

**NITO Takst**

– tryggere bolighandel

Justis- og politidepartementet
Lovavdelingen
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

JUSTISDEPARTEMENTET	
20 OKT 2009	
SAKSNR.:	200901715
AVD/KONT/BEH:	LOV/EP/HCH/JOE
DOK.NR. 42	ARKIVKODE: 70

Oslo, 15.10.2009

Ang. Høring – NOU 2009:6: forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapport ved omsetning av bolig i forbrukerforhold

Vi viser til ovennevnte høring og til aksept om fristforlengelse til 15. ds.

NITO Takst (senere benevnt NT) har i Takstlovutvalget vært representert med Janne Marthe Hatlebakk.

Vi vil i det etterfølgende kommentere de punkter i NOU 2009:6 som er av viktighet for oss. Herunder nevnes særskilt: Terminologi, pkt. A (navn på rapporten og yrkestittel) – uavhengighet, pkt B – identifikasjon, pkt. C – verdifastsettelse, pkt D – personbasert godkjennelse, pkt. E – tidspunkt for rapporten, pkt. E. Disse er nærmere utdypet nedenfor.
Øvrige pkt. a) til o) er behandlet under dette.

A. Terminologi:

Navn på rapporten:

Takstbransjens representanter i Utvalget omtaler at begrepet tilstandsrapport er for snevert som angivelse av en rapport som skal belyse status ved hele eiendommen. Rapporten skal ikke utelukkende si noe om tilstand, men også omfatte arealangivelser samt verdifastsettelser. Det synes å være lite dissens om at rapporten er av stor viktighet i en eiendomsomsetning. Navnet Boligsalgsrapport betegner rapportens hensikt; det å avklare den fysiske status for boligen forut for en eiendomsoverdragelse. Navnet må tilkjennegi at det er hele boligen som skal evalueres, ikke kun viktige komponenter.

Vår påstand: Navnet Boligsalgsrapport benyttes for denne type rapporter.

Yrkestittel:

Takstmann er et godt innarbeidet yrkestittel i Norge. Forbrukere er lite i tvil om hva denne yrkesgruppen utfører av oppdrag. Uklarheter oppstår som regel i forbindelse med valg av rapportformer, mer enn bruken av yrkesbetegnelsen.
Takstbransjen har i over 50 år konsekvent bygd sin virksomhet omkring yrkesbetegnelsen takstmann. Alle utøverne i bransjen, både de med og de uten medlemskap i takstorganisasjonene, har alltid benyttet tittelen takstmann.
NT har, siden 1991, benyttet takstingeniør som betegnelse for yrkesgruppen. Dette for å vektlegge en kjønnsnøytral tittel, samt synliggjøre at utøverne har ingeniørbakgrunn og at de utfører takstopppdrag. Med sistnevnte menes alle typer oppdrag som har med fast eiendom å gjøre.

Vår påstand: Navnet Takstingeniør benyttes som betegnelse for utøverne som skal utforme rapportene.

NITO Takst Service AS

Lakkegata 3
Postboks 9100 Grønland
0133 Oslo

Telefon 22 05 35 00
Telefaks 22 17 24 80
post@nitotakst.no
www.nito.no/takst

Org. nr. 986 468 080 MVA
Bank 1644 20 86501

Vi vil i det etterfølgende benytte terminologien takstingeniør og Rapport.

B. Takstingeniørens uavhengighet

NT ser det som naturlig og nødvendig at eventuelle bindinger eller mistanke om bindinger mellom eiendomsmegler og takstingeniør brytes. Dette kan best ivaretas gjennom at selger innhenter Rapporten før megler engasjeres. På den måten kan selger sikre best mulig informasjonsflyt fra første stund i prosessen. Med faktiske tilstandssvekkelser synlige fra første stund, kan megler engasjeres og adekvat markedsføring av boligen gjennomføres.

Å innhente Rapporten før megler engasjeres, vil i tillegg medføre opphør av enkelte meglers utilbørlige press på takstingeniøren, hva angår honorar på dennes ytelser. Vi er ikke i tvil om at riktig pris vil bedre kvaliteten på takstingeniørens arbeid.

Vår påstand: for å sikre riktig informasjonsflyt, samt uavhengighet og nøytralitet for takstingeniøren, så må denne engasjeres av selger som første eksterne aktør i salgsprosessen.

C. Identifikasjon/ansvar for takstingeniøren

NT går imot en oppheving av identifikasjonen mellom selger og takstingeniør. Selv om takstingeniøren må gjøre en selvstendig evaluering av boligen ved sin befaring, og derigjennom har et profesjonsansvar, så er mye av dennes faktainnsamling basert på informasjon fra selger, så som brukererfaring, historiske hendelser og symptomer (kald trekk om vinteren, is på yttertaket osv.). Skader som ikke er synlige, eller i verste fall, er forsettlig tildekket, vil være vanskelig å avdekke uten at selger bidrar til å finne symptomene. Dermed får selger en avgjørende rolle i utarbeidelsen av Rapporten. I denne sammenheng er det viktig å synliggjøre selgers ansvar, ut over det som fremkommer i Avhendingsloven. En utvanning av selgers ansvar kan innby til svikaktig opptreden fra noen selgere.

Det må også anføres at det ikke er uvanlig at selger benytter seg av flere medhjelpere for å avdekke boligens faktiske tilstand. Blant disse kan være el-takstmann, termografør, eksperter på inneklima og radonmåling, rørlegger osv. Det synes urimelig at kjøper må reklamere overfor alle disse medhjelpene individuelt, om identifikasjonen brytes. Kjøper og selger har gjennom kjøpekontrakten etablert partsstatus. Selger har trygghet gjennom en eierskifteforsikring. Forsikringsselskapet og kjøper har direktekravsadgang mot takstingeniøren. Takstingeniøren har ansvarsforsikring. Slik vi ser det, er alle parter ivarett hva gjelder klagemuligheter. Det er likevekt i "ordningen".

Vår påstand: på grunn av selgers vitale rolle som informasjonsgiver til alle tekniske medhjelpere, er det korrekt at identifikasjonen ikke brytes.

D. Verdifastsettelse

NT mener at rapporten må inneholde beregningen av teknisk verdi. Videre må rapporten synliggjøre den økonomiske konsekvensen av det som er avdekket av skader og feil ved eiendommen. Ingen andre i prosessen kan gi forbrukeren informasjon om hvilke økonomiske påkostninger som er nødvendig for å rette opp skader og feil.

I den tekniske verdiberegningen gjøres normalt et fradrag for "Slitasje, elde m.v.". Gjennom denne synliggjør takstingeniøren konsekvensen av det som er avdekket. Det betyr en angivelse av utbedringskostnadene for de påviste feil og skader. Dette anser vi å være av vital betydning for både selger og kjøper.

Som en følge av det generelle ønske hos selger og kjøper om at en nøytral og objektiv part kan angi markedsverdien på eiendommen (i tillegg til megler), hevder vi at takstingeniøren skal levere markedsverdien i rapporten. Megler konkurrerer ofte med andre meglere om salgsoppdraget. Ofte er det den som antyder høyest verdi som får oppdraget. Dette behøver nødvendigvis ikke være korrekt verdi. Derfor er det en god kvalitetssikring at to parter ansetter markedsverdien.

Vi betviler ikke meglers evne til å sette verdier. Det må imidlertid bemerkes at takstmennene også er tett på markedet i sitt arbeide; de har det samme statistikkverktøyet som meglerne har og sist, men ikke minst, de utfører betydelig flere verdiansettelser pr. år enn det meglerne gjør gjennom sine oppdrag. I stedet for å gjøre dette til et spørsmål om kompetanse, så hevder vi at det er viktig å finne en aktør,

som er nøytral nok til å sette en objektiv verddivurdering. Det er liten tvil om at den som har minst egeninteresse i eiendomsprosessen, og følgelig den som er mest nøytral og objektiv, er takstingeniøren.

Når det gjelder menigmanns syn på hvem som er mest troverdig til å sette markedsverdier, så henviser vi til en undersøkelse som Norges TakseringsForbund har gjennomført via TNS Gallup (vedlagt som pdf-fil). Denne konkluderer med at:

- "Takstmenn har langt større tillit enn andre bransjeaktører ved kjøp av bolig/eiendom. Dette gjelder på tvers av alle grupper. Eiendomsmeglere har lavest tillit blant de som har erfaring med dem ved kjøp av eiendom."
- "Befolkningen foretrekker en rapport fra takstmann framfor eiendomsmegler ved verddivurdering/taksering av eiendom. Dette skyldes særlig oppfatning av disse aktørenes kompetanse, og at takstmansrapport i klart større grad forventes å avdekke objektets reelle tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand."
- "Eiendomsmeglerbransjen har et omdømmeproblem knyttet til manglende objektivitet i verdifastsettingen."

Ifølge Regjeringens nylig fremlagte forslag til statsbudsjett, så skal betegnelsen "Markedsverdi" benyttes i forbindelse med formuesfastsettelse av fast eiendom. Dette er i tråd med våre påstander om at markedsverdi må fremkomme som et begrep i forbindelse med taksering, mer enn begrep tilknyttet eiendomsmegling.

Vår påstand er: Rapporten skal leveres med:

1. Teknisk verdiberegning, inklusive post for slitasje og elde, fordi beregningene viser forventet nivå på nødvendige oppgraderinger opp til en normert standard.
2. Markedsverdi, fordi dette vil gi forbrukeren en objektiv og nøytral "second opinion" i forhold til meglerens verdiansettelser.

E. Person- eller foretaksbasert godkjenning

Selv om foretaksbasert godkjenning som prinsipp fungerer tilfredsstillende gjennom Statens Bygningstekniske Etat når det gjelder godkjenning i en byggeprosess, så hevder vi at godkjenning som autorisert takstingeniør må basere seg på personlig godkjenning og ikke på foretak. Dette begrunner vi med at bransjen har tradisjon for personbasert godkjenninger. For at en videreføring av godkjenningsordningen med Veritas skal fortsette, så er denne basert på personlige sertifikater. Ved foretaksbasert godkjenning er vi redd for at enkelte foretak kan komme til å benytte aktører som ikke innehar nødvendige kvalifikasjoner til å utføre rapporter. Det vil være umulig for en faglig leder i et foretak å kunne kvalitetssikre hvordan den enkelte ansatte befarer og rapporterer en eiendom. Greit nok kan han kontrollere selve ordlyden i rapporten, men å kvalitetssikre og stå ansvarlig for den ansattes befaring og innhenting av opplysninger fra selger, kan ikke gjennomføres i praksis. Hvis sanksjoner ved overtredelse av instruks etc. skal foretas fra "Tilsynet", så vil denne ramme foretaket og behøver nødvendigvis ikke ha konsekvenser for den som har begått feilen. Dette hevder vi er feil.

Vår påstand: Godkjennelsen må være personbasert.

F. Tidspunkt for at rapporten skal foreligge

Etter NTs syn må rapporten foreligge før megler og selger inngår avtale om megleroppdraget. Vi anfører at det er av vital betydning at megler kjenner eiendommens status best mulig, før den markedsføres. Dette kan kun ivaretas ved at rapporten er "synlig" som et av de første dokumenter i prosessen. Det vil dermed være lettere for megler å forme markedsføringen til hva som er viktig å vektlegge, så som hensyntagen til feil og skader.

Vi er kjent med at rapporter som fremlegges senere i prosessen kan skape uoverensstemmelser mellom megler/takstingeniør, megler/selger, selger/takstingeniør, fordi påvisningen av feil og mangler forrykker

forventninger og uttalte verdianslag gitt på et tidligere tidspunkt.

Vår påstand: Rapporten må foreligge før avtale med megler om salg av boligen inngås.

a) Obligatorisk rapport

NT støtter kravet om obligatorisk Rapport. Dette vil gi alle parter en trygghetsfølelse, ved at man dermed vet at rapporten skal foreligge i en forutsigbar og gitt form. Etter vår mening er dette er vinn/vinn situasjon for selger, takstingeniør, megler, kjøper, forsikringsselskap, samt for myndighetene. Krav om obligatorisk Rapport fjerner spekulasjoner fra useriøse aktører i boligbransjen, enten de er selgere eller kjøpere. Det bør være få unntak fra kravet om obligatorisk Rapport. Selv i skiftesituasjoner, ved arv eller hvor leietakere kjøper eiendommen etc., vil en Rapport på eiendommen dokumentere sann status. Dette gagnar de involverte, forsikringsselskaper, finansinstitusjoner og myndighetene. Dermed kan tvister også reduseres innenfor dette området.

Vår påstand: obligatorisk Rapport bør innføres

b) Forskrift.

Den forskrift som følger NOU 2009:6 finner vi både for statisk og for unyansert. NT deltar i arbeidet med revisjon av NS3424 (Hovedstandarden for tilstandsanalyse av byggverk), samt arbeidet med å utvikle ny standard for tilstandsanalyse av boliger. Sammenkoblet med sistnevnte, vil det foreligge retningslinjer og håndbok. Det er ikke tvil om at dette vil utgjøre betydelig mer dynamiske kjøpereglene for takstingeniøren, tilpasset de endringene som jevnlig inntreffer med hensyn på nye byggemetoder og materialer, nye regler og nye tekniske hjelpemidler for takstingeniøren.

Vår påstand: forskriften må være en mer generell (generisk) forskrift og henvise til aktuelle Norske Standarder for denne type oppdrag.

c) Kvalitet på rapporter

NT erkjenner at kvaliteten på dagens rapporter i mange tilfeller er for dårlig. Årsaken kan være mange, så som

- for lite tid til rådighet på grunn av pressede honorarer
- for få oppdrag til å kunne holde seg faglig oppdatert
- for unyanserte krav til hva en rapport skal inneholde

For at rapporten skal være troverdig som dokumentasjon, er det helt avgjørende at den må utføres av kvalifiserte takstingeniører og at selve rapportformatet må være entydig, lesbart og forståelig for en forbruker. Første bud må være at selger og kjøper forstår eiendommens faktiske tilstand.

Vår påstand: For å oppnå god kvalitet på Rapporten, må den ha fokus på forbrukerens informasjonsbehov, kombinert med takstingeniørens brukerkrav.

d) Utdannelse og etterutdanning

Takstbransjen har i over 50 år ivaretatt opplæring, videre- og etterutdanning av utøvere innen takseringsyrket. Det arbeidet bransjen har gjort, har sørget for at Norge har hatt tilgang til utøvere med stor grad av fagkyndighet, nøytralitet og stabilitet. Utdannelsen har vært særdeles dynamisk, tilpasset de stadige endringer som denne gruppe utøvere har vært nødt til å tilpasse seg i markedet. Denne påstand støttes av det faktum at Reklamasjonsnemnda for takstmenn har gitt medhold i klagesaker tilsvarende kun 1 % av de innklagede takstopppdrag fra forbrukere. Dette er en statistikk som vi i takstbransjen tillater oss å ta til vår fortjeneste, som bevis på at vår utdanning og etterutdanning er god.

Vi hevder at takstbransjens utøvere idag har en god nok utdanning til å utføre boligsalgsrapportering. Nå er det slik at utdanning alene ikke er nok til å sikre kvalitet på rapportene. Andre forutsetninger som

må være tilstede er

- andre aktørers aksept for at takstingeniørens unike stilling som nøytral og uavhengig utøver i en eiendomsprosess,
- tilstrekkelig tidsforbruk for takstingeniøren, herunder riktig honorar for Rapporten,
- selgers forståelse for å måtte bidra med reell informasjon til takstingeniøren osv.

Takstbransjens ordning med sertifisering av takstmenn for utførelse av boligsalgsrapportering (SETA) gjennom Det norske Veritas, bygger på en kombinasjon av bransjens krav til utdanning og praksis, kombinert med Veritas' krav til personellsertifisering. Ordningen er godt gjennomarbeidet og etablert. Den støttes av og gjennomføres i samarbeide med Forbrukerrådet, eiendomsmeglerne og Norges Huseierforbund. Ordningen er åpen for alle utøvere innen takseringsfaget, uten krav til organisasjonstilknytning. En videreføring av ordningen synes naturlig i prosessen med å offentlig autorisere utøvere i boligsalgsrapportering.

Minimumskrav til utøverne må klarlegges, herunder utdanning, praksis og etterutdanning. Det bør være fritt hvem som leverer utdanningsbiten, så lenge minimumskravene ligger der. Dette er, slik vi oppfatter det, i tråd med Konkurransetilsynets holdning.

Vår påstand: Takstbransjens nåværende krav til utdanning og etterutdanning legges til grunn for autorisasjonsordningen. Veritas' ordning med autorisasjon gjennom SETA bør velges som modell for autorisasjonen.

e) Varighet av rapporten

Gjeldende norm idag er at rapporter og takster for fast eiendom har en levetid på 6 måneder. Varigheten kan være enda kortere, hvis det har inntruffet situasjoner som endrer forutsetningene for rapporter, så som svikt, akutte skader etc. Det er vanskelig nok for en takstingeniør å forutse 6 måneder fram i tid når en rapport skal utarbeides. En varighet på ett år vil det være uansvarlig å pålegge takstingeniøren ansvaret for. Dette vil føre til utvidet bruk av forbehold fra takstingeniørens side i rapporten, noe som svekker rapporten som god og forutsigbar informasjonskilde til forbruker.

Takstingeniøren har liten eller ingen kontroll over hva eier foretar seg i boligen etter befaringen. Han har heller ikke oversikt over om boligen fraflyttes eller på annen måte ikke vedlikeholdes fortløpende. Vi hevder derfor at en rapport ikke kan ha varighet ut over 6 måneder før den inntas som vitalt dokument i eiendomstransaksjonen. Vi hevder videre at total kostnadene for selger ikke blir vesentlig høyere med kortere intervaller mellom rapportene enn ett år, fordi takstingeniøren kan foreta en enklere oppgradering av den rapporten som har "gått ut på dato".

Vår påstand: Rapporten skal ikke være eldre enn 6 måneder når den inngår som dokument i en eiendomstransaksjon mellom forbrukere.

f) Rapportens innhold

Rapporten må tilfredsstillende minst to kriterier:

1. Kjøper og selger må finne den informasjonen som er nødvendig for å danne seg et objektivt bilde av boligen.
2. Takstingeniøren må ha et reelt verktøy for å beskrive tilstanden på boligen på en pedagogisk og faglig god måte.

For stor fordypning i tekniske spesialiteter fra en fagmanns side vil kunne forvirre en forbruker, og må derfor unngås. Rapporten må utformes på en enkel, oversiktlig og lettfattelig måte.

Bruken av tilstandsgrader må være enhetlig og etterrettelig. En konkluderende tilstandsprofil må synliggjøres, slik at potensielle kjøpere med letthet kan foreta sammenlikninger mellom eiendommer de vurderer.

Rapporten må synliggjøre forhold som medfører, fra middels til stort, fare for kostnader for kjøper. Det må være takstingeniørens ubetingede ansvar, på faglig grunnlag, å forutse bygningskonstruksjonenes svekkelse og forringelse basert på symptomer, miljøpåvirkning og lignende.

Rapporten må ha en tilhørende instruks, for å sikre enhetlig metode for evaluering av de enkelte

bygningsskomponenter og -deler. Instruksen, samt henvisning til aktuelle norske standarder, vil sikre forutsigbarhet for takstingeniørens ytelser.

Vår påstand: innholdet i rapporten må oppfylle forbrukerens og takstingeniørens krav.

g) Radon

NT er av den mening at rapporten skal inneholde radonmåling. Selv en enkel "situasjonsmåling" vil, sammen med kommunenes oversikt over radonfarlige områder, gi kjøper en pekepinn på om radonfaren er aktuell for angjeldende område/eiendom.

En mer troverdig måling, som går over ca 3 måneder, vil gi et mer korrekt bilde av radonstatusen i boligen, men dette er lite forenlig med den allmenne omløpshastigheten for boliger i Norge idag. Fremfor ikke å vite noe om denne helseskadelige gassen, må det være bedre å vite noe gjennom en korttidsmåling, sammenholdt med nevnte kart fra kommunen.

Vår påstand: Rapporten skal inneholde resultatet av en forenklet radonmåling, sammenholdt med kommunens oversiktskart over radonforekomster i området.

h) Som den er

Takstbransjen oppfatter den unyanserte bruken av "som den er" i kontraktsforhold som en fallgrube for kjøperes mulighet til å reklamere på feil eller mangler. Vår oppfatning er at en vanlig forbruker ikke forstår konsekvensen av uttrykket. Eierskifteforsikringsselskapene henvisning til at eiendommen er solgt "som den er" gir dem grunnlag for avslag på erstatningskrav. Dette er en uheldig konsekvens for kjøper. Vi kan se at "som den er" kan anvendes i tilfelle eiendomsoverdragelser hvor selgende part forventes å ha liten faktisk kunnskap om eiendommen.

Vår påstand: "som den er"-klausulen skal kun anvendes i de tilfeller hvor selger ikke har bebodd eiendommen og han derfor har påviselig liten kunnskap om den.

i) Bør undersøkes nærmere

Det ligger i sakens natur at en takstingeniør ikke kan innestå for tilstand på eiendommen i forhold til ny kjøpers bruk av denne. Derfor kan endret bruk føre til at skader kan oppstå etter at kjøper har tatt eiendommen i bruk.

Heller ikke kan takstingeniøren forutse skjulte skader og feil under en befaring. Av den grunn hevder vi at formuleringen "må undersøkes nærmere" må kunne nyttes i rapportene. Er det synlig svake symptomer, så har takstingeniøren erfaring på at hvilke skader symptomene gir indikasjon på. Hvis derimot symptomer ikke kan ses, men takstingeniøren har kunnskaper om at denne type konstruksjoner har et skadepotensiale, så må formuleringen "må undersøkes nærmere" kunne nyttes. Dette må naturligvis knyttes opp mot en nærmere forklaring på hvorfor komponenter må undersøkes nærmere. Det er en selvsagt forutsetning at formuleringen ikke må benyttes som en standardfrase til ansvarsfraskrivelse.

Vår påstand: Formuleringen "må undersøkes nærmere" kan brukes i rapporten i de tilfeller takstingeniøren har mistanke om skjulte skader eller feil. Årsaken til hvorfor formuleringen nyttes må begrunnes.

j) Bruk av levetidsbetraktninger

Dagens unyanserte bruk av levetidstabeller gir ikke tilstrekkelig informasjon til verken selger eller kjøper. Tabellene fra SINTEF Byggforsk er primært beregnet på vedlikeholdsintervaller for forskjellige bygningsskomponenter og er ikke ment til tabellarisk bruk for angivelse av levetid. Det forventes at takstingeniøren gjør en selvstendig og faglig vurdering av konstruksjoner og komponenter i bygningen opp mot aldringskurven for angjeldende komponent. Denne vurdering vil følgelig evaluere vedlikehold, materialenes egnethet, miljø- og kraftpåvirkning for til slutt å konkludere med om konstruksjonen befinner seg over eller under den angitte aldringskurven. Avviket skal kommenteres og resultere i en

tilstandsgrad. For konstruksjoner som ikke kan besiktiges og evalueres, så som drenering eller deler av fundamenter, må takstingeniøren støtte seg på de nevnte tabellene om levetidsangivelser. I disse tilfellene må takstingeniøren på best mulig måte vurdere opptredende påkjenninger på de skjulte konstruksjonene og ut fra det sette en tilstandsgrad.

Vår påstand: bruk av tabeller med levetidsbetraktninger skal kun brukes i de tilfeller hvor konstruksjonen eller komponenten ikke er synlig og ikke kan evalueres. I andre tilfeller skal takstingeniøren evaluere synlige konstruksjoner og angi faktisk tilstand i forhold til forventet levetid.

k) Utbedringskostnader

Det er svært viktig at kjøper på et tidlig tidspunkt får en viss angivelse av hva kostnadene for å "rette opp" eiendommen for påviste feil og skader. Del- eller sluttsum må ikke gi inntrykk av å være en detaljert kalkyle av det påviste, men kun være et anslag av hva som skal til for å ta igjen manglende eller mangelfullt vedlikehold. Angivelse av utbedringskostnadene må basere seg på å vedlikeholde eller skifte ut med tilsvarende materialer og komponenter, dvs. det skal ikke inneholde oppgraderinger til en høyere standard.

Vår påstand: Rapporten skal leveres med en angivelse av kostnadene for hva som skal til for å ta igjen manglende eller mangelfullt vedlikehold.

l) Egenerklæringsskjema

Som nevnt under punktet identifikasjon, er opplysningene fra selger av vital betydning for takstingeniørens arbeid. En samordnet egenerklæring i idag på trappene. Denne er samordnet mellom eierskifteforsikringsselskapene og takstbransjen.

Det er viktig at selger inntar en aktiv rolle i å avdekke avvik ved boligen. Takstingeniøren kan gjøre opp status for forholdene på befaringsdagen og forventninger fremover. Selger kan i egenerklæringen opplyse om hvordan boligen oppfører seg resten av året. Dialogen mellom disse to rollene kan skje via egenerklæringen og påfølgende kommunikasjon med basis i denne.

Vår påstand: selger er forpliktet til å fremlegge utfylt egenerklæring forut for takstingeniørens befaring. Eventuelle avvik mellom egenerklæringen og takstingeniørens funn på eiendommen skal kommenteres i Rapporten.

m) Energiattest

NVE, som håndterer Energidirektivet, legger idag opp til energisertifisering av boligen gjennom et selvangivelsesprinsipp. Eierne (legfolk) skal selv legge inn faktaopplysninger som, gjennom et dataprogram, genererer et sertifikat. Dette kan ikke sies å være tilstrekkelig til å få fokus på husets energibehov, ei heller på om boligen faktisk får riktig energiklassifisering. Inntil energisertifisering kan utføres av fagfolk, må det "midlertidige" energisertifikatet holdes utenfor saksdokumentene i en eiendomsoverdragelse, fordi det feilaktig fremstår som en energikonklusjon. Alle øvrige dokumenter i overdragelsesprosessen forventes å ha stor grad av troverdighet.

Takstingeniøren kan ikke gjøres ansvarlig for utfyllingen av energisertifikatet eller de opplysninger som ligger til grunn for utfyllingen av dette. Dette ansvaret må påligge selger. Av den grunn kan den ikke gjøres til del av selve Rapporten.

Vår påstand: Energiattest skal ikke inngå som del av Rapporten.

n) Krav til enhetlig skjema

Det skjematur som skal anvendes av takstingeniøren til boligsalgsrapporteringen må basere seg på NS3424 og den kommende standard for tilstandsanalyse av boliger. Hovedprinsippene i Rapporten må basere seg på de prinsipper og metoder som angis der. Med dette utgangspunkt, vil Rapportene bli enhetlige, hvilket vi anser å være nødvendig.

NT vil bemerke at skjematuren bør angi minstekrav til hva som skal evalueres og rapporteres.

Skjematuren må være dynamisk nok til at andre komponenter i boligen kan undergis nærmere undersøkelse, hvis disse er av vital betydning bruksmessig, teknisk eller økonomisk. Her kan nevnes hus med avansert ventilasjonsanlegg, varmepumpe- og solfangeranlegg, svømmebasseng, passivhus og lignende. Det må, med andre ord, være mulighet for å beskrive boliger som avviker fra den "normale" bolig. Dette må skjematuren gi muligheter for.

Vår påstand: det må legges til grunn et enhetlig rapportformat som angir minstekravene til hva som skal kontrolleres og rapporteres. Innholdet i skjemaet må kunne utvides, slik at alle typer boliger kan beskrives.

o) Økte transaksjonskostnader

Det har i Takstlovutvalget vært stor fokus på merkostnadene ved å innhente Rapport. Fokuseringen på kostnader står, etter vår mening, ikke i forhold til erkjennelsen av viktigheten av en slik rapport. Det synes å være liten uenighet i Utvalget om at Rapporten er et viktig verktøy for å redusere tvistenivået rundt eiendomsoverdragelser.

Etter vår mening, så vil et normalt honorar for utarbeidelse av en Rapport beløpe seg mellom kr 10 000,- og kr 12 000,- + mva for en normal enebolig. Det er her lagt til grunn faktisk medgått tid til innhenting av opplysninger, forberedelse, kjøring, befarings, utfylling av Rapporten, behandling av foto, etterkontroll, arkivering og ekspedering av rapporten. Fra vår side anser vi ikke dette til å være urimelig høy kostnad for et oppdrag som krever betydelig arbeidsinnsats og har i seg et stort moment av risiko i form av ansvar.

I den grad myndighetene skal ha en mening om honorarstørrelsen for takstingeniøren, må man vokte seg for å legge prisnivået på rapportene på et kunstig lavt nivå. Vi er redd dette lett vil medføre overfladiske utførelser og at dyktige utøvere vil finne seg annet takseringsarbeide med normale honorarer.

Rekruttering til Rapportoppdrag vil dermed bli et problem.

I totalbildet med fokus på økte transaksjonskostnader for forbrukeren, synes det underlig for oss, at honorar for Rapporten tillegges så stor vekt, når andre aktører som er involvert i en eiendomstransaksjon ikke underlegges samme evaluering. Vi må vokte oss for at eksempelvis meglerhonorarens størrelse legger begrensning på hvilket honorar takstingeniørene blir avspist med, begrunnet med at de totale transaksjonskostnader blir for høye.

Skal man ha et dyktig takstkorps, hvilket er til nytte for alle parter i en eiendomstransaksjon, så må utøverne ha tilstrekkelig godt honorert for at denne type oppdrag skal være av interesse og samtidig favne de beste i faget. Ingen er tjent med at rapporteringen utføres av et B-lag.

Vår påstand: i den grad honoraret for utførelse av Rapporter skal bestemmes av Myndighetene, så må det være politisk vilje til å akseptere honorarstørrelse på kr 10- 12 000 + mva for en Rapport (basert på en normal enebolig).

Med vennlig hilsen
NITO Takst Service AS



Kai-Haftor Olsen
Daglig leder

Vedlegg: pdf-fil: tns gallups vedrørende taksering og verddivurdering.

Erfaring med – og holdning til bransjeaktører ifm. taksering og verdivurdering

Desember 2008/januar 2009



Om undersøkelsen



- 1033 intervju i GallupPanelet (Internettpanel).
- Målgruppe 1: Befolkningen over 25 år (818 respondenter)
- Målgruppe 2: Har erfaring med takstmann i løpet av de to siste årene (415 respondenter).
- Undersøkelsen er gjennomført på oppdrag fra Norges TakseringsForbund (NTF). Hovedformålet er å kartlegge erfaringer med – og holdninger til bransjeaktører ifm. taksering/verdivurdering.
- Det er gjennomført 1033 intervju i GallupPanelet på internett i perioden 5. desember 2008 – 16. januar 2009.
- Datainnsamlingen er først gjennomført med om lag 800 intervju i et tilfeldig utvalg av befolkningen over 25 år. Det er også gjennomført tilleggsintervju etter screening av personer som har hatt erfaring med takstmann i løpet av de to siste årene. Undersøkelsen omfatter om lag 400 respondenter med slik erfaring. Dette er et sammensatt utvalg der tilleggsutvalget er supplert med de som har takstmannserfaring fra befolkningsutvalget.
- Truls Nedregård og Ragna Marie Gillebo har ansvar for undersøkelsen i TNS Gallup.
- Ansvarlige hos NTF er Ole Øyvind Moen og Arne M. Støbakk.

Konklusjon



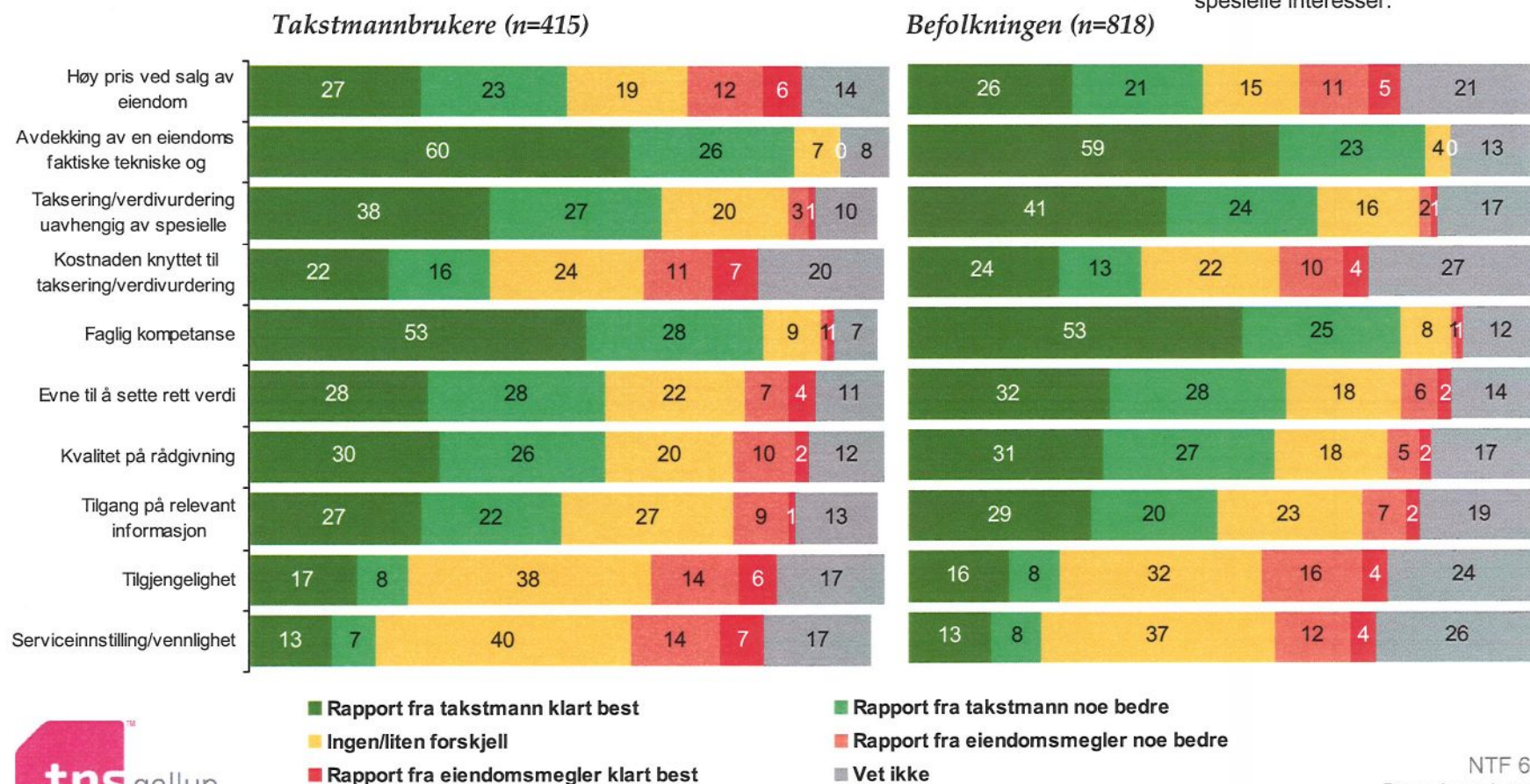
- Undersøkelsen kartlegger erfaringer med – og holdninger til bransjeaktører ifm. taksering/verdivurdering i befolkningen over 25 år.
- Takstmenn har langt større tillit enn andre bransjeaktører ved kjøp av bolig/eiendom. Dette gjelder på tvers av alle grupper. Eiendomsmeglere har lavest tillit blant de som har erfaring med dem ved kjøp av eiendom.
- Befolkningen foretrekker en rapport fra takstmann framfor eiendomsmegler ved verdivurdering/taksering av eiendom. Dette skyldes særlig oppfatning av disse aktørenes kompetanse, og at takstmannsrapport i klart større grad forventes å avdekke objektets reelle tekniske og vedlikeholdsmessige tilstand.
- Eiendomsmegler-bransjen har et omdømmeproblem knyttet til manglende objektivitet i verdifastsettingen.
- Den erfaringsbaserte tilfredsheten med takstmannens taksering er høy, og avviker positivt fra eiendomsmeglere når det gjelder verdivurdering ved kjøp av bolig, men ikke ved salg.
- Ved salg av bolig/eiendom er tilfredsheten på de fleste kvalitetsområder likevel høyere for takstmenn enn for eiendomsmeglere.
- Takstmenn har tilsynelatende en utfordring når det gjelder håndtering av reklamasjoner.

Vurdering av rapport fra takstmann mot en fra eiendomsmegler



Ved verddivurdering/taksering av eiendom (hus, hytte) – hvordan vil du vurdere en rapport fra en takstmann mot en rapport fra en eiendomsmegler når det gjelder følgende faktorer? i prosent.

- Befolkningen foretrekker rapport fra takstmenn særlig med tanke på deres evne til å avdekke tekniske og vedlikeholdsmessige tilstander og deres faglige kompetanse.
- Takstmenn og eiendomsmeglere blir vurdert mer likt når det gjelder 'tilgjengelighet' og 'service/vennlighet'.
- Svært få oppgir 'rapport fra eiendomsmegler' som bedre/best når det gjelder å gi en taksering/verddivurdering uavhengig av spesielle interesser.



Befolkningens tillit til yrkesgruppers evne til å gi rett takst ved kjøp av eiendom



Generelt sett, hvilken tillit har du som potensiell KJØPER til følgende yrkesgrupper når det gjelder å gi rett takst på eiendom? (n=1028)

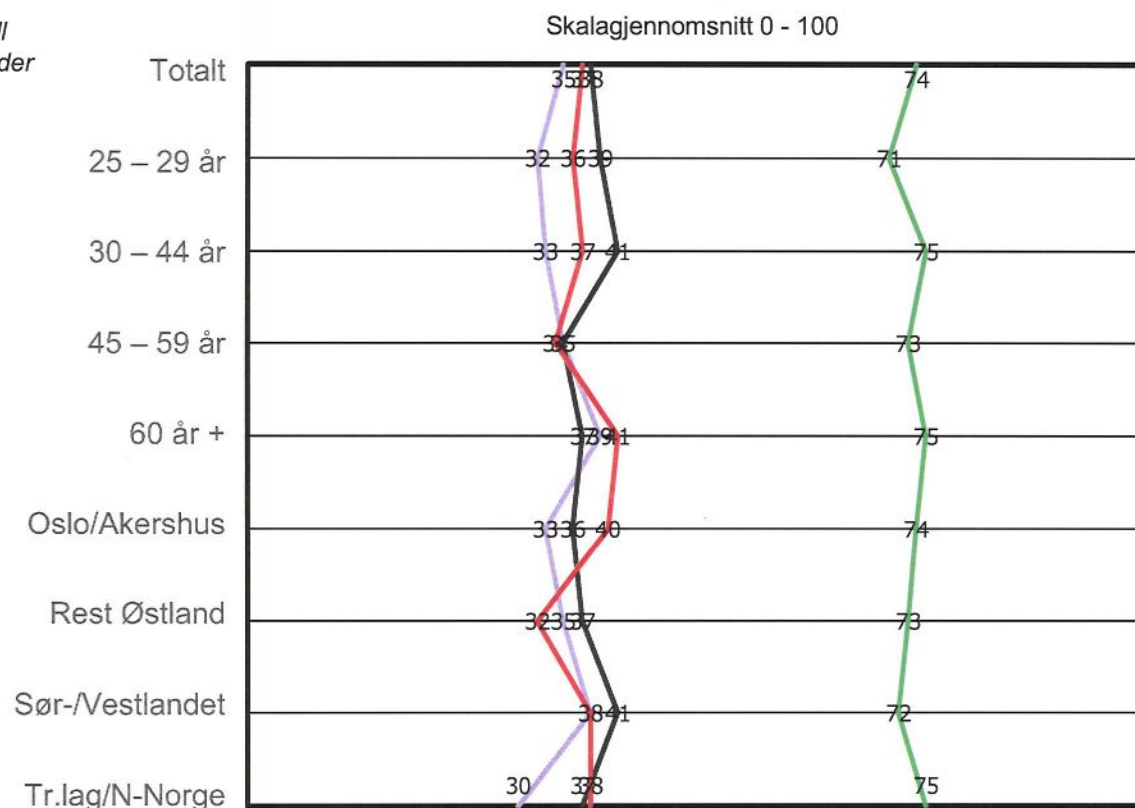
Eiendomsめglere

Takstmenn

Bankfunksjonærer (rådgivere)

Ansatte i forsikringsselskap

- Takstmenn har langt høyere tillit enn andre på tvers av undergrupper.



Prosentfordeling i befolkningen over 25 år

1 - Meget lav tillit 2 3 4 5 6 - Meget høy tillit Vet ikke



NTF 616893
Bransjeundersøkelse
TNS Gallup © 2008

Befolkningens tillit til yrkesgruppers evne til å gi rett takst ved kjøp av eiendom



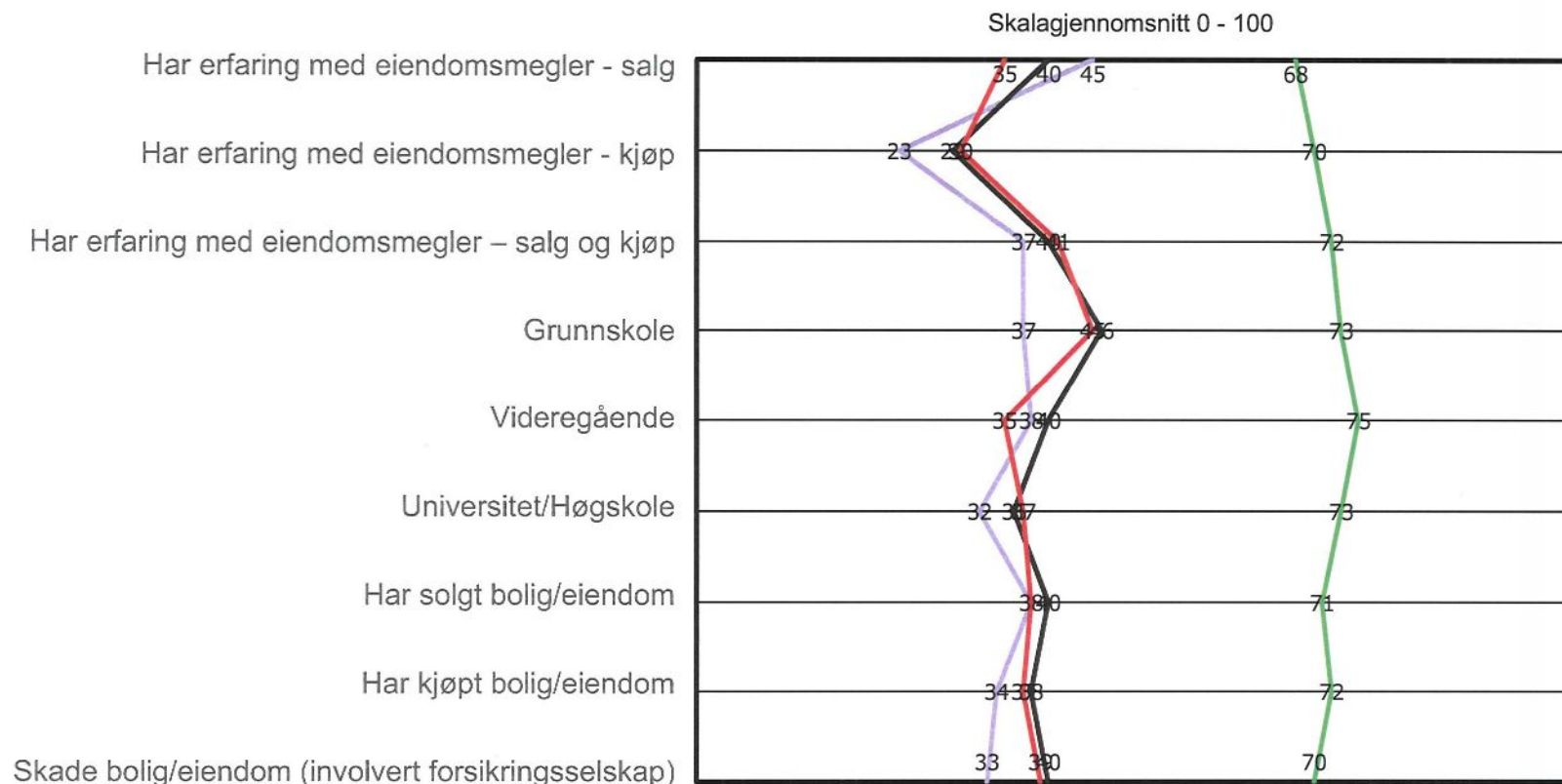
Generelt sett, hvilken tillit har du som potensiell KJØPER til følgende yrkesgrupper når det gjelder å gi rett takst på eiendom? (n=1028)

Eiendomsめglere

Takstmenn

Bankfunksjonærer (rådgivere)

Ansatte i forsikringsselskap



- Tilliten til eiendomsめglere er særlig lav blant de som har erfaring med dem fra kjøp av eiendom.

Tillit til yrkesgruppers evne til å gi rett takst ved kjøp av eiendom blant de med takstmannserfaring



Generelt sett, hvilken tillit har du som potensiell KJØPER til følgende yrkesgrupper når det gjelder å gi rett takst på eiendom? (n=1028)

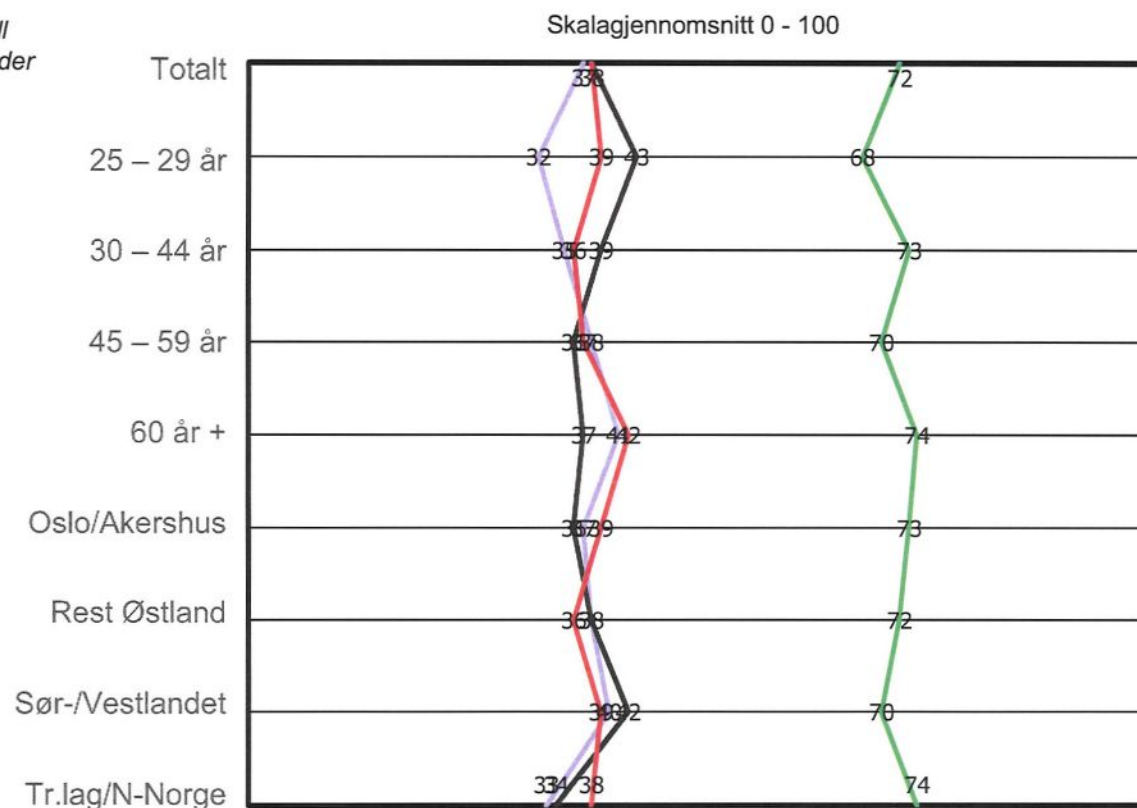
Eiendomsmeglere

Takstmenn

Bankfunksjonærer (rådgivere)

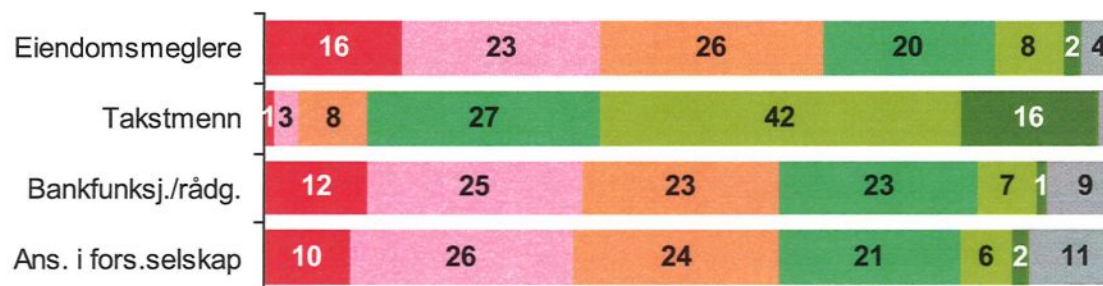
Ansatte i forsikringsselskap

- Takstmenn har langt høyere tillit enn andre på tvers av undergrupper.



Prosentfordeling i befolkningen over 25 år med takstmannserfaring

1 - Meget lav tillit 2 3 4 5 6 - Meget høy tillit Vet ikke



NTF 616893
Bransjeundersøkelse
TNS Gallup © 2008

Total tilfredshet med taksering/verdivurdering



Hvor fornøyd var du totalt sett med takseringen du fikk utført av en takstmann?

Hvor fornøyd var du totalt sett med verdivurderingen du fikk utført av en eiendomsmegler?



- Tilfredsheten med takstmannens taksering avviker positivt fra eiendomsmeglere når det gjelder verdivurdering ved kjøp av bolig, men ikke ved salg.

Preferanse for verdifastsetting ved salg av bolig

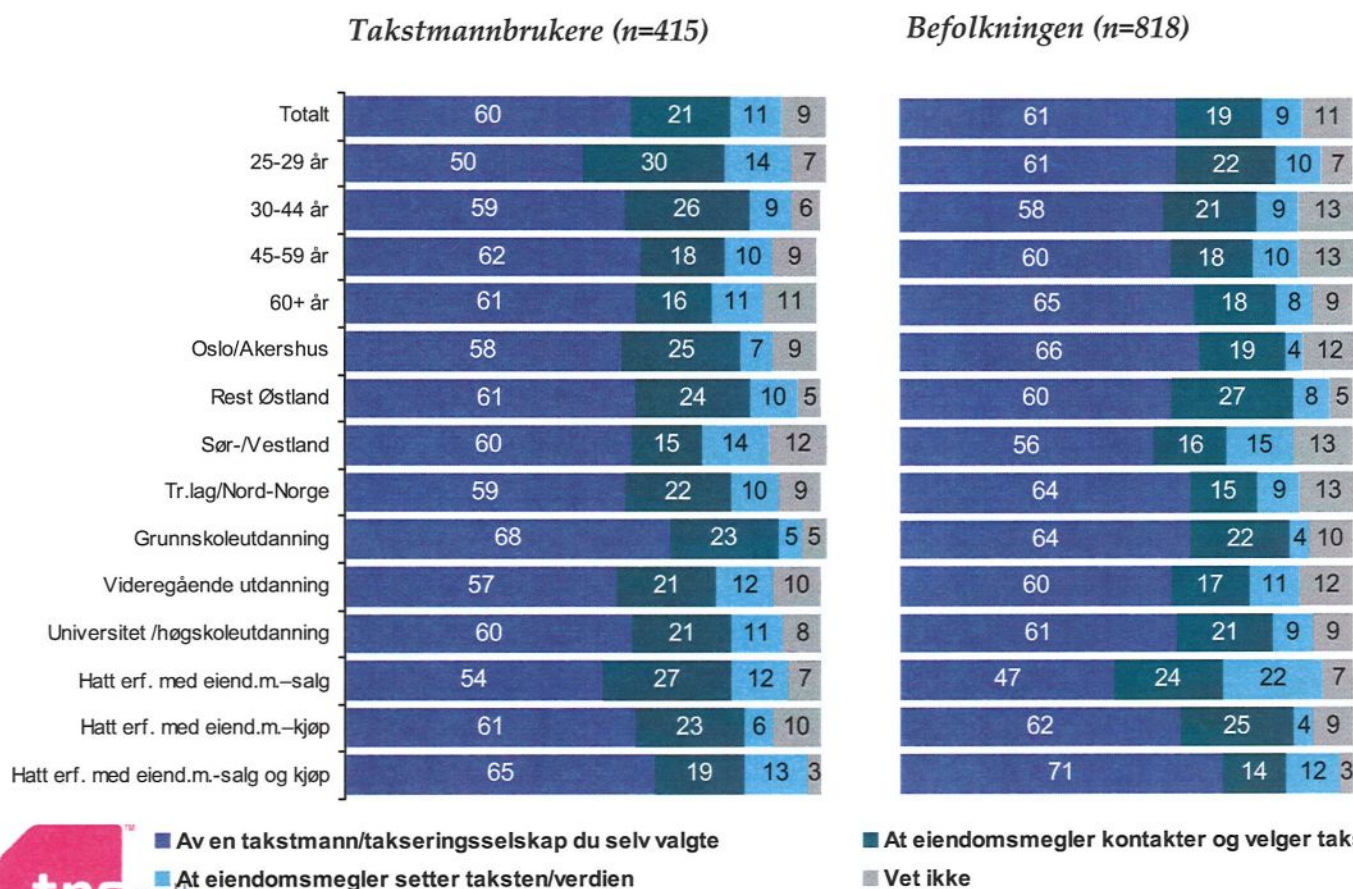


- Takstmannbrukere vs. befolkningen

Hvis du skulle SELGE en bolig, hvordan ville du foretrekke at taksten/verdien ble satt? i prosent.

- Små forskjeller mellom de med erfaring med takstmenn og befolkningen generelt når det gjelder preferanse for takstmann eller eiendomsmegler for verdifastsetting ved salg av bolig. Begge grupper foretrekker i størst grad at en takstmann selv har valgt utfører denne jobben.

VED SALG AV BOLIG



Preferanse for verdifastsetting ved kjøp av bolig

- Takstmannbrukere vs. befolkningen



Hvis du skulle KJØPE en bolig, hvordan ville du foretrekke at taksten/verdien ble satt? i prosent.

- Takstmenn foretrekkes klart fremfor eiendomsmeglere når det gjelder verdivurdering i en kjøpsituasjon

VED KJØP AV BOLIG

Takstmannbrukere (n=415)

Befolkningen (n=818)

