



Kommunal- og regionaldepartementet
Bolig og Bygningsavdelingen

Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

1. desember 2005

MERKNADER TIL NOU 2005:12 – MER EFFEKTIV BYGNINGSLOVGIVNING

Det vises til departementets brev vedrørende ovennevnte høring.

Generelt sett er det de foreslåtte bestemmelsene om tilsynsordningene Norges TakseringsForbund (NTF) har kommentarer til og en registrerer at det har vært ulike syn på et tilsyn basert på 3. partskontroll.

NTF imøteser endringer som vil bidra til forenkling og forbedring av de eksisterende ordninger. En registrerer også uttalelsen i NOU 2005:12 kap 15.2.7.2.3 om at en ikke har funnet fram til ordninger som i praksis vil være hensiktsmessige nok til å erstatte dagens ordning der tiltakshaver selv beslutter hvilke foretak som skal utøve kontroll i den enkelte byggesak. NTF organiserer over ¾ av landets sertifiserte takstmenn og kan gjennom dette tilby ordninger som er rasjonelle og som gir kommuner og tilsynsmyndigheten de ressurser de trenger for å gjennomføre dette på en tilfredsstillende måte.

Det fremkommer i NOU 2005:12 under pkt. 17.1.5 at utvalget har konkludert med at bedre tilsynsordninger bør være en av fire grunnpilarer i byggesaksgjennomføringen. Her kommer interkommunalt samarbeid og samarbeid med private aktører inn som aktuelle virkemidler. NTF vil i denne sammenheng peke på tre viktige og samvirkende forhold i bransjen.

1. Kompetanseheving og sertifisering av takseringsbransjen

Norges TakseringsForbund har gjennom flere år arbeidet med en ordning for uavhengig sertifisering av takstmenn i Norge. Det har vært målsettingen at en slik sertifisering av takstmenn etter et vedtatt faglig rammeverk skal gi en kvalitetssikring av yrkesgruppen.

Takseringsorganisasjonene har gått sammen med sertifiseringsorganet Det Norske Veritas (DNV) og sentrale aktører i eiendomsbransjen for å etablere en slik sertifiseringsordning. I første omgang vil prosjektet omfatte sertifiseringsordninger for takstmenn som takserer næringseiendom og takstmenn som driver boligsalgsrapportering.

Etableringen av denne ordningen innebærer at norske takstmenn skal sertifiseres og kontrolleres av et sertifiseringsorgan som følger enhetlige kriterier i samsvar med europeiske og den internasjonale standarder NS-EN ISO/IEC 17024. Ved sertifisering etter denne ordning utstedes et personlig sertifikat som bevis på at takstmannen tilfredsstillende kompetansekravene. Dette er metoden som normalt benyttes av sertifiseringsorganer som DNV.

Det har lenge eksistert internasjonale standarder for sertifisering av kompetanse hos profesjonelle takstmenn. Slike ordninger forvaltes av nøytrale sertifiseringsorgan, akkreditert av det nasjonale

akkrediteringsorganet. I Norge vil det for eksempel være Norsk Akkreditering som akkrediterer Det Norske Veritas under de aktuelle standardene. For taksering finnes dessuten et mer spesifikt regelverk utarbeidet av den europeiske takseringsorganisasjonen "The European Group of Valuers' Associations" (TEGoVA). Denne organisasjonen har dessuten utarbeidet en standard, European Valuation Standard (EVS), som beskriver takseringsfaget og de ulike rapportene som tilhører faget. Ingen av disse sertifiseringsordningene er gjensidig ekskluderende og alle standardene kan derfor med fordel anvendes samtidig. For å få dette til må det for hvert sertifiseringsområde (næringseiendom, boligsalgsrapportering etc.) lages et regelverk som henter sitt innhold fra disse standardene.

Det er nylig opprettet et Sertifiseringsråd for Boligsalgsrapportører i Norge (SETA). Det ligger som en implisitt forutsetning i det å velge et akkreditert sertifiseringsorgan, som DNV, at dette "sertifiseringsrådet" er utpekt av sertifiseringsorganet. DNV forvalter nøytraliteten i denne sammenhengen og ingen andre har myndighet til å utpeke representanter til dette organet. De ledende aktører i bransjen er i dag representert i SETA som i dag består av representanter fra Norges TakseringsForbund, Norsk Byggvurdering og takstinstitutt, NITO Takst, Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendomsmeglerforetakenes forening samt Huseiernes Landsforbund. SETA vil være den formelle eier av det faglige rammeverket som skal ligge til grunn for sertifiseringen.

Takstmenn som praktiserer i Norge i dag har sine godkjenninger gjennom medlemskap i en av takseringsorganisasjonene nevnt ovenfor. Den nye ordningen vil således være frivillig for de takstmenn som vil la seg sertifisere. Anbefalingene i rapporten til det såkalte Boligtakstutvalget nedsatt av Barne og familiedepartementet (Forslag til tiltak for sikrere arealangivelse, tilstandsvurdering og verdisseting av boliger ved salg og markedsføring overfor forbrukere - Rapport fra et arbeidsutvalg nedsatt av Barne- og familiedepartementet 27. oktober 2003) aktualiserer i særlig grad en sertifiseringsordning for takstmenn som utfører boligsalgsrapportering. Utvalget anbefaler i sin rapport blant annet at bruk av teknisk rapport med noen unntak lovfestes for alt boligsalg gjennom eiendomsmegler/advokat, videre at det fastsettes i forskrift krav til innhold i skjema for en obligatorisk boligsalgsrapport og at den obligatoriske rapporten skal inneholde en arealberegning utført av en kvalifisert rapportør. Utvalgets konklusjoner implementeres ved forestående revisjon av Eiendomsmeglerloven. Det finnes i dag ingen lov om taksering i Norge, men Lov om Taksering er på trappene, takstmannen blir lovfestet i ny lov om eiendomsmegling trolig fra 1/1 2007. Endringen forventes å bli tatt inn ved revidering av Avhendingsloven.

Det nye regelverket vil sette minstekrav til aktuell kandidater som ønsker å få tilgang til å delta i sertifiseringsprosessen. Det gjøres normalt gjennom en kravspesifikasjon som inneholder krav til generell utdanning, krav til spesialutdanning og krav til relevant praksis. Det er SETA som vil fastsette de faglige krav som stilles til hvert enkelt sertifiseringsområde.

2. Byggsertifisering - metode for kvalitetsdokumentasjon av eiendom

I samarbeid med Stiftelsen Byggsertifisering har NTF utviklet et eget Boligsertifikat. Byggsertifisering bygger på en kravdatabase hvor alle relevante funksjonskrav til bygninger og omgivelser er definert og det er gitt kriterier for bedømmelse av kravene. Databaseen er fullt ut basert på norske standarder (NS3424, NS3461, NS3455 og NS3457). Byggsertifisering er en tilstandsanalyse på et overordnet nivå. Gjennom ordningen for Byggsertifisering tilbys også mer detaljert kvalitetsdokumentasjon innenfor spesielle områder, såkalte egenskapsprofiler. Målet er at Boligsertifikatet skal være en løpende ordning som beskriver bygningens standard og vedlikeholdsmessige kvalitet og gir grunnlag for FDV og rapportering ved eierskifte. Videre målsetting er at ordningens kravdatabase skal øke tilliten til bransjen ved at tilstandsanalyser i fremtiden gjennomføres etter mer objektive og standardiserte kriterier.

3. Bygningsenergidirektivet

Også på nye områder ser man tendenser mot etablering av private kontrollordninger av offentlige krav. Implementeringen av det såkalte Bygningsenergidirektivet er et godt eksempel på dette.

Olje- og energidepartementet og Kommunal og regionaldepartementet har sammen ansvaret for implementeringen av direktivet. OED har gitt Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) oppdraget med å utarbeide forslag til nødvendige ordninger for energimerking av bygninger og inspeksjon av tekniske anlegg. Statens bygningstekniske etat har ansvaret for nødvendige endringer i Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK).

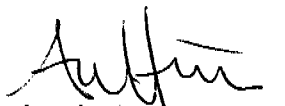
Energimerkingen er enda mer teknisk orientert enn Boligsalgsrapporten (nevnt ovenfor), og skal utarbeides av en uavhengig sakkyndig, dvs. tilsvarende kompetanse-kategori. Det vil derfor være naturlig å tilby Energiattest som en del av Boligsalgsrapporten, evt. som en opsjon. Tilstandsrapporter og verditakster vil lett kunne tilpasses tilsvarende. NTF har stillet seg positiv til Bygningsenergidirektivet, og er aktiv medvirker i utforming av ordningen.

En rekke konsulenter er allerede involvert ved omsetning av boliger; megler, takstmann, fotograf, m. fl. Alle disse innebærer kostnader for boligeieren. Det er mye å hente gjennom å tilleggsutdanne eksisterende takstmenn fremfor å sende ytterligere én konsulent ut på befaring for utelukkende å dokumentere bygningens energieffektivitet.

De norske takseringsorganisasjonene har utdanningsinstitusjoner som er tilknyttet høyskolemiljøet, og bransjen kan relativt enkelt omstille seg og legge til rette for at et tilstrekkelig antall utøvere blir utdannet gjennom bransjens utdanningsinstitusjoner. Det vil være aktuelt med utdanning av energikonsulenter som en fast del av utdannelsen innen tilstandsvurdering av byggverk, og vil arbeide for at Energimerkingen kan inngå som en del av eksisterende rapportformer, for eksempel Boligsalgsrapporten. Modul for dette kan med enkle grep utvikles i NTFs dataverktøy Takstnøkkelen.

Vi har ovenfor pekt på tre uavhengige forhold som allikevel alle bidrar til å styrke kompetansen hos landets takstmenn som utøvende uavhengige kontrollører av byggverk. Det er NTFs oppfatning at takseringsbransjen vil kunne tilby ordninger som er rasjonelle og som gir kommuner og tilsynsmyndigheten de ressurser de trenger for å gjennomføring av økt bruk av uavhengig kontroll.

Med vennlig hilsen
Norges TakseringsForbund



Are Andenæs Huser
Juridisk leder