

Kommunal og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Oslo, 06.05.2019

Innspillsnotat til forskrift om kvalifikasjon og godkjenningsordning for utførere og innhold i tekniske rapporter

Vi viser innspillsmøtet 2. mai 2019, og sender med dette over våre skriftlige innspill til arbeidet med forskriften.

Eiendom Norge er positive til det påbegynte arbeidet med regulering av takstbransjen og tekniske rapporter i bolighandelen.

Uavhengig av om de foreslåtte endringene i avhendingsloven blir vedtatt i Stortinget, har Eiendom Norge gjennom flere år fremmet forslag om å regulere takstbransjen slik Kommunal- og moderniseringsdepartementet nå legger opp til.

Vi støtter derfor prosessen som nå er igangsett, og vi mener disse reguleringene er nødvendig uavhengig av regjeringens øvrige forslag til endringer av avhendingslova.

Alle enige om målet i denne saken – en tryggest mulig bolighandel med et så lavt som mulig konfliktnivå mellom kjøper og selger. For å oppnå dette så er det nødvendig å regulere takstbransjen gjennom økt kompetansekrav, definert profesjonsansvar, minsteinnhold i tekniske rapporter og et krav om tydelighet og godt språk.

Bakgrunn

Takstlovutvalget som utarbeidet NOU 2009:6 bygget sin argumentasjon på et annet boligmarkedet enn dagens. For det første var konfliktnivået i bolighandelen vesentlig høyere på 2000-tallet enn i dag. For det andre var bruken av tekniske rapporter vesentlig lavere enn i 2019. Og for det tredje har rettspraksis utviklet seg betydelig siden 2009.

Departementet viser i sitt invitasjonsbrev til Forbrukerrådets rapport fra 2017 om at nærmest alle er enig om at konfliktnivået i bolighandelen er for høyt. Det kan være tilfellet, men det hører også med til tilstandsbeskrivelsen at konfliktnivået har falt fra mangelsreklamasjoner på hver fjerde/femte boligtransaksjon til under hver tiende, ifølge forsikringsselskapenes statistikk. Dette indikerer et markant fall i konfliktnivået i bolighandelen de siste årene, noe som kan skyldes flere forhold:

- 1) Ny eiendomsmeglingslov i 2008 har gitt kvalitativt vesentlig bedre tjenester fra norske eiendomsmeglere. Dette bekreftes av Finanstilsynet, og tall fra forsikringsselskapene viser at det er få mangler etter avhendingslova som skjer på grunn av mangelfull levering av eiendomsmeglere.
- 2) Avhendingslova har fått tid til å virke, noe som har gjort at viktige prinsippavklaringer i domstolene har gitt et mer forutsigbart lovverk. Det blir færre konflikter når lovverket er tydeligere.
- 3) Bruken av grundigere tekniske rapporter er økt fra cirka 10 prosent i 2011 til nærmest 90 % ved salg av hus og over 60 % ved salg av leiligheter.

Det er et paradoks at bruken av tilstandsrapporter i bolighandelen har økt betydelig de siste årene uten at det har hatt signifikant innvirkning på konfliktnivået. Etter vårt syn skyldes dette i stor grad for lav kvalitet på dagens tekniske rapporter og den enkelte bygningssakkyndige. Dette innebærer at rapportene må endres og kompetansen til den enkelte bygningssakkyndig må heves betydelig fra dagens nivå.

Formålsbestemmelse i forskriften

Vårt viktigste innspill er det må være et klart mandat for utførelsen av tilstandsrapporter som forskriftsfestes:

Målet med reguleringen er at bygningssakkyndig skal **avdekke avvik** og **risiko for avvik** i en bolig og tydelig og forståelig **beskrive konsekvensene** av disse avvikene.

Ansaret for å gjøre nettopp dette må ligge hos den enkelte bygningssakkyndig, og det må ikke være anledning til å ta forbehold i sin utførelse. Den bygningssakkyndige må ansvarliggjøres.

Erfaring viser at det er enklere for kjøper å kreve erstatning/prisavslag for en mangel av selger enn av en bygningssakkyndig og vi mener at årsaken til dette er å finne i uklare retningslinjer og uklar ansvarsfordeling. Det at selger hefter for vesentlige feil og mangler overfor kjøper uavhengig av hvem som er årsak til feilen, gjør terskelen lav for å gå på selger og ikke på den bygningssakkyndige selv om den bygningssakkyndige har gjort feil i rapporten.

Det må være et mål med reguleringen at ansvar plasseres hvor ansaret hører hjemme. Med de foreslåtte endringer i avhendingslova overføres et betydelig større ansvar til selger og dersom vi klarer å tydeliggjøre den bygningssakkyndiges ansvar så vil dette kunne lette byrden for selger på de områder det ikke er forventet at selger skal kunne ha kunnskap.

Kompetansekrav

Det mest relevante for å sikre en økt kompetanse og økt kvalitet i rapportene er at den bygningssakkyndige blir ansvarliggjort for avvik fra forventet leveranse og ikke gis anledning til å fraskrive seg ansvar.

Grunnutdanningen må inneholde elementer fra de mest relevante kompetanseområdene, og det er viktig at juridiske emner inkluderes. Konsekvenser av feil og mangler i bygg er elementær kunnskap som dessverre er en mangelvare hos mange bygningssakkyndige i dag. Dette må også påses at opprettholdes gjennom etterutdanningen.

Det må stilles både kvalitative og kvantitative krav til årlig etterutdanning på de mest relevante bygningsområdene.

Grunn- og etterutdanning må godkjennes av offentlige myndigheter og det må sikres krav til kvalitet og konkurranse.

Den enkelte bygningssakkyndig må ha autorisasjon fra offentlige myndigheter og for å beholde autorisasjonen må grunn- og etterutdanning være i henhold til myndighetsbestemte krav. Myndighetene må kunne frata bygningssakkyndige autorisasjonen ved mangel på kompetanse/etterutdanning eller mangel på kvalitet i leveransen. Det må være en offentlig tilsynsinnsinstans som fører tilsyn og som må kunne ha myndighet til å gi og å frata autorisasjon.

I det korte bildet så er det en utfordring å ha tilstrekkelig kompetanse i hele landet, og det er derfor viktig med fornuftige overgangsordninger.

En autorisert bygningssakkyndig må ha et ansettelsesforhold i et autorisert takstforetak som forplikter å ha faglig kontroll med kontroll av avvik og en tilfredsstillende ansvarsforsikring som er definert. Det er viktig å sette krav til størrelsen på takstbransjens ansvarsforsikring for å sikre forbruker ved eventuelle feil utført av den bygningssakkyndige.

Fra regulering i eiendomsmeglingsbransjen har slike lovkrav hatt positiv effekt på styrets oppmerksomhet om internkontroll og oppfølging, samt at konsolidering i solide selskap har gitt miljøer hvor kvalitet er i fokus og forbedringer skjer kontinuerlig.

Reguleringen av eiendomsmeglingsbransjen fra 2008 er på mange områder sammenliknbar med den kommende reguleringen av takseringsbransjen. Og innen eiendomsmegling har utviklingen gått fra å være dominert enkeltstående med en eller få ansatte til større foretak og kjeder med sterke merkevarer og kvalitet i tjenesteleveransen.

Innhold i rapportene

I lys av det vi mener bør være formålet med reguleringen, nemlig at den bygningssakkyndige skal avdekke avvik eller risiko for avvik og ikke minst tydelig beskrive konsekvensene av disse, så må det stilles krav til det som defineres som minsteinnhold i de tekniske rapportene.

Det må være den bygningssakkyndiges ansvar å beskrive konsekvensene på en måte som gjør at forbrukerne forstår hvilke risikoer de løper hvis de kjøper boligen.

I Danmark er det regulert et fast skjema for rapporten som skal benyttes i bolighandelen. Denne rapporten er mindre omfangsrik enn rapporter vi benytter i Norge i dag, men retter seg mer konkret inn mot aktuelle- og potensielle skadeområder. Det å spisse rapporten mot aktuelle og potensielle skadeområder bør vi videreføre i Norge. Det å regulere en konkret rapport i detalj er vi derimot skeptisk til. I Danmark benyttes tekniske rapporter kun på hus, da den regulerte rapporten er lite hensiktsmessig, og alt for omfangsrik på leiligheter. Vi mener derfor det er klokt å regulere et minsteinnhold, så kan markedet utvikle rapporter for ulike boligtyper som hus, leiligheter, fritidsboliger mv. Dette vil også sikre konkurranse mellom ulike aktører og innovasjon i gode digitale tjenester.

Det må ikke reguleres et detaljnivå som vil føre til at vesentlig informasjon drukner i beskrivelser av overflater og generaliteter. Det er i dag et problem at interessenter ikke leser komplett informasjon og vi tror at en viktig årsak er mange generelle beskrivelser, stor mengde informasjon, mye selvfølgeligheter og ansvarsfraskrivninger.

I Danmark har de evaluert sin modell og konkludert med at det er i overkant mye informasjon, selv om rapportene er mindre omfangsrike enn det vi benytter i Norge i dag. La oss ikke kopiere dette, men holde oss til de områder hvor det er store skader og store skadeutbetalinger.

Vi mener derfor at en rapport må inneha informasjon om:

- Tak
- Drenering
- Våtrom
- Minimumskontroll av elektrisk anlegg
- Arealoppmåling

Det er relevant å se til NS3600 i kravene til innhold/instrukser for kontroll av bygningsdeler, men det er svært viktig å ikke rette forpliktende krav til å følge standarden i sin helhet. NS 3600 er alt for omfangsrik og dersom denne implementeres i sin helhet så vil det trolig få effekter som betydelig dyrere rapporter, lengre ventetid for forbrukerselger ved bestilling og mangel på bygningssakkyndige. Dette vil igjen føre til dyrere rapporter og en seleksjon ved bestilling, og da et betydelig større ansvar for de selgere som velger å la være å bestille. Trolig vil eiendommer som ikke har rapport heller ikke kunne forsikres ved transaksjonen.

Det elektriske anlegget bør kontrolleres, men det må være på et minimumsnivå hvor selgers egenerklæring kombinert med at bygningssakkyndig blir oppgradert til å kunne uttale seg overordnet om elektrisk anlegg.

Det må forskriftsfestes at selger skal utgi en egenerklæring som den bygningssakkyndig plikter å sette seg inn i. Egenerklæringen må gå på alt av bygning, herunder elektrisitet. Det kan være fornuftig at dette skjemaet ikke er standardisert i forskrift, da det kan være et behov for raske endringer og tilpasninger. Dette kan riktignok være et bransjeoppnevnt forum som årlig vedlikeholder, oppdaterer og tar stilling til endringer. Dette er systemet for egenerklæringen i NS 3600: «Egenerklæringen skal avgis på et skjema som til enhver tid er omforent og utarbeidet i samarbeid med Standard Norge og aktørene innenfor eiendomsmegling, takst og forsikring.»

Departementet oppfordres til å gjøre en vurdering av om avvikene i rapporten skal kostnadsestimeres. Eiendom Norge tror at det både vil være prosess- og kostnadsdrivende, og vil fraråde dette. Det er en vesentlig digital utvikling i ulike løsninger som skal bistå boligkjøpere å estimere hva utbedringer skal koste, og vi tror det vil være bedre løsninger for boligkjøperne enn en grov estimering av en bygningssakkyndig, som da kan sette boligselger og seg selv i ansvar.

Eiendomsmegler har i dag gjennom lov om eiendomsmegling ansvar for å kontrollere lovlighetsmangler, og det er unødvendig ressursbruk som forbruker må betale for hvis både den bygningssakkyndige og eiendomsmegleren skal gjøre samme jobben. Dette er et kompetanseområde som ligger i eiendomsmeglerens utdanning, som hensyntar en betydelig bredere dokumentkontroll enn hva godkjente byggetegninger opp mot reell utførelse er. Eksempler på dette er reguleringsbestemmelser, servitutter, lov og offentligrettslige mangler med mer.

Vi vil samtidig understreke at hvis den bygningssakkyndige ser eller burde se gjennom visuell befarings avvik i lovligheter bør det være et ansvar å gi nærmere opplysninger om dette. Eksempelvis innredet rom til varig opphold i en kjelleretasje der kravene ikke er oppfylt. Som foreslått formålsparagraf sier så vil dette klart inngå i å avdekke avvik og forklare konsekvens av et slikt avvik som et ulovlig innredet rom kan være.

Hvor vidtgående undersøkelser som skal gjøres, bør departementet gjøre en vurdering av, men vi vil understreke at det bør være fleksibilitet når det gjelder «destruktive» inngrep da det er en rask utvikling på alternative undersøkelsesmetoder. For eksempel kan termokamera avdekke feil ved det elektriske anlegget samt kuldelekkasjer i konstruksjoner, vinduer og dører som igjen også kan føre til bedre energiopplysning i rapportene.

Olje- og energidepartementet har et pågående arbeid i forhold til forbedring av energiattesten, og det er viktig å samordne dette arbeidet med krav i rapport.

Verdisetting

I Danmark setter kun megler verdi på eiendommen, men selger velger selv hva eiendommen skal markedsføres med for pris. Bygningssakkyndige tar seg her også kun av det bygningstekniske, og gjør ingen verdiberegninger verken markedsverdi eller teknisk verdi.

Eiendom Norge mener at den bygningssakkyndige bør kalkulere teknisk verdi av eiendommen. Den tekniske verdien skal utelukkende beregnes ut fra den tekniske verdien av eiendommen, og ikke hensynta tomt eller markedsverdi. Den bygningssakkyndige har kunnskap om byggekostnader og eiendommens standard og er nærmest til å kunne gi en god og begrunnet teknisk verdi. Markedsverdifastsettelse ligger utenfor den bygningssakkyndiges kompetanseområde da førstehåndskunnskap om markedet ikke er deres fagområde. Eiendomsmegleren jobber i markedet daglig og benytter i tillegg avanserte kalkuleringsverktøy som baserer seg på historiske priser med mer. Det er vel og bra å ha gode historiske verktøy som understøtter opplevelsen av markedet, men det viktigste virkemiddelet megler besitter er sin kunnskap om markedet her og nå. Det er ikke forrige måneders salg, men hvordan responderer markedet i dag og hvordan megleren antar at markedet responderer i morgen som er avgjørende for setting av markedsverdi.

Prismekanismene virker best hvor kompetansen rendyrkes. Den bygningssakkyndige får være den dyktige teknisk fagkyndige som fremskaffer en god og tydelig tilstandsrapport, mens megleren får være den dyktige rådgiveren i forhold til hele salgsprosessen som både selger og kjøper kan lene seg på. Bygningssakkyndige har ikke den nære markedskompetansen og megler er ikke bygningssakkyndig, derfor er det etter vår forståelse et riktig råd at profesjonene rendyrker sin fagkompetanse. Dessuten vil begrepet teknisk verdi være viktig forbrukerinformasjon med tanke mulig oppgraderinger og sammenligning med andre eiendommer.

Varighet

Eiendom Norge mener rapportens varighet bør være på minimum 9 måneder. Både av hensyn til lang omsetningshastighet i deler av landet, samt mulighet for tilstandsendringer i boligen.

Klagenemnd

Av hensyn til å kunne tilby et lavterskeltilbud for klage på bygningssakkyndig og/eller rapport mener vi at det bør forskriftsfestes en klagenemnd.

Det er avgjørende at reguleringen av takstbransjen trer i kraft i god tid før øvrige reguleringer/endringer av avhendingslova.

Med vennlig hilsen
Eiendom Norge

Christian Vammervold Dreyer
Administrerende direktør

Hanne Nordskog-Inger
Fagsjef