



JUSTISDEPARTEMENTET	
28 SEPT 2009	
SAKS NR.:	200901715
AVD/KONT/BEH:	LOV/EP/HGH
DOK. NR.	18
ARKIVKODE:	

Justis- og politidepartementet
Lovavdelingen
Postboks 8005 Dep.
0030 Oslo

Oslo, 21. September 2009

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

Det vises til Justis- og politidepartementets brev med vedlegg av 5. Juni 2009.

Norges TakseringsForbund fikk anbefale 2 medlemmer til Takstlovutvalget av totalt 11. Disse var:

Jan Petter Hammerø, Molde
Lise Mette Heggheim, Alta

Mandatet utvalget fikk var omfattende og etter vår vurdering et godt utgangspunkt for å belyse mange problematiske sider av informasjonen til forbrukerne i bolighandelen.

NTF oppfattet mandatet slik at utvalget i første rekke skulle se på hvordan en ordning med lovbestemt plikt til å fremlegge tilstandsrapporter kunne bedre informasjonen for forbrukerne i bolighandelen. Derneft også regler om hvordan rapporten skulle se ut og hva den skulle inneholde, hvem som skulle lage rapporter, samt hvilke krav som skulle settes til disse mht utdanning, etterutdanning og sertifisering.

Vi har fulgt utvalgets arbeid nøye og konstaterer at innstillingen er delt på de fleste sentrale punkter. Takseringsbransjens og forbrukermyndighetenes representanter i Takstlovutvalget var enige om det meste og utgjorde utvalgets mindretall på flere områder. Mange av forslagene som har knapt flertall er etter NTFs mening gjennomgående for svake og dessverre ikke tilpasset den virkelighet vi som følger boligmarkedet opplever i det daglige.

NTF mener utvalget i større grad burde foreslått enklere regler som kunne bidra til et tryggere boligmarked med bedre informasjon, og håper forbrukerhensyn vektlegges i det videre arbeidet.

II. SAMMENDRAG

NTF har en rekke kommentarer til NOU 2009:6, og våre viktigste gjengis her innledningsvis:

Obligatorisk rapport

Tilstandsrapporten vil være så viktig for forbrukeren at den må være obligatorisk. For at påbudet skal overholdes, er det viktig at rapporten foreligger før oppdragsavtale inngås med eiendomsmegler.

NTF tror ikke at frivillige rapporteringsordninger stimulert av de kontraktsrettslige incentiver som foreslås inntatt i Avhendingsloven vil ha den ønskede effekt.

NTF frykter blant annet at disse virkemidlene fort vil nøytraliseres av eierskifteforsikringsordninger. Resultatet vil sannsynligvis bli tilpassede tilbud om eierskifteforsikring med en premie med rapport og en litt dyrere premie uten rapport. Boligene der en rapport er aller viktigst vil således kunne skli unna ordningen som flertallet har gått inn for.

Takstmannens uavhengighet:

Takstbransjen har siden Laila Dåvøy nedsatte det forutgående ”Boligtakstutvalget” (som leverte sin rapport i 2005) vært positive til at det må gjøres noe med de ulike bindinger mellom aktørene i boligomsetningen. For å sikre aktørenes uavhengighet fra hverandre, bør det innføres regler som pålegger eiendomsmegler et ansvar for å påse at det foreligger tilstandsrapport, før oppdragsavtale inngås mellom eiendomsmegler og selger.

Rapportens innhold og utforming:

NTF mener en tilstandsrapport bør inneholde en markedsverdi og teknisk verdi. Både markedsverdi og teknisk bør fastsettes av takstmannen (den ”bygningssakkyndige”), som er den eneste parten i en bolighandel uten egeninteresse i verdivurderingen.

Takstmannen kan vurdere den tekniske verdien med utgangspunkt i kostnader forbundet med å sette opp bygningsmassen, med eventuelle fradrag for utidsmessighet, alder, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og lignende. En rapport som sier noe om tilstand uten å si noe om økonomisk konsekvens vil ha begrenset verdi for en potensiell kjøper.

Utdanning og sertifisering av takstmenn:

Takstlovutvalgets krav til kompetanse og utdanning for takstmenn er nærmest identiske med de krav vi i dag stiller til våre medlemmer.

Takstbransjens krav til faglig bakgrunn og obligatorisk etterutdanning er høye i både norsk og europeisk målestokk. Den norske takseringsbransjen har ingen problemer med å oppfylle kravene som nå foreslås lovfestet, og imøteser Takstlovutvalgets forslag på dette punkt.

III. KOMMENTARER TIL NOU 2009:6

Begrepsbruk og terminologi

I innstillingen og forslagene benevnes rapporten som skal fremlegges som ”tilstandsrapport”. NTF mener at begrepet ”tilstandsrapport” er for snevert som begrep til å benevne rapporten

som utvalget beskriver i NOUens kapittel 4. Begrepet ”tilstandsrapport” brukes i dag om rapporter som beskriver alt fra store næringseiendommer til enkelte bygningsdeler. Man kan bestille en tilstandsrapport på en vinduskarm eller for hele Gardermoen flyplass. Rapporten som utvalget mener skal fremlegges ved boligomsetning inneholder langt mer enn de tilstandsvurderinger som gjøres etter dagens Norsk Standard NS 3424 om tilstandsrapportering. Eksempler på dette er arealmåling, energiattest, verdivurdering, egenerklæring og øvrige dokumenter. NTF mener derfor at faren for sammenblanding med det utall ulike rapporter som i dag betegnes ”tilstandsrapport” taler for å benytte et annet begrep. NITO Takst og Norges Takseringsforbund har tidligere i prosessen sagt seg villig til å fristille begrepet ”Boligsalgsrapport” som betegnelse på rapporten, og mener dette vil være vesentlig enklere å innarbeide blant folk flest.

Betegnelsen ”bygningssakkyndig” rammes langt på vei av den samme problematikken som ”tilstandsrapport”. Det vises i denne sammenheng til at begrepet trolig vil bli enda mer benyttet ved innføringen av nye regler om tredjepartskontroll i byggesaker.

NTF mener ”takstmann” fortsatt bør benyttes. Navnet er svært godt innarbeidet som betegnelse på en hel bransje, og vi kan ikke se at det har noen positive virkninger å døpe om deler av en eksisterende bransje som er kjent for publikum. Vi mener det bør foreligge tungtveiende grunner dersom man skal endre navn på en organisert yrkesgruppe uten at denne ønsker det selv. Vi har imidlertid forståelse for flertallets ønske om å finne en kjønnsnøytral betegnelse på personene som skal utføre rapporteringen. På denne bakgrunn har NITO Takst tilbudt seg å fristille sin tittel ”takstingeniør” for de som etter det nye regelverket vil være kvalifisert til å utføre disse rapportene. Begrepet ”takstingeniør” er kjønnsnøytralt og ivaretar også de tradisjoner bransjen er opptatt av å videreføre.

Lovendringer som kan øke bruken av tilstandsrapporter – frivillig ordning eller lovpålagt plikt?

Det er NTFs oppfatning at det knappe flertallet i utvalget har lagt for liten vekt på utredningen av en lovfestet obligatorisk plikt til fremleggelse av tilstandsrapporter i boligomsetningen. NTF er kritisk til at mindretallet i stor grad ble overlatt til selv å utforme sine lovforslag og merknader til det som etter NTFs oppfatning var det mest sentrale punkt i utredningen.

NTF støtter gjennomgående mindretallets (Hammerø, Hatlebakk, Heggheim og Holm) sine forslag og merknader.

Det er nødvendig med en lovfestet obligatorisk plikt for selger til å innhente tilstandsrapport ved salg av bolig i forbrukerforhold. Kombinert med lovfestede kontraktsrettslige virkemidler vil summen av disse bli lett å forstå for forbrukerne samt vesentlig enklere å håndheve for så vel myndigheter og bransjens aktører.

En slik løsning kan oppsummeres slik:

1. Påbud for selger til å innhente tilstandsrapport før oppdragsskjema tegnes med megler.
2. Det innføres en utvidet reklamasjonsfrist på 10 år dersom tilstandsrapport ikke er fremlagt før første visning.
3. »Som han er» forbeholdet bortfaller for mangler som avdekkes i tilstandsrapporten
4. Det etableres tinglysingsperre hvis tilstandsrapport ikke følger dokumentene inn til tinglysingsmyndigheten. Selger ilegges gebyr for sin overtredelse.

NTF slutter seg med dette til medlemmene Hammerø, Hatlebakk, Heggheim og Holms forslag til lovendringer i Avhendingslovens §§ 3-12, 3-13 og 3-14 og deres merknader til disse i sin helhet.

NTF støtter en frivillig ordning ved omsetning av fritidsboliger i forbrukerforhold og er enig med Forbrukerrådet i at forbrukerhensynet ikke er like sterkt i slike salg/kjøp som når det gjelder at kjøper skal benytte boligen som helårsbolig for seg/sin husstand. Dette styrkes ytterligere der det ikke sjelden dreier seg om forholdsvis »enkle» fritidsboliger, som i tillegg også kan ligge svært utilgjengelig til.

Det er i tillegg flere andre hensyn som taler for å innføre en obligatorisk rapport. Vi er kjent med at Statens Kartverk i sitt arbeide med GAB ser på muligheten for å innhente opplysninger om bygningers tilstand m.v. gjennom en slik rapportering. NTF har allerede tekniske løsninger som muliggjør slik informasjonsutveksling og vi imøteser en slik utvikling med de samfunnsmessige gevinster som her finnes.

SINTEF Byggforsk har under utarbeidelse en sentral byggdatabase, støttet av Byggekostprogrammet. En obligatorisk rapport vil muliggjøre direkte datainput til denne. En slik fangst av erfaringsdata vil kunne spille en sentral rolle i å heve standarden og redusere byggefeil i den fremtidige bygningsmassen.

Kommentar til flertallets lovforslag

Et flertall i utvalget har gått inn for en løsning der bruk eller ikke bruk av rapport har virkninger for de kontraktsrettslige virkninger mellom selger og kjøper og at dette skal kombineres med kanalisering av ansvar for feil i rapporten til den bygningssakkyndige.

1. Begrenset utvidelse av selgers opplysningsplikt

Slik vi forstår forslaget skal selger som ikke fremlegger tilstandsrapport i den etterfølgende vurdering bli stilt som han hadde den kunnskap som en tilstandsrapport ville gitt.

- NTF mener en slik regel innbyr til en svært vanskelig etterfølgende vurdering. Det vil etter vår oppfatning bli uklart og vanskelig å vurdere hva som ville fremgått av en rapport som "skulle" vært laget forut for salget, ofte langt tilbake i tid.

Reklamasjonstiden etter avhendingsloven er lang og vurderingen vil bli vanskeligere jo lengre tid som går. NTF ser på forslaget som en teoretisk og lite praktisk løsning.

- Vi har i dag et svært høyt tvistenivå knyttet til boligomsetning. Det er NTFs oppfatning at nye regler om informasjonsplikt som må fastlegges gjennom senere rettspraksis kun vil bidra til økt antall tvister.
- Det er i dag svært utbredt at selger tegner en "eierskifteforsikring" for å forsikre seg mot sine forpliktelser etter avhendingsloven. Det er blitt vanlig at forsikringsselskapene som leverer dette produktet tilbyr rabatt på premien der det foreligger en tilstandsrapport (Boligsalgsrapport). Det er grunn til å tro at denne praksisen vil fortsette ved en frivillig ordning. En slik prisdifferensiering, én premie med tilstandsrapport og én uten, vil ha som konsekvens at man ved å tegne en litt dyrere forsikring kan komme unna den foreslåtte regel om økt opplysningsplikt. Dette vil være en ubetinget fordel for en selger, og en tilsvarende ulempe for kjøper. At eierskifteforsikringsordningen på denne måte kan nøytralisere virkningen av den foreslåtte regel er særlig uheldig fordi det må antas at det nettopp er de boliger der en rapport vil avdekke feil som en selger vil ønske å holde unna.

2. Kanalisering av ansvar for feil ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten

NTF er i mot en ordning der selger fritas for identifikasjonen med den bygningssakkyndige. En slik ordning er etter NTFs syn uheldig av flere grunner:

- Det vil forverre kjøpers situasjon at han må vurdere de ulike faktiske og rettslige sidene av saken for å vite hvem en skal rette kravet mot.
- Ordningen innebærer at det kan lønne seg for selger å gi mangelfulle opplysninger om boligen til den bygningssakkyndige. Denne vil på den annen side kunne presses mot å gi et for negativt bilde av boligen.
- Brudd på identifikasjonen er ikke i tråd med et alminnelig prinsipp i norsk kontraktsrett og det er vanskelig å se rimeligheten i at et prisavslag som følge av en feil gjort av takstmannen, skal tilfalle en selger som i realiteten har fått for mye betalt for den mangelfulle bolig.

NTF mener at flertallet med dette har foreslått svake og uklare regler som etter vårt syn vil øke tvistenivået, skape behov for omfattende ny grenseoppgang gjennom ny rettspraksis og komplisere situasjonen for forbrukerne.

Tilstandsrapporten

Det er etter NTFs syn viktig å forstå at høye forventninger til rapporten sammenholdt med et ønske om utvidet ansvar for takstmannen vil nødvendiggjøre at rapporten blir mer kostbar enn dagens rapporter. Takstmannen vil måtte bruke mer tid på en omfattende rapport, videre vil hans profesjons ansvar måtte pulveriseres gjennom en ansvarsdekning. Takstmenns ansvar er den siste tiden allerede reelt sett utvidet idet Høyesteretts avgjørelse i RT 2008 s. 1087 har åpnet for en direktekravsadgang for eierskifteforsikringsselskapene. Takstbransjen ser allerede at dette har medført en massiv økning i premienivåene på takstmenns ansvarsforsikringer som igjen vil måtte reflekteres i prisene forbrukerne betaler for denne typen tjenester.

NTF er positiv til at utvalget har vurdert å regulere detaljene i innholdet i tilstandsrapporten i en egen forskrift. En forskrift som støtter seg til etablerte bransjestandarder, erfaringer fra den utførende bransjen og reklamasjonssaker knyttet til Avhendingsloven.

NTF er med i en komité i Standard Norge som foretar en revisjon av standarden for tilstandsanalyser (NS3424) og utarbeidelse av en egen standard for tilstandsanalyser av boliger. Denne standarden forventes å være ferdig i løpet av 2010. Vi mener at det vil være mest hensiktsmessig at forskriften utformes som en overordnet og funksjonsbasert forskrift og at detaljer og spesifikasjoner overlates til denne nye standarden for tilstandsanalyse av boliger.

Opplysninger om andre boliger enn ikke-seksjonerte eierboliger.

Opplysninger om fellesarealene.

Vi mener det vil være mest hensiktsmessig at det for borettslag og sameier av en viss størrelse (flere enn 2-4 enheter) utformes to tilstandsrapporter.

En tilstandsrapport for boenheten, hvor det medtas det som kan observeres og kontrolleres av fellesareal med utgangspunkt i boenheten. Tilstandsrapport for fellesområdene vil da måtte gjøres tilgjengelig for selger og den bygningssakkyndige som utfører tilstandsrapporten for boenheten.

En tilstandsrapport for fellesområdene vil kunne ha en noe lenger levetid enn for boenheten. Antatt for eksempel 3 år. En slik levetid er også forenlig med en tilstandsrapport som grunnlag for vedlikeholdsplanlegging av fellesarealer. Således vil en slik fellesrapport ha nytte i flere sammenhenger for borettslaget / sameiet.

Opplysninger om radon

Radon er en viktig faktor for en boligs miljø og inneluft. For høye radonkonsentrasjoner innebærer helserisiko og kunnskap omkring radon i inneluft vil være av betydning for boligkjøpere.

Målinger av radonkonsentrasjon er tidkrevende. Og det er pr i dag kun langtidsmålinger som gir pålitelige opplysninger om radonkonsentrasjon. Det finnes ulike metoder og måleinstrumenter for såkalt korttidsmåling av radonforekomster, men disse er svært upålitelige. I følge Statens strålevern kan ikke disse benyttes til annet enn å vurdere effekten av tiltak mot radon, ikke som vurderingsgrunnlag for å sette i verk evt. tiltak.

Vi mener derfor at det vil være uklokt å innta opplysninger om radon som bygger på korttidsmålinger i rapporten. Dette vil i verste fall kunne føre til feil konklusjoner.

I mange kommuner er det foretatt kartlegging av områder hvor det er muligheter for radonforekomster – radonkart. Det bør derfor kun henvises til hva som finnes av opplysninger i den aktuelle kommune ved omsetning av boliger.

Lovligheten av bygningsinnredninger med mer

Takseringsbransjen er enig med utvalget i at det vil føre for vidt om rapporten skal inneholde opplysninger om bygninger og deres rom generelt oppfyller offentligrettslige krav, og mener man skal være svært tilbakeholdne med å inkludere noen opplysninger av denne art.

Opplysninger om areal

Arealangivelser har etter NTFs oppfatning blitt tillagt kunstig stor betydning de senere år. Særlig i etterfølgende tvister får selv små arealavvik stor betydning. Dette kan nok mye skyldes prisutviklingen på boliger, sammenholdt med måten arealene måles og angis. Arealangivelsene i dagens takstrapporter er nært knyttet til verdisetting og takstmannens vurdering av boligens markedsverdi. NTF anbefaler at bransjens eksisterende standarder legges til grunn ved arealangivelse i rapporten.

NS 3940 er ikke primært laget med tanke på måling av brukte boliger. En samlet takseringsbransje har, for å sikre en enhetlig bruk av standarden i boligomsetningen, utarbeidet retningslinjer for arealmåling basert på standarden. Det er disse som i dag legges til grunn ved måling av arealer som angis ved omsetning av brukte boliger og NTF håper dette vil videreføres.

Arealene ved omsetning av brukte boliger mellom forbrukere angis i dag med en høyere grad av nøyaktighet enn det som er nødvendig for formålet. Takseringsbransjen vil ta til orde for enklere arealangivelser med større toleranser. Dette vil bidra til at mange unødige konflikter mellom forbrukere unngås.

Energiattest

NTF støtter at energiattest medtas som en obligatorisk del av rapporten.

NVE håndhever i dag EUs energidirektiv og krav til energiattest, men så langt kun som en forsøksordning. De har utarbeidet et enkelt registreringsskjema på nettet som er tilrettelagt for at den enkelte boligeier selv kan registrere opplysninger og utarbeide energiattest for sin egen bolig. Dette systemet gir slik vi vurderer det en meget forenklet energiattest. Hvis energiattesten skal utgjøre en del av salgsdokumentasjonen og selgers forpliktelser, bør kvalitetskravet til energiattesten heves noe i forhold til boligeiers egenmelding.

NVE har i sitt system også åpnet for en såkalt ”ekspert inngang” i sitt system. Vi mener den bygningssakkyndige bør få tilgang til denne modellen, slik at den bygningssakkyndige kan legge inn kvalitetssikrede data i modellen og utarbeide en energiattest av en slik kvalitet at den er forenelig med kravene til en tilstandsrapport.

Opplysninger om utbedringskostnader

Vi mener det vil være av stor verdi for en kjøper å få vite noe om den økonomiske konsekvensen av en observert tilstandssvekkelse. Det vil være lettere for en forbruker å ta stilling til hva han skal by for en eiendom når han har kunnskap om dette. Selv om man ikke angir noen eksakte utbedringskostnader, så vil man kunne gi forbrukeren svært nyttige signaler når det gjelder kostnadsnivå og konsekvenser av en observert tilstandssvekkelse.

Det vil være viktig at rapporten tydelig tilkjenner om det er reparasjon eller utskifting som menes. Samtidig må rapporten tydelig tilkjenne at opplysningene er gitt under rapportens forutsetninger, altså uten at konstruksjoner er åpnet fullstendig og skadeomfang registrert, men basert på enkle målinger og den bygningssakkyndiges erfaringer og skjønn.

Krav til at tilstandsrapporten skal være utformet innen en nærmere angitt tidsperiode

En tilstandsanalyse er en nåtidsbeskrivelse av tilstanden av en bolig. En varighet på 1 år synes derfor å være lenge. Praksis i dag er en varighet på 6 måneder. NTF er av den oppfatning at denne praksis bør videreføres for den nye rapporten.

Mye kan skje med en bolig på ett år. Med en slik varighet vil det kunne gå opp til 15-16 måneder fra befaring og frem til kjøper overtar boligen. Det kan øke faren for etterfølgende tvister om hvem som har ansvar for forhold som har endret seg i denne perioden.

Det bør også tas inn at det må være nåværende eier (selger) selv som har innhentet (evt. oppdatert) tilstandsrapporten. En selger som har eid boligen en kort tid, kan ikke benytte seg av en tilstandsrapport utformet av tidligere eier, selv om den er innenfor fristen for en rapportens levetid.

Forskriftens § 1-4 bør ta inn følgende tekst:

”Tilstandsrapporten skal være laget tidligst 6 måneder før kjøperen binder seg. En tilstandsrapport kan ha en forlenget gyldighet på ytterligere 6 måneder såfremt en bygningssakkyndig har oppdatert den.”

Hva som kreves ved en oppdatering av en tilstandsanalyse kan beskrives i en ny norsk standard.

I tillegg bør ordlyden endres slik at det gis plass for forståelsen av at tilstandsrapporten må være utført eller oppgradert i selgers eiertid.

Det bør videre vises til § 3-3 når det gjelder levetid for rapport for fellesareal og at levetid for denne rapporten angis her.

Levetidsbetraktninger

NTF mener at tilstandsrapporten bør inneholde levetidsbetraktninger. Levetidsbetraktning vil være nyttig informasjon for en kjøper til å kunne vurdere hva som må påregnes av fremtidige kostnader til utskiftninger / reparasjoner ut over det normale vedlikeholdet for boligen.

Spørsmålet er om det kun skal refereres til en erfaringsmessig levetid for en bygningsdel, slik som det gjøres i dag, eller om det skal foretas en konkret vurdering av bygningsdelen for det aktuelle bygget.

Det som i dag foreligger av referanser og retningslinjer for angivelse av en generell levetid for de enkelte bygningsdeler er svært mangelfullt og bygger mer på generelle vurderinger enn reell statistikk. Som for eksempel SINTEF/Byggforsk Byggforskserien blad 700.320 *Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler*, som i dag legges til grunn ved angivelse av generelle levetider.

NTF er av den oppfatning at for bygningsdeler som er lett synlige / tilgjengelige eller som ved enkle metoder kan kontrolleres, bør den bygningssakkyndige gi mer konkrete opplysninger om levetid, basert på en veiledning / håndbok som angir hvilke vurderingskriterier som skal legges til grunn. En slik veiledning / håndbok vil bli utarbeidet i tilknytning til den nye standarden for tilstandsrapport for boliger som Standard Norge vil utarbeide. For de bygningsdeler / konstruksjoner som ikke kan sees eller med enkle metoder kan kontrolleres, bør det angis levetid på bakgrunn av generelle levetidsbetraktninger, korrigert for evt. konkrete forhold ved den enkelte bolig, som for eksempel materialvalg eller klimatiske forhold.

Verdifastsettelse

NTF mener at tilstandsrapporten bør inneholde en verdivurdering foretatt av den bygningssakkyndige. Uavhengig og nøytral verdisetting må med i rapporten for å synliggjøre negative konsekvenser og verditap ved tilstandssvekkelser og for å gi markedet informasjon om verdier fra en nøytral kilde.

NTF mener at verdisetting av tekniske verdier, fradrag for tilstandssvekkelser og vurdering av markedsverdi må med som et fast element i alle boligsalgsrapporter. Her er det ikke bare snakk om kompetanse, men i større grad om uavhengighet.

Den bygningssakkyndige er først på stedet, han gjør sine undersøkelser, foretar vurdering av teknisk tilstand, egenskaper og svikt/byggefeil, og gjør på dette grunnlag sine vurderinger. I disse vurderingene må det inn et økonomisk element, for den vanlige forbruker vil mye lettere forstå hva tilstandssvekkelser betyr når man ser dette i en økonomisk sammenheng. Det er med andre ord nødvendig å kvantifisere negative konsekvenser fordi dette påvirker eiendommens verdi.

Markedsvurdering er imidlertid ikke matematikk. Markedsvurderingen baseres i dag på en vurdering av sammenlignbare priser/statistikk. I denne vurderingen inngår: Arealer, beliggenhet, atkomstforhold, tomtestørrelse, utbyggingspotensial, negative/positive konsekvenser av tilstandsanalysen og en rekke større eller mindre forhold.

På grunnlag av en første vurdering av "normale markedsverdier" må Boligtakstmannen foreta justering i verdien som følge av det negative verdielement en tilstandssvekkelse vil være. Derfor må også markedsverdi være en del av boligsalgsrapportens innhold for nettopp å fange opp hvordan markedet vil reagere på tilstandssvekkelsene.

Verdi- og lånetakst var opprinnelig et dokument som ble benyttet som dokumentasjon på verdien av boligen man skulle stille som pant ved finansiering. NTF har etter de siste års finanskriser med påfølgende nedgangstider og uro i markedene opplevd økt pågang fra banker og långivere som ikke lenger godtar eiendomsmegleres prisvurdering ved långivning og refinansiering av boliglån. Dette er etter NTFs syn et uttrykk for at markedet og dets aktører både i sterke opp- og nedgangstider trenger en objektiv verdivurdering. Vi kan i denne sammenheng vise til den omtale optimistiske og uriktige verdivurderinger av boliger i det amerikanske markedet er gitt i kjølvannet av finanskrisen og myndighetenes redningsaksjoner av USAs største boliglånsbanker. Det hevdes fra flere hold at uriktige og oppblåste verdivurderinger av boliger som pant for de såkalte "sub-prime" boliglånene var en av årsakene til oppbygging av krisen. Verdier satt av boliglånsformidlere og meglere ble senere lagt til grunn når disse pantene ble samlet og brukt som finansielle instrumenter. Da låntakere kom i mislighold satt ikke långiver bare med en låntaker som ikke kunne betale, men også med pant som ikke hadde den verdien det var vurdert til.

Også i Norge har finansinstitusjonenes pant i boliger vært samlet og brukt til sikkerhet for egne innlån. Etter NTFs oppfatning vil det være en trygghet mot fremtidige boligbobler og uansvarlighet at man gjør den uavhengige markedsvurderingen til en obligatorisk del av rapporten.

NTF støtter således forslaget om at nøytral markedsvurdering skal være en integrert del av rapporten, og er av den oppfatning at dette ikke vil være et fordyrende element i denne.

De "Bygningssakkyndige"

Hvordan de bygningssakkyndiges uavhengighet kan sikres er et sentralt punkt for NTF.

NTF mener utvalgets flertall ikke har viet problemstillingen nok oppmerksomhet og at det er en svakhet at man i liten grad har vært villig til å gjøre faktisk kartlegging av forholdet mellom eiendomsmeglere og takstmenn.

NTF er heller ikke av den oppfatning at det foreslåtte brudd på identifikasjonen mellom selger og den bygningssakskyndige vil føre til økt grad av uavhengighet og svakere bindinger mellom eiendomsmeglere og takstmenn.

For å forstå hva som er problemet med den nære kontakten mellom takstmenn og eiendomsmeglere, må en se på partsinteressene i transaksjonen. Hvorvidt en bolig er lett omsettelig er avhengig av hvilken stand den fremstår i, noe som gjør at eiendomsmeglerne også har interesse i den tekniske rapporten og det som står der. De aller fleste eiendomsmeglere har provisjon av omsetningsbeløpet og har således interesse i takstmannens verdisetting. Vi påstår ikke at eiendomsmeglere misbruker sin posisjon i stort omfang. Det som imidlertid er sikkert er at det skjer fra tid til annen. Dette svekker omdømmet til alle eiendomsmeglere og takstmenn, og fører til medieoppslag om lokkepriser og tilbakeholdte tekniske opplysninger.

Det er viktig at en nå benytter denne anledningen til å lovfeste et regelverk som ikke inviterer til misbruk, men det motsatte.

Sertifisering og autorisasjon

I spørsmålet om foretaks- eller personbasert autorisasjon har flertallet etter NTFs oppfatning feilaktig lagt til grunn at en ordning som passer for en beslektet bransje, i dette tilfellet eiendomsmeglerne, like godt passer for takstbransjen. Det er etter NTFs oppfatning et sentralt poeng at fagkunnskapen som skal kontrolleres og godkjennes må finnes hos den enkelte som er ute og gjør observasjonene og ikke hos en fagansvarlig på et kontor. Feil i informasjonsgrunnlaget som følge av manglende kvalifikasjoner hos den som er ute på den konkrete befaringskan ikke senere rettes av en fagansvarlig eller liknende. Det er således av stor betydning av autorisasjonsordningen som velges er personbasert og ikke knyttet til foretaket. Det vises i denne sammenheng til særmerknaden fra takstbransjens utvalgsmedlemmer som NTF slutter seg til.

Eiendomsmeglers plikter og ansvar

Det følger av det som er sagt ovenfor at NTF støtter mindretallets forslag til en lovfestet regel om at rapporten må foreligge før selger og eiendomsmegler inngår oppdragskjema. Videre mener NTF at det må lages et system der eiendomsmegler verken inngår avtale om innhenting av tilstandsrapport eller formidler kontakt mellom selger og takstmann.

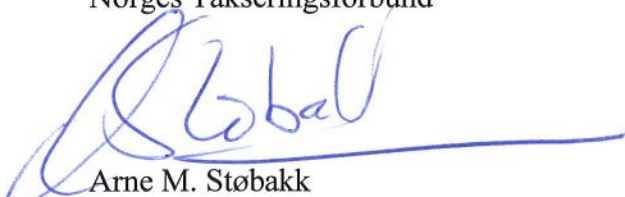
Det har blitt stilt spørsmål om hvordan en boligselger skal skaffe seg en rapport uten

å ha en megler til å formidle kontakt med den bygningssakkyndige. Svaret er at dette må skje på samme måte som selger i dag skaffer eiendomsmegler. At bygningssakkyndig rekvireres først fremstår dessuten som en mye sunnere måte å starte en salgsprosess, siden en ved et slikt grep frigjør bygningssakkyndig fra andre aktørers innflytelse.

I en viss periode må en regne med at den mest kjente måten å nærme seg markedet på fortsatt vil bli forsøkt. Det vil si at selger vil kontakte eiendomsmegler og søke råd om hvordan han skal forholde seg videre, - inkludert hvilken bygningssakkyndig han anbefaler. Gjøres denne praksisen ulovlig vil imidlertid tiden arbeide for en sunnere fremgangsmåte og en "dansk løsning" hvor alle sertifiserte bygningssakkyndige skal kunne markedsføre seg på lik linje hos eiendomsmeglerne.

For å kunne takle rollen som "førstekontakt" for boligselgere må dagens takstmenn omstille seg til en tid hvor de må vektlegge sin egen profilering i mye større grad, særlig i forhold til boligselgerne og ikke til Eiendomsmeglerne.

Med vennlig hilsen
Norges Takseringsforbund



Arne M. Støbakk
Adm. direktør