

JUSTISDEPARTEMENTET	
01 OKT 2009	
SAKSNR.:	200901715
AVD/KONT/BEH:	LOV/EP/HCH/JOE
DOK.NR. 23	ARKIVKODE:

Høring – forslag til lovendringer for å øke bruken av
tilstandsrapport ved omsetning av bolig i forbrukerforhold:

NOU 2009: 06

**Tilstandsrapport
ved salg av bolig**

Oslo, 30. september 2009



Innholdsfortegnelse

Sammendrag	3
Kort om Anticimex	4
Forbrukernes behov for forutsigbarhet.....	4
Rammeverktøy – en ny Norsk Standard ved forbrukerkjøp av bolig.....	4
Statistikk som viser potensialet for konflikter.....	5
Kommentarer til NOU'en (knyttet direkte til henvisninger):.....	7
Nødvendig tid mellom markedsføring og budinnlevering jf. § 3-12.....	7
Like konkurransevilkår – meglers påvirkningskraft. Lovpålagt eller frivillig?	7
Kvalitet på tilstandsrapporten og bygningssakkyndiges ansvar jf. 3.4.3.3 og kapittel 5 ...	7
Terminologi – jf. 1.6 Begrepet "takst"	8
Situasjoner hvor behovet for tilstandsrapport er mindre – Jf. 3.3 / 3.5.....	9
Forslag til lovendringer som kan øke bruken av tilstandsrapporter – Jf. 3.4.....	9
Selger får utvidet opplysningsplikt – jf. 3.4.3.2	10
Ikke kunne benytte "as is" i kjøpsavtalen – jf. 3.4.4.....	11
Kjøper får angrerett / heving jf. 3.4.5.....	11
Tinglysningssperre – jf. 3.4.6.....	11
Øke reklamasjonsfristen med 10 år - jf. 3.4.9.....	11
Lovpålagt plikt om bruk av "godkjent rapport"	11
Tidspunktet for når tilstandsrapport skal gjøres kjent og tilgjengelig for alle – Jf. 3.4.8 ..	12
Hvordan og av hvem bestilles en godkjent tilstandsrapport"	12
Kapittel 4 - Tilstandsrapporten	13
Skille ikke-seksjonerte eneboliger og andre boliger enn ikke-seksjonerte eierboliger.	
Undersøkelsens omfang. Jf. 4.2.6.3	13
Radon – Jf. 4.2.7.1	13
Lovligheten av bygningsredninger – Jf. 4.2.7.2.....	13
Planer og planforslag – Jf. 4.2.7.3	14
Areal – Jf. 4.2.7.4	14
Energiattest – Jf. 4.2.7.5.....	14
Verdifastsettelse / verdivurdering – Jf. 4.2.7.6	14
Bruken av tilstandsgrader – Jf. 4.2.8.2.....	16
Levetidsbetraktninger – Jf. 4.2.8.3.....	17
Utbedringskostnader – Jf. 4.2.8.4	17
Egenerklæring – Jf. 4.2.9.....	18
Enhetlig skjema – Jf. 4.3.....	19
Krav til rapportens varighet – 4.4	19
Autorisasjonsordning – Jf. 5.2 / 5.3 / 5.4.....	20
Regler om utførelsen av de bygningssakkyndiges arbeid – 5.5	20
Hvordan de bygningssakkyndiges uavhengighet kan sikres 5.6	20
Klageordning – kapittel 6	20
Kort om eiendomsmeglernes plikter og ansvar – Kapittel 7	20
Krav til tilstandsrapportens innhold. Kommentar til NOU kapittel 12.....	20

Sammendrag

Vi er glade for at et samlet Takstlovutvalg går inn for økt bruk av tilstandsrapporter ved forbrukersalg av bolig. Veien for å nå dette er, imidlertid slik vi leser NOU rapporten, nokså sprikende.

Vi håper med denne høringen å få kommunisert, med vår erfaringsbakgrunn, de synspunkter vi mener er viktige å ta hensyn til.

Våre viktigste synspunkter på rapporten er følgende:

Lovpålagt godkjent tilstandsrapport

Anticimex mener en lovpålagt godkjent tilstandsrapport er den sikreste og beste løsningen for å sikre mest mulig bruk av tilstandsrapporter. Det er enkelt å kommunisere, og likt for alle. Vi registrerer at prinsippet for avtalefrihet står sterkt, men vi mener denne saken er så viktig for forbrukerne at det bør unntas.

Takstmannansvar

Uansett om det skulle bli en lovpålagt ordning eller en frivillig ordning, henstiller vi på det sterkeste at den bygningssakkyndige får et ansvar for sitt selvstendige arbeide og produkt. Slik er det ikke i dag. Et reelt ansvar ivaretar både objektiviteten og kvaliteten til den bygningssakkyndige. Oppheves ikke identifiseringen mellom selger og den bygningssakkyndige er vi sterkt bekymret for utviklingen, og en autorisasjonsordning er på langt nær tilstrekkelig for å ivareta disse to helt sentrale forholdene, jf. ordningen med "sentral godkjenning". Vi registrerer at eierskifteforsikringsordningen blir brukt for at identifiseringsprinsippet ikke trenger opphøre mellom selger og takstmann, men vil minne om at denne forsikringsordningen ikke trenger være et levedyktig produkt. Historien viser faktisk det motsatte.

Det arbeidet som nå er godt i gang i Standard Norge med å utarbeide en ny norsk standard (med detaljert veileder) til tilstandsrapport ved forbrukersalg, håper vi blir det verktøyet en samlet bransje vil jobbe etter. Vi henstiller på det sterkeste at det blir en svært forenklet forskrift som ivaretar minimumskrav, men at forskriften henviser til den nye standarden. Det gjør det lettere å etterkontrollere om den bygningssakkyndige har utført jobben sin korrekt (både for en klagenemnd og rettssystemet), samt at det er langt enklere å foreta endringer i en standard enn i en forskrift. Byggebransjen med skadeevalueringer endrer seg nær sagt hele tiden, og dette må gjenspeile det verktøyet som også den bygningssakkyndige skal arbeide etter.

Vi håper utvalget kan hente innpulser og eventuelt foreta nye vurderinger fra våre høringskommentarer. Skulle det være ønske om ytterligere opplysninger ber vi dere ta kontakt med Roy Malmo Nilsen.

Oslo, 30.september 2009

Med vennlig hilsen



Roy Malmo Nilsen
Direktør privatmarkedet
Anticimex AS



Thomas Hilde
Adm. dir
Anticimex AS

Kort om Anticimex

Anticimex, herunder også selskapet Analysetakst Norge AS (oppdragsportal for takstmenn og andre bygningstekniske inspektører) som er 100 % eiet av Anticimex, utfører årlig flere tusen oppdrag innen tilstandsrapporter som brukes ved eierskifte, skadetakstrapporter for forsikringsbransjen, reklamasjonsrapporter ved eierskiftekonflikter, innemiljøsjekker o.lign. Denne inspeksjonstjenesten har vært sentral i Norge siden 2002. Med unntak av skadetakster og reklamasjonsrapporter er rapportene i all hovedsak utført på oppdrag fra forbrukerne. Det er spesielt erfaringer fra tilstandsrapporter ved eierskifte, skadetakster og reklamasjonsrapporter som danner grunnlaget for dette høringsdokumentet.

Anticimex startet sin virksomhet i Sverige i 1934, og har i dag ca 1900 ansatte og selskaper i Sverige, Finland, Norge, Danmark, Tyskland og Nederland.

Vi er markedsledende i Sverige og Finland på boligsinspeksjoner, og hvert år utføres det i konsernet over 1 million inspeksjoner fordelt på forskjellige segmenter.

Videre mener vi å ha god kunnskap om eiendomsmeglernes rolle i dette, samt takstforbundenes og takstmannens rolle. Med basis i dette vil vi i det etterfølgende kort gi innspill til NOU 2009:6.

Forbrukernes behov for forutsigbarhet

Anticimex mener at det er viktig at kjøpere skal ha mulighet til å kjenne den bygningsmessige tilstanden på boligen som ønskes ervervet, før budgivning. På den måten oppnås best mulig kunnskap om boligen. Målet er å forebygge tvister og redusere upåregnelige økonomiske kostnader.

Vår erfaring er at forbrukernes behov for forutsigbarhet sikres best gjennom tilstandsrapporter såfremt disse har god kvalitet. Det er imidlertid en stor utfordring at slike rapporter utformes på en måte som forbrukerne forstår innholdet og konsekvensene av. Slik er dessverre ikke situasjonen i dag.

Det er et paradoks at samme forbruker ofte er både selger og kjøper, bare med en kort tidsforskyvning. Selger har interesse i å fremstille boligen som nærmest helt ny og uten slitasjer. Kjøper har behov for å få kunnskap om skader og feil, og ikke minst sannsynlige påregnelige kostnader slik at økonomien er forsvarlig også etter avhendingen. Dette gjelder både selgere og kjøpere.

Boligens tekniske tilstand er det som betyr mest. Rettssystemet er ikke belastet med tvistesaker i tilfeller der for eksempel en takstmann setter markedsverdien til 1.4 mill. og en annen mener 1.7 mill. er mest riktig markedspris. Det er bygningsrelaterte forhold som er utfordringen. Hvordan tilstanden er på badet, taket, og om det er sopp og råte i kjelleren – det er slike forhold som opptar forbrukerne. Dermed er vår klare holdning, og i tråd med flertallet i takstlovutvalget, at verdi- og lånetakst (vurdering av markedsverdien) ikke bør være en del av den bygningstekniske tilstandsrapporten og kompetansen til den bygningssakkyndige.

Rammeverktøy – en ny Norsk Standard ved forbrukerkjøp av bolig

Sammen med Forbrukerrådet i Oslo ved Vidar Holm framsatte vi forslag for å få startet arbeidet med en ny Norsk Standard (NS) for tilstandsrapporter til bruk for forbrukere i salg og kjøp av bolig. Norsk Standard er allerede et gjennomarbeidet format som er godt kjent, og bransjen har lang tradisjon med å forholde seg til ordningen. Det er et godt rammeverktøy som også er lett å revidere. De bygningssakkyndige kan beordres til å bruke NS som minstekrav gjennom en forskrift. Arbeidsgruppen i en slik NS er allerede i arbeid, og er bredt sammensatt for på den måten å tilfredsstille alle berørte faglige parter, samt nøytralisere negative særinteresser. Det vil da være en nøytral minstestandard, og markedet får en sunn

konkurranse i å levere et best mulig produkt til en fornuftig pris, men bygget på felles krav og vurderingskriterier. Til standarden blir det også utarbeidet en veileder som inneholder sjekklister og andre mer detaljerte krav til undersøkelser, herunder også hvilke tekniske instrumenter som skal brukes samt hvorledes veilederen skal benyttes og resultatene tolkes.

Hvordan den optimale fremtidige tilstandsrapporten skal være er "enkel" å beskrive: Den skal kun utarbeides for å tilfredsstille forbrukerne, nemlig selger og kjøper. Er disse to parter fornøyde, borger det for en balansert rapport som etterspørres og tjener sin hensikt. Tilstandsrapporten skal verken skrives for den bygningssakkyndige, megler eller forsikringsselskap. Slik situasjonen er i dag, er det i alt for stor grad tilfelle at takstmann unnlater / slipper å ta ansvar med utstrakt bruk av formuleringer som: eier opplyser om – ifølge eier - eier opplyser at lekkasjen er utbedret osv. osv. Takstmannen vurderer ikke selv, men formidler opplysninger fra selger som formell oppdragsgiver uten å ta kvalitativ stilling til opplysningene fra en bygningsukyndig selger. Den fremtidige bygningssakkyndige må ta selvstendig mye større ansvar enn slik det er i dag.

I dag finnes en NS 3424 for tilstandsrapportering, men den er lite hensiktsmessig til bruk for forbrukerne da den er en generisk standard. Vi er derfor glade for at arbeidet med en ny standard spesielt tilrettelagt for forbrukersalg av bolig allerede er kommet godt i gang og vil være ferdig i løpet av våren 2010. Vi sitter som en av flere komitémedlemmer.

Det er i dag mange dyktige byggmestere og andre håndverkere som har den beste erfaringsbakgrunn mht. bygningsskader, men som ikke får delt sin kunnskap til forbrukerne. Et normgivende krav til å følge en ny Norsk Standard i forbrukersalg av bolig og en obligatorisk nøytral autorisasjonsordning vil bidra til en forbrukervennlig sunn konkurransesituasjon. Det viktige er at Norsk Standards krav følges, og at en transparent autorisasjonsordning fungerer. Forskriften henviser til Norsk Standard, og standarden ivaretar detaljene.

Statistikk som viser potensialet for konflikter

Anticimex har utarbeidet en statistikkrapport som tar utgangspunkt i ca. 12 000 bygningsinspeksjoner i anledning boligoverdragelser. Denne viser med all tydelighet at det er et betydelig antall boliger som har skader eller at det er påregnelig innen kort tid at det vil oppstå skader på bygningselementer i boligen. Dette viser dessverre klart at det uten kvalitativt gode bygningsinspeksjoner fortsatt vil bli betydelige antall tvister mellom forbrukerne, og rettsapparatet belastes. Kjøpere (og selgere) har ofte et helt urealistisk forventningsnivå til brukte boliger.

Noen eksempler hentet fra vår rapport:

Kjøpere har ofte store forventninger til den boligen de har anskaffet til høy pris, eller til badet i sin nykjøpte borettslagsleilighet. Ved overtakelse av en dyrt kjøpt bolig ønsker kjøper derfor at den skal være uten skader og slitasjer. Upåregnelige skader og fukt er svært ofte grunnen til tvister mellom selgere og kjøpere. Eksempler på skader som skaper konflikt i etterkant av overtakelse kan være dårlig drenering, fukt og råteskader i innredede kjellerrom, lekkasjer på bad og utette yttertak. Fuktskader i bygninger får stadig større oppmerksomhet, og stadig oftere rapporteres det om helsemessige problemer knyttet til slike fuktskader.

Denne rapporten avdekker den gjennomgående standarden på norske hus, og gir en forklaring på det store antall tvistesaker som oppstår mellom selgere og kjøpere.

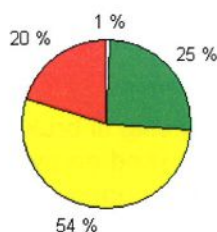
95 000 skadede krypkjellere, 500 000 bad og 360 000 dreneringer trenger strakstiltak

Dersom man ser på hvor mange krypkjellere som er skadet totalt i Norge, kan man regne at av de 1 500 000 eneboliger/rekkehus/2 og 4-mannsboliger som finnes (Statistisk

Sentralbyrå: Folke- og Boligtellingen 2001) har 23% krypkjeller. Dersom 27 % av disse igjen er skadet gir det oss 95 000 skadede krypkjellere i Norge akkurat nå.

Kun 26 % av 10 900 bad er i god stand

Rapporten viser at kun 26 % av de totalt inspiserte ca. 10 900 inspiserte bad er i tilfredsstillende stand. Hele 54 % av badene har skader, eller huseier må regne med skader og påfølgende behov for utbedringer innen rimelig tid. Denne store andelen viser med all tydelighet at risikoen for tvister er betydelig. I denne gruppen har kjøper ofte ingen forventning til at noe galt skal skje. Skaden oppfattes som upåregnelig og dermed kan tvisten være i gang. I tillegg til dette er så mye som 20 % av badene i svært dårlig stand, og trenger omgående utbedringsarbeider. Baderomsutbedringer er svært dyrt, og familieøkonomien kommer under sterkt press når utbedringsbehovet kommer helt uventet.



Kun 25 % av de inspiserte 10 903 badene er vurdert til TG 1. Bad definert som TG1 er enkelt sagt bad som vurderes å være i bra eller tilfredsstillende stand, og der det ikke er utbedringsbehov i nær framtid.

Hele 20 % av badene vurderes å ha umiddelbare utbedringsbehov. Dette på grunn av at skader eller lekkasjer er aktive og så store at konsekvensene er betydelige.

54 % av badene er vurdert å ha skader eller feil, eller huseier må regne med utbedringsbehov innen rimelig tid.

Kun 14 % av de undersøkte kjellergulvene er i tilfredsstillende stand

Det er populært å innrede kjellere og bruke disse til oppholdsrom. Undersøkelsen vår viser imidlertid at kun 14 % av de 3461 undersøkte kjellergulvene er i tilfredsstillende stand. Fuktrelaterte skader er her påvist i stor grad. Hele 69 % har skader, eller det er høyst sannsynlig og påregnelig at skjulte skader finnes. Her bør utbedringer påregnes. 17 % av de undersøkte kjellergulvene trenger strakstiltak. Skadene og følgene av disse har et omfang som er betydelige. Fuktproblematikk utgjør skadeårsaken i nær 100 % av tilfellene.

Kun 28 % av sokkeletasjene friskmeldes

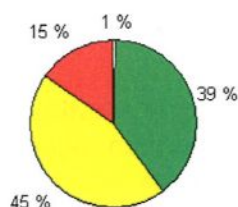
Av ca. 1700 undersøkte sokkel- og underetasjer "friskmeldes" kun 28 %. Hele 61 % har skader, eller er i faresonen for skader med sannsynlig behov for utbedring innen rimelig tid. 11 % har så store feil/skader at omgående utbedringer er helt nødvendig. Felles for disse er også her fuktrelaterte problemer.

Drenering

Ca 25 % av alle de undersøkte husene vurderes å ha drenering som trenger umiddelbar utbedring eller fornying. Dette er interessant når en vet at svært mange kjellere innredes til oppholdsrom og oppgraderes med isolasjon for økt komfort og varmeenergibesparelse, og vi vet at utilsiktet vekst av mikroorganismer er sannsynlig som følge av fuktighet. Andelen tvistesaker som gjelder råteskader i kjellere er høy. Ukyndige selgere og kjøpere løper her en stor risiko.

Bare 40 % av 5800 yttertak er i god stand

Over 5800 tak er vurdert med hensyn til takteking. Her viser undersøkelsen at 45 % har skader eller har så høy slitasjegrad at man må regne med behov for utbedringer/utskiftninger innen rimelig tid. Hele 15 % har så betydelige slitasjer/skader/lekkasjer at vi anbefaler strakstiltak.



Kommentarer:

45 % av de undersøkte yttertaktekkingene er vurdert enten å ha skader eller trenge utbedring innen rimelig tid.

Hele 15 % av yttertaktekkingene har skader/lekkasjer eller trenger umiddelbare tiltak.

Kun 40 % av de vurderte 5805 yttertaktekkingene fikk karakteren OK / "godkjent".

Kommentarer til NOU'en (knyttet direkte til henvisninger):

Nødvendig tid mellom markedsføring og budinnlevering jf. § 3-12

Skal bruken av tilstandsrapport ha tilsiktet effekt, er det etter vår oppfatning et absolutt krav at den må foreligge forut for budgivning, slik at kjøper forut for budgivningen har mulighet til å lese rapporten. Med en grundig og god tilstandsrapport kan det imidlertid oppstå behov for ytterligere undersøkelser av ulike bygningstekniske forhold. Dette er det i dag sjelden tid til fordi avhendingen av attraktive objekter skjer raskt, og det er en utfordring. På den andre siden er det ingen selvfølge og måtte legge inn bud med en gang.

Like konkurransevilkår – meglers påvirkningskraft. Lovpålagt eller frivillig?

Blir det å innhente en tilstandsrapport kun frivillig, kan det lett oppstå uheldige konkurransevidringer. Det er med stor tydelighet også vår erfaring så langt, og dette svært viktige punktet må ikke undervurderes. Bevisste og seriøse eiendomsmeglere og selgere innhenter fagekspertise for å gjennomgå boligen, til beste for selgere og kjøpere. De mindre seriøse selger uten slik dokumentasjon og tar sjansen på å løse eventuelle problemer i etterkant. Forbrukerne er overlatt i stor grad til sin profesjonelle rådgiver, og det vil derfor være opp til den enkelte megler å gi råd om å bruke tilstandsrapport. Det er etter vår erfaring uheldig å gjøre dette frivillig, fordi konflikter og økonomiske konsekvenser skjer på bekostning av begge forbrukerne. Det er etter vår oppfatning en umulig og unnvikende vei å gå ved å overlate dette til tilfeldigheter og forgodtbefinnende. Forbrukeren kjenner ikke sine plikter og ansvar, og med en frivillig ordning legges det opp til "juridiske detaljer" som etter våre erfaringer selger overhode ikke har noen forutsetning til å forstå. Ikke er de oppmerksomme på dem heller, og er ikke oppdatert i "informasjonsjungelen". De fleste selgere mener å kjenne sin bolig godt nok til ikke å tenke på å skulle trenge en bygningssakkyndig, og dessverre ønsker mange meglere ikke at det følger en "mangelliste" med salgsprospektet. Jf. 3.4.8

Vi ønsker ikke å kritisere eiendomsmeglerne som bransje for mange gjør en utmerket jobb, men dessverre får vi tilbakemeldinger om at det finnes for mange enkeltmeglere som ikke ser det hensiktsmessig å etterspørre bygningsdokumentasjon på boligen som skal selges, antagelig fordi det ikke er ønskelig med en eventuell liste over negative forhold. Når avhendingen er realisert er det de formelle partene, nemlig selger og kjøper, som står for den ulykkelige tvisten og den økonomiske risikoen. Noe av grunnen til at utbredelsen av tilstandsrapporter er begrenset, er nettopp at megleren ikke ser nytten i sin egen situasjon med salget. Blir bruken av tilstandsrapporter frivillig løser derfor det ikke dagens utfordringer. En obligatorisk ordning er enkel, og lik for alle!

Kvalitet på tilstandsrapporten og bygningssakkyndiges ansvar jf. 3.4.3.3 og kapittel 5

Kvaliteten på tilstandsrapporten

Danmark hadde sin evaluering av Huseftersynsordningen etter 10 år. Forbrukerne der var ikke fornøyde med verken eierskifteforsikringer eller takstmenn og deres rapporter. Det vi imidlertid blant annet kan lære fra Danmark er at undersøkelsen viste at forbrukerne fortsatt ønsket seg tilstandsrapporter, men de skal være grundige og mest mulig uttømmende. Kjøpers forventninger til hva en bygningsrapport skal inneholde må oppfylles. Hvis den ikke gjør det vil den heller ikke etterspørres.

Bygningssakkyndiges ansvar

Det å iverksette tiltak for å oppfylle hele Takstlovutvalgets klare målsetting om å få flest mulig til å benytte tilstandsrapport ved forbrukersalg av bolig, vil etter vår erfaring kun skje dersom den bygningssakkyndige gjøres økonomisk ansvarlig for det arbeidet han gjør. Skjer ikke

det, vil all verdens autorisasjonsordninger heller ikke være tilstrekkelige. Den bygningssakkyndige må åpenbart ha et selvstendig ansvar. Vi ønsker ikke å videreføre ordningen som er i dag med at selger må betale tilbake penger til kjøper når det er takstmannens rapport som er for dårlig. Det er ikke vanskelig å forstå selgers frustrasjon når det kommer et betydelig økonomisk krav når pengene fra den solgte boligen er reinvestert i ny bolig, og årsaken er dårlig kvalitet på den bygningssakkyndiges rapport. Det kan heller ikke være meningen at det lages en ordning som legger opp til at forbrukerne må ha en egen forsikringsordning (eierskifteforsikring og kjøperforsikringshjelp).

Bygningssakkyndiges selvstendige ansvar vil, i den grad det skjer, fjerne fenomenet med at megler og selger vil forsøke å påvirke den bygningssakkyndige til å lage "snille rapporter. Dersom bygningssakkyndige ikke får mer ansvar enn dagens lovverk og praksis har, er vi ikke kommet særlig nærmere med hensyn til å ivareta objektive kvalitetsrapporter. Selgeren legger hele sin økonomiske trygghet i den bygningssakkyndiges hender. Argumentet med at rådgiveransvaret må bæres av oppdragsgiver må ikke gjelde i denne spesielle forbrukersituasjonen, der selger og hans familie kan bli gjeldsslaver resten av livet. Den bygningssakkyndige har ansvarsforsikring. En uærlig selger som tilbakeholder relevant opplysning eller direkte feilinformerer skal kunne rammes av regressadgangen.

I andre land vi opererer i, eksempelvis Sverige og Finland, er at ansvaret for utførelse av rapporter er vesentlig større. For eksempel koster ansvarsforsikringen for en takstmann i Norge ca 2-3000 kr/år mens den i Sverige koster ca 100 000 kr/år. Dette er relatert til at boligsinspektøren i Sverige tar et betydelig større ansvar for rapporten og får dermed et antall krav mot seg.

Når alle medlemmene i Takstlovutvalget i all hovedsak er enige i det bygningssakkyndiges ansvar, er det ulike måter å oppnå dette på. Anticimex har meninger om dette basert på våre erfaringer både innen salg av eierskifteforsikringer med tilhørende reklamasjonsbehandling på grunn av kjøpers klager, samt på bakgrunn av det store antall tilstandsrapporter som vi har utarbeidet gjennom både interne og eksterne takstmenn. Tilstandsrapportene er i stor grad utarbeidet nettopp i forbindelse med salg av bolig.

Terminologi – jf. 1.6 Begrepet "takst"

Vi støtter flertallet i Takstutvalget i at begrepet "takst" i denne sammenheng utgår. Takstbegrepet bør ikke knyttes til en framtidig tilstandsrapport. Det er svært få som kan forklare hva en takst egentlig er, dessverre også innen de som til daglig profesjonelt omgir seg med begrepet "takst". Det hersker forvirring om begrepene lånetakst, verditakst, skadetakst, forsikringtakst, tilstandsrapport eller en kombinasjon av en låne- og verditakst og en tilstandsrapport? Langt mindre vet en forbruker forskjellen. Det er viktig å vise at det er en ny tid hvor den bygningstekniske tilstanden har hovedfokus, og da er benevnelsen og terminologien viktig for ikke å fortsette en uklar linje. Verdibegrepet med verdi- og lånetakst er ikke en del av det nye fokusområdet med å redusere konfliktnivået mellom forbrukerne. Begrepet "tilstandsrapport ved forbrukersalg av bolig" beskriver rapportens formål og fokus godt.

Tilstandsrapport

Benevnelsen tilstandsrapport peker direkte på hva som er formålet med rapporten. En undertittel kan for eksempel være: "Bygningsteknisk rapport ved forbrukersalg av bolig". Den gamle benevnelsen "takst" har ingen spesiell "peker" på at den har hovedfokus på bygningstekniske vurderinger. Benevnelsen "boligsalgsrapport" kan like godt peke på salgsrelaterte markedsvurderinger / kosmetikk, og uansett mener vi det ikke er selvforklarende til en bygningsteknisk rapport.

Bygningssakkyndig

Benevnelsen bygningssakkyndig som også et flertall av utvalget medlemmer går inn for, støtter vi fullt ut. Det er selvforklarende for hva som er formålet, og kan ikke sammenliknes og blandes med begrepet takstmann som kan være "alt" fra verdiestimering på bil, skip, inventar, industri osv.

"Bygningssakkyndig" og "godkjent tilstandsrapport" er terminologi som viser en ny, riktig vei.

Situasjoner hvor behovet for tilstandsrapport er mindre – Jf. 3.3 / 3.5

Følgende tilfeller er nevnt i NOU'en der unntak er betimelig:

1. Kjøper kjenner boligen / eiendommen
2. Overtar ved samlivsbrudd
3. Kjøpes av hjemmeboende barn
4. Kjøpes av leietaker som har bodd i boligen en tid
5. Sameier kjøper en sameieandel
6. Venner har kjøpt bolig sammen, og ved flytting overfører sin andel til andre.
7. Bolig blir kjøpt for riving
8. Salg mellom nærstående (for eksempel livsarvinger)
9. Gavesalg

En tilstandsrapport som bygger på en bygningssakkyndiges undersøkelser har erfaringsmessig vist seg svært ofte å avsløre bygningsmessige feil og skader som den som bebor boligen selv ikke er klar over. Det i seg selv er etter vår oppfatning grunn nok til at godkjent tilstandsrapport også skal innhentes i tilfellene ovenfor, men med unntak for punktene 7 (Bolig for riving) og 9 (Gavesalg). Vi mener det heller ikke skal settes krav ved fritidseiendom, se utfyllende kommentar om dette under.

Det støtter ikke opp om betydningen av å sikre en bygningssakkyndiges krav om betydelig kompetanse dersom det ikke er behov for det i ovennevnte tilfeller. Her anser man at vanlige forbrukere likevel har tilstrekkelig bygningsteknisk kompetanse til å unnlate å benytte seg av ekspertisen til den bygningssakkyndige. Etter vår oppfatning er dette sterkt uheldig, og som nevnt undergraves hele ordningen med at det er nødvendig med krav til den som skal utføre tilstandsrapportene. I prinsippet kan hvem som helst påberope seg å "kjenne boligen godt fra før" og trenger ikke godkjent tilstandsrapport.

Boligsalg som avtalemessig blir kjøpt for riving og ved gavesalg mener vi skal være de eneste av ovennevnte tilfeller som er unntatt for kravet om tilstandsrapport.

Fritidsbolig / -eiendom

Vi mener at dette også bør være unntatt for krav om godkjent tilstandsrapport. Det er et helt annet segment, og er sekundært til hoved- / helårsbolig. Lange avstander og komplisert logistikk, samt mye enklere standard på bygningsmassen er det ofte også. Der bygningsmassen er omfattende og omsetningsverdien høy må det kunne antas at en kultur med å innhente tilstandsrapport på hovedboliger i betydelig grad også vil påvirke oppmerksomheten og fokus av betydningen av også å få undersøkt fritidsboliger av bygningssakkyndige, spesielt der fritidsboligen oppfattes å ligge i det "øvre sjikt".

Forslag til lovendringer som kan øke bruken av tilstandsrapporter – Jf. 3.4

Kanalisering av ansvar for feil ved utarbeidelsen av rapporten - bygningssakkyndiges ansvar. Jf. 3.4.3.3

Uansett frivillig eller lovpålagt løsninger er det etter vår oppfatning *helt avgjørende* at den bygningssakkyndige får ansvar for sitt arbeide. Identifikasjonen mellom han og selger må opphøre!

Feil i tilstandsrapporten og unnlatelse av å undersøke og opplyse om forhold som bygningssakkyndig iht. forskrift (som igjen peker på en undersøkelsesnorm Norsk Standard) ikke oppfyller, må være bygningssakkyndiges ansvar. Uærlighet fra selgers side ved å unnlate å gi korrekt, relevant informasjon, ved å gi feil informasjon eller som skrevet i NOU'en "eller for øvrig handler i strid med redelighet og god tro" til den bygningssakkyndige, må føre til regressansvar mot selgeren.

Som vi tidligere har påpekt så benytter selger oftest pengene fra salg av sin bolig til reinvestering i nytt objekt. Ved å oppfylle myndighetens ønsker og krav til å benytte en bygningssakkyndig til å utarbeide en godkjent rapport, og senere faktisk komme i alvorlige økonomiske problemer nettopp fordi den bygningssakkyndige ikke har gjort jobben sin, er etter vår oppfatning helt uakseptabelt og undergraver ordningen. Forbrukeren påføres faktisk et betydelig meransvar ved å etterkomme myndighetenes ønske og krav. Det kan vanskelig oppfattes annerledes enn at det må være uønsket.

Det at takstmannen vet at han har økonomisk ansvar for å gjøre jobben i detalj slik Norsk Standard pålegger, bidrar i betydelig grad til å bevisstgjøre takstmannen til å gjøre tydelige rapporter, og ikke underkommunisere skader, feil og påregnelige skader. Vedkommende vil være godt kjent med at han har selvstendig og økonomisk ansvar for rapportens innhold. Dersom press fra selger og / eller eiendomsmegler mot formodning skulle skje, vil den bygningssakkyndige henvise til sitt selvstendige ansvar. På denne måten hindres fristelsen til å kunne bestille "snille takstmenn".

Den bygningssakkyndiges objektivitet / nøytralitet vil styrkes betraktelig. Objektiviteten forsterkes også ytterligere ved at takstmannen ikke setter markedsverdien, men at det er selger / eiendomsmegler som tar seg av dette. Eiendomsmegler setter markedsverdi med sin spesialkompetanse gjennom sin markeds kunnskap, og i samarbeid med selgeren med hans ønske og krav til hva han vil selge sin bolig for.

Selger får utvidet opplysningsplikt – jf. 3.4.3.2

Selger velger ikke å bestille tilstandsrapport fordi han mener å kjenne boligen godt nok, og engasjerer ikke en bygningssakkyndig. Til sammenligning må til og med bilmekanikeren også forevise EU godkjenning på egen bil, selv om han nok selv mener det er helt unødvendig. Det å forandre uttrykket "måtte kjenne til" til "burde kjenne til" er etter vår oppfatning et budskap en forbruker ikke skjønner noe av. Budskapet blir for utydelig, og at dette skal være med å øke bruken av tilstandsrapporter vesentlig har vi ingen tro på.

Det å utvide selgerens ansvar til å gjelde for opplysninger som skulle ha gått frem av en tilstandsrapport, det vil si etter det som fremkommer i NOU'en "skjulte feil og avvik som burde ha kommet frem ved en forsvarlig utførelse av den bygningssakkyndiges oppdrag," er etter vår oppfatning uheldig. Årsaken er i tillegg til betraktningen som er gjort over, at det i betydelig grad blir et skjønnsspørsmål som medfører nye konflikter og tvister i rettssalen (forslag til forskrift for innholdet i en tilstandsrapport er på langt nær konkret nok, og det vil alltid være større grad av skjønn).

Når det i tillegg i stor grad er snakk om "skjulte feil og avvik" blir dette nærmest "den umuliges kunst". Det vil bli en klart skjønnsmessig vurdering, og dessuten ligger det i sakens natur ("skjulte feil og avvik") at til og med den bygningssakkyndige i slike tilfeller vil ha vanskeligheter med å oppdage dette.

Ikke kunne benytte "as is" i kjøpsavtalen – jf. 3.4.4

Vi mener at det ikke å kunne benytte "som den er"-forbehold ikke vil ha sterk nok virkning på selgere som heller ikke med dagens ordning benytter seg av tilstandsrapport. Prisen på eierskifteforsikring blir langt høyere, men det er viktig å peke på at det er langt fra alle som i dag tegner forsikring. Det kan heller ikke være tilsiktet å lage ordninger som baserer seg på at forbrukere helst må knytte til seg private forsikringsprodukter. Disse forsikringsordningene eksisterer kanskje ikke om noen år da det er mange forsikringsselskap som har tapt penger på dette forsikringsproduktet.

Antall konflikter vil øke ved å senke terskelen for reklamasjoner ytterligere. Skulle lovpålagt tilstandsrapport mot formodning ikke bli valgt, er vi likevel enige i at selger skal miste muligheten av å kontraktse "som han er", som et minimumskrav til sanksjon.

Utfordringen er at forbrukerne ikke kjenner konsekvensene av de ulike juridiske "detaljene" i like stor grad som for utvalgsmedlemmene, og virkningene vil derfor ikke "treffe" godt nok.

Kjøper får angrerett / heving jf. 3.4.5

Angreretten og heving velger vi å se på som to sider av samme sak. Slik vi har forstått det skal kjøper etter avtaleinngåelse kunne heve kjøpet innen 14 dager dersom en godkjent tilstandsrapport ikke foreligger. Denne sanksjonen vil være uthulet dersom den skal gjelde fra avtaleinngåelsen og ikke fra overtakelsen. Selger kan motsette seg å la kjøper eller kjøpers rådgivere slippe inn i boligen for å gjøre bygningsmessige vurderinger i tiden mellom avtale og overtakelse. Således er denne muligheten kun teoretisk ettersom det helt unntaksvis skjer at kjøper får adkomst før selve overtakelsen. Selger har dermed full anledning til å hindre kjøpers muligheter for å benytte seg av dette. Uten mulighet til å kunne inspisere boligen, vil kun heving / angrerett være begrunnet i en "magefølelse" og det kan neppe være meningen da det skaper bare problemer for begge forbrukerne.

Vi er av den oppfatning at en eventuell utvidelse av opplysningsplikten kombinert med å la den bygningssakkyndige ha ansvaret for feil i rapporten, eller for den saks skyld ikke kunne selge med "as is", er noe en vanlig forbruker som selger bolig 2-4 ganger i livet ikke forstår tilstrekkelig nok til at han velger å bruke penger på en godkjent tilstandsrapport.

Tinglysningssperre – jf. 3.4.6

Kjøpere flest vil ønske å tinglyse handelen, men er ønsket om å erverve boligen stort nok kan en ikke helt utelukke at kjøpere likevel vil føle seg tvunget til å godta dette for å unngå å la kjøpet gå fra seg. Tinglysningssperren trenger derfor ikke være et sterkt nok virkemiddel for selger til å innhente tilstandsrapport.

Når det i tillegg likestilles med at tilstandsrapporten kan bestilles i ettertid unngår man ikke en reduksjon av konflikten. De vil derimot sannsynligvis øke fordi den bygningssakkyndige i sin rapport oppdager nye forhold utover de som kjøper på egen hånd har lagt til grunn for handelen. Konflikten er således i gang.

Øke reklamasjonsfristen med 10 år - jf. 3.4.9

Det å øke reklamasjonsfristen så betydelig vil nok være et tydelig og lett forståelig budskap for selgere og er således et godt virkemiddel som er enkelt å kommunisere, men igjen tror vi at mange selgere av ulike grunner likevel vil spekulere i å slippe å innhente en grundig tilstandsrapport. I tillegg vil dette føre til et økt antall konflikter og vanskeligere bevisførsel samt vesentlig dyrere forsikringsordninger.

Lovpålagt plikt om bruk av "godkjent rapport".

Som nevnt tidligere er vi av den klare oppfatning at en lovpålagt plikt for selger å innhente en godkjent tilstandsrapport, er den enkleste og sikreste måten å oppfylle et samlet

Takstlovutvalgs ønske om å oppnå mest mulig bruk av tilstandsrapporter. Vi tror ikke at forbrukerne kjenner konsekvensene av juridiske formaliteter, og at disse skal være utslagsgivende for at de denne gang skal få opp øynene for behovet for en tilstandsrapport.

Her følger våre kommentarer på kontraktsmessige virkninger:

1. Gebyr 3.4.10
Samme håndtering som ved energiattest. Gebyret må i så fall minst ha samme konsekvens som en tilstandsrapport. Minimum 10 000 kroner.
2. Tinglysningssperre 3.4.6
Det kan ha noe for seg, men er i første rekke i disfavør kjøper.
3. "Som han er" 3.4.4
Adgangen til å kontraktfeste "som han er" bør fjernes, men det vil ikke være tilstrekkelig mener vi, og må eventuelt kombineres med de øvrige punktene. Dessuten vil det nok øke konfliktene.
4. Reklamasjonsfristen forlenges 3.4.9
Dette er en enkel og tydelig beskjed. Ulempen er som tidligere nevnt mulig øket antall konflikter, men også vanskeligere og følgelig mer ressurskrevende bevisførsel.
5. Innhentes på selgers regning 3.4.7
Vi mener dette ikke er noen stor trussel og vanskelig å håndheve. Dessuten krever dette tid og må gjøres etter overtakelsen.
6. Fradrag på inntekstskatteligningen 3.4.11. Ingen kommentar
7. Dokumentavgiften reduseres 3.4.12. Ingen kommentar
8. Angrerett / heving 3.4.5 / 3.4.13.
Heving er et tydelig språk, men må kunne gjøres innen 14 dager etter overtakelsen. Ellers er denne uten spesiell makt. Det kan fort bli et skuespill fra selgers side å trenere kjøper i å kunne komme tilbake inn i boligen.
9. Inn i matrikkelen
God ide, men tidspunktet for å gjennomføre dette mener vi ikke er tilstede nå. Det kan stilles mange kritiske spørsmål til denne ordningen. Blant annet hva som er konsekvensene med at det foreligger en mangelfull rapport, eller at rapporten innehar mange feilvurderinger. Hva med utenomrettslige forlik / løsninger som treffes som følge av feil i rapporten. Rapporten som har feil vil fortsatt ligge i matrikkelen. Foreløpig mener vi at kreftene må forenes med å få økt antall tilstandsrapporter og få opp kvaliteten på et akseptabelt nivå, før en starter arbeidet med en sentral base.

Tidspunktet for når tilstandsrapport skal gjøres kjent og tilgjengelig for alle – Jf. 3.4.8

Vi er av den klare oppfatning at tilstandsrapporten skal foreligge for kjøper forut for budgivning. Tilstandsrapporten må foreligge ved markedsføring av objektet, det vil si ved salgsoppgave, på internett, annonsering i aviser eller lignende.

Vi har satt dette som krav i mange år allerede. Dette fungerer helt problemfritt og i praksis svært godt. Det å få en tilstandsrapport etter at avtale er inngått oppfordrer kun til konflikter. Årsaken er igjen den at den bygningssakkyndige vil presentere sine vurderinger på hva som er synlig, og oppdager oftest mye mer enn en lekmann gjør. Videre vil rapporten inneha opplysninger om senere påregnelige skader og risikokonstruksjoner, og dette er forhold en lekmann ikke selv vurderer.

Hvordan og av hvem bestilles en godkjent tilstandsrapport"

Eiendomsmegler må kunne yte den service å formidle bestillingen av en bygningssakkyndig, fremfor at selger må "kastes ut på de gule sider". Fjerning av identifikasjonen mellom selger og bygningssakkyndige vil ivareta selvstendigheten til den bygningssakkyndige! Det må således være frivillig hvordan og av hvem tilstandsrapporten bestilles av.

Kapittel 4 - Tilstandsrapporten

Vi henstiller på det sterkeste til at det pågående arbeidet i Standard Norge med utarbeidelsen av en ny norsk standard med veileder, blir det redskapet som viser hva en godkjent tilstandsrapport skal inneholde mht. forbrukersalg av bolig. Hovedoverskriftene som er foreslåtte i forskriften kan danne et minimumskrav, men at forskriften henviser til den nye norske standarden for detaljer. Underpunktene som er skrevet under hver hovedoverskrift i forslag til forskrift bør etter vår oppfatning derfor fjernes, og heller henviser til standarden. Mange av undertekstene, slik de er foreslått, inneholder direkte uheldige og feilaktige bygningstekniske føringer.

Skille ikke-seksjonerte eneboliger og andre boliger enn ikke-seksjonerte eierboliger. Undersøkelsens omfang. Jf. 4.2.6.3

Fellesareal er et viktig område som hittil ikke har hatt særlig stor oppmerksomhet, men som åpenbart kan ha store konsekvenser for den enkelte. Spesielt gjelder dette i de tilfellene der antall leieforhold er beskjedne.

Vi mener at den bygningssakkyndige også skal undersøke fellesareal der leiligheten består av én bygning. Selve salgsobjektet inspiseres, dernest:

1. Kjeller
2. Loft
3. Utvendig taktekking (fra bakken eller gjennom takluke på loftet)
4. Terrasser / balkong
5. Fasade (for eksempel pussavskallinger, sprekker / setninger, gesimser, karbonatisering/betongssyken)
6. Pipe (på loft og ev. over tak)
7. Grunnmur (setninger osv.)
8. Brannforskriftene i oppganger mv. (trapper og dører)

Den bygningssakkyndige kan utmerket godt undersøke dette når bygningselementene er knyttet til én bygning eller oppgang. Vi har i lang tid hatt krav til dette ovenfor de eksterne takstmennene vi har samarbeidet med, men har møtt en del motforestillinger på grunn av at "ingen andre har stilt krav om dette", men det er i hovedsak likevel blitt etterlevd. Dette eksempelet viser at det er viktig å få forskriftsvedtatt dette kravet, slik at det blir likt for alle. Vi mener det er helt uproblematisk at dette gjelder for alle boliger som selges.

En mer grundig tilstandsrapport på fellesarealene bør absolutt kreves for eksempel hvert femte år. Denne kan være grundigere, og ta med for eksempel stigeledninger, bunnledninger, elanlegg mv. Vi presiserer imidlertid at dette ikke er i konflikt med det som er nevnt over, men kommer som et tillegg. Videre skal denne periodiske rapporten ta for seg et større areal enn den ene bygningen og oppgangen. Det er ikke naturlig at den bygningssakkyndige inspiserer annet enn én bygning, eventuelt én oppgang.

Radon – Jf. 4.2.7.1

Takstutvalgets medlemmer er for at det opplyses om radonmålinger i de tilfeller kommunen har foretatt slike, og vi stiller oss bak dette og mener det er en god løsning. Dette vil gi selger interesse og mulighet til å undersøke sin bolig for eventuelt å avkrefte at høy radonkonsentrasjon ikke gjelder vedkommendes bolig.

Lovligheten av bygningsredninger – Jf. 4.2.7.2

Et flertall i utvalget går inn for at den bygningssakkyndige ikke skal ha noen oppfatning om det er foretatt bygningsmessige bruksendringer som går i mot påtegninger på godkjente tegninger.

Deretter er utvalget for at den bygningssakkyndige skal vurdere lovligheten av eventuell selvstendig bruksenhet. I NOU'en skrives det at det "normalt" er lettere å innhente opplysninger fra byggesaksavdelingen i kommunen på dette området. Videre benyttes formuleringen at den bygningssakkyndige "BØR" rette en henvendelse til byggesaksavdelingen i kommunen for å få fastslått om det er registrert flere bruksenheter. Ut over dette *bør* (etter utvalgets mening), skal tilstandsrapporten kun inneholde opplysning om at adgangen til utleie ikke er undersøkt eller vurdert. Vi registrerer at i forskriftsforlaget er "bør" endret til "skal" men vi mener likevel dette er uheldig.

Bruksendringer og utleie har vist seg å være en vanlig sak for konflikter.

Megleren innhenter flere dokumenter fra kommunen i forbindelse med salgsoppdraget, og det er sammenfallende at også der det finnes godkjente tegninger innhenter megleren også disse. Når megleren tar tegningene og foretar befaring sammen med selger, er det ikke noe problem for megler å kontrollere om rommene benyttes iht. det tegningene viser. Når den bygningssakkyndige ankommer, kan det være at boligen er tømt for alt inventar og følgelig vil tegninger og bruk ikke lenger være enkelt å se. Megler som skriver salgsoppgaven vil være den nærmeste til å ha behov for å beskrive bruken opp mot godkjente tegninger. Den bygningssakkyndige kan vurdere bygningsteknisk om rømningsveier, lysforhold mv. er i henhold til forskriftene. Igjen mener vi at den bygningssakkyndige skal ha fokus på bygningsteknisk tilstand, og megleren behandle og ta seg av kommunale dokumenter.

Planer og planforslag – Jf. 4.2.7.3

Flertallet er slik vi oppfatter det for at både endelige planer og planlagte planer skal fremkomme i tilstandsrapporten, men påpeker at det er viktig at megler og den bygningssakkyndige samordner seg slik at opplysningene ikke innhentes to ganger. Dette gjør at det bevisst legges opp til uklare ansvarsforhold og at faren for å falle mellom to stoler er betydelig. Videre er dette *ikke* med på å sikre at tilstandsrapporten skal være et selvstendig dokument fra den bygningssakkyndiges side. Dette bidrar dessuten til tettere bånd mellom eiendomsmegleren og den bygningssakkyndige, noe som vel utvalget tidligere har vist til å være et hovedpoeng å forsøke å hindre.

Representanten for eiendomsmeglersiden er derimot helt mot ovennevnte, og mener det må være meglers oppgave å fremskaffe. Anticimex er helt enige med meglerne. Det å legge opp til samkjøring mellom megler og bygningssakkyndige skaper uklare ansvarsforhold. Vi mener den bygningssakkyndige skal ha hovedfokus på å vurdere den bygningstekniske tilstanden på boligen.

Areal – Jf. 4.2.7.4

Vi er av den oppfatning at arealutregningen er det den bygningssakkyndige som har best forutsetning til å regne ut, og dette vil også videreføre en god praksis.

Energiattest – Jf. 4.2.7.5

Energiattesten mener vi har en naturlig plass sammen med tilstandsrapporten fordi mange av beregningene baserer seg på bygningsfaglige fakta. Mange selgere har ikke denne kompetansen, og feilopplysninger fra selgers side blir fort en mangel og fører til konflikter. Dette er noe som ikke må undervurderes. Energisertifisering er et nytt dokument. Uten faglig bistand til utfylling vil dette fort bli et akselererende konfliktområde mellom selger og kjøper.

Verdifastsettelse / verdivurdering – Jf. 4.2.7.6

Vi mener at verdifastsettelse som gjelder omsetningsverdi / markedsverdi på boligen ikke skal være en del av tilstandsrapporten.

Vår begrunnelse for dette er som følger:

Det er betenkelig når den bygningssakkyndige også skal være markedsekspert

Det styrker fokus og tillit når det bygningstekniske formålet rendyrkes. Dessuten mener vi at selger vil oppleve det mer betryggende at det er eiendomsmegleren som markedsperson og han selv som selger som skal kommunisere til markedet hva en ønsker å selge boligen for. Det å blande markedssituasjonen med den bygningstekniske ekspertisen føles både unaturlig og lite tillitsvekkende. Det overordnede er at kjøpere skal få god kunnskap om tilstanden på boligen. Det er ikke bekymringsfritt at den fagorienterte bygningssakkyndige ofte legger for mye vekt på kosmetiske slitasjer og tvilsomme arkitektdetaljer samt for risikokonstruksjoner og skader og feil, enn på den markedsfaglige delen som eiendomsmegleren er ekspert på. Etter vår oppfatning undergraver man eiendomsmeglerens berettigelse til kun å bli en annonsørspreader og papirbehandler som utmerket godt kan settes bort til hvilken som helst advokat. I tillegg går også flertallet i utvalget for at "planer og planforslag" også blir en del av tilstandsrapporten. Det siste er noe vi sterkt er i mot. Vi mener det er en eiendomsmeglers åpenbare jobb. Den bygningssakkyndige har mer enn nok med å forholde seg til bygningsteknisk tilstand på det fysiske boligobjektet. Anticimex mener det er "feil" at en bygningssakkyndig skal tillegges krav til også være ekspert på markedspriser.

Erfaringer fra Trondheim og Stavanger

Ovennevnte ordning er praktisert i ca. 20 år, blant annet i Trondheim og Stavanger. Takstmenn har laget bygningstekniske rapporter (Boligsalgsrapporter), mens eiendomsmeglerne har tatt seg av markedsprisen. Det er disse to geografiske områdene som i tillegg har lyktes desidert best med bruken og omfanget av bygningstekniske rapporter. Disse fakta bør vektlegges.

Med verditakst begrenses antall tilgjengelige bygningssakkyndige og begrenser levetiden på rapporten.

Et annet aspekt er at for å sette en markedspris må vedkommende være godt orientert i sågar svært små distrikter og områder, samt til enhver tid være oppmerksom på svingningene innen den tiden rapporten har sin gyldighet (6-12 måneder). Ofte kan små geografiske forskjeller for en bolig ligge bety store markedsmessige konsekvenser. Norge består av mye mer enn store tettsteder, og ettersom en ønsker seg betydelig økning av godkjente tilstandsrapporter utført av bygningssakkyndige, vil det måtte bety at de må påregne reiser mellom objektene. Den bygningsmessige tilstanden på en bolig kan utmerket godt vurderes fullt ut faglig forsvarlig selv om lokalkunnskapen hos den bygningssakkyndige er mangelfull. Dette er imidlertid ikke tilfelle hva angår markedspriser på boliger. I tillegg kommer utfordringen om at markedsprisene endrer seg svært raskt, og selv stedlige eiendomsmeglere eller andre som driver med økonomiske markedsvurderinger har store utfordringer. Denne lokalkunnskapen vil ikke bygningssakkyndige ha. De vil dessuten ha mer enn nok med å holde seg bygningsfaglig oppdatert og ha fokus på bygningstekniske utfordringer, enn at de i tillegg skal være ekspert på markedspris. Det er viktig i denne sammenhengen at forskjeller på noen hundretusen kroner betyr svært mye for både kjøper og selger.

Levetiden på rapporten begrenses sterkt

Levetiden på en tilstandsrapport med en markedspris blir dessuten helt nødvendig for tidlig "gått ut på dato". Vår mening er at de selgere eller kjøpere som likevel ønsker å innhente flere vurderinger av markedspriser på boligen, kan henvende seg til andre eiendomsmeglere for deres mening.

Tilstandsrapporten blir vesentlig dyrere

Forbrukermarkedet blir oppdratt til at de bygningssakkyndige ivaretar det bygningsfaglige, men at det er eiendomsmeglerne som ivaretar markedsprisen. Kjøpere leser

tilstandsrapporten og vurderer om de likevel vil gi det selgeren vil ha, tross det som eventuelt vil måtte fremgå av tilstandsrapporten.

Det er ingen i dag som kan si noe sikkert om at prisene på tilstandsrapporten ikke blir unødvendig høye pga. et eventuelt krav om at fastsettelse av markedspriser skal omfattes i tilstandsrapporten. Vi sitter på dokumentasjon som viser at en boligsalgsrapport hvor det også bestilles med en verditakst/ markedsverdiestimering koster 1500.- mer enn om dette ikke er med.

Teknisk verdi

Teknisk verdi på boligen må gjerne være med i en tilstandsrapport da dette er noe en forbruker kan ha nytte av. Den tekniske verdien synliggjør hva boligen koster å bygge ny, og det fremkommer hva kostnadene estimeres til med hensyn til slitasje, skader og feil. Et høyt fradrag her vil gi kjøperen tilstrekkelig varsko om hvilken tilstand som kan forventes. Det er dette den bygningssakkyndige best kan uttale seg om. Markedsmessige vurderinger er eiendomsmegleren mye bedre på, og som nevnt tidligere bidrar dette også sterkt til å trygge eiendomsmeglerens berettigelse som en sentral aktør i transaksjonsprosessen, noe alle er best tjent med.

Verdi- og lånetakst viser ikke hva boligen er verd

Verdi- og lånetakst er nærmest for en institusjon å regne. Takst var opprinnelig et behov for å sette branntakst (nybyggverdi) på eiendommer i tilfelle brann. Forbrukerne i dag tror at takst er en matematisk beregning for hva en leilighet eller enebolig er verdt, i tillegg til at det gjøres bygningstekniske vurderinger. Dette stemmer ikke, og det skaper betydelige misforståelser som forbrukerne i for stor grad lider for.

Estimert omsetningsverdi på boliger i dag er i størst grad betinget av beliggenheten. Omsetningsverdi på et objekt vurderes mest nøyaktig med tilsvarende bolig i samme geografiske område. Slike opplysninger hentes i dag fra CD-plater eller andre former for dataregistre. Eiendomsmeglerne er nærmest til å gi best mulig korrekt estimat. Kostnaden en forbruker betaler for å få en takstmann til å gjøre dette er omtrent 2.500 – 3.500 kroner (som et selvstendig dokument og ikke sammen med en boligsalgsrapport). Rettssakene handler sjelden om feil estimert omsetningsverdi, men om bygningsrelaterte avvikende forventninger til en bolig. Omsetningsprisen vil begrenses gjennom den enkeltes betalingsevne.

Fjernes verdi- og lånetaksten slik den i dag fremstår, fjernes også den mistenkeliggjøring og påstander om bindinger som hevdes å være mellom takstmann og megler.

Øvrig dokumentkontroll

Dokumentkontroll er etter vår oppfatning noe det er mest nærliggende at megler foretar. Dersom det er bygningstekniske tegninger er dette til hjelp for den bygningssakkyndige, men innhenting av dokumentene og tilgangen til disse må megler forestå i de tilfeller megler benyttes. Tegningene må være tilgjengelige i boligen når den bygningssakkyndige kommer.

Bruken av tilstandsgrader – Jf. 4.2.8.2

Bruken av tilstandsgrader er velkjent i bransjen, og for forbrukerne er det en oversiktlig og pedagogisk god måte å orientere seg om hvorvidt et bygningselement er bra eller dårlig. Spesielt om de knyttes til farger eller symboler. Vi mener også at kategoriene 0, 1, 2, og 3 er tilstrekkelige når de kombineres med prosatekst som ytterligere forklarer konsekvensene.

I tillegg mener vi at begreper som "Undersøkes nærmere" og "Risikokonstruksjoner" skal være med. Ikke for og unndra seg arbeid, men fordi det rett og slett rent bygningsfaglig vil

være uforsvarlig og ikke kunne ha denne muligheten når situasjonen krever det, og erfaringsmessig skjer det noen ganger.

Vi tillater oss å mene at den medfølgende tilstandsrapporten i NOU'en er for uoversiktlig og har for mange begreper for en forbruker som gjør seg kjent med denne type rapport kun få ganger i livet. Begreper som "byggefeil med skaderisiko" og "ikke skaderisiko", "egenskapsvurdering" kombinert med kostnadsestimater er alt for vanskelige. Vi tillater oss å antyde at til og med de bygningssakkyndige ikke vil ha dette helt klart for seg. Med tanke på den "flora" av oppfatninger som allerede takstmenn i dag kjemper med, bør dette endres til en langt enklere rapportform.

Standard Norge har en klar oppgave i å komme fram til et bygningsfaglig godt rapportinnhold og med enhetlig rapportform.

Levetidsbetraktninger – Jf. 4.2.8.3

Begrepet "levetid" kan oppfattes feil på bakgrunn av den faglige betydningen begrepet har. Vi foreslår begrepet "anbefalt brukstid" som i faglitteraturen er langt mer sammenfallende med den betydning man i denne sammenhengen ønsker seg, nemlig kjøperes og selgeres oppfatning på når det kan være smart å tenke på fornying / utbedring av et bygningselement. Dette bør også ligge til grunn for arbeidet i Standard Norge, og det er ett av flere bygningsrelaterte problemstillinger som den nye standarden vil ta for seg.

Forskriftsforslag til § 1-6 er, slik både vi og komiteen i Standard Norge ser det, direkte feil rent bygningsfaglig når det gjelder at det står at det "skal" være levetidsbetraktninger for det som gjelder kapittel 2.

Vi henstiller på det sterkeste at forskriften henviser til Norsk Standard når det gjelder levetidsbetraktninger, eller anbefalte brukstider på ulike bygningselementer.

Utbedringskostnader – Jf. 4.2.8.4

Det å ha en "enkel kalkulasjon" som en del av tilstandsrapporten kan synes besnærende, men vi vil her peke på noen elementer som det bør tas hensyn til.

Et betydelig og godt kjent konfliktområde innen reklamasjonshåndtering (ved eierskifteforsikring) er i dag at to takstmenn vurderer en kjent skade totalt forskjellig når det gjelder utbedringsmåte / utbedringsbehov, og følgelig er svært ofte kostnadene også vidt forskjellig. Dette er vel kjent blant eierskifteforsikringsselskaper og sågar blant skadetakstmenn også.

Ikke sjelden starter en konflikt med at kjøper innhenter en skadetakst fra en takstmann som skriver om store kostbare utbedringsbehov, og selger innhenter sin egen takstmann som overhode ikke er enig, og så er konflikten dratt skikkelig i gang. Dette er bare ett eksempel på at det å sette en kalkyle eller kostnadsestimat på en skade eller skadesymptom er svært vanskelig, og faktisk konfliktøkende. Dessuten, en del av skaden er kanskje en ren standardheving og følgelig ikke relatert til selve skadebildet.

Det er i rapporteksempelet til NOU'en vist 3 ulike kategorier utbedringskostnader, henholdsvis utbedringskostnad under 30 000 kroner, mellom 30 000 og 100 000 kroner og over 100 000 kroner. Eksempelvis er det å angi kvadratmeterpris på ny takteking er i utgangspunktet enkelt, og en vanlig forbruker vil nok skjønne at det oftest fort kommer over 100 000. En annen problemstilling her er; hva er "takteking"? Er det selve taksteinen, eller er også sløyfer, steinlekter og undertak en del av taktekingen? Dette er en høyst relevant problemstilling, og kun et eksempel på utfordringer som følger med en utbedringsskisse på det enkelte bygningselement.

Skader på bad vil som oftest også være enkelt, de aller fleste takstmenn vil sette det til kategorien over 100 000 kr. Forbrukerne vil allerede være klar over å havne i denne priskategorien på baderomsutbedring.

Det er oftest skjulte skader som initierer konflikter, og det å utrede årsaken til skjulte skader uten å kunne åpne / rive for eksempel veggen i rom under terreng, er etter vår mening totalt uforsvarlig. Erfarne skadetakstfolk vet dette, og er ydmyke til at en skade kan ha mange årsaker samt svært ulikt kostnadsbilde. Årsaken kan eksempelvis være grunnet sprekk i en vannrørskjøt, kondens, feil materialvalg, feil konstruksjon, feil eller skade på drens-system, skade på avløpsledning osv. Etter vår oppfatning vil det å bli tvunget til å estimere og legge forventninger til skader i seg selv bidra til økt konfliktnivå. Noen bygningssakkyndige vil vurdere skadesymptomet bagatellmessig, mens andre vil ta i for å være på trygg grunn.

Som tidligere nevnt er den bygningssakkyndiges utarbeidelse av teknisk verdi et verktøy som vil være til god nytte for kjøperen. Kostnadene på slitasje, skader, feil, risikokonstruksjoner og påregnelige skader vil her fremkomme som ett beløp, og ikke med "kirurgisk nøyaktighet" ned på det enkelte element. Lettvint omgang av kostnadsestimater direkte på det enkelte bygningselementer, frarådes fra vår side. Forbrukerne har heller ikke etterspurt kostnadsestimering på utbedringskostnader! Det er etter vår oppfatning viktig at det er selve den bygningstekniske vurderingen som det settes fokus på. Det er den forbrukerne har etterspurt, og har behov for. Vi ser ikke grunn til å blande inn ytterligere elementer som gir fare før økende konflikter.

Anticimex registrerer at det i NOU'en nevnes at det er de visuelle observasjoner som legges til grunn for utbedringskostnadene, men skal / kan / bør innbefatte "noen enklere inngrep". Etter vår oppfatning gjør dette bildet nesten håpløst. Diskusjonen blir fort hva er "noen enklere inngrep" og når skulle den bygningssakkyndige foretatt bare "litt mer inngrep"? Vi henstiller STERKT til å overlate dette til en "sekkepost" inn i teknisk verdi.

Egenerklæring – Jf. 4.2.9

Vi støtter bruken av egenerklæringsskjema, men mener det er sterke argumenter for at dette skal holdes adskilt fra rapporten.

Begrunnelsen for dette er følgende erfaringer:

Vi tør påstå at omkring 95 % av dagens verditakster og boligsalgsrapporter viser den praksis at takstmannen direkte henviser til selgers opplysninger på områder som det senere blir store konflikter av. Selger forstår ikke betydningen av "mindre" feil, eller dårlige formuleringer som kan få fatale økonomiske konsekvenser. Vi tør påstå at det skapes et forventningsnivå hos kjøperen som følge av subjektive opplysninger, som langt ifra trenger være faktaforankret. Selgeren er i en spesiell situasjon; nemlig at han skal selge hjemmet sitt. Selger har ikke bygningsteknisk kompetanse og forenkler lett eventuelle problemstillinger for å få gjennom et salg.

Et eksempel på ovenstående kan være at selger mener å ha fått opplysninger fra en tidligere eier om at dreneringen har blitt fornyet. Undersøkelser viser at det kanskje var bare den ene siden av dreneringen som ble utbedret, og ikke fullstendig oppgraving rundt hele huset. Det er sågar ikke uvanlig at det foretas lokal utbedring bare rundt et taknedløp.

Feilinformasjon ved eiendomsoverdragelse kan også eksemplifiseres med etterisolering av boligen. Det var ikke, som forrige selger opplyste, hele huset som ble etterisolert, men bare vestveggen. Et annet klassisk tilfelle er at selgere opplyser at det har vært en skade / lekkasje men at denne er utbedret, enten i den tiden han har eid boligen selv eller noe som tidligere eier opplyste om.

Det er av slike årsaker helt nødvendig å ha et egenerklæringsskjema som er ganske detaljert fordi man ofte "får svar som man spør". Vi har god erfaring med detaljert egenerklæringsskjema, som mer er en huskeliste for at selger kan komme på hendelser. Eksempelvis vil man ikke få opplysninger om isdannelser i takrenner dersom spørsmålet ikke helt spesifikt er nevnt i et egenerklæringsskjema.

Vi mener at det er spesielt viktig at tilstandsrapporten blir et selvstendig dokument som den bygningssakkyndige alene har ansvaret for, slik at han ikke kan bruke selger som en "krykke" til å legge ansvaret på. Det er imidlertid viktig at selger gir skriftlig informasjon til den bygningssakkyndige slik at uærlighet og direkte misvisende opplysninger blir selgers ansvar slik at mulighet for regress holdes åpen. Videre er egenerklæringen det eneste instrument der selger kan opplyse om periodiske hendelser (for eksempel vann i kjelleren på våren) som har direkte nytte både for den bygningssakkyndige og kjøper.

Vi er enige med de i utvalget som mener at selger ikke skal trenge å stadfeste opplysningene til den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, men ser nytten av at selger skal lese gjennom rapporten for således kunne fange opp direkte faktafeil som berør på misforståelser. Dette betyr at dersom den bygningssakkyndige for eksempel skriver at boligen har to ildsteder kan selger gjøre oppmerksom på at det bare er ett ildsted. Den bygningssakkyndiges *vurderinger* er imidlertid totalt den bygningssakkyndiges egne.

Opplysninger i egenerklæringen skal hjelpe den bygningssakkyndige til å gjøre en god rapport. Det kan derfor ofte være motstridende informasjon i de to dokumentene.

Når det gjelder hva som nærmere skal sjekkes under hovedelementene bør forskriften kun henvise til Norsk Standard.

Enhetlig skjema – Jf. 4.3

Standard Norge vil utarbeide rapportskjematur som vil oppleves å være enhetlig og vi henstiller på det sterkeste at forskriften henviser til hva Standard Norge kommer frem til. Det viktigste er at forbrukerne vil være i stand til å kjenne igjen at det er en "godkjent tilstandsrapport" samt at minimumskravene til innhold er oppfylt og at fremstillingen er i henhold til krav i Norsk Standard

Autorisasjonsordningen åpner for at alle som er kvalifiserte kan gjøre en godkjent tilstandsrapport. Vi trenger sunn konkurranse om å være "best i klassen". Sivilingeniører, bygningsteknikere, arkitekter, byggmestere og andre arbeider med sine forskjellige datasystemer, men kravet bør være at innhold og utseende oppfyller kravene i Norsk Standard.

Krav til rapportens varighet – 4.4

Vi mener at en godkjent tilstandsrapport skal ha en varighet på 6 måneder da dette er normalt lang nok tid for å få omsatt boligen. Dessuten kan svært mye skje innen denne tiden, spesielt når det gjelder fukt og muggskader. Skulle imidlertid det være slik at boligen ikke omsettes innen 6 måneder mener vi at selger kan bestille en "oppgradering" av hovedrapporten. Det vil si at den bygningssakkyndige gjennomgår visuelt boligen med den opprinnelige rapporten i hånden, og gjør sine notater på et "brev". Der noteres det dersom avvik og nye forhold som oppdages, eller rett og slett bare bekrefter at det ikke er noe nytt å kommentere. Arbeidsgruppen i Standard Norge vil også ta for seg dette og lage retningslinjer.

Skulle boligen ikke være omsatt innen ett år fra opprinnelig rapport, må det bestilles helt ny gjennomgang med egen rapport.

Autorisasjonsordning – Jf. 5.2 / 5.3 / 5.4

Vi er enige med forslaget om at autorisasjonsordningen er foretaksbasert, og at den skal være offentlig. Videre støtter vi forslaget til at den operative delen delegeres til Det Norske Veritas (DNV).

Regler om utførelsen av de bygningssakkyndiges arbeid – 5.5

Jf. våre kommentarer til kapittel 12 er vi av den klare oppfatning at forskriften må være svært enkel, og henvise videre til at det er den norske standarden på dette feltet som gjelder. Forskriften må kun inneha overskriftene på det minimum av bygningselementene som den godkjente tilstandsrapporten skal inneholde.

Hvordan de bygningssakkyndiges uavhengighet kan sikres 5.6

Det mest effektive redskapet for å sikre uavhengighet er etter vår mening uten tvil at den bygningssakkyndige får et selvstendig økonomisk ansvar for det arbeidet han utfører.

Forbrukeravhending av bolig er uten sammenlikning den mest betydningsfulle og avgjørende økonomiske transaksjonen som selger og kjøper gjør, og må ikke sammenliknes med det prinsippet at rådgiver og oppdragsgiver identifiseres. Dette er etter vår mening noe helt annet!

I dag skjer i praksis ikke formidling av oppdrag fra eierskifteforsikringsselskap.

Megleren har en sentral rolle i salgsprosessen og dermed er det naturlig at megleren kan anbefale en dyktig bygningssakkyndig.

Klageordning – kapittel 6

En klageordning knyttet til den godkjente tilstandsrapporten mener vi er bra. Det vil være et organ som mottar mengder med nyttig informasjon som igjen kan benyttes til en forbedret tilstandsrapportordning.

Igjen vil vi påpeke at klageordningen vil være betydelig mer effektiv når forskriften peker på at det er Norsk Standard som legger de bygningsmessige føringene. Norsk Standard med veiledning vil være detaljert utformet, slik at det for en klagenemnd vil være mer håndterlig å vurdere om den bygningssakkyndige har gjort jobben sin eller ei. Vi forutsetter at klageordningen vil være bredt sammensatt av *erfarne* bransjefolk og representant/-er fra forbrukersiden.

Kort om eiendomsmeglers plikter og ansvar – Kapittel 7

Vi mener at dagens regelverk med tilhørende praksis ikke er tilstrekkelig med hensyn til at megler skal få opplysninger "denne har grunn til å regne med å få og som kan få betydning for avtalen" jf. eiendomsmeglerloven § 6-7.

Det er åpenbart at dette ikke er tilstrekkelig for å øke antall tilstandsrapporter, og må derfor etter vår mening få en mye mer tydelighet ovenfor megler. Eiendomsmegler må ha en plikt til å informere selger om fordeler med en godkjent tilstandsrapport. Ved lovpålagt plikt løser dette seg selv, men dersom mot formodning en frivillig ordning blir valgt må det forutsettes at megler får en lovpålagt plikt til å informere selger om alle sider ved utvidet opplysningsplikt, "as is" begrensning osv. dersom godkjent rapport ikke velges brukt.

Krav til tilstandsrapportens innhold - Kommentar til NOU kapittel 12

Det er viktig at innholdet i tilstandsrapporten tilfredsstiller felles homogene minimumskrav, og etter vår oppfatning ivaretas dette klart best ved å ha en forskrift som inneholder kun

hovedoverskriftene på de bygningsselementene som minimum kreves skal være med i alle godkjente tilstandsrapporter.

Dagens forslag til forskrift inneholder etter vår mening, og også etter det vi kjenner til en samlet Norsk Standard-komitè mener, undertekster som ikke er bygningsmessig faglig forankret. Vi vil derfor igjen henstille så sterkt som mulig til at forskriften kun lister opp hovedoverskriftene (eksempelvis drenering, grunnmur osv.) og ikke tar for seg de detaljer som er vist i forslaget til forskrift i NOU'en, men at det i forskriften henvises til Norsk Standard for hva som mer detaljert skal høre med under hver hovedoverskrift. Med denne løsningen får man også i tillegg en mer dynamisk løsning ved at det er lettere å gjøre endringer senere.

Det kan i denne sammenheng nevnes at vi sammen med SINTEF Byggforsk planlegger et stort, flerårig samarbeid med å utvikle undersøkelsesmetoder, samt teste ulike instrumenter og tolkninger av resultater av målinger fra disse som en felles bransje vil ha stort utbytte av. Slike erfaringer vil lettere kunne tilføres en eventuell revidering av Norsk Standard enn tilfellet vil være med en forskrift.

Tilstandsrapporten som er vedlagt NOU'en er etter vår oppfatning for preget av kompliserte grensedragninger som knapt fagpersoner helt forstår den egentlige betydningen og konsekvensene av, og det er da ikke nærliggende å tro at vanlige forbruker vil finne denne hensiktsmessig.

Rapporten inneholder for mange og uklare termer, eksempelvis forskjellen på byggefeil med eller uten skaderisiko, risikokonstruksjoner, egenskapsvurdering og "vanlige" feil og skader. Vi mener dette er alt for "vanskelig" og uoversiktlig og vil skape problemer fordi leseren ikke forstår forskjellene mellom disse termene og heller ikke de ulike konsekvensene. Vår erfaring er at heller ikke den "vanlige" bygningssakkyndige vil ha dette klart nok for seg, og vil derfor bare utløse konflikter.

Oslo, 30. september 2009