



NORSK LOVTIDEND

Avd. I Lover og sentrale forskrifter mv.

Utgitt i henhold til lov 19. juni 1969 nr. 53.

Kunngjort 17. desember 2025 kl. 14.20

PDF-versjon 17. desember 2025

16.12.2025 nr. 2614

Forskrift om endring i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Hjemmel: Fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025 med hjemmel i lov 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom (avhendingslova) § 3-10 første ledd tredje punktum og overføringsvedtak 4. juni 2021 nr. 1766.

I

I forskrift 8. juni 2021 nr. 1850 til avhendingslova (tryggere bolighandel) gjøres følgende endringer:

§ 1-2 skal lyde:

Forskriften gjelder ved forbrukerkjøp av helårs- og fritidsbolig etter avhendingslova.

§ 2-2 første ledd bokstav e skal lyde:

- e. se etter forhold som kan indikere fuktiskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktrevende insekter

§ 2-2 fjerde ledd første punktum skal lyde:

For å undersøke om våttrommet har fuktiskade skal den bygningssakkynlige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

§ 2-2 fjerde ledd sjuende punktum og nytt åttende punktum skal lyde:

Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkynlige vurderer det som unødvendig. I vurderingen av om hulltaking er unødvendig kan det for eksempel legges vekt på om boligen er nylig oppført, eller våttrommet har et system for fuktovervåkning, eller det er dokumentert at våttrommet nylig er renoveret i tråd med Byggebransjens våttromsnorm av en håndverker som er sertifisert etter Byggebransjens våttromsnorm, eller våttrommet har annen tilsvarende dokumentasjon på funksjonstesting.

Nåværende åttende, niende og tiende punktum blir nytt niende, tiende og elevte punktum.

§ 2-2 sjette ledd skal lyde:

Den bygningssakkynlige skal ved hjelp av et papirark eller en røykampulle undersøke avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft.

§ 2-11 første ledd første punktum skal lyde:

I ytterveggens konstruksjoner skal den bygningssakkyndige se etter deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade.

§ 2-13 fjerde ledd nytt andre og tredje punktum skal lyde:

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på rekkverkshøyde og åpninger på balkong, veranda og lignende i tilstandsrapporten.

§ 2-14 skal lyde:

§ 2-14. Krypkjeller

Hvis innvendig inspeksjon i krypkjelleren er mulig, skal den bygningssakkyndige

- a. se etter råteskader og muggvekst på overflater
- b. utføre stikktaking i treverket
- c. se etter råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder
- d. se etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong
- e. vurdere luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg.

Hvis innvendig inspeksjon ikke er mulig, skal den bygningssakkyndige

- a. undersøke terregnfall og drenering på boligens utside
- b. undersøke om luftgjennomstrømning er mulig mot ventiler.

Hvis krypkjelleren ikke er mulig å undersøke innvendig, skal den bygningssakkyndige opplyse om det i rapporten. Den bygningssakkyndige bør i tilfelle også opplyse om skaderisiko og konsekvens av at krypkjelleren ikke er mulig å undersøke.

Denne paragrafen gjelder ikke der en bygnings krypkjeller er en del av flere boligers fellesareal. Paragrafen gjelder likevel hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for krypkjelleren, eller hvis krypkjelleren har en særlig nært tilknytning til den aktuelle boligen.

§ 2-15 fjerde ledd første og andre punktum skal lyde:

Den bygningssakkyndige skal se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter. Som del av undersøkelsen skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm.

§ 2-15 siste ledd skal lyde:

Der det er mulig uten å demontere bygningsdeler, skal den bygningssakkyndige undersøke eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskanaler, innfelte downlights, høytalere og lignende.

§ 2-18 nytt femte ledd skal lyde:

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil som er avdekket. Den bygningssakkyndige skal ikke sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

§ 2-20 første og nytt andre ledd skal lyde:

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal (BRA), i samsvar med NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Den bygningssakkyndige skal oppgi boligens totale bruksareal (BRA) i tilstandsrapporten. Det skal også opplyses om fordelingen av boligens BRA mellom kategoriene internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong (BRA-b) i tilstandsrapporten.

§ 2-21 andre ledd andre punktum skal lyde:

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

§ 2-21 nytt tredje ledd skal lyde:

Den bygningssakkyndige skal forklare konsekvens av avvik og feil for forhold nevnt i første og andre ledd, men skal ikke sette tilstandsgrad på forholdene.

§ 2-22 første ledd første punktum skal lyde:

Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23, med mindre noe annet går frem av bestemmelsene i denne forskriften.

§ 2-23 femte ledd skal lyde:

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten.

§ 2-23 siste ledd skal lyde:

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

II

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

III

For valg av tilstandsgrad etter § 2-23 siste ledd kan den bygningssakkyndige benytte kriteriene i NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig frem til 1. juli 2026.