	1,5	16,4	12,5	1,5	1,8
LEILIGHET	7 194	22,7	1,8	12,3	6,6	0,5	1,6
ANNET	919	23,8	2,0	11,6	8,0	0,7	1,4

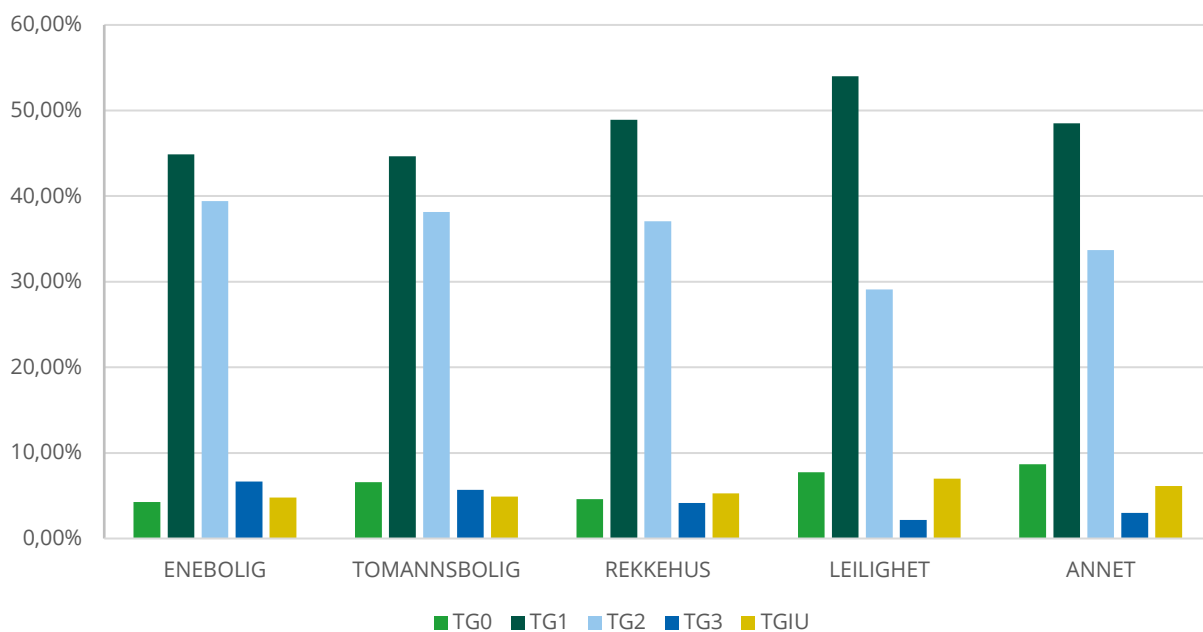
For å gjøre sammenligning på tvers av boligtyper lettere er det i figur 4.1 laget en oversikt over andelen av de ulike TG avvikene fordelt på boligtypene. Vi ser det fremdeles er eneboligene som har høyest andel TG3 og TG2 avvik, etterfulgt av henholdsvis tomannsbolig og rekkehus.

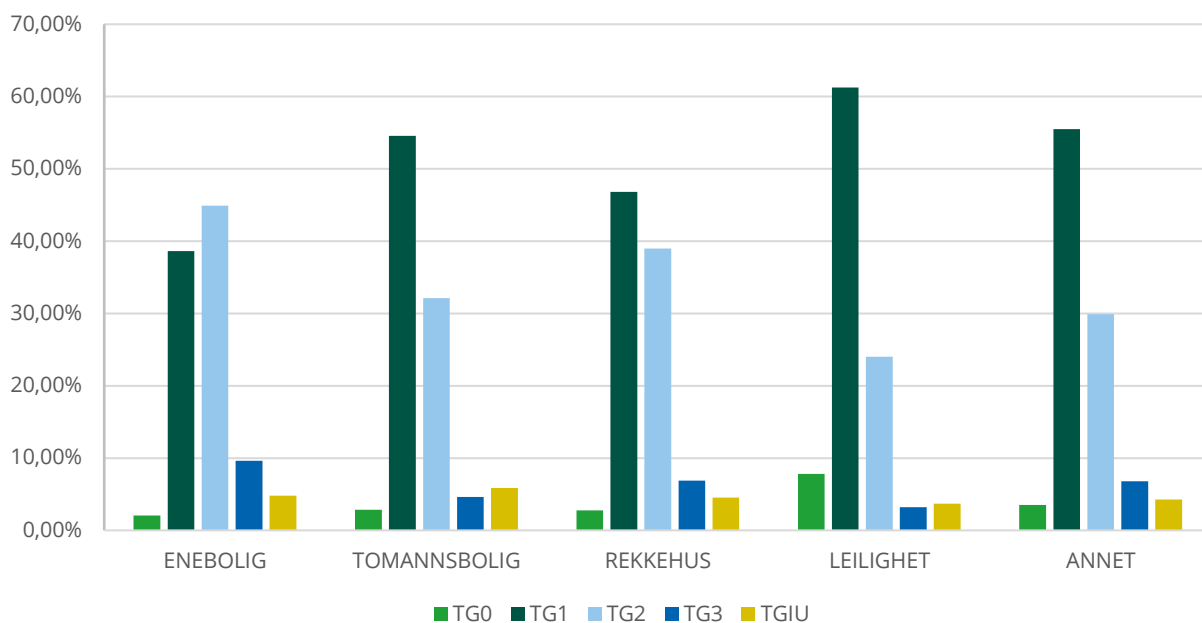
Figur 4.1 Andel TG avvik fordelt på boligtype



Figur 4.2 og 4.3 viser det samme som figur 4.1, andel TG avvik fordelt på boligtype, men her det fordelt på henholdsvis Oslo og Kongsvinger. Det er ingen vesentlige forskjeller mellom kommunene. Boligtypen som variere mest mellom kommunene er boligtypen annet.

Figur 4.2 Andel TG avvik fordelt på boligtype. Oslo



Figur 4.3 Andel TG avvik fordelt på boligtype. Kongsvinger

Tabell 4.2 viser ulike grupperinger av antall avvik innenfor tilstandsgrad 2 og 3 og hvor mange av boligene/tilstandsrapportene i utvalget som havner innenfor disse grupperingene. Kun 7,4 prosent av tilstandsrapportene i utvalget har ingen TG2 avvik og hele 92,6 prosent av tilstandsrapportene har minst én TG2 avvik i rapporten. TG2 er fordelt i to ulike kategorier TG 2 (1) – mindre avvik som ikke krever umiddelbare tiltak og TG 2 (2) – avvik som kan kreve tiltak. Derfor trenger det nødvendigvis ikke være store og kostbare avvik om en bolig har et par TG2. For eksempel vil det bli gitt TG2 om det ikke er foretatt radonmålinger og om halvparten av forventet brukstid på diverse områder er oppbrukt, selv om det ikke krever umiddelbar handling.

Når vi derimot ser på TG3 avvik ser vi at en stor del av utvalget har 0 TG3 avvik. Omkring 65 prosent av utvalget har ingen TG3 avvik i tilstandsrapporten og hele 90,4 prosent av utvalget har to eller færre TG3.

Tabell 4.2 Gruppering antall TG2 og TG3 avvik med antall boliger innenfor de ulike grupperingene

Antall avvik gruppering	TG2	Prosent TG 2	TG3	Prosent TG 3
0 TG avvik	713	7,4	6 221	64,7
1 - 2 TG avvik	900	9,4	2 473	25,7
3 - 5 TG avvik	1 940	20,2	683	7,1
6 - 9 TG avvik	2 888	30,1	159	1,7
Over 10 TG avvik	3 168	33,0	73	0,8

Det må understrekes at disse oversiktene kun sier noe om de boligene som har fått en tilstandsrapport, mest sannsynlig fordi de skal selges. Det er derfor ikke grunnlag for å si at dette er representativt for alle boliger, også de som ikke skal selges. Man kan tenke seg at tilstanden er noe bedre for boliger som skal gjennomgå en salgsprosess i og med at det ofte foretas mindre renoveringer i forbindelse med salg for å øke salgsverdien på boligen. Det kan likevel gi et visst bilde på tilstanden på norske boliger.

For hver bygningsdel er det oppgitt nedre og øvre terskel for utbedringskostnader for den aktuelle bygningsdeltypen. Ved hjelp av denne informasjonen er det mulig å gå nærmere inn på alvorligheten av de ulike avvikene i tilstandsrapportene. Bygningssakskyndig må komme med et

kostnadsestimat for utbredelse av tiltaket der det er relevant. I tilstandsrapportene er utbedringskostnadene beskrevet som et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Kostnadsestimatene er inndelt i følgende intervaller.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 – 50 000
- Tiltak mellom kr. 50 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr. 100 000 – 300 000
- Tiltak over kr. 300 000

Tilstandsgradene i seg selv sier noe om alvorligheten eller omfanget av avvikene, men selv innenfor samme TG kan avvikene være av ulikt kostnadsomfang. Dette er særlig tydelig innenfor TG2 som er delt opp i to ulike kategorier. Det kan også være ulikt kostnadsnivå innen TG3 avvikene. Et TG3 avvik kan ha et kostnadsestimat for tiltak på mellom kr. 50 000 – 100 000, mens et annet TG3 avvik kan ha et kostnadsestimat for tiltak på over kr. 300 000. Anslaget på utbedringskostnadene kan derfor gi et mer nyansert inntrykk av tilstanden.

En styrke ved dataene er detaljgraden. Ved større analyseoppgaver ville det vært mulig å gå i dybden i datagrunnlaget og vurdere hvilke bygningsdeler det oftest oppstår avvik i. Man kunne sett nærmere på avvik innen ulike bygningsdeler, f.eks. våtrom. Det er baderommet som er den store synderen både når det gjelder TG3 avvik og TG2 avvik. Av totalt 7 785 TG3 avvik i utvalget finner vi 2 186 av dem i bygningsdelen bad. Det er nesten 30 prosent av alle TG3 avvik. Deretter finner vi et annet våtrom, vaskerom, som står for nesten 10 prosent eller 735 av TG3 avvikene i utvalget. Bad står også for flest av TG2 avvikene i utvalget. Av totalt 77 515 TG2 avvik står bad for 17 452 av TG2 avvikene. Det er en litt lavere andel sammenlignet med TG3 avvikene, og er rundt 23 prosent av alle TG2 avvikene i utvalget. Deretter følger kjøkken med 6 977 TG2 avvik. Tallene er oppsummert i tabell 4.3. Det er mange flere bygningsdeler i en tilstandsrapport, men her det bare sett på topp tre bygningsdeler med antall TG3 feil. Dataene er strukturert slik at en kan aggregere på ulike nivå. Om du ønsker å aggregere antall av de ulike tilstandsgradene på bolignivå har du mulighet til det eller om du ønsker å aggregere opp flere bygningsdeler til et nivå er det muligheter for det, for eksempel aggregere alle våtrommene til en våtromsvariabel.

Tabell 4.3 Topp tre bygningsdeler med antall TG2 og TG3 avvik og andel ut ifra totalt antall TG2 og TG3 avvik

Bygningsdel	Antall TG2	Andel TG2	Antall TG3	Andel TG3
Bad	17 452	22,5	2 186	28,1
Vaskerom	2 597	3,4	735	9,4
Kjøkken	6 977	9,0	405	5,2

En spennende øvelse ville vært å undersøke om det er mulig å si noe representativt om tilstanden til hele boligmassen i Norge ved hjelp av tilstandsdataene og i tilfelle når det er nok data til å kunne si noe om boligmassen.

En rapport fra Menon Economics «omfang av byggfeil i Norge» (Pedersen, m.fl., 2022) har estimert den totale kostnaden av bygningsfeil ved hjelp av tilstandsrapportdata. Byggfeil i rapporten er definert som brudd på TEK 10 og TEK 17. I rapporten ble det brukt tilstandsrapporter fra halve 2022. De benyttet seg blant annet bygningssakskyndiges kostnadsanslag for utbedring av avvikene til å anslå kostnadene forbundet med brudd på TEK regelverket. Resultatet viste at den gjennomsnittlige byggfeilen har en utbedringskostnad på 8 500 kroner og den gjennomsnittlige boligen har behov for utbedringer som skyldes byggfeil til en kostnad på omtrent 19 500 kroner. De estimerte det videre til et anslag for totalpopulasjonen av boligbygninger. Resultatet viste at kostnaden av

utbedringstiltak som skyldes byggfeil er 520 millioner kroner per årskull for boligbygg oppført i perioden 2010 – 2020 (Pedersen, m.fl., 2022).

Tilstandsrapportene vil være en god kilde til å si noe om boligene som av ulike grunner får en tilstandsrapport, mest sannsynlig på grunn av salg. Dette er nyttig informasjon som kan gi innsikt i det norske boligmarkedet. F.eks. kan ulike deler av boligen ha større mangler enn andre noe som kan avdekke problemområder i boligene. Slike opplysninger vil nok være interessante for flere aktører, som f.eks. myndigheter, forskere eller entreprenører.

5. Koblingsnøkler mot matrikkel

Ett av målene i dette notatet er å se om SSB kan bruke tilstandsrapportene til etablering av ny statistikk eller om de kan tilføre noe ekstra i eksisterende statistikk. En sentral kilde til SSBs statistikk på bygg- og boligfeltet er matrikkelen. Å kunne koble tilstandsrapportene mot riktig bygg og bolig i matrikkelen blir dermed viktig. Kobling mot matrikkel gir muligheter til å koble på andre opplysninger fra matrikkelen som ikke er i tilstandsrapportene, for eksempel geografisk posisjon, antall etasjer i bygget og boligens etasjeplassering. Dette vil også gå andre veien, hvor vi kan bruke viktig informasjon fra tilstandsrapportene, f.eks. areal og byggeår, til kvalitetsheving av eksisterende statistikk.

Matrikkelen er Norges offisielle eiendomsregister og inneholder informasjon om eiendomsgrenser, areal, bygninger, boliger og adresser (Kartverket, 2022). Matrikkelen inneholder to ulike adresser, vegadresse og matrikeladresse. Vegadresse består av adressenavn, nummer og eventuelt bokstav. Dersom flere boliger deler samme adressenavn, f.eks. i en boligblokk, vil adressen også omfatte et bruksenhetsnummer (bolignummer), f.eks. «min adresse 1A – H0101». Bruksenhetsnummeret i dette tilfelle er H0101. Alle hus, hytter, andre bygninger og eiendommer i Norge bør ha en vegadresse. I de fleste tilfeller er det én-til-én-kobling mellom vegadresse og bygg. Hvert atkomstpunkt til en bolig skal ha en egen adresse. Dette er illustrert i figur 5.1. Her er hvert atkomstpunkt til de ulike boligblokkene markert med et nummer.

Figur 5.1 Eksempel på adressemerking av boligblokk



Kilde: Kartverket, 2023.

Der det ikke er en vegadresse, er den offisielle adressen matrikeladresse, som er en tallrekke bygd på gårds- og bruksnummer (Kartverket, 2022).

Tilstandsrapportene inneholder både vegadresse og variablene som utgjør matrikeladressen, kommunenummer, gårdsnummer, bruksnummer og festenummer og seksjonsnummer der det gjelder. I tillegg til vegadresse og matrikeladresse er det oppgitt organisasjonsnummer og andelsnummer for borettslagsboliger. Kombinasjonen av organisasjonsnummer og andelsnummer utgjør en unik kobling mot en bolig.

I en perfekt verden skal denne informasjonen være tilstrekkelig til å kunne treffe rett bygg og bolig, men slik er det ikke alltid. Det er mangler i både matrikkelen og tilstandsrapportene.

5.1. utfordringer med koblingsnøkler

I dette kapitlet beskrives ulike utfordringer som ble møtt i arbeidet med å koble tilstandsrapportene mot matrikkelen.

Seksjonsnummer

En mangel i matrikkelen er at eierseksjonen i noen få tilfeller feilaktig ikke er tilknyttet boligen. Seksjonsnummer tildeles når en eiendom seksjoneres slik at hver eierseksjon tildeles et eget seksjonsnummer i tillegg til eiendommens gårds- og bruksnummer. Når en eiendom eies av flere personer sammen, og sameierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet (bolig) på eiendommen, skal eiendommen seksjoneres. Dette gjelder i hovedsak rekkehus, blokker og andre leilighetskomplekser. Borettslagsandeler tildeles imidlertid ikke seksjonsnummer (Kartverket, 2021). I et borettslag er det borettslaget som eier eiendommen og bygningene på eiendommen (Obos, 2023). I de tilfellene hvor boligen feilaktig ikke er koblet mot de spesifikke seksjonene vil knytningene ligge mot hovedeiendommen, altså kommunenummer, gårdsnummer og bruksnummer. Dette er et problem, spesielt i de tilfellene vi ønsker å koble mot en bolig og denne boligen ligger i en boligblokk.

En annen årsak er at seksjonsnummeret ikke er utfylt i tilstandsrapporten på boliger som faktisk er seksjonert.

Mangel på bruksenhetsnummer

En løsning kunne vært å bruke vegadressen med bruksenhetsnummer, men da treffer vi på et annet problem som gjelder for tilstandsrapportdataene. Variabelen i tilstandsrapportene heter leilighetsnummer og er noe annet enn det offisielle bruksenhetsnummeret i matrikkelen. Svært mange sameier og borettslag opererer med leilighetsnummer. Dette problemet gjør at vi i prinsippet ikke kan bruke vegadresse til å koble tilstandsrapportene mot en bolig i matrikkelen.

Organisasjonsnummer og andelsnummer utfordringer

I tilstandsrapportene er det oppgitt organisasjonsnummer og andelsnummer for borettslagsboligene. Kombinasjonen av organisasjonsnummer og andelsnummer utgjør en unik kobling mot en bolig.

Et problem vi ser med borettslagsboliger er at organisasjons- og andelsnummer fra tilstandsrapporten noen få ganger kan tilhøre boliger på en helt annen adresse og eiendom enn det som er registrert i tilstandsrapporten. Av totalt 3 390 tilstandsrapporter som har utfylt både organisasjonsnummer og andelsnummer er 199 av rapportene registrert på en eiendom og adresse som ikke stemmer overens med borettslagsboligens adresse. Ifølge dataleverandør skyldes dette feilregistrering av bygningssakskyndig. I tillegg mangler 1 075 av totalt 5 065 av rapportene som er registrert som andelsboliger i utvalget organisasjonsnummer og/eller andelsnummer.

I SSB finner vi koblingen fra organisasjonsnummer og andelsnummer mot bolig i Grunnboken. Det betyr at vi da kun kan koble boretter mot en tilstandsrapport hvis boretten er tinglyst. Siden det ikke er tinglysningsplikt i Norge er det mulig en andel aldri har blitt tinglyst, f.eks. kan en andel ha blitt overført mellom familie uten at denne overføring har blitt tinglyst.

Heve kvalitet

En større jobb er satt i gang av dataleverandør for å analysere omfanget av feilaktig/manglende matrikkelinformasjon i takstsystemene og forbedre kvaliteten både ved endring i fagsystemene samt vasking mot andre kilder. Dette vil kunne øke andelen vi klarer å koble mot registrene som er undersøkt i dette notatet.

5.2. Resultat etter kobling mot matrikkel

Kobling mot matrikkelen kan gjøres ved hjelp av vegadresse, matrikkeladresse eller i de tilfeller hvor det er snakk om borettslagsboliger organisasjonsnummer og andelsnummer. Her brukes alle metodene for å komme frem til ett bygg og én bolig. Grunnen til at vi undersøker mulighetene for å koble mot både bygg og bolig er at det i noen tilfeller vil være tilstrekkelig å kun koble mot bygg for å hente informasjonen vi er ute etter, mens det i andre tilfeller vil være nødvendig å koble mot bolig. F.eks. om vi ønsker å bruke byggeår fra tilstandsrapportene som en ekstra kilde til byggeår i boligstatistikken, vil det være nok å koble mot bygg, ettersom byggeår oppgis på bygg nivå i matrikkelen. Dersom vi ønsker å hente bruksarealet til boligen fra tilstandsrapportene som en ekstra kilde til boligstatistikken, ville vi måtte koblet mot bolig.

Kobling mot bygning

Etter en rekke ulike metoder for kobling sitter vi igjen med 172 eller 1,79 prosent tilstandsrapporter hvor koblingen mot bygg er noe mer usikker. Metodene går ut på ulike prioriteringer av koblingene. Grunnen til at koblingen er noe mer usikker i disse tilfelle kan være sammensatte. Koblingsnøklene kan peke mot forskjellige adresser. Enten kan det være ulikt bygg i alle 3 koblingene, eller det kan være ulikt bygg mellom vegadresse og matrikkeladresse kobling, kun kobling gjennom vegadresse eller matrikkeladresse m.m. Samme tilstandsrapport kan peke mot to ulike bygg basert på informasjonen som er tilgjengelig i rapporten. Vi har ikke nok informasjon til med sikkerhet å bestemme hvilket bygg som er korrekt.

For å få koblet et bygg til tilstandsrapportene, kunne det blitt gjort en prioritering og de kunne blitt merket som usikker kobling. Basert på en undersøkelse av disse tilfellene ville det vært naturlig å først og fremst stole på vegadresse koblingen, deretter matrikkeladressen og til slutt borettslagskoblingen i de tilfellene koblingen er unik. Det ville gitt noen flere korrekte koblinger, men samtidig også noen som er feil. Da ville vi stått igjen med 83 tilstandsrapporter uten bygg.

Av disse grunnene må vi konkludere med at det er 172 tilstandsrapporter vi ikke klarer å koble mot et bygg med sikkerhet på grunn av manglende eller feil informasjon i koblingsnøklene.

Kobling mot bolig

Etter en rekke ulike metoder for kobling, står vi igjen med 2 208 eller 22,98 prosent tilstandsrapporter som vi ikke med sikkerhet kan si hvilken bolig som tilhører tilstandsrapporten. De fleste av tilfellene er rapporter som kobler mot flere boliger enten gjennom vegadresse eller matrikkeladresse. Som nevnt tidligere er det mange andelsboliger som mangler organisasjonsnummer og/eller andelsnummer. Disse rapportene er det svært utfordrende å koble mot rett bolig når vi heller ikke har bruksenhetsnummer. En annen utfordring er tilfellene hvor koblingen mellom seksjonen og den spesifikke boligen mangler i matrikkelen. Dette er de to hovedårsakene til at det er så mange tilstandsrapporter som ikke kobler mot en bolig. Begge problemstillingene kunne vært løst ved hjelp av bruksenhetsnummer i tilstandsrapportene. Det er kun 42 tilstandsrapporter som ikke kobler mot noen som helst bolig. De resterende 2 166 tilstandsrapportene kunne vært koblet mot en bolig, men det er for usikkert og ville ikke gitt noe godt resultat om vi hadde gjort det. De fleste ville vært en ren gjetning.

6. Muligheter for bruk på eksisterende statistikk

6.1. Kvalitetsheving av boligstatistikk

SSBs boligstatistikk viser boligbestanden i Norge. Boligstatistikken har en rekke tabeller med fordelinger på ulike kjennetegn som blant annet boligtype, bruksareal, byggeår med mer. Hovedkilden til boligstatistikken er Matrikkelen, men en rekke andre kilder brukes for å tilføye informasjon der det mangler i matrikkelen. Tilstandsrapportene kunne gått inn som en ekstra kilde og ville være godt egnet til å bidra med å heve kvaliteten på spesielt bruksareal og byggeår. Dette er to felter som ofte mangler eller er dårlig utfylt for eldre boliger i matrikkelen.

6.2. Boligprisindeks

Et av statistikkområdene tilstandsrapportdataene kunne vært nyttig, er i beregning av prisindeks for brukte boliger. Boligprisindeksen for brukte boliger beskriver forholdet mellom prisen på en bolig på to ulike tidspunkter. Boliger kan være svært heterogene, for eksempel med hensyn til størrelse, beliggenhet, alder og kvalitet. Derfor brukes det en metode for som «fjerner» de kvalitetsmessige ulikhetene og gjør boligene sammenlignbare. Dette gjøres ved å uttrykke boligprisen som en funksjon av boligens karakteristikker, der hver karakteristik gis en teoretisk pris. Hvilke kvalitets-egenskaper som tas med i prisFunctionen avhenger av hvilke opplysninger man har om boligen og hvilken betydning de har for prisen (Takle, 2012). Det er rimelig å anta at boligens tilstand vil være viktig for boligens verdi. Tilstandsrapportene kan dermed inneholde treffende forklaringsvariabler i en regresjon for å estimere salgssummen for en brukt bolig.

Data-kilden som brukes i boligprisindeksen for brukte boliger er boligomsetninger fra FINN.no. Det er eiendomsmeglerbransjens tilbakerapporteringer til FINN.no som brukes som beregningsgrunnlag. Det vil si at boligsalg gjennomført av privatpersoner på FINN.no ikke er med i datagrunnlaget for boligprisindeksen (Takle, 2012).

Om variabler fra tilstandsrapporten skal brukes i boligprisindeksen er vi imidlertid nødt til kun å bruke boligene som er i begge kildene. Det vil være boliger som kun finnes i tilstandsrapport-dataene og det vil være boliger som kun finnes i finndataene. Det utarbeides heller ikke tilstandsrapporter for alle boligsalg i Norge. Selger er ikke pliktig til å innhente tilstandsrapport ved salg selv om det nok oftest skjer etter den nye avhendingsloven tredde i kraft januar 2022. Dersom det ikke utarbeides tilstandsrapport, kan selgeren i større grad stå til ansvar for mangler (DiBK, 2021).

Det vil forekomme salg av boliger fra FINN.no hvor tilstandsrapporten er utarbeidet av bygnings-sakskyndig som ikke er medlem i Norsk takst. Norsk taksts dekningsgrad reduserer imidlertid behovet for å innhente tilstandsrapporter fra flere aktører. Ifølge Norsk takst stod deres medlemmer for rundt 89 prosent av alle tilstandsrapportene som ble utarbeidet for boliger i 2022.

1. kvartal 2023 baserte prisindeksen for brukte boliger seg på salg av 7 072 borettslagsboliger og 14 550 selveierboliger. Hvis vi gjør et grovt anslag, uten å ta hensyn til hvor mange vi klarer å koble mot bolig, ville vi mistet 2 378 boliger fra beregningen av prisindeksen 1. kvartal 2023 om vi skulle tatt i bruk data fra Norsk takst, med tanke på at de opplyser at de har en dekningsgrad på ca. 89 prosent. Til gjengjeld ville det medført flere relevante forklaringsvariabler. Man måtte gjort en avveining mellom disse to faktorene. Dette er noe som ville vært svært spennende å utforske nærmere. Det har ikke vært mulig her siden vi kun har et uttrekk av tilstandsrapporter og målet i første omgang var undersøke datamaterialet. For å sjekke for hele 2022 ville vi hatt behov for absolutt alle rapportene som ble utarbeidet i dette tidsrommet.

7. Oppsummering

Det ligger svært mye spennende informasjon i tilstandsrapportene som kunne vært nyttig å bruke. Dataene kunne utgjort ny selvstendig statistikk som ville kunne gitt en god oversikt over tilstanden på boliger som legges ut for salg eller av annen grunn har fått en tilstandsrapport. En slik statistikk kunne vært av interesse for flere aktører i Norge som for eksempel myndigheter, forskere eller entreprenører. Det ligger også muligheter for å ta i bruk informasjonen i tilstandsrapportene i statistikk SSB allerede publiserer. Tilstandsrapportene kan brukes som en ekstra kilde i boligstatistikken til å hente blant annet bruksareal og byggeår. Informasjonen som ligger i tilstandsrapportene, vil kunne brukes som ekstra forklaringsvariabler til å forklare salgssum i en boligprisindeks.

En styrke ved dataene er detaljgraden. Ved større analyseoppgaver er det mulig å gå i dybden i datagrunnlaget og vurdere hvilke bygningsdeler det oftest oppstår avvik i. I tillegg er det mulig å bruke kostnadsestimatene bygningssakskyndig gir for å vurdere alvorligheten i de ulike avvikene. Dataene er strukturert slik at en kan aggregere på ulike nivå. Om en ønsker å aggregere antall av de ulike tilstandsgradene på bolignivå, har en mulighet til det eller om en ønsker å aggregere opp flere bygningsdeler til et nivå er det muligheter for det, for eksempel aggregere alle våtrommene til en våtromsvariabel.

En utfordring som en møtte når en koblet informasjonen fra tilstandsrapportene med matrikkelen, var manglende verdier i felt for organisasjonsnummer og andelsnummer for andelsboliger i datasettet med tilstandsrapporter. Dette gir utfordringer ved kobling mot boliger i matrikkelen.

I dette notatet har vi forholdt oss til data fra Norsk takst. En fordel med det er at Norsk takst har krav til sertifisering. For sertifisering kreves det rett kombinasjon av faglig bakgrunn og takstutdanning. Dermed er god grunn til å si at tilstandsrapportene vil holde høy standard, men det vil naturligvis alltid være subjektive vurderinger i rapportene. Et avvik kan bli oppfattet ulikt fra bygningssakskyndig til bygningssakskyndig. Dette kan til en viss grad veies opp for ved at punktene som undersøkes er godt standardiserte. En annen styrke med tilstandsrapportene fra Norsk takst, er den store dekningsgraden. Norsk takst opplyste at deres medlemmer stod for rundt 95 000 tilstandsrapporter av totalt 107 000 tilstandsrapporter utarbeidet i 2022. Det er en representativ kilde for å beskrive tilstanden til boliger som legges ut for salg.

En større jobb er satt i gang av dataleverandør for å analysere omfanget av feilaktig/manglende matrikkelinformasjon i takstsystemene og forbedre kvaliteten både ved endring i fagsystemene samt vasking mot andre kilder. Dette vil kunne øke andelen vi klarer å koble mot registrene som er undersøkt i dette notatet.

Basert på tilstandsgradene er det mulig å si noe om hvordan den gjennomsnittlige tilstanden til boligene som legges ut for salg det gitte året. Her har vi da mulighet til å fordele på boligtyper eller andre karakteristikk ved boligene som legges ut for salg. Norsk takst har stor nok dekningsgrad til å kunne trekke konklusjoner for boligsalg det gitte året.

Referanser

DiBK (Direktoratet for byggkvalitet), 2022. <https://dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>

Eiendom Norge, 2023. *Boligprisstatistikk*. <https://eiendommorge.no/boligprisstatistikk/statistikkbank/>

Huseierne, 2021. *Ny avhendingslov: Slik virker de nye reglene for salg av bolig fra januar 2022* <https://www.huseierne.no/nyheter/slik-virker-de-nye-reglene-for-salg-av-bolig-fra-januar-2022/>

Kartverket, 2023. *Føringsinstruks for matrikkelen*. Kartverket.

Kartverket, 2022. *Eiendomsgrenser*. <https://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsgrenser/matrikkelen-norgeseiendomsregister>

Kartverket, 2021. *Finn gårds- og bruksnummer*. <https://www.kartverket.no/eiendom/adressering/finn-gards--og-bruksnummer>

Lovdata, 2021. *Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)*. <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Norsk Takst, 2021. *Slik leser du de nye tilstandsrapportene og unngår dyre skuffelser*. <https://aktuelt.norsktakst.no/slik-leser-du-de-nye-tilstandsrapportene-og-unngaar-dyre-skuffelser>

Obos, 2023. *Borettslagsloven*. <https://www.obos.no/mellom-husene/ordbok/borettslagsloven>

Pedersen, S., Grønvik O., Rødal M., Bjørberg S., Mattsson J., Midttømme K. og Sæterøy R (2022). *Omfang av byggfeil i Norge*. Menon-publikasjon nr. 146/2022. Menon Economics

SN-NSPEK 3477, 2021. *Oppbygging av digitale tilstandsrapporter*. Standard Norge.

Takle, Mona, 2012. *Boligprisindeksen*. Notater 10/2012. Statistisk Sentralbyrå