

Justis- og beredskapsdepartementet  
Lovavdelingen  
Postboks 8005 Dep  
0030 Oslo

*Byggmestrenes Takseringsforbunds kommentarer om forslag til lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapporter ved omsetning av bolig i forbrukerforhold og forslag om endring av avhendingslova § 4-10*

## Oppsummering

- Takstlovutvalgets forslag til minimumskrav på 180 Studiepoeng er kanskje ikke veien å gå for å få til en tryggere bolighandel. I BMTF mener vi at man bør være forsiktig med å total-akademisere tilstandsanalyse av boliger. Dette er tross alt et arbeid som håndverkere, tradisjonelt sett, har utført i forbindelse med reparasjoner i alle tider.
- Eierskifteforsikringsseksjonens kunnskap og kompetanse omkring risiko bør vektlegges i større grad når man setter krav til tilstandsrapporter ved salg av bolig.
- **En reell teknisk verdi** på selve boligen kan være et viktig moment for å redusere konfliktnivået.
- NOU2009:6 er på enkelte områder utprøvd uten hell. Denne utredningen er mange måter litt gammeldags og lite aktuell for dagens situasjon, slik den fremstår i dag.
- Tilstandsrapporter bør være enkle å lese og forstå for kjøperen. Feil og mangler ved boligen bør komme tydelig frem, selv om ikke kjøperen leser rapporten grundig.
- P-ROM og S-ROM bør man vurdere å fjerne.

BMTF (Byggmestrenes Takseringsforbund) er tilfreds med at det nå gjøres endringer i Avhendingsloven og at det samtidig planlegges en regulering av takstmansyrket.

Mer skeptisk er man i BMTF til at det planlegges å bruke store deler av NOU2009:6 som en forankring i lovendringene.

Slik man opplever det i BMTF, er det en del bra momenter i NOU 2009:6, men det er mye som kan virke utdatert. Årsakene til dette er flere, fordi man på de siste 8-9 årene har fått mer kunnskap om markedet og årsakene til konfliktene.

Det har også kommet flere aktører, blant annet i takstbransjen, som har vært med på å redusere antallet konflikter i bransjen.

***BMTF** (Byggmestrenes Takseringsforbund) ble formelt stiftet i Januar 2014. Hovedårsaken til at BMTF ble stiftet var at man så at tilstandsanalyse av bolig ville erstatte verditaksten ved boligomsetning og siden tilstandsanalyse er en del av en byggmesters daglige gjøremål ble BMTF et faktum.*

*BMTF teller i dag ca. 600 medlemmer som alle er mester i et av byggfagene.*

*Mange medlemmer melder overgang til BMTF fra andre takseringsforbund, og mange medlemmer har videreutdannet seg til takstmann gjennom BMTFs samarbeidsprogram.*

*Medlemmene i BMTF leverer tilstandsrapporten Eierskifterapport™, som er solgt sammen med nærmere 10 000 boliger. Kombinasjonen av dyktige byggfaglige takstmenn og et grundig faglig rammeverk på rapportene er årsakene til at man så langt ikke har noen rettslige konflikter etter boligsalg med denne rapporten.*

Stor forskjell på verditakst og tilstandsrapport I NOU2009:6 - kapittel 5 drøftes det hva kravene til den bygningsakkyndige<sup>1</sup> bør være ved en eventuell autorisasjonsordning. Det kan virke som om takstlovutvalget ønsket kun å endre betegnelsen takstmann til bygningskyndig. Dette ser vi i BMTF som bekymringsverdig.

For de som kjenner til den tradisjonelle verditaksten, så inneholder denne rapporten relativt lite som omhandler byggetekniske undersøkelser og følgelig lite beskrivelse av dette på en bolig. Det har derfor heller ikke vært nødvendig med byggeteknisk bakgrunn for å bli takstmann frem til nå.

Den tradisjonelle verditaksten kan man utføre med utelukkende teoretisk bakgrunn fordi det kun handler om å besiktige overflater. «Boligen er besiktiget»

Den som utfører en tilstandsrapport bør ha noe håndverksmessig bakgrunn, fordi en tilstandsanalyse av bygningsdeler innebærer vanlige undersøkelser og inngrep i boligen som en håndverker gjør til vanlig hver eneste dag på jobben.

Har man vanninnslag i boligen, så ringer man en håndverker og ikke en takstmann. Dette er fordi en håndverker kan gjøre inngrep i boligen for å finne årsaken til problemet. Det er også slikt en grundig tilstandsrapport handler om.

Dersom man bestemmer seg for at tilstandsrapporten skal utarbeides noenlunde i tråd med takstlovutvalgets spesifikasjoner<sup>2</sup>. Da mener vi i BMTF at man også bør kreve at den bygningsakkyndige faktisk er bygningskyndig. Det vil si at hun/han har noe håndverksmessig bakgrunn fra et av byggefagene.

Vi i takstbransjen har aldri blitt konfrontert med hvem som er hovedårsaken til det høye konfliktnivået i bransjen. Ansvaret for det høye konfliktnivået er, gjennom media, skjøvet over på meglere og eierskifteforsikringsselskap. Dette muligens fordi dette er regulerte bransjer, og fordi takstmenn/takstforbund har vært en selvregulerende bransje siden 1986.

Man har nesten frikjent takstbransjen til tross for at det er takseringsforbund som lager de faglige retningslinjene og takstmenn som skriver rapportene. Vi i BMTF mener takstbransjen har et stort ansvar for det høye konfliktnivået boligmarkedet.

Jf. flertallet i takstlovutvalget mente man at betegnelsen på den som utfører tilstandsrapporten vil «bygningssakkyndig»<sup>3</sup> være mest hensiktsmessig. Dette rimer dessverre dårlig med mange av dagens takstmenn.

Slik takseringsbransjen fungerer i dag, er det 3 likeverdige forbund som organiserer takstmenn.

Selve organiseringen er det liten forskjell på, selv om det ene forbundet benytter begrepet «Norges» som en del av organisasjonsnavnet.

Nå skal det likevel sies at det kun er BMTF som har et absolutt minstekrav til utdanning, mester i et av byggefagene.

Mester er som kjent en lovbeskyttet tittel jf. mesterbrevloven.

<sup>1</sup> NOU 2009: 6 Tilstandsrapport ved salg av bolig – Side 63...

<sup>2</sup> NOU 2009: 6 Tilstandsrapport ved salg av bolig – Side 43...

<sup>3</sup> NOU 2009: 6 Tilstandsrapport ved salg av bolig – Side 16

Selv etter at takstlovutvalget la frem sin utredning om hvordan et boligsalg bør se ut i fremtiden, så har ikke takstbransjen tatt noe som helst ansvar. Takstbransjen har på mange måter blitt litt glemt i skylddelingen når eiendomsmevlere og eierskifteforsikringselskapene har blitt fremstilt som «røverne» i markedet.

I følge Forbrukerrådets rapport om eierskifteforsikring og boligkjøperforsikring<sup>4</sup> viser antallet konflikter en klar økende tendens fra takstlovutvalgets utredning og frem til i dag. Vi i BMTF mener at takstbransjen bør ta sin del av skylden for at så mye som 15-20% av alle bolighandler havner i en rettslig konflikt og da kreves det handling, selv om bransjen ikke er regulert.

## Lov som øker bruken av tilstandsrapport

I sammendraget fra NOU2009:6 oppsummeres følgende:

*Utvalget anbefaler lovendringer for å øke bruken av tilstandsrapportering ved salg av boliger i forbrukerforhold.*

Her er vi i BMTF enig, men under forutsetning om at tilstandsrapporter lages ut i fra et faglig rammeverk som bygger på de bygningsdelene som det er forbundet stor risiko rundt og det som regnes som hovedårsakene til konfliktene. Det er ingen vits for den bygningskyndige takstmannen å gjøre grundige undersøkelser rundt bygningsdeler det vanligvis ikke er konflikt rundt. Heller ikke beskrivelser av bygningsdeler som kunden kan se på en visning. Slik det er i dag betaler selgeren takstmannen for å få vite om det er glassfiberstrie eller panel på veggen. Unødvendige undersøkelser øker kostnadene for selger/kjøper.

## Viktigheten av boligens tekniske verdi

Om tilstandsrapporten inneholder boligens tekniske verdi var det litt uenighet om i takstlovutvalgets utredning. I BMTF mener man at teknisk verdi kan være et viktig «våpen» for å forebygge konflikter i bolighandelen, dersom den angis korrekt. Dersom en teknisk verdi angis noenlunde korrekt, så vil man kunne si mye om tilstanden på boligen bare ut i fra den tekniske verdien.

Har man kjøpt en 100 m<sup>2</sup> stor bolig med ett mål tomt på Røa i Oslo for 7 millioner kroner, så kan man sannsynligvis ikke forvente TEK 10 standard på boligen. Prisen på ei råtomt ville mest sannsynlig ligge på ca. 7 millioner i dette området. Selve boligen er da sannsynligvis svært gammel og har relativ liten bygningsmessig verdi.

Har man derimot kjøpt en tilsvarende bolig i indre Agder, Finnmark eller i indre Telemark med samme tomtestørrelsen og samme prisen, vil man kunne forvente mer av boligen. Boligen er sannsynligvis relativt ny.

Med andre ord en klar differensiering om hva som er den reelle tomteverdien og hva som er den reelle tekniske verdien på bygningen(e). Dette vil kunne være med på å fortelle kjøperen om hvilke forventninger hun/han bør kunne ha til selve boligen.

Ser man videre på teknisk verdi og den innvirkning dette kunne få i Avhendingslova § 3-9, og samtidig ser på dagens rettspraksis så benyttes «kjøpesum» og ikke den reelle tekniske verdien på boligen.

---

<sup>4</sup> <https://fil.forbrukerradet.no/wp-content/uploads/2017/03/rapport-om-eierskifte-og-boligkjoperforsikringene-og-effektene-i-bolighandelen-forbrukerradet-2016.pdf> - Side 115

Dette vil differensiere terskelen for å klage, ut ifra hvor i landet man bor. Det er som regel ikke tomta eller beliggenhet man klager på.

*Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentleg ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesummen og tilhøva elles.*

### Eksempel:

Enebolig - byggeår 2012	Bergen	Finnmark
Normale byggekostnader (som ny)	kr 4 000 000,00	kr 4 000 000,00
- Fradrag (alder, utidsmessighet, mangler, etc.)	-kr 400 000,00	-kr 400 000,00
<b>= Teknisk verdi (bolig)</b>	<b>kr 3 600 000,00</b>	<b>kr 3 600 000,00</b>
+ Tomteverdi	kr 4 000 000,00	kr 200 000,00
<b>= Teknisk verdi + tomteverdi</b>	<b>kr 7 600 000,00</b>	<b>kr 3 800 000,00</b>
Salgssum	kr 7 600 000,00	kr 3 800 000,00
Terskelen for å klage:		
5% av kjøpesummen (§ 3-9 Avhendingsloven)	kr 380 000,00	kr 190 000,00

Dersom det er alvorlige feil for over kr 200 000.- ved for eksempel taket på boligen, vil dette utgjøre en vesentlig mangel i Finnmark, men ikke i Bergen. Dette fordi tomteprisen i Bergen er vesentlig høyere enn for eksempel i Finnmark. Husk at tomteprisen gjenspeiler fasilitetene man får på kjøpet av en beliggenhet som for eksempel tilgang til jobber, skoler, offentlig transport, infrastruktur, etc.

Dersom man hadde benyttet teknisk verdi istedenfor kjøpesum som utgangspunkt for «terskelen for å klage» ville dette vært likt uansett hvor i landet man bor.

### Mange leser ikke tilstandsrapporten.

Så vel Eiendom Norge, Forbrukerrådet og NEF har vært ganske tydelige på at boligkjøpere bør bruke tiden bedre på å sette seg inn i dokumentene som følger med boligen. Anslagsvis er det under halvparten av boligkjøperne som leser tilgjengelig informasjon før de legger inn bud på en bolig<sup>5</sup>. Dette er en problemsstilling som BMTFs ledelse har diskutert som bransjens utfordring med flere bransjeaktører. Slik vi i BMTF opplever det er mange tilstandsrapporter svært uoversiktlige og kan inneholde vanskelig språk.

En førstegangsboligkjøper vet neppe hva P-ROM og S-ROM er. Det er heller ingen vesentlig prisforskjell på å bygge et P-ROM og et S-ROM. De koster stort sett det samme for en utbygger. På en enkel måte kan man si at dersom man selger en bruktbolig får man betalt for P-ROM, men ikke for S-

<sup>5</sup> <http://www.hegnar.no/Nyheter/Personlig-oekonomi/2014/07/Kun-1-av-2-kjoepere-leser-alt-om-boligen-foer-de-byr>

ROM. Det vil si, enkelte oppfinnsomme selgere endrer S-ROM til P-ROM ved å for eksempel sette inn en skrivepult, en stol og en PC på matboden. Dermed har de fått noen kvadratmeter ekstra med P-ROM.

«Det er bruken av rommene på befaringdagen som definerer P-ROM/S-ROM, rommene kan likevel være i strid med gjeldende forskrift.» Denne frasen blir flittig benyttet i takstrapporter, og kan dermed frita selgers ansvar rundt lovligheten ved rommet.

BMTF mener at P-ROM og S-ROM er begreper som bør fjernes for å forenkle informasjonen til boligkjøpere.

Det hjelper lite med en god tilstandsrapport dersom feil og mangler er gjemt bort på side 31. En god tilstandsrapport behøver for øvrig ikke å inneholde 31 sider. 8-10 sider er mer enn nok for å få frem den tekniske tilstanden på en normal bolig. Slik man i BMTF ser det, er det ikke så veldig nødvendig å påpeke alt som er bra ved boligen, men snarere at den byggekyndige takstmannen bruker tiden på å påpeke feil og mangler slik at dette kommer tydeligere frem for kjøperen.

## NS 3600 hadde gode intensjoner, men feilet.

NS 3600 kom som bransjens initiativ etter at NOU2009:6 ble lagt bort, men med klare relasjoner til innholdsbeskrivelsen i takstlovutvalget utredning, kapittel 4.

Intensjonen til Standard Norge og bransjen for øvrig, var gode i 2013 da NS3600 ble lansert. Problemet med rapporter som benyttet NS3600 som rammeverk var at alle viktige punkter rundt for eksempel risikokonstruksjoner druknet i uvesentlig informasjon om boligen til tross for at utvalget hadde synliggjort det man må kunne betegne som risikokonstruksjoner<sup>6</sup>.

### Fra NCL

Bad/våtrom:	30 %
Sopp/råte:	20 %
Drenering:	20 %
Lekkasje tak (oftest pipehatt):	15 %
Selgers/takstmanns feilaktige opplysninger:	10 %
Diverse:	5 %

### Fra Protector

Vannskade:	27,1 %
Fuktskade:	23,6 %
Andre skadetyper:	17,0 %
Konstruksjon:	11,1 %
Elektrisk anlegg:	10,2 %
Skadedyr/insekter:	3,4 %
Oppvarming, ikke elektrisk:	3,0 %
Rettsmangel:	1,7 %
Forurensning:	1,5 %
Arealvikt:	1,4 %

Slik vi i BMTF opplever det, ville NS3600 uansett ikke fungert av flere årsaker blant annet:

- En kostnad på kr 30 - 40.000.- er svært mye å pålegge en boligselger, især dersom boligen koster mindre enn 3-400 000.-.
- Byggekyndig takstmann bør absolutt ikke utføre kontroll av elektrisk anlegg uten godkjent elektrikerutdanning.
- Byggekyndig takstmann bør heller ikke utføre kontroll av VVS anlegg uten godkjent rørleggerutdanning.
- På grunn av omfanget drukner nyttig informasjon i unyttig informasjon
- Kjøpere som ikke leser en verditakst på 5-6 sider vil neppe lese en tilstandsrapport på 30-40 sider.

<sup>6</sup> NOU 2009: 6 Tilstandsrapport ved salg av bolig - Side 44-45

BMTF var første forbundet som lagde en rapport i tråd med NS 3600 allerede i juni 2013. BMTF var også det første forbundet som distanserte seg fra denne standarden, allerede før andre takseringsforbund hadde begynt å benytte den.

Merkevaren Boligsalgsrapport som benyttes av det privateide forbundet Norges Takseringsforbund ble for øvrig forsøkt gjort obligatorisk fra 1 januar 2015 med diverse bransjeavtaler gjennom «seta utvalget» med aktører som blant annet Veritas, Nito, Eiendom Norge og Norges Takseringsforbund. Eiendom Norge trakk seg fra utvalget i desember 2014, omtrent samtidig som både Konkurransetilsynet stilte spørsmål om avtalen kunne være konkurransestridig og Finanstilsynets uttalelse om at denne avtalen brøt med god meglerskikk.

Dette var nok en av årsakene til at denne typen rapporter forsvant fra markedet samme året som den kom. I dag benyttes ingen rapporter som utføres i henhold til NS3600 i sin helhet.

Forsikringselskapet Protector har for øvrig bygget en programvare for iPad som er laget helt i tråd med BMTFs Eierskifterapport™ og BMTFs faglige rammeverk<sup>7</sup>. Denne programvaren sikrer nøyaktigheten til takstmannen. Erfaringer etter et drøyt års bruk er at tilstandsrapportene fremhever svakheter ved boligen slik at det blir enklere for kjøper å gjøre seg kjent med boligens tekniske tilstand, uten å måtte pløye seg igjennom side etter side for å finne ut om det er noen feil ved boligen.

Med vennlig hilsen  
Byggmestrenes Takseringsforbund



Frank Ravna  
Daglig leder

---

<sup>7</sup> <http://www.e3.no/>