



EIENDOM NORGE

Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Nasjonalt fuktseminar, 16. april 2015

Bruk av tilstandsrapporter – status og forventninger

Christian Vammervold Dreyer
administrerende direktør

Eiendom Norge:

- Vi organiserer over 90 % av eiendomsmeglingsforetakene.
- Vi skal være en av eiendomsbransjens ledende talerør.
- Vi styrker bransjens renommé og skaper tillit til bransjen.
- Vi bygger positivt omdømme og etikk i bransjen.
- Vi leverer, forvalter og utvikler boligprisstatistikken.
- Vi arbeider for eiendomsmeglingsbransjens rammebetingelser.
- Vi sikrer forbrukerne effektive og trygge eiendomstransaksjoner.

«Eiendom Norge er Norges mest omtalte eiendomsorganisasjon i 2014. Posisjonen skal styrkes de kommende årene»

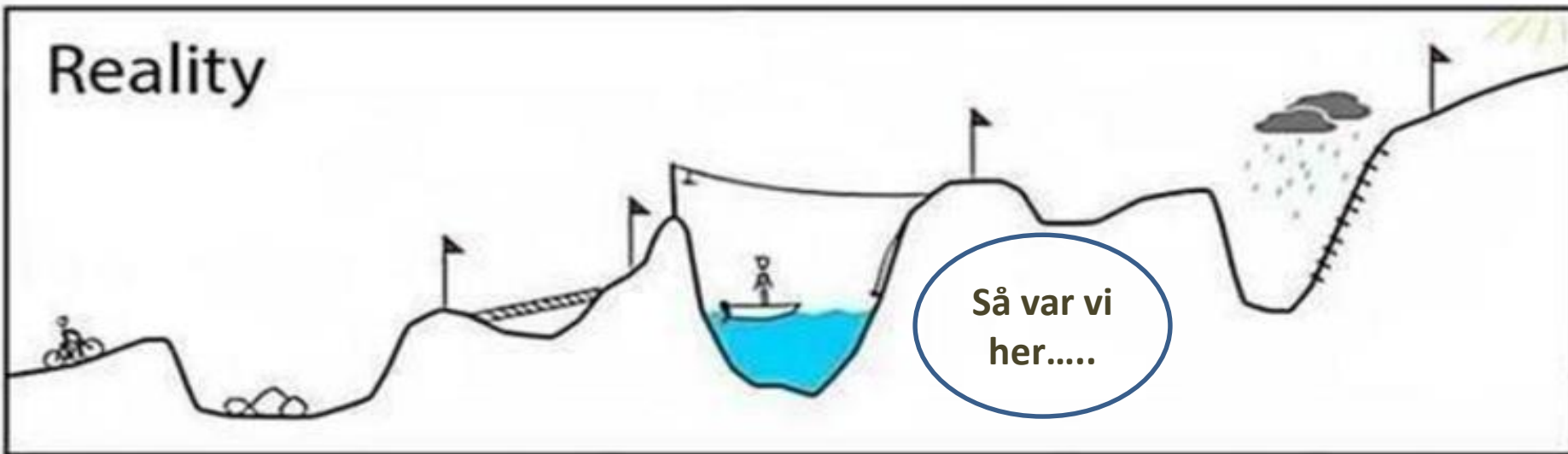


Your plan



Vi trodde vi
var her.....

Reality



Så var vi
her.....



Obligatorisk bruk av tilstandsrapport

Finanstilsynets uttalelse (omskrevet):

- Krav om obligatorisk bruk av tilstandsrapport er i strid med god meglerskikk.
- Generell anbefaling om bruk av tilstandsrapport er i strid med god meglerskikk.
- Megler skal ***begrunne i konkrete omstendigheter ved det enkelte oppdrag*** om tilstandsrapport skal anbefales. Nytteten av en tilstandsrapport må avveies mot kostnadene ved å få den utarbeidet.
- Selger står alltid fritt til å velge bruk eller ikke, i særlig omstendigheter kan det være en plikt for megler å si opp oppdraget.

Men: Finanstilsynet (som oss) mener at kvalitativt gode tilstandsrapporter utarbeidet av flinke fagfolk, er en fordel for eiendomsomsetningen, der av de fleste selgere og kjøpere.



Obligatorisk bruk av tilstandsrapport

Konkurransetilsynets uttalelse: Leserinnlegg DN

Konkurransetilsynet mener at **bedre informasjonsgrunnlag i forbindelse med boligomsetning er positivt**. Økt bruk av tilstandsrapporter kan i så måte være et godt virkemiddel. Samtidig er tilsynet opptatt av at **boligselgerne sikres valgmuligheter, både når det gjelder om de ønsker å benytte tilstandsrapport og hvilken tilbyder de eventuelt ønsker**.

Tilsynet er opptatt av å gi veiledning om konkurranseloven til aktører som ber om dette, men vil aldri i en slik forbindelse kunne gi et endelig svar på om en avtale er i strid med loven eller ikke. Det vil kreve en grundig saksbehandling. **Et grunnleggende prinsipp er at det er selskapenes eget ansvar at de opptrer på en måte som ikke er i strid med konkurranseloven.**

I møtet med Eiendom Norge ble det imidlertid diskutert en del forhold ved avtalen som er inngått med takstorganisasjonene, og som **etter tilsynets foreløpige vurdering er problematisk i forhold til konkurranseloven**. Det ble blant annet stilt spørsmål ved om det i tilstrekkelig grad legges til rette for effektiv konkurranse mellom ulike tilbydere av tilstandsrapporter.

Konkurransetilsynet er altså bekymret for at avtalen kan gi negative konkurransemessige virkninger til skade for forbrukerne, men har ikke konkludert med hvordan den forholder seg til konkurranseloven.



Hvor står vi nå?

- Ny rapport er tatt i bruk – men av ulike årsaker i for liten grad enn ønskelig.
- «Gammel» tilstandsrapport er fremdeles i bruk – bidratt stort til redusert konfliktnivå.
- Kommer det en versjon 2.0?

		Skadefrekvens
År	Antall ESF	Enebolig
2004	13 095	22 %
2005	43 793	19 %
2006	36 658	18 %
2007	38 699	17 %
2008	35 624	15 %
2009	35 582	15 %
2010	40 995	16 %
2011	45 842	14 %
2012	47 391	14 %
2013	47 179	14 %
2014	52 015	14 %
Sum	436 873	

Kilde: Protector Forsikring ASA, aktuarrapport

36%

71%



Vi må få på plass en hensiktsmessig rapport som demper konflikter, og som markedet vil etterspørre.

- Bør harmoniserer NS 3600 med den operative hverdagen.
- Bør resultere i at forbrukeren bruker, leser og forstår rapporten.
- Bør ha en pris som resulterer i at forbrukerne etterspør produktet.
- Bør ha et omfang som sikrer at vi har nok kvalifiserte takstmenn.
- Må være konfliktdempende.

Demping av konfliktnivå er avgjørende for å trygge bolighandelen

- Eiendom Norge støtter fremdeles intensjonen bak reformen – økt bruk av tekniske rapporter.
- Men, det betinger:
 - Kvalitativt gode rapporter som etterspørres i markedet.
 - Nok kompetente fagfolk som utarbeider rapportene.
 - Profesjonsansvar – fagfolket tar ansvaret for jobben som gjøres.
- Kan fremdeles komme langt med en frivillig ordning – men obligatorisk bruk krever lovendring.



Christian Vammervold Dreyer

**Administrerende direktør
Eiendom Norge**

@cvdreyer // cvd@eiendommen.no

