

Standard Norge

Saksbehandler:  
Thomas Bartholdsen  
Epost:  
thomas.bartholdsen@forbrukerradet.no

Vår dato:  
03.12.2012

Vår referanse:  
12/5827 - 1

Deres dato:      Deres referanse:

## **Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (prNS 3600) - Forbrukerrådets høringsuttalelse**

### **Innledning**

Det vises til fremlegg fra Standard Norge for høring.

Forbrukerrådet har i mer enn to tiår arbeidet for obligatorisk tilstandsvurdering ved boligomsetning og forslaget til standard er et resultat av initiativer etter en workshop i regi av Forbrukerrådet for få år tilbake. Forbrukerrådet benytter anledningen til å understreke betydningen av at boligomsetningen baserer seg på fakta om objektene som omsettes, og på betydningen av at standarden som utvikles faktisk blir tatt i bruk og kan erstatte bruken i omsetningsøyemed av verdi- og lånetakster der ulike forbehold er hyppige.

### **Hva som skal undersøkes og hvor omfattende skal undersøkelsene være**

Kjøper, selger, megler og andre interessenter har ulike forventninger om og behov for opplysninger om en boligs tekniske tilstand. Det må nødvendigvis gjøres avveininger mellom økonomiske kostnader og det faglige omfanget ved tekniske tilstandanalyser, og dette innebærer samtidig å sette en grense for hva som skal undersøkes og hvor omfattende en undersøkelse skal være. Forbrukerrådet har vært deltaker i komiteen i Standard Norge, og bidragsyter i drøftelsene og avveiningene som er foretatt.

På denne bakgrunn har ikke Forbrukerrådet vesentlige innvendinger – med et unntak knyttet til markedsverdivurderinger – til utkastets forslag til omfanget av hva som skal undersøkes og hvor omfattende undersøkelsene skal være.

For eksempel har ikke komiteen valgt å la standarden omfatte vurdering av om P-ROM er godkjent for varig opphold selv om dette ikke sjelden er gjenstand for tvist. Det samme gjelder f.eks. om boligen er byggemeldt og godkjent. Begge disse eksemplene er uansett noe megler av eget tiltak normalt må informere nærmere om. Eventuelt kan dette bestilles som et tilleggsoppdrag.

### **Kompetansekrav til den som skal utføre den tekniske tilstandsanalysen**

Forbrukerrådet har ingen spesielle merknader til dette.



## **Teknisk verdi og beregning av kostnader ved utbedring - markedsverdi**

Forslaget legger opp til at det skal angis en teknisk verdi av boligen. Dette er viktig, og sammen med stipulerte tiltakskostnader vil dette være en sentral informasjon til så vel kjøper som selger. Dette er informasjon som kun takstmannen har kompetanse til å framskaffe, og derfor er det riktig at hovedvekten legges på dette.

Forbrukerrådet mener imidlertid at rapporten også må angi takstmannens vurdering av boligens antatte markedsverdi.

NS 3600 er en teknisk tilstandsanalyse som er særlig tilpasset til bruk ved salg av boliger. Ved siden av kjennskap til boligens tekniske tilstand, er objektive vurderinger om boligens markedsverdi helt sentrale ved enhver boligomsetning. Markedsverdivurderinger er dermed en naturlig del av en slik rapport.

Forbrukerrådet mener det er en ubetinget fordel at den antatte markedsverdien vurderes av flere aktører med ulik bakgrunn. Eiendomsmeglerne har god kompetanse på å vurdere markedsverdi i områder hvor det finnes sammenlignbare eiendommer. Vurdering av markedsverdi er imidlertid en sentral kompetanse også hos takstmenn, og det finnes verktøy som bistår profesjonelle aktører i dette arbeidet. En takstmann som har gjennomgått boligens tekniske tilstand, vil ha et meget godt grunnlag for å vurdere markedsverdien. En slik vurdering vil kunne gjøres uten vesentlig merkostnad og uten at det går på bekostning av kvaliteten på tilstandsanalysen.

Ved å utelate markedsverdi fra standarden legger komiteen opp til at markedsverdien skal angis av eiendomsmegler, mens takstmannen eventuelt kan tilby dette som en tilleggstjeneste. Rent teoretisk er dette en grei tilnærming, som vil overlate til boligselger å avgjøre om takstmannen skal si noe om markedsverdi. Forbrukerrådet tror imidlertid ikke en slik ordning vil fungere i praksis, og vi frykter at hovedregelen blir en boligomsetning uten takstmannens markedsverdivurdering.

For det første er det all grunn til å frykte at eiendomsmeglerne systematisk vil velge bort takstmenn som setter markedspris. Det er i stor utstrekning meglere som anbefaler takstmenn til boligselgerne, og som i praksis velger hvilke takstmenn som skal få oppdrag. For å sikre sin dominerende posisjon i boligomsetningskjeden er det viktig for eiendomsmeglerne i realiteten å ha en form for "monopol" på markedsverdivurdering. I områder hvor boligsalgsrapporten i dag er vanlig, for eksempel Rogaland, Vestfold og Trøndelag, har meglere tatt i bruk disse fordi takstmennene har akseptert at de ikke skal sette markedspris i disse rapportene. I andre områder brukes ikke boligsalgsrapporten nettopp fordi meglere og takstmenn ikke er blitt enige om å utelate takstmannens markedsverdivurdering. Når markedsverdi ikke er en obligatorisk del av NS 3600, er det altså grunn til å anta at boligselgerne vil bli anbefalt takstmenn som aksepterer at de ikke skal sette markedspris.

For det andre har boligselgerne få incentiver til å betale for at takstmann skal sette markedsverdi når de kan få en slik verdisetting gratis hos megler. Også i tilfeller hvor de tilbys markedsverdivurdering gratis fra takstmann, kan det tenkes av boligselger ser seg tjent med å operere kun med utgangspunkt i meglers markedsverdivurdering. Selger og megler har begge interesse i at sluttprisen på boligen blir høyest mulig, og har dermed



felles interesse i at markedsprisvurderingen gjøres ut fra salgstaktiske hensyn. For selger er det dermed ingen grunn til å innhente tilsvarende vurdering fra en nøytral takstmann, som ikke har sammenfallende interesse med selger.

Ved å utelate markedsverdi fra standarden er det altså all grunn til å frykte at boligkjøperen ikke får markedsverdivurdering fra andre enn eiendomsmegleren. Boligkjøperen har liten mulighet til å påvirke dette – det er lite aktuelt å velge bort ”drømmeboligen” fordi det ikke er gjort en markedsprisvurdering fra takstmann. Det er heller ikke særlig aktuelt å leie inn sin egen takstmann. Det vil bli uforholdsmessig dyrt ettersom man går på mange visninger, og det vil ofte ikke være tid til en slik ekstrarunde før budrunden settes i gang. Ut fra et resonnement om at økt trygghet og tillit fra boligkjøpere også kan fremme deres interesse for å by på en gitt bolig, er det heller ikke nødvendigvis slik at dette vil fungere til selgerens ugunst når det gjelder prisen.

Forbrukerrådet har ingenting i mot at eiendomsmeglere angir markedsverdi, men vi mener det er en ubetinget styrke at det også gjøres av takstmannen.

For det første har en takstmann, i motsetning til eiendomsmegleren, ingen direkte egeninteresse i hva den endelige salgssummen blir. Takstmannen vil dermed gi sin markedsprisvurdering uten tanke på den videre salgsprosessen. Selv om de fleste eiendomsmeglere nok setter pris ut fra en objektiv vurdering, har bl.a. TV2 avslørt at mange meglere setter markedspris ut fra en strategisk vurdering som ledd i en salgsteknikk<sup>1</sup>. Slik strategisk prising vil være vanskeligere å avsløre dersom man ikke har et korrektiv fra en takstmans markedsprisvurdering, og boligkjøperen vil få et langt dårlige beslutningsgrunnlag. Dette er etter Forbrukerrådets vurdering meget uheldig.

For det andre er det slik at en markedsprisvurdering utelukkende fra eiendomsmegler kan bli systematisk feil, ettersom den som oftest gjøres uten at boligens tilstand er avdekket. I dag starter de fleste boligsalgsprosessen med å kontakte et eller flere meglerforetak. Meglerne konkurrerer om boligselgerne og gir sin verdivurdering av boligen som en del av dette konkurransegrunnlaget. Når selgeren har bestemt seg for megler, formidler megleren kontakt med takstmannen, som vil utarbeide en tilstandsrapport basert på NS 3600. Selvsagt vil megleren kunne justere sin verdivurdering dersom takstmannen avdekker store tekniske avvik, men det kan være krevende for megleren, som har solgt seg inn på at han skal oppnå en bestemt pris.

Forutsetter vi fullstendig rasjonelle aktører vil ikke markedsprisvurderinger ha noen betydning for den endelige prisen. Forbrukerrådet har imidlertid liten tro på at norske boligkjøpere til en hver tid makter å handle rasjonelt og justere sine prisvurderinger uavhengig av markedsprisvurderingene som framkommer i salgsmateriellet. I det norske boligmarkedet settes endelig pris gjennom en auksjon som er preget av raske beslutninger fra folk som svært sjelden er i slike situasjoner, og hvor budgiverne i mange tilfeller har liten tid til å sette seg inn i, og aller minst dobbelsjekke, all informasjon som blir gitt. Boligkjøperne greier derfor ikke å forholde seg hundre prosent nøytralt til de markedsprisvurderinger som gis<sup>2</sup>, og det er derfor viktig at disse gis på et bredest mulig grunnlag. Dette tilsier at en markedsprisvurdering fra takstmannen har en naturlig plass i

<sup>1</sup> Se: <http://www.tv2.no/nyheter/innenriks/forbruker/oslomeklere-driver-med-prismanipulasjon-3886801.html>

<sup>2</sup> Dette ser vi tydelig i mange medieoppslag, hvor det ofte refereres til salg over eller under prisantydning, eks: <http://www.aftenposten.no/bolig/boligokonomi/article4014384.ece>



det dokumentet som bør bli det mest sentrale i framtidens boligomsetning. Den eneste måten å sikre det på, er at angivelse av markedsverdi blir gjort til en obligatorisk del av NS 3600.

Forbrukerrådet foreslår derfor at det i NS 3600 også skal angis en antatt markedsverdi for boligen.

### **Egenerklæringsskjema**

Vi forstår det slik at det vurderes å lage en blankett som eier skal fylle ut før utarbeidelsen av den tekniske analysen. Eier vil være en sentral kilde til informasjon om boligen for takstmannen. I mange tilfeller vil eier være den eneste kilden til informasjon om risiko for eller tegn til teknisk svikt. Egenerklæringsskjemaet vil derfor være et viktig dokument.

Av denne grunn bør et slikt skjema være så enkelt å lese, forstå og å fylle ut som mulig. Personer med svært ulik bakgrunn (utdanningsmessig, intellektuelt, språklig, kulturelt, alder osv.) vil få seg presentert et slikt skjema for utfylling, og det bør derfor tas hensyn til dette. Ord og uttrykk, skriftstørrelse, layout osv. i skjemaet bør derfor vurderes nøye herunder utarbeidelse av en veiledning for utfylling.

### **Tilstandsgrader – særlig skillet mellom TG1 Og TG2**

Forbrukerrådet har ingen spesielle merknader til dette.

Vennlig hilsen  
**FORBRUKERRÅDET**

Randi Flesland  
Direktør

Thomas Bartholdsen  
Fagdirektør bolig

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.*