

Hvilke forhold hindrer innføring av obligatorisk boligsalgsrapport

Et casestudie av samarbeidsavtalen mellom Eiendom Norge (EN), Norges Takseringsforbund (NTF) og Norges Ingeniør- og Teknologiorganisasjon (NITO-Takst)

Oddbjørn Klaussen

Masteroppgave i erfaringsbasert strategisk ledelse og økonomi. November 2016

Forord

Som takstmann opplevde jeg avtalen som et positivt samfunnstiltak, og tok også nødvendige kurs for å kvalifisere meg for å tilby tilstandsrapportering som tjeneste, i tillegg til mine øvrige takseringstjenester. Når organisasjonene velger å bruke en masse ressurser på noe som skulle bli et samfunnsnyttig tiltak, hvor ingenting blir noe av, så er det naturlig å stille spørsmålet; hva var det som skjedde?

Det har gått 2,5 år siden jeg startet på dette studiet, og for hvert semester har det vært en ny runde på hvorvidt en skulle fortsette eller hoppe av. Nå er endelig målet nådd.

Takk til veileder Gunnar Birkelund for god veiledning. Takk til mine tre respondenter som avså tid til intervju og som gjorde det mulig å skrive denne oppgaven, og takk til familien min for tålmodighet og oppbacking i studiet.

En spesiell takk til Marte som har lest korrektur.

Pollen 30.november 2016

Oddbjørn Klaussen

Innholdsfortegnelse

Figurer	v
Sammendrag	vi
1 Innledning	1
1.1 Bakgrunn	1
1.2 Problemstilling	3
1.3 Problemdiskusjon	3
1.3.1 Konkretisering av problemstillingen	3
1.3.2 Analyse av problemstilling	4
1.3.3 Avgrensing av problemstilling	5
1.4 Rapportens oppbygning	6
2 Teori	7
2.1 Porters konkurransekrefter	7
2.1.1 Kundernes forhandlingsposisjon	8
2.1.2 Leverandørenes forhandlingsposisjon	9
2.2 Endringsprosesser	9
2.2.1 Motstand mot endring	10
2.2.2 Strategier for endring	10
2.3 Makt	11
3 Metode	12
3.1 Innledning	12
3.2 Valg av undersøkelsesdesign	12
3.3 Kvalitative data	13
3.3.1 Dokumentstudier, innsamling av sekundærdata	13
3.3.2 Intervju, innsamling av primærdata	14
3.4 Gyldighet og pålitelighet	15

3.4.1	Validitet.....	15
3.4.2	Relabilitet	16
3.5	Erfaring med intervju.....	17
4	Empiri.....	19
4.1	Resultater fra dokumentstudier.....	19
4.2	Resultater fra intervju	23
4.2.1	Bakgrunn for avtalen	23
4.2.2	Forhandlinger	24
4.2.3	Inngåelse av avtalen	25
4.2.4	Formålet med avtalen	25
4.2.5	Forberedelse/forpliktelse av avtalepartene.....	26
4.2.6	Forankring i egen organisasjon	27
4.2.7	Erfaringer og signaler fra prosessen.....	27
4.2.8	Årsaken til at det ikke ble noe av avtalen.....	28
4.2.9	Erfaringer i ettertid	29
5	Analyse.....	32
5.1	Hvorfor tilstandsrapport?.....	32
5.1.1	Tilstandsrapport vs boligsalgsrapport	32
5.2	Forhold som hindrer innføring av obligatorisk boligsalgsrapport.....	33
5.2.1	Begrepet obligatorisk	33
5.2.2	Bindinger.....	35
5.2.3	Omfanget av rapporten.....	38
5.2.4	Konkurranssekrefter og maktforhold.....	40
5.2.5	Motstand mot endring	42
5.3	Takstmannens kompetanse og identifikasjon.....	45
6	Konklusjon	47
	Referanseliste	49

Nettadresser:.....	51
Vedlegg	53
Informasjonsskriv	53
Intervjuguide	54

Figurer

Figurer

Figur 1: Porters fem konkurransekrefter [10]	8
--	---

Sammendrag

Oppgaven tar for seg avtalen som ble inngått mellom Eiendom Norge (EN), den gang Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF), Norges Takseringsforbund (NTF) og Norges Ingeniør- og Teknologiorganisasjon (NITO Takst) i mai 2013. Avtalen skulle bidra til å øke tryggheten og senke konfliktnivået ved boligtransaksjoner i Norge gjennom bruk av obligatorisk boligsalgsrapport og formalisert uavhengighet mellom eiendomsmeglere og takstmenn. Like før avtalen skulle iverksettes valgte EN å bryte samarbeidet utfra deres mening om at avtalen var ugyldig. Dette ble grunnlagt med finanstillsynets og konkurransestillsynets vurderinger.

Gjennom et kvalitativt studie i form av et case-studie blir representanter for de tre avtalepartene intervjuet. Formålet med oppgaven er å finne svar på hvilke forhold som hindret innføring av obligatorisk boligsalgsrapport. I tillegg er det gjort et dokumentstudie for å få alternativ fortolkning og få utfylt primærdata.

Ingen av partene er imot intensjonen om å innføre tilstandsrapport ved boligtransaksjoner. Tvert imot så jobber avtalepartene ennå for å få innført tilstandsrapporter, men arbeidet er fragmentert og det jobbes i dag på ulike samarbeidsområder. To faktorer som helt klart hindret innføring gjennom avtalen var for det første at boligsalgsrapporten var for omfattende. Det ble usikkerhet rundt omfanget og dermed også pris, som videre ga mye støy i markedet. Den andre faktoren var begrepet «obligatorisk». Det er juridisk betenkelig at en bransjeenighet skal pålegge et krav overfor boligselger og forrykke balansepunktet for ansvarsområde mellom kjøper og selger.

I tillegg er det fra takstbransjens syn hevdet at EN ikke fikk forankret avtalen i sin organisasjon. EN på sin side ønsker ikke å kommentere avtalen. Jeg har forsøkt å forklare dette som en rasjonell handling ut fra endringsmotstand fordi de gjeldende konkurransekraftene forrykkes og at en eventuell avtale ville medføre tap av makt, innflytelse og økonomi hos den enkelte megler.

Nøkkelord: obligatorisk, boligsalgsrapport, tilstandsrapport, avtale, takstmann, megler

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

I 1992 ble Loven om avhending av fast eiendom, (Avhendingsloven) vedtatt i Norge.

Formålet med loven var å gi en klarere avgrensning mellom kjøpers og selgers rettigheter og plikter med en særlig regulering av forbrukerforhold, for på denne måten å hindre rettstvister. Selv om lovens formål er å redusere konfliktpotensialet, har det i praksis skjedd det motsatte.

Dette skyldes ikke bare uklarheter om lovforståelsen, men også det forhold at selve lovverket er blitt mer kjent og at partene er noe mer bevisst på hvilke rettigheter de har (NEF, 2015).

I følge tall fra boligkjøperforsikringsselskapet HELP Forsikring AS reklamerer så mye som 1 av 4 boligkjøpere som har tegnet boligkjøperforsikring til selger/eierskifteforsikringsselskap etter kjøp av bolig (ibid).

De siste 10-15 årene har det vært gjort forsøk på å lovfeste og standardisere boligsalgsprosessen gjennom ulike lovforslag og prosesser uten at det har ført fram.

Høsten 2003 ble det nedsatt et Boligtakstutvalg av Barne- og familiedepartementet. I rapporten foreslås det at det ved salg av boliger til forbrukere gjennom eiendomsmegler/advokat som hovedregel skal foreligge en rapport som beskriver boligens tekniske tilstand. Utvalget kom fram til forslag om en takstlov, men loven ble ikke ratifisert av daværende regjering.

Under Stoltenberg 2-regjeringen ble det våren 2007 oppnevnt et Takstlovutvalg av Barne- og likestillingsdepartementet som skulle utrede og fremme forslag om tiltak for å gjøre bolighandel tryggere for forbrukerne. Herunder var det også drøftet om det burde innføres en ordning med obligatorisk tilstandsrapport. Det ble heller ikke denne gangen satt i verk noen lovendring.

Etter initiativ fra Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF), nå Eiendom Norge (EN), inngikk Norges Takseringsforbund (NTF) og Norges Ingeniør- og Teknologiorganisasjon (NITO Takst) i 2013 en avtale om bruk av obligatorisk tilstandsrapport. Formålet med avtalen

Innledning

var å demme opp for det høye antallet konflikter i forbindelse med boligtransaksjoner som hadde kommet i kjølvannet av avhendingsloven, ved å kreve at boligselger måtte legge fram en tilstandsrapport ved boligsalget. I tillegg inneholdt avtalen felles kjørerregler for å sikre at partene ikke hadde bindinger til hverandre [4].

Forbrukerrådet hadde store forventninger til avtalen, og mente tilstandsrapporter burde vært innført for lenge siden. Fagdirektør for bolig i Forbrukerrådet Thomas Bartholdsen peker på to grove urettferdigheter i bolighandelen som tilstandsrapporter ville rette på:

«Den ene er at mange kjøper en bolig som de etterpå oppdager var mindre verdt når skjulte feil og mangler dukker opp. Den andre urettferdigheten er at boligeiere som har tatt vare på boligen og betalt for godt vedlikehold og fornyelse i en årrekke, ikke får uttelling for god teknisk standard gjennom høyere pris når boligen selges, fordi fraværet av tilstandsvurdering gjør at boliger i dårlig stand og god stand fremstår like «lekre» i markedsføringen» [2]

En måned før avtalen skulle iverksettes meddeler Eiendom Norge at de trekker seg fra avtalen. Begrunnelsen var at avtalen var ugyldig av konkurranserettslige grunner [1].

Dermed er man ikke kommet noe lenger for å begrense antall konflikter ved boligtransaksjoner. I dag er det i og for seg enighet i bransjene om fordelene med bruk av tilstandsrapport, men man har altså ikke anledning til å kreve tilstandsrapport. Det ser ut til at det samarbeides fragmentert mellom de ulike organisasjonene, og det nyttes også ulike rapporter med ulikt innhold.

1.2 Problemstilling

Utgangspunktet for avtalen var at bransjeorganisasjonene på eget initiativ skulle bli enige om innføring av en obligatorisk boligsalgsrapport. I følge E24 var det EFF som også tok initiativ til avtalen. Det stiller seg da i et noe underlig lys at samme organisasjon velger å trekke seg. Etter bruddet har det vært skrevet en del beskyldninger i media.

Forbrukerrådet mener EFF har gått fra tilsyn til tilsyn for å prøve å finne en grunn til å få myndighetene til å stanse innføringen av tilstandsvurdering de siste månedene før bruddet var et faktum [1]. Først hos Finanstilsynet og sist hos Konkurransetilsynet. Administrerende direktør Christian Vammervold Dreyer fra Eiendom Norge bekrefter indirekte, på spørsmål fra E24, at det har vært vanskelig å forankre avtalen internt (ibid).

Oppfatningen fra takstorganisasjonene i forhold til interessekonflikt er at siden meglerne har provisjonssalg og vil ha prisen høyest mulig, så vil en boligsalgsrapport koste det doble av det en vanlig takst koster, noe som kan gå på bekostning av det totale honoraret til meglerne. Det andre som har vært nevnt er at boligsalgsrapport vil kunne avdekke så mye feil og mangler at boligen vil bli vanskeligere å få solgt og da til en lavere pris som i neste omgang gjør at megler taper provisjon på salget.

Følgende problemstilling er valgt:

Hvilke forhold er det som hindrer innføring av obligatorisk boligsalgsrapport?

1.3 Problemdiskusjon

1.3.1 Konkretisering av problemstillingen

Problemstillingen kan konkretiseres ved å stille følgende spørsmål:

Hvilke incentiver hadde EFF for å trekke seg?

Er det hold i spekulasjonene om at EFF har fått motstand fra egne rekker, og vil innføring av boligsalgsrapport føre til at meglere blir mindre attraktiv i markedet?

Innledning

Kan det tenke seg at det finnes andre forhold som hindrer innføring av obligatorisk boligsalgsrapport i en bransje som til dels har sterke interessemotsetninger?

Kan frykten for tap av makt og innflytelse være en av forklaringene?

Kan det ligge noe i organisasjonskulturen til de ulike organisasjonene, eller ligger svaret i interessemotsetningene mellom takstmann og megler?

1.3.2 Analyse av problemstilling

Karaktertrekk ved problemstillingen bestemmer hva slags undersøkelsesopplegg og metode som skal benyttes for å samle inn empiri. Jacobsen (2005) skiller mellom tre dimensjoner som kan benyttes for å analysere problemstillingen. Om problemstillingen er klar eller uklar, om den er forklarende (kausal) eller beskrivende (deskriptiv) og om den skal være generaliserende og ha overførbarhet. I praksis er det sjelden at disse dimensjonene kan karakteriseres som klare dikotomier, men at problemstillingen ofte havner en plass mellom ytterpunktene (ibid).

Jeg ser for meg en åpen problemstilling i den forstand at jeg ikke har konkrete svar på problemstillingen. Det har vært pekt på en del årsaker, som i og for seg kan settes opp som hypoteser, men jeg ønsker å vinkle problemstillingen mer i retning av å være problemidentifiserende (Busch, 2014), for å oppnå mer klarhet i fenomenet.

I følge Thagaard (2003) blir problemstillingen avgjørende for hva som studeres, hvilken metode som kan benyttes og hvordan analysen gjennomføres. En beskrivende problemstilling har fokus på å beskrive forskjeller og likheter ved et fenomen. Den er ofte avgrenset i tid og beskriver en tilstand på et tidspunkt. En forklarende problemstilling vil derimot ha fokus på å beskrive hvorfor det er forskjeller og likheter, og den ønsker svar på hva som er årsaken til at noe skjer. Forklarende problemstillinger er tenkt å avdekke sammenhengen mellom årsak og virkning og er mer kausal i sin natur.

Problemstillingen er eksplorerende, og må kunne karakteriseres som beskrivende i større grad enn forklarende (Jacobsen, 2005). Med det mener jeg at jeg søker å beskrive årsaken til at EFF handlet som de gjorde, utfra innsamlet empiri.

Innledning

Dersom resultatet av undersøkelsen skal være overførbart, må det tilfredsstillende visse krav. Det må være en viss mengde undersøkelsesenheter og enhetene må være trukket ut på en spesiell måte (Jacobsen, 2005). Da må man velge et mer ekstensivt undersøkelsesopplegg.

Problemstillingen som er valgt trekker i retning av et intensivt opplegg, og jeg ser ikke for meg at resultatet vil være overførbart eller generaliserende.

1.3.3 Avgrensning av problemstilling

Det hadde vært mulig å utvide problemstillingen til også å se på hvilke tiltak som kunne vært gjort for å komme i mål med prosessen. Peke på strategier og løsninger, for om mulig å gi problemstillingen en mer generaliserende utforming. I den forbindelse kunne forhandlingsteori også vært en mulig innfallsvinkel. For å avgrense oppgaven har jeg imidlertid valgt og ikke ta dette med.

Jeg må også gjøre en avgrensning av oppgaven på organisasjonsnivå, uten å bevege meg ned på individ og medlemsnivå. Det samme gjelder analyse av organisasjonskultur i den enkelte organisasjon.

Planlagt endring har også mye til felles med tradisjonelle, rasjonelle beslutningsmodeller (Jacobsen, 1998). Problemstillingen kunne sannsynligvis også vært besvart gjennom beslutningsteori, men i og med at denne teorien ikke har vært fremtredende i pensumlitteraturen på dette studiet, har jeg avgrenset teorien til ikke å omfatte beslutningsmodeller.

Jeg ønsker heller ikke å gå inn i den juridiske vurderingen verken i forhold til gjeldende lovverk eller privatrettslig i forhold til den avtalen som foreligger og hvilke forpliktelser hver av avtalepartene har gjort i avtalen. Imidlertid har jeg gjennom dokumentstudiene referert til hvordan Anderssen et al (2015) og Anderssen (2014) tolker avtalen i lys av Avhendingsloven og Eiendomsmeglingsloven.

1.4 Rapportens oppbygning

Kapittel 1 beskriver bakgrunnen for den problemstillingen som er valgt, analyse og avgrensning.

Kapittel 2 beskriver den teoretiske referanserammen som blir lagt til grunn i oppgaven.

Kapittel 3 beskriver forskningsdesign samt metode for datainnsamling og analyse.

Kapittel 4 beskriver empiri som er relevant for problemstillingen gjennom innsamling av primær- og sekundærdata.

Analyse og diskusjon av empiri er presentert i kapittel 5, og oppgaven avsluttes med en konklusjon i kapittel 6 i forhold til oppgavens problemstilling.

Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF) skiftet navn til Eiendom Norge (EN) 8. april 2014 [5]. I oppgaven blir derfor begge forkortelser brukt avhengig av navnet på gitt tidspunkt, men i realiteten er det samme organisasjon.

2 Teori

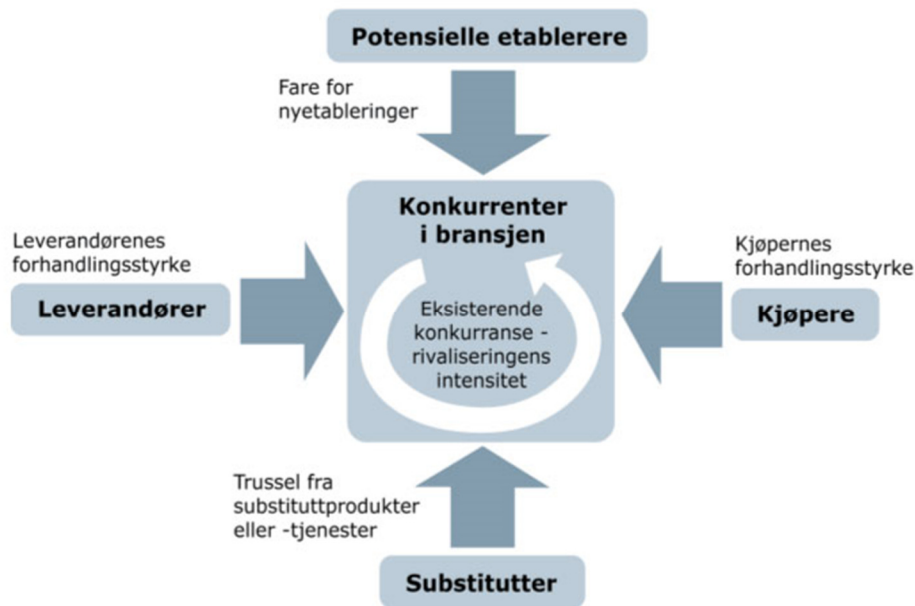
Jeg har valgt å ta utgangspunkt i Michael Porters femkraftsmodell når jeg senere skal drøfte og analysere problemstillingen. Nedenfor presenteres modellen i korte trekk.

2.1 Porters konkurransekrefter

Michael Porter beskriver fem krefter som avgjør hva som gjør et marked eller et markedssegment attraktivt og lønnsomt over tid. Ofte defineres konkurranse for snevert, som om det bare omhandler dagens direkte konkurrenter. I følge Porter (2008) finnes det ytterligere fire konkurransekrefter i tillegg til den eksisterende konkurransesituasjonen i bransjen. Disse fire grunnleggende konkurransekreftene er:

- a) trusler fra potensielle etablerere eller fremtidige konkurrenter,
- b) trusler fra nære substitutter,
- c) kundenes/kjøpernes forhandlingsstyrke,
- d) leverandørenes forhandlingsstyrke.

Samlet bidrar disse fem kreftene til å bestemme lønnsomheten i en bransje, men konfigurasjonen av de fem kreftene vil være forskjellig alt etter hvilken bransje det er snakk om. Konkurransestrategiens formål er å finne den posisjonen i bransjen hvor det er størst mulighet til å forsvare seg eller påvirke konkurransekreftene. En bransje kan i denne sammenhengen forstås som en gruppe av bedrifter som produserer eller tilvirker produkter som er nære substitutter til hverandre (Porter, 2008).



Figur 1: Porters fem konkurransekrefter [10]

I det følgende er det meglerbransjen jeg ønsker å fokusere på. Meglerbransjens kunder vil i første rekke være boligselgere. Leverandører til meglerbransjen vil blant andre være takstmenn.

2.1.1 Kundenes forhandlingsposisjon

Kundene har makt hvis de er i forhandlingsposisjon i forhold til bransjedeltakerne, spesielt hvis de er prissensitive og bruker deres innflytelse primært på å presse prisene ned. Kundene kan også bruke deres forhandlingsposisjon til å oppnå bedre kvalitet, bedre service eller spille konkurrentene i bransjen opp mot hverandre. Hvor stor makt de ulike kundene har avhenger av bransjens markedssituasjon og hvor viktig kjøpergruppen er for bransjen. F.eks vil en kunde ha større makt og innflytelse hvis det er få kunder, eller at hver kunde kjøper en stor andel av produktet og på den måten er betydningsfull i forhold til selgers fortjeneste. Andre faktorer som kan påvirke kundenes forhandlingsposisjon er; grad av standardisering eller differensiering av produkter, byttekostnader, muligheten for at kjøper integrerer bakover i forsyningskjeden eller tilgjengelighet av informasjon i markedet (Porter, 2008).

2.1.2 Leverandørens forhandlingsposisjon

Leverandører har makt når de er få og ikke er tungt avhengig av den bransjen de leverer til. Dersom de i tillegg slipper konkurranse fra substitutter, tilbyr differensierte produkter, har opparbeidet høye byttekostnader og dersom bransjen ikke står for en stor del av salget deres vil de også øke sin forhandlingsposisjon (Porter, 2008).

2.2 Endringsprosesser

Planlagt og hierarkisk styrt endring bygger på at endringen skjer ved at mennesker handler som rasjonelle subjekter med bestemte mål, og som ønsker at noe bestemt skal skje (Jacobsen & Thorsvik, 2013).

En teori om endringsprosesser beskriver et hendelsesmønster fra omstillingen begynner til den er gjennomført. En av de første teoriene om endringsprosesser var Lewins "force-field"-modell (Yukl, 2009). Han delte endringsprosessen inn i en opptiningsfase, en endringsfase og en nedfrysingsfase. I opptiningsfasen må det skapes en motivasjon for endring, i endringsfasen iverksettes tiltaket, og i nedfrysingsfasen stabiliseres og rutineres tiltakene. I følge Lewin kan endringer oppnås på to måter. Den ene måten går ut på å tvinge gjennom endring ved å øke drivkreftene i retning av endring, for eksempel ved å øke incentiver og bruke makt i kraft av posisjon. Den andre måten er å redusere motstandskreftene, for eksempel ved å dempe frykten ved å mislykkes, eller ved å innlemme eller fjerne motstandere. Hvis motstandskreftene er svake, kan det være tilstrekkelig å øke drivkreftene. Er motstandskreftene sterke er det tilrådelig både å øke drivkreftene og samtidig redusere motstandskreftene. Med mindre motstandskreftene kan reduseres, så vil en økning av drivkreftene skape en intens konflikt i forbindelse med endringene, og fortsatt motstand vil gjøre det vanskelig å gjennomføre nedkjølingsfasen (Lewin, 1951).

2.2.1 Motstand mot endring

Ofte betraktes motstand kun som en irrasjonell reaksjon, basert på frykt, angst og følelser, men det aller meste av motstand er basert på rasjonelle avveininger (Jacobsen, 1998).

Jacobsen (1998) lister opp 10 grunner til motstand mot forandring, av disse har jeg valgt følgende som etter min mening er relevant for en organisasjon:

Årsak 1: Frykt for det ukjente. Usikkerhet som følge av at endringer lett kan føre til motstand.

Årsak 3: Tap av identitet. Organisasjoner går fra å være rene instrumenter til å bli institusjoner, dvs enheter med egen historie, egne normer og verdier (Selznick, 1957).

Årsak 5: Maktforhold endres. På et gitt tidspunkt representerer organisasjoner en stabil fordeling av makt og innflytelse (Mintzberg, 1983). Organisatorisk posisjon gir kontroll over et sett ressurser som kan forrykkes ved endring (Jacobsen, 1998).

Årsak 9: Utsikter til personlig tap, endringer kan få direkte økonomiske konsekvenser for den enkelte.

Årsak 10: Eksterne aktører ønsker stabilitet, endringer i en organisasjon kan berøre andre organisasjoner.

2.2.2 Strategier for endring

I følge Jacobsen (1998) forutsetter planlagt endring for det første at aktørene må ha en målsetting, knyttet til hva de vil endre og hva de vil oppnå med endringen. For det andre antar man ofte at endringen er basert på en analyse av dagens situasjon, eller framtidige trusler og muligheter. Man tenker på endring som en løsning på et problem, eller som en utnyttning av en mulighet (Miles & Snow, 1984). For det tredje antas det at endringen faktisk kan implementeres gjennom bredt samarbeid basert på prosjektarbeid og deltakelse, ved hjelp av manipulasjon, eller rett og slett ved hjelp av rå makt (Dunphy & Stace, 1988).

Teori

For at en planlagt endring skal finne sted må vi forutsette at det er samsvar mellom de intensjoner aktørene har, og det faktiske resultat man oppnår gjennom endringen (Jacobsen, 1998).

2.3 Makt

Innen organisasjonsteorien er det vanlig å definere makt som en aktørs evne til å overvinne motstand for å oppnå et ønsket mål eller resultat (Jacobsen & Thorsvik, 2013). Organisasjoner vil være preget av konflikt, maktbruk og kjøpslåing – det vi kaller politikk (ibid).

Makt er noe som brukes i relasjoner mellom forskjellige aktører, når aktørene er avhengig av hverandre og når det foreligger uenighet mellom disse aktørene. Makt forekommer oftere når det er konkurranse om knappe ressurser (ibid). Innflytelse er et begrep som har en tendens til å være mer subtilt, videre og mer generelt enn begrepet makt (Vecchio, 2009).

En organisasjons formelle struktur består av et sett normer knyttet til hva organisasjonen forventer av den enkelte. Manglende innfrielse av disse forventningene kan medføre sanksjoner. Jacobsen & Thorsvik (2013) kaller dette strukturmakt.

Konflikt oppstår når to parter som er avhengig av hverandre blir uenige. Konfliktnivået i en organisasjon, eller som i dette tilfelle mellom to bransjer, avhenger av differensiering og formalisering. Differensiering vil si hvor oppsplittet strukturelt og kulturelt en organisasjon er. Formalisering vil si hvor godt fordelt oppgaver og ansvar er (Jacobsen & Thorsvik, 2013).

3 Metode

3.1 Innledning

Forskningsprosessen består av flere deler: utvikling av problemstilling, innsamling av data, analyse og tolkning. Forskningsprosessen handler om innsamling av informasjon og forskerens forvaltning av informasjonen. Empiri er data om hvordan virkeligheten henger sammen. Ved å undersøke og behandle data fremskaffer en kunnskap og finner svar på forskningsspørsmål. Metode er et hjelpemiddel til å gi en beskrivelse av den såkalte virkeligheten (Jacobsen, 2005).

3.2 Valg av undersøkelsesdesign

Jeg ønsker å se nærmere på avtalen mellom Eiendom Norge (EN), Norges Takseringsforbund (NTF) og Norges Ingeniør- og Teknologiorganisasjon (NITO Takst), for om mulig å finne svar på problemstillingen.

Mine undersøkelsesenheter er dermed representanter for de tre avtalepartene, EN, NTF og NITO Takst. Det er viktig at de representantene som velges er personer som har direkte kjennskap til avtaleprosessen. Med respondenter mener Jacobsen (2005) personer som har direkte kjennskap til fenomenet som skal studeres, til forskjell fra informanter som ikke selv har opplevd fenomenet, men som likevel har god kunnskap om det.

Mitt formål er å få fram en så helhetlig beskrivelse som mulig av hendelsen, gjennom en analyse av de individuelle variasjoner og forskjeller som finnes i forståelsen av gjennomføringen av avtalen om innføring av obligatorisk boligsalgsrapport. Samtidig ønsker jeg å prøve å finne likheter, som en felles plattform.

Det intensive opplegget kjennetegnes ved at en går i dybden på noen få enheter, til forskjell fra ekstensive opplegg hvor en undersøker mange enheter for å få en beskrivelse av omfang, utstrekning og/eller hyppighet av et fenomen på tvers av ulike kontekster, og som eventuelt også muliggjør generalisering (Jacobsen, 2005).

Metode

Jeg har derfor valgt et intensivt design i form av et case-studie. Case er intensive studier av en eller noen få enheter. Studiet brukes synonymt med unike eller ateoretiske studier og kan gi et bidrag til en beskrivelse av hendelsen (Andersen, 2013).

Hendelsen er tidsavgrenset, fra avtalen mellom de tre organisasjonene ble inngått i mai 2013 til EN valgte å bryte avtalen 2. desember 2014. Studiet er dermed avgrenset i rom og tid (Stake, 1994).

Kvalitative metoder er mer åpne for ny informasjon. Case-studier vil ofte starte induktivt, i den forstand at hypoteser og teoretisk relevans framkommer underveis (Andersen, 2013). I følge Jacobsen (2005) innebærer dette en tilnærming hvor det samles inn empiri uten å ha for mange antakelser på forhånd. Det er naivt å tro at en kan være helt uten forutinntatthet. Forskerens interesse og tidligere erfaringer til tema i studien vil påvirke og vanskeliggjøre et ideelt induktivt utgangspunkt. Det er derfor viktig at forskeren forsøker å avklare sine forventninger og antagelser eksplisitt før data samles inn (ibid). Dette kommer jeg tilbake til senere i oppgaven.

Mitt grunnleggende undersøkelsesdesign er beskrivende og intensivt. Studien baserer seg på en kvalitativ tilnærming med dokumentanalyse og dybdeintervjuer. Gjennom intervjuet gir respondentene sine opplevelser og erfaringer med prosessen.

3.3 Kvalitative data

3.3.1 Dokumentstudier, innsamling av sekundærdata.

Jacobsen (2005) viser til tre situasjoner der kildegransking vil være spesielt godt egnet. Det er for det første når det er vanskelig å samle inn primærdata, som i mitt tilfelle der meglerforbundet ikke ønsker å svare på spørsmål som angår avtalen. For det andre når en ønsker å få tak i hvordan andre har fortolket en hendelse, som når jeg undersøker Anderssens (2014) tolking av avtalen. Og for det tredje når en ønsker å få tak i hva mennesker faktisk har sagt og gjort, som når en innhenter pressemeldinger.

3.3.2 Intervju, innsamling av primærdata

Utgangspunktet for et vellykket intervju er at forskeren på forhånd har satt seg godt inn i temaet som skal undersøkes. Det er nødvendig å stille spørsmål som oppleves relevant. I mitt tilfelle var det en fordel å ha bakgrunnskunnskapen gjennom takstbransjen.

Det ble utarbeidet en intervjuguide for å lage en ramme rundt intervjusituasjonen.

Intervjuguiden ble delt inn i relevante temaer som skulle tas opp og dekkes. I den grad det var mulig ble intervjuguiden brukt i alle tre intervjuene, for å få besvart de temaene som var relevant.

Det ble foretatt telefonintervju av de tre respondentene, og alle intervjuene ble tatt opp gjennom taleopptak på iPhone. Det første intervjuet var i større grad åpent enn de to andre. Respondenten fikk snakke fritt om situasjonen, og intervjuguiden ble ikke så styrende som de to andre intervjuene. Dels for at dette var det første intervjuet med dårlig erfaring rundt intervjusituasjonen og dels for at respondenten hadde mye på hjertet. På den måten ble det første intervjuet mer et narrativ hvor respondenten formidlet sin historie. Jeg mener likevel jeg fikk relevante svar på de temaene som jeg ønsket, og intervjuguiden ble brukt der hvor jeg ikke fikk de opplysningene jeg ønsket. Intervjuformen var stort sett åpen, men det ble fulgt opp med utdypende spørsmål der det var naturlig.

I etterkant ble intervjuene transkribert utfra taleopptaket. Det er viktig at man er bevisst på at saken beskrives, og ikke begrenses av fordommer. Fordelen med en induktiv tilnærming er at det blir et fortolkningsnivå mindre enn ved deduktiv tilnærming hvor forskerens forståelse kan påvirke utformingen av spørsmålene (Jacobsen, 2005). Med intervju får en mulighet for oppklaring av spørsmål og svar dersom det er behov for det. På den måten hindrer en feiltolkninger fra begge parter.

En styrke ved kvalitative studier er muligheten til å gripe fatt i uventede funn i forskningsprosessen. I motsetning til kvantitativ analyse som følger en mer strukturert prosess.

3.4 Gyldighet og pålitelighet

Valg av undersøkelsesopplegg vil ha store konsekvenser for undersøkelsens gyldighet og pålitelighet (Jacobsen, 2005) (Kvale & Brinkmann, 2009). Hensikten var at funnene skulle gjenspeile validitet (gyldighet) og reliabilitet (pålitelighet).

3.4.1 Validitet

Validitet innebærer at empirien er gyldig og relevant. Det som måles skal oppfattes som relevant. En valid slutning er basert på korrekte premisser. For å sikre validitet i intervjuforskning er det viktig å vurdere aspekter som sannhet og kunnskap (Isaksen & Noodt, 2010).

Dataenes gyldighet vil være sterkt avhengige av kildene (Jacobsen, 2005). Har jeg fått tak i de riktige kildene og gir kildene rett informasjon? Som jeg tidligere har beskrevet så var det viktig for meg å få intervjuet respondenter, det vil si personer som var direkte involvert i avtaleprosessen. Det ble gjort individuelle intervjuer med de administrerende direktørene for hver organisasjon. Alle tre har førstehåndskunnskap om prosessen og samtlige har også deltatt i avtaleprosessen. Kildenes nærhet til fenomenet er i denne saken førsteklasses. Hver for seg har disse tre en høy posisjon i sine organisasjoner, og jeg forventer at alle vil uttale seg relativt fritt om saken, i hvert fall friere enn om det hadde vært personer lenger ned i organisasjonen. Likevel må jeg være åpen for at informasjon kan bli holdt tilbake av ulike grunner. Respondentene kan være bundet av organisasjonens offisielle syn eller institusjonelle struktur.

I denne undersøkelsen kom jo dette fram ved at Eiendom Norge ga klar beskjed om at de ikke ønsket å svare på spørsmål knyttet til avtalen. I den grad jeg prøvde å komme inn på avtalen, opplevde jeg at spørsmål ikke ble besvart, eller ble til en viss grad omgått. Dette betyr at en viktig kilde ikke ønsket å gi fra seg informasjon, og at jeg derfor må søke denne informasjonen på annen måte, f.eks gjennom dokumentøk. Det betyr også at dataene som er samlet inn blir overveiende synspunkter fra takstbransjen som på en måte er motpart i saken.

Metode

Avklaringer av egne og andres forventninger er viktig for å kunne ha et induktivt utgangspunkt (Jacobsen, 2005).

Min oppfatning etter intervjurunden er at takstbransjen har forventninger til at oppgaven blir bra for om mulig å kunne videreføre/ta opp igjen debatten, mens meglerbransjen ønsker å begrave/legge lokk på avtalen. Begge har likevel forventninger om at tilstandsrapporter skal videreutvikles og tas i bruk, men jobber nå på hver sin måte for å oppnå dette.

Hva er så mine forventninger? Jeg ønsker å forstå årsaken til EFFs handling. Det er likevel viktig å være bevisst for at man kan være forutinntatt gjennom påvirkninger i sin egen organisasjon.

3.4.2 Reliabilitet

Reliabilitet innebærer pålitelighet og troverdighet. Kan det være trekk ved selve undersøkelsen som skaper de resultatene jeg kommer fram til?

Undersøkelseeffekten kan påvirke reliabiliteten dersom vi som forskere påvirker undersøkelsen gjennom vår væremåte, våre spørsmål og våre hypoteser og så videre (Isaksen & Noodt, 2010).

Gjennom intervju kan undersøkelsen påvirkes av intervjueren. Til en viss grad vil et telefonintervju være tilnærmet nøytralt i forhold til et personlig intervju siden intervjuer og respondent ikke ser hverandre. Likevel kan spørsmålsstilling og hvordan man opptrer i intervjusituasjonen kunne påvirke de opplysningene man får. En intervjuer som virker aggressiv og pågående, kan skape helt andre resultater enn en som virker uinteressert (Jacobsen, 2005) – selv gjennom telefon. I den grad det har vært mulig, har jeg brukt intervjuguiden, og har fulgt opp med tilleggsspørsmål der det har vært nødvendig. Jeg har hatt fokus på å stille relevante spørsmål. Det er vanskelig å bedømme hvordan dette er blitt oppfattet av respondentene, men jeg tror at dersom undersøkelsen hadde vært foretatt av en annen intervjuer og med de samme spørsmål, så hadde en fått de samme svarene av respondentene.

Metode

Jacobsen (2005) trekker også fram slurv i nedtegning av data ved at forskeren er lite oppmerksom under registrering og nedtegning av svar under intervjuet. Kvaliteten på intervjuet diskuteres ofte, mens kvaliteten på transkripsjonen sjelden blir behandlet (Kvale & Brinkmann, 2009).

For å sikre reliable data fra intervjuet, har det vært viktig for meg å foreta taleopptak av hvert intervju. Intervjuene ble etterpå transkribert ordrett, uten å omskrive dataene til en litterær stil, eller inkludere pauser, gjentakelser eller tonefall.

3.5 Erfaring med intervju

Med begrenset budsjetttilgang og tid kunne ikke intervjuene utføres ansikt til ansikt, noe som ville ha medført dyre reisekostnader og unødvendig bruk av tid.

Planen var å utføre intervjuene over Skype for Business, med opptak av bilde og lyd under hele intervjuet. I og med at det skulle gjøres visuelle opptak av personer ble prosjektet derfor innmeldt til Norsk senter for forskningsdata. Personvernombudet fant at behandlingen av personopplysningene ville være meldepliktig i henhold til personopplysningslovens § 31. Personvernombudet krevde for det første at det måtte foreligge en avtale mellom databehandleren, som i dette tilfellet ville være Skype for Business og UiT Norges arktiske universitet. Ved henvendelse til UiT, viste det seg at det ikke forelå en spesifikk avtale mellom Skype for Business og UiT. Eventuelle data som ble lagret måtte også sikres og krypteres slik at dersom et datalagringsmedium kom i feile hender, så skulle det ikke være mulig å ta ut datafilene. Dette hadde heller ikke UiT noe ferdig opplegg på.

Et annet problem som jeg oppdaget ved utprøving av Skype for Business var at tilsvarende program for Mac, Microsoft Lync, ikke har samme opptaksmuligheter som Skype for Business.

Personvernombudet anbefalte videre i sin vurdering at det ble vurdert andre metoder for datainnsamling, siden Skype for Business ikke ble vurdert som optimalt med tanke på konfidensialitet og informasjonssikkerhet.

Metode

Det ble derfor besluttet å gjennomføre intervjuene over telefon, med opptak kun av lyd. Opptakene inneholder ingen personidentifikasjoner og vil derfor ikke bli berørt av personopplysningsloven.

4 Empiri

4.1 Resultater fra dokumentstudier

I artikkelen Tilstandsrapporter i boligomsetningen: meglers plikter og selgeransvaret (Anderssen et al, 2015) blir den planlagte innføringen av avtalen i bolighandelen drøftet. Den overordnede juridiske problemstillingen i artikkelen er hvilken betydning innføring av tilstandsrapport som standard har for meglers og selgers lovbestemte plikter i forbindelse med omsetning av boliger. Artikkelen behandler også spørsmålet om hvilken interesse selger, kjøper og megler kan tenkes å ha i at det brukes tilstandsrapport ved salg av bolig gjennom megler.

Bakgrunnen for obligatorisk boligsalgsrapport eller tilstandsrapport som standard har ifølge artikkelen en broket forhistorie. I NOU 2009:6 (Tilstandsrapport ved salg av bolig) anbefalte de tre utvalgsmedlemmene med bakgrunn i takstbransjen, NTF og NITO at det ble innført en lovpålagt plikt for boligselgere til å fremlegge en tilstandsrapport. Medlemmet som representerte meglerbransjen gikk derimot ikke inn for at selger skulle være forpliktet til å innhente tilstandsrapport, men at selger gjennom loven, skulle gis sterke incentiver til å innhente tilstandsrapport. Dette var også i samsvar med utvalgsflertallets oppfatning. Også på et annet punkt var det en prinsipiell forskjell mellom standpunktene hos medlemmene fra takstorganisasjonene på den ene siden og medlemmet fra eiendomsmeglingsbransjen og utvalgsflertallet på den andre siden. Dette gjaldt hvorvidt identifikasjonen mellom en selger som hadde innhentet en tilstandsrapport og takstmannen som hadde avgitt rapporten skulle brytes. Mens medlemmet fra eiendomsmeglingsbransjen og utvalgsflertallet mente at identifikasjonen skulle brytes, mente takstbransjens medlemmer at selger fortsatt skulle hefte for eventuelle uriktige eller mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten overfor kjøper etter avhendingsloven (Anderssen et al, 2015).

«I høringsrunden etter utredningen høsten 2009 støttet bransjeorganisasjonene standpunktene til sine respektive medlemmer. Det betyr at EFF og NEF gikk inn for følgende:

- a) det skulle gjennomføres en lovendring for å øke bruken av tilstandsrapporter

Empiri

- b) bruk av tilstandsrapporter skulle være frivillig for boligselgere
- c) at identifikasjonen mellom selger og takstmann som avholdt tilstandsrapporten skulle brytes slik at takstmannen selv heftet for feil i rapporten.

NTF og NITO gikk på sin side inn for følgende:

- a) det skulle gjennomføres en lovendring for å øke bruken av tilstandsrapporter
- b) bruken av tilstandsrapporter skulle være obligatorisk for boligselgere
- c) identifikasjonen mellom selger og takstmannen som hadde avholdt tilstandsrapporten, ikke skulle brytes, slik at selger heftet overfor kjøper for feil og forglemmelser i rapporten.

Etter Norges Eiendomsmeglerforbunds (NEF) landsmøte 11 mai 2012, sendte forbundet samme dag ut en pressemelding om at NEF ville arbeide for at det ble innført «et krav om [tilstands]rapport» ved omsetning av boliger innen 2014» (Anderssen et al, 2015 s. 2).

I følge Anderssen et al (2015) må pressemeldingen forstås slik at NEF skulle arbeide for at et slikt krav ble innført gjennom en lovendring av eiendomsmeglingsloven eller avhendingsloven. Ved brev til Justisdepartementet høsten 2012, fremsatte også NEF et slikt forslag til lovendring.

«I oktober 2012 fattet EFF et vedtak som fulgte opp vedtaket til NEF. Ifølge pressemelding 11. oktober 2012 måtte det fra 1. januar 2015 foreligge tilstandsrapport på alle ordinære eiendommer som ble solgt gjennom et av medlemmene til EFF.

Både NEFs og EFFs vedtak medførte endrede standpunkt sammenlignet med de organisasjonene hadde i forbindelse med NOU 2009:6. For NEFs del var det snakk om endring på ett prinsipielt punkt: Man ville jobbe for et obligatorisk krav om tilstandsrapport – det skulle ikke lenger være tale om frivillighet. Dette lå også i EFFs vedtak, men dette vedtaket gikk enda lengre og skilte seg fra NEFs vedtak også på de øvrige prinsipielle punktene: EFFs vedtak gikk ikke lenger ut på at et krav om tilstandsrapport skulle innføres via lovgivingsvei, men at det skulle innføres rent ensidig fra eiendomsmeglingsforetakene (med krav til boligselgerne). Og ettersom

EFF ikke hadde lovgiverkompetanse og ikke kunne oppheve avhendingsloven, ville den automatiske konsekvensen av vedtaket være at selger heftet for feil takstmannen begikk i tilstandsrapporten.

Den 6. mai 2013 inngikk EFF, NTF og NITO en avtale om obligatorisk boligsalgsrapport fra 2015 ved alle salg gjennom eiendomsmeglere som var medlem hos EFF. I følge avtalepartenes pressemelding 14. mai 2013 inngikk de også en avtale som skulle sikre at partene er uten bindinger til hverandre. Avtalen står i sammenheng med vedtakene fra eiendomsmeglingsbransjen (NEF og EFF) fra 2012, noe som fremgår ved at ikrafttredelsestidspunktet for avtalen er det samme som eiendomsmeglingsbransjens krav om obligatorisk tilstandsrapport fra 1. januar 2015.

Den 16. september 2014 rettet Eiendom Norge en henvendelse til Finanstilsynet hvor det ble anmodet om at tilsynet vurderte hvorvidt et obligatorisk krav til boligsalgsrapport på alle salg er i strid med god meglerskikk. Finanstilsynet konkluderte 27. oktober 2014 med at et krav til obligatorisk tilstandsrapport var i strid med kravene til god meglerskikk i eiendomsmeglingsloven § 6-3 første ledd. Det samme gjaldt en generell anbefaling om bruk av tilstandsrapport. Tilsynet uttalte at megler må i hvert enkelt oppdrag konkret vurdere behovet for tilstandsrapport.

Etter dette kom EN, NEF, NTF og NITO med en felles pressemelding 6. november 2014 hvor det heter at en samlet bransje, bestående av Eiendom Norge, Norges Takseringsforbund, NITO Takst og Norges Eiendomsmeglerforbund, slår fast at tilstandsrapport blir standard ved kjøp og salg av bolig. Det fremgår av pressemeldingen at det mellom EN, NTF og NITO foreligger en gjensidig bindende avtale om innføring av tilstandsrapporter som standard for boligomsetningen. I pressemeldingen gjøres det også rede for hvordan organisasjonene ser på den rettslige situasjonen rundt bruken av tilstandsrapport. Anderssen et al (2015) mener pressemeldingen er interessant fordi det er første gang formuleringen ”standard” tilstandsrapport benyttes, og ikke formuleringer som ”krav” eller ”obligatorisk” rapport som til da hadde vært benyttet. Pressemeldingen har også interesse fordi den synliggjør et endret standpunkt hos NEF. Tidligere hadde de tatt til orde for at tilstandsrapporter skulle innføres via lovgivingsvei, noe som blant annet landsmøtevedtaket i 2012 gikk ut på. Nå støttet de altså opp om en ”standard” innføring av tilstandsrapporter via en bransjeenighet.

Empiri

Den 26. november 2014 var Eiendom Norge i møte med Konkurransetilsynet for å drøfte forholdet mellom konkurranseloven og avtalen de hadde med NTF og NITO. Etter dette møte erklærte EN den 2. desember 2014 avtalen med NITO og NTF om bruk av tilstandsrapporter som ugyldig i sin helhet og ga uttrykk for at avtalen ikke ville bli fulgt opp av organisasjonen. Samtidig meddelte EN at de fortsatt ville arbeide for å legge til rette for økt bruk av tekniske rapporter ved boligomsetninger, og målsettingen om å styrke uavhengigheten mellom takst- og meglerbransjen» (Anderssen et al, 2015 ss. 2-3).

Administrerende direktør i Eiendom Norge utdypet 12. desember 2014 foreningens oppfatning [6]:

«Fredag 5 desember 2014 ble det klart at avtalen Eiendom Norge inngikk med takstbransjen i mai 2013 om innføring av obligatoriske tilstandsrapporter ved boligsalg, er ugyldig.

Det er flere årsaker til at avtalen er ugyldig. Det første er Finanstilsynets presisering om at en obligatorisk ordning vil være i strid med god meglerskikk, slik det er definert i Lov om eiendomsmegling. Det andre er at en gjennomføring av avtalen høyst sannsynlig er i strid med norsk konkurranselovgivning.

Vi kan ikke som bransjeorganisasjon gjennomføre en avtale som vil gjøre oss til lovbryster. Når det er sagt så støtter vi fullt ut økt bruk av tilstandsrapporter og vil gjøre vårt for at denne reformen blir vellykket. I følge tall fra Protector Forsikring benyttes tilstandsrapport ved 70 % av eneboligsalg i Norge allerede, så tilstandsrapporter ved bolig er kommet for å bli.

Vi håper og tror at tilstandsrapporter vil bidra til å dempe konfliktnivået ved boligsalg i Norge. I dag ender 1 av 5 boligsalg med en eller annen konflikt i følge tall fra forsikringsbransjen. Det er alt for høyt og et samfunnsproblem. Imidlertid kan ikke vi som bransje vedta norske lover og regler.

Regulering av taksering av eiendom er et lovgiveransvar jfr Takstlovutvalget som ble lagt i skuffen av den rødgrønne regjeringen i 2009. I dag ser vi imidlertid at problemstillingen er større og det kreves en omfattende gjennomgang av hele

Empiri

transaksjonslovverket. Vi vil jobbe hardt i tiden fremover for å få Stortinget og regjeringen til å bli bevisst sitt ansvar med dette viktige lovarbeidet» [6].

I følge Anderssen et al (2015) synes det å ha fremkommet at de fire organisasjonene har ulike oppfatninger om hva det vil si at tilstandsrapporter skal være standard. NTF og NITO synes å ha det strengeste synet om at tilstandsrapporter skal være noe nær obligatorisk. Eiendom Norge har det mildeste synet om at megler må alltid vurdere helt konkret om tilstandsrapporter skal anbefales benyttet, mens NEFs oppfatning synes å ligge et sted midt imellom. Den angivelige enigheten i pressemeldingen 6. november 2014 synes langt på vei å ha vært en skinnenighet hvor man var enige om å benytte formuleringen ”standard”, men ikke enige om hva dette i realiteten skulle innebære (Anderssen et al, 2015).

4.2 Resultater fra intervju

I forbindelse med oppgaven er det foretatt telefonintervju med administrerende direktører for de tre avtalepartenes organisasjoner. Adm.dir Espen Fuglesang for NITO Takst service AS, adm.dir Are Andenæs Huser for Norges Takseringsforbund og adm.dir Christian Vammervold Dreyer for Eiendom Norge. Eiendom Norge ønsket imidlertid ikke å svare på spørsmål knyttet til avtalen, men kunne gi svar på generelle spørsmål knyttet til tilstandsrapporter.

I det følgende er det forsøkt gitt et resymè av intervjuene, uten at utsagn knyttes opp til den enkelte respondent. Utsagnene er omskrevet til en litterær stil og det er forsøkt sortert kronologisk i forhold til de ulike fasene i avtaleprosessen.

4.2.1 Bakgrunn for avtalen

Bakgrunnen for avtalen var takstlovutvalgets innstilling som endte opp i NOU 2009:6. Det var stor avstand mellom medlemmene som representerte forbrukersiden og takstbransjen på den ene siden og de medlemmene som representerte eiendomsmeglerne på den andre siden. Alle var enige om at man ønsket en større bruk av tilstandsrapporter, men var uenige i virkemidlene, og som følge av dette ble man ikke enige i takstlovutvalget.

Empiri

Det var særlig to ting som var viktig, det ene var om man skulle ha lovfestede regler eller om man skulle bruke løsere incentiver for å innføre obligatorisk tilstandsrapport. Det andre gikk på hvordan man skulle sikre uavhengighet mellom eiendomsmegler og takstmenn.

Både eiendomsmeglerbransjen og takstbransjen har vært ukomfortable med påstandene om bindinger og for tette bånd mellom eiendomsmeglere og takstmenn. Fra forbrukerrådet og takstbransjen ble det foreslått en såkalt rekkefølgebestemmelse, som innebar at boligselger måtte ha takstmann og en tilstandsrapport før de engasjerte megler. Det har ikke vært et populært standpunkt i deler av bransjen, og førte til stor debatt og mange diskusjoner.

Eiendomsmeglerforbundet (NEF) vedtok et prinsippvedtak om obligatorisk tilstandsrapport fra 2015. EFF gjorde et tilsvarende vedtak høsten 2012 om at det skulle være obligatorisk med tilstandsrapport på alle omsetninger gjort av medlemmer av EFF. Tiltaket skulle iverksettes 1. januar 2015. Dette sendte EFF ut en pressemelding på.

NTF fikk beskjed om det dagen før og syntes det var positivt, men var den gang skeptisk til tidsplanen. Det var nødvendig med en avtale som regulerte partenes forpliktelser, så derfor ble avtalen fremforhandlet og inngått.

4.2.2 Forhandlinger

I første rekke var avtalen mellom NTF og EFF. Avtalen kom i stand etter først samtaler og så forhandlinger. Daværende styreleder Terje Buraas tok initiativet på vegne av meglerforetakene. Buraas hadde en veldig ryddig og god prosess. Da vi så at det kom til å bli noe av en avtale, var det naturlig for oss å involvere NITO-Takst, og holde de orientert på slutten. De skulle være med på avtalen.

Gjennom forhandlingene var både innføring av obligatorisk boligsalgsrapport og formalisert uavhengighet mellom takstmann og megler viktig for takstbransjen.

EFF ønsket ikke å ha med NEF, fordi EFF er virksomhetseierne sin organisasjon (foretaksforening), mens NEF er en ansatteforening og representerer de enkeltstående eiendomsmeglerne. Det måtte jo takstbransjen forholde seg til. Det var ikke naturlig for takstbransjen å legge seg opp i det.

Empiri

Det ble avholdt et fellesmøte hvor NEF var med, men de var jo ikke avtalepart.

4.2.3 Inngåelse av avtalen

Avtalen er en trepartsavtale mellom Eiendom Norge (EN), eller den gangen mellom Eiendomsmeglerforetakenes forening (EFF), NITO-takst og NTF, og avtalen ble da inngått som en skriftlig og bindende avtale mellom partene, 6 mai 2013. Avtalen er betegnet som: ”Avtale om bruk av boligsalgsrapport og uavhengighet mellom eiendomsmeglere og takstmenn”.

Det var laget et utkast først. Innhold og utforming ble diskuterte før det var en felles signering, som ble gjort via pressemelding. I forkant av signeringen var det en ryddig prosess, men det var fra avtalen ble inngått til den skulle tre i kraft at utfordringen kom.

4.2.4 Formålet med avtalen

Formålet med avtalen er at partene har et felles ønske om å bidra til å øke tryggheten og senke konfliktnivået ved kjøp og salg av bolig i Norge. Partene anerkjenner at et viktig virkemiddel er å sørge for at partene i eiendomshandelen får best mulig informasjon om tekniske forhold ved eiendommen. Partene har også felles interesser i å bevare allmennhetens tillit og tiltro til takstmenn og eiendomsmeglertjenester og samarbeidet mellom eiendomsmeglere og takstmenn. Partene vil bidra til dette gjennom å avklare og regulere forhold omkring det faglige samarbeidet mellom eiendomsmeglere og takstmenn tilsluttet partenes respektive organisasjoner. EFF har besluttet fra 1.1.2015 å innføre obligatorisk bruk av en tilstandsrapport basert på NS 3600 og utført av personell sertifisert gjennom det Norske Veritas. Dette er bredt kommunisert i bransjen, myndigheter og publikum. Alle avtalens parter har deltatt i arbeid med NS 3600. NTF og NITO har etablert et samarbeid om utvikling av ny tilstandsrapport for boligomsetning basert på den omforente bransjestandard NS 3600. Produktet heter boligsalgsrapport. Partene ønsker også å etablere en avtale som regulerer forholdet mellom medlemmene i NTF og NITO-Takst og medlemmene i EFF, samtidig som

Empiri

det arbeides for innarbeidelse og bruk av boligsalgsrapport som dokumentasjon ved boligomsetning utført av eiendomsmeglere ved organisasjonsmessig tilknytning til EFF.

4.2.5 Forberedelse/forpliktelse av avtalepartene.

Vi hadde sånn cirka et og et halvt år med forberedelser og innretning fra avtalen var signert til EN gikk fra den.

NTF og NITO utarbeidet en tilstandsrapport som ble kalt boligsalgsrapport. Rapporten ble basert på NS 3600, og skulle være lik, uavhengig av hvilken takstorganisasjon man var fra. EFF ga innspill i utformingen av boligsalgsrapporten. Det er ikke sånn at avtalen forplikter meglerbransjen til å bruke NTF eller NITO-takstmenn, men dersom megler bruker en NTF eller NITO-sertifisert takstmann, så er det boligsalgsrapporten vi leverer som skal brukes. Boligsalgsrapporten er en merkevarebeskyttet rapport som NTF og NITO har laget. Det fins mange andre typer tilstandsrapporter der ute.

Partenes medlemmer forplikter seg til å være uavhengig og uten bindinger til hverandre. Kunden skal derfor være fri i sitt valg av takstmann og skal av eiendomsmegler henvises til et nøytralt nettsted med egnet søkemulighet over sertifiserte takstmenn. Nettstedet etableres og vedlikeholdes av NITO og NTF i fellesskap, og EN/EFF tas med på råd omkring utseende og funksjonalitet.

EN skrev i en pressemelding at de skulle gjerne innført rapporter før 1.1. 2015, men at det var kompetansenivået hos takstbransjen som måtte forbedres før de kunne innføre dette her. De gikk ganske høyt på banen, for å si det forsiktig, og kom med en løsning hvor de mente det var unødvendig med regulering av takstbransjen. Løsningen de hadde var betinget av å få utdannet nok takstmenn.

DNV-sertifiseringen var et krav som eiendomsmeglerne stilte til takstbransjen. Det var det eneste nivået EN hadde da vi skulle stille krav til et kompetansenivå til de som utførte rapportene.

Empiri

Takstbransjen innfridde alle punkter i avtalen. Vi fikk nok folk, vi fikk gjennom sertifiseringsordninger, vi etablerte siden med sertifiserte takstmenn og vi utformet boligsalgsrapporten i henhold til standarden.

4.2.6 Forankring i egen organisasjon

Avtalen var svært godt forankret hos takstbransjen. Medlemmene var invitert til å bidra, og gjorde et stort arbeid både på datautvikling og på rapportutvikling. Det ble informert fortløpende så langt som ting var ferdig og klart.

Vi satte i gang store ressurser på å få så mange som mulig gjennom DNV-ordningen. Vi har vært veldig lojale til både avtalen og til DNV-ordningen, for å få så mange som mulig gjennom.

Forpliktelsen for eiendomsmeglere var at de skulle bruke rapporten som standard, med de unntakene som var avtalt. Videre var det en gjensidig forpliktelse på at man skulle være uavhengig og uten bindinger til hverandre. Boligselger skulle være fri i sitt valg av takstmann, og eiendomsmeglere var forpliktet til å henvise til et nøytralt nettsted med søkemulighet over sertifiserte takstmenn.

4.2.7 Erfaringer og signaler fra prosessen

Forut for avtalebruddet fikk takstbransjen stadig vekk innvendinger og spørsmål fra meglerbransjen som gikk ut på om takstbransjen hadde kapasitet. Meglerbransjen samlet en egen arbeidsgruppe som gjennomgikk rapporten som vi hadde laget for dem. Det kom en rekke innspill som ble tatt til følge. Det etterlatte inntrykket fra vår side er at vi jobbet hardt og investerte tungt i å få dette til.

Meglerbransjen på sin side satte aldri i gang å informere sine egne om at dette kom til å bli noe av, slik at gjennomgangsmelodien som vi fikk fra felten gjennom våre medlemmer og også eiendomsmeglere som vi hadde kontakt med, var at dette var ikke noe som ble

Empiri

kommunisert veldig aktivt fra EFF/ENs side. Vi gjorde dem flere ganger oppmerksom på det, men ble forsikret om at bare vi imøtekom deres bekymringer så skulle dette bli noe av.

Vi burde kanskje sett signalene tidligere på at meglerbransjen ikke hadde tenkt å gjennomføre avtalen. Da kunne man brukt mindre ressurser på det. I stedet valgte vi å forholde oss til avtalen og stå løpet helt ut.

Vi ble skuffet over at vi ikke fikk en klarere beskjed om hva som egentlig var problemet. Hvis det virkelig var sånn, at avtalen var umulig å forankre hos norske eiendomsめglere, så mener jeg EN burde gitt klarere beskjed om dette overfor de andre partene, i stedet for stadig å be om endringer på ulike ting over så lang tid.

Etter hvert jobbet de mer med å finne måter å trekke seg på, enn å finne løsninger. Den perioden opplever jeg som ganske trasig, fordi det kom hele tiden nye innspill fra EN. Det virket som om de hadde bestemt seg et halvt år før lanseringen. Vi prøvde hele tiden å finne løsninger, men uansett hva man kom med så ble det motarbeidet.

I hvilken grad ledelsen i EN satt med informasjon om det, eller hvorvidt de forsøkte i det lengste å få avtalen implementert, er vanskelig å si.

4.2.8 Årsaken til at det ikke ble noe av avtalen

Den 2. desember 2014 erklærte EN avtalen med NITO og NTF om bruk av tilstandsrapporter som ugyldig i sin helhet og ga uttrykk for at avtalen ikke ville bli fulgt opp av organisasjonen.

Det ble for omfattende og ambisiøst. Jeg tror i ettertid at standarden kanskje var større og mer omfattende enn vi trodde.

Overskriften i avtalen er svak på et punkt, og det er at den bruker ordet obligatorisk. Avtalen har vide unntaksbestemmelser. Den sier blant annet at det kunne gjøres unntak i tilfeller hvor bruk av boligsalgsrapporten ikke er formålstjenlig. Herunder salg innad i familie, i forbindelse med skiftesalg, salg av tomt samt i andre tilfeller hvor det åpenbart vil være uhensiktsmessig. Sånn sett er den jo ikke obligatorisk.

Empiri

Det som kom ut av prosessen i kjølvannet av det mislykkede forsøket i forhold til avtalen, var at finanstilsynet var veldig presis på at meglers rolle er å anbefale boligselgere, ikke å ta beslutning for boligselgere. Det var jo en presisering i forhold til vår rolle som var en av utfordringene til å få gjennomført denne reformen på obligatorisk nivå, og derfor måtte vi vri dette til å ha en frivillighetsreform i stedet.

Det ble en del myter og oppfatninger om omfang og kostnader, som ikke nødvendigvis medførte riktighet. Det var en grunnleggende oppfatning om at dette ikke var positivt, det ble for dyrt. Bestemmelsen om fritt valg av takstmann, medførte mindre kontroll for eiendomsmeglerne i prosessen. Hos noen dreide det seg nok om mindre aktverdige ting, som generell motstand mot tilstandsrapporter, fordi del ble for mye negativ informasjon gjennom boligsalgsrapporten.

På den årlige konferansen til EN på Lysebu ved Holmenkollen tidlig i 2014, skulle blant andre Petter Batta fra Huseiernes landsforbund og Randi Flesland fra forbrukerrådet sitte i et debattpanel om boligmarked, utfordringer og konfliktnivå. Peter Batta startet da med å si at den avtalen EN hadde gjort med takstbransjen var det dummeste de noen gang hadde gjort. «De kommer til å bli utradert, fordi takstmannen kommer til å ta over nesten alt det eiendomsmegleren gjør». Jeg mener det var med på å rive hele denne avtalen i filler.

Det er et taktisk spill i forhold til framtidige løsninger som kommer hvor meglerne begynner å frykte for sin posisjon og sin bransje i forhold til digitalisering av boligsalgsoppgaver.

4.2.9 Erfaringer i ettertid

Autorisasjonsordningen har blitt kraftig kritisert på grunn av at den holder enkelte ute av ordningen, og at det kun er takstmenn i NITO og NTF som får muligheten til å være en del av ordningen. Det er jo ikke slik, men det har vært en del diskusjoner fra enkelte rundt vedtektene til ordningen. Det er derfor en del mener at kompetansekrav og autorisasjonsordning må ligge hos det offentlige. EN er primært opptatt av å få løftet kvalitetsnivået for takstbransjen generelt, og at det blir synliggjort et nivå som man må over for å kunne utføre disse rapportene.

Det var ambisiøst å komme med den nye rapporten, basert på en så omfattende standard.

Empiri

Eiendomsmeglerne gjorde en slett jobb med å forankre dette i sin egen bransje, det som de så fint hadde vedtatt. Vi må jo huske på at de gikk knallhardt ut og sa at nå hadde de løsningen på noe som de oppfattet av det offentlige som et problem. I stedet for å vente på en offentlig regulering, som jo myndighetene hadde gjort et lovarbeid på, så avbryter de det med å si at de har funnet løsningen. Jeg kan ikke spekulere i om det var strategi og taktikk, om det var dårlig forankringsjobb, dårlig analysearbeid i egen bransje eller bare motsetninger. En av delene var det vel.

Det er ikke noe problem å få til en sånn avtale, bare man har viljen. Underveis vil man jo oppleve ulike hindringer, som endrer vilkårene i saken. Da må man sette seg ned og bli enige om å tilpasse avtalen sånn at alle disse uforutsette tingene som har betydning, blir ivaretatt.

Hvis alternativet er å bryte den, så må man gjøre en vurdering på det. Alle partene må jo være like opptatt av å få dette til. Dersom en av dem begynner å sette seg på bakbeina, så blir det jo vanskelig.

Det finanstilsynet kom med i oktober 2014 har også vært et bærende prinsipp i vurderingene på hvordan vi har vurdert det videre. Vi er for tilstandsrapporter i bolighandelen. Derfor har vi nå i 2016 gjort denne reformen selv i Bergen og Oslo, uten å vente på takstbransjen eller myndighetene. Nå øker bruken av tilstandsrapporter med mange hundre prosent, nettopp fordi vi har gått tydelig ut og anbefalt bruk av tilstandsrapport mot kundene på meglernivå og på takstnivå. Det viser at vi står veldig bak intensjonene som avtalen gikk inn på, nemlig å øke bruken av tilstandsrapporter. Vi må gjøre det på en annen måte enn det opprinnelig var lagt opp til i avtalen.

Man kunne ha satt ned foten sommeren/våren 2014, og sagt at nå er det et halvt år igjen, det blir for kort tid. Vi klarer ikke å få til dette her på en ordentlig måte, og vi bør utsette det et halvt år eller et år for å være helt trygg på at den omfattende prosessen blir godt gjennomført.

Det er en stor prosess og det tar mye lenger tid enn det man forespeila seg. Avtalen inneholder bare noen punkter om hva man har blitt enig om, men man burde nok ha brukt mer tid på fremdriftsplan. Kanskje vi skulle hatt en uavhengig prosjektleder.

Nå må det ryddes opp i denne bransjen her. Det er fremdeles for høyt konfliktnivå. Bransjen klarer ikke å rydde opp selv. Det har de jo vist at de ikke klarer. Vi trenger en regulering av

Empiri

takstbransjen i forhold til kompetanse. Det må være en minimumskompetanse for å jobbe som takstmann, og gjerne også et minimumskrav til informasjon som skal rapporteres fra selger.

5 Analyse

5.1 Hvorfor tilstandsrapport?

Et hovedskille kan trekkes mellom verdi- og lånetakster på den ene siden, og tilstandsrapporter på den andre siden. I følge Anderssen et al (2015) er dokumentene prinsipielt ulike. En verditakst innebærer en verdsettelse av boligen, men den er ingen bygningsteknisk vurdering. En tilstandsrapport er derimot en teknisk vurdering av boligen og ikke en verdsettelse.

I praksis er ikke de ulike rapporttypene så polarisert som Anderssen et al (2015) viser til i sin definisjon. I følge NTF beskriver også en verditakst boligens tekniske tilstand, men uten at det er gjort tilsvarende grundige undersøkelser som i en boligsalgsrapport [8]. Grunnen til dette er, at helt siden de første tilstandsrapportene ble utarbeidet først på 90-tallet, så har det vært, og er fortsatt, en utvikling av rapportens omfang og innhold.

5.1.1 Tilstandsrapport vs boligsalgsrapport

Boligsalgsrapport er én type tilstandsrapport. Rapporten ble tilgjengelig fra 2000 som et resultat av et samarbeid mellom takstorganisasjonene som fantes på det tidspunktet. Foruten NITO og NTF var det også Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt (NBT) som senere ble fusjonert med NTF, og Norges Tilstandsrapportforbund (NTRF). I dag er det kun NTF og NITO som har opphavsretten til boligsalgsrapport. Det er også disse to organisasjonene som definerer hva boligsalgsrapporten til enhver tid skal omfatte. Boligsalgsrapporten er dermed en beskyttet dokumenttype, som kun kan brukes av medlemmer av de to nevnte organisasjonene.

Tilstandsrapport er ikke en beskyttet dokumenttype, og hvem som helst kan avgi en tilstandsrapport over en bolig. I prinsippet kan en slik rapport ha hvilken som helst utforming. I dag finnes det også et tredje takstforbund, Byggmestrenes takseringsforbund (BMTF). I og med at dette forbundet ikke har vært med på utviklingen av boligsalgsrapport, kan ikke forbundets medlemmer avgi boligsalgsrapporter (med mindre de også er medlem i et av de to andre forbundene). BMTF har utviklet sin egen type tilstandsrapport, inneholdende en teknisk

Analyse

analyse av en bolig med sikte på omsetningssituasjonen. Denne kalles boligtilstandsrapport (Anderssen et al, 2015).

Felles for boligsalgsrapporten, boligtilstandsrapporten og evt andre tilstandsrapporter er at de i dag mer eller mindre bygger på Norsk Standard 3600:2013 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Uansett hvordan en omforent tilstandsrapport blir seende ut i framtida, så er det på det rene utfra dokumentstudier og intervju at de fleste stiller seg bak bruken av tilstandsrapport for å begrense konfliktnivået ved boligsalg. Et samlet lovutvalg går inn for at det etableres en ordning med godkjente tilstandsrapporter, utarbeidet av kvalifiserte bygningssakkyndige etter nærmere bestemte regler om rapportens innhold (NOU, 2009, s. 28). Anderssen er grunnleggende enig i at det foreligger tilstandsrapporter forut for avtaleinngåelsen (Anderssen, 2014, p. 509). Det samme gir alle tre respondentene uttrykk for.

5.2 Forhold som hindrer innføring av obligatorisk boligsalgsrapport

5.2.1 Begrepet obligatorisk

Et argument mot innføring av obligatorisk boligsalgsrapport som alle tre respondentene trekker fram er ordet obligatorisk. I takstlovutvalget var det de fire representantene for takstbransjen og forbrukerrådet som gikk inn for at det burde innføres en lovpålagt plikt i avhendingsloven til å fremlegge tilstandsrapport. Flertallet gikk ikke inn for en lovpålagt plikt. I følge Anderssen et al (2015) så vedtok NEF og EFF i 2012 å jobbe for et obligatorisk krav om tilstandsrapport til tross for at begge forbundene støttet sitt medlem i høringsrunden etter utredningen, og ønsket en frivillig ordning. Dermed endret meglerbransjen sine standpunkt og startet arbeidet med takstbransjen i 2013 for å få på plass en obligatorisk ordning.

Etter at EN høsten 2014 rettet en henvendelse til Finanstilsynet hvor det ble anmodet om at tilsynet vurderte hvorvidt et obligatorisk krav om boligsalgsrapport ville være i strid med god meglerskikk, ble ordlyden fra avtalepartene endret til ”standard” (Anderssen et al, 2015).

Analyse

Anderssen et al (2015) mener at enigheten mellom avtalepartene om innføring av obligatorisk tilstandsrapport eller standard, som begrepet etter hvert ble modifisert til, går langt i retning av å forsøke å ilegge boligselgere plikter som lovgiver ikke har villet pålegge dem. De sier videre at det er demokratisk betenkelig at en slik endring av de lovfestede pliktene skal skje via en bransjeenighet. Dette fordi en innføring av obligatorisk tilstandsrapport vil kraftig utvide selgers ansvarsområde, og forrykke balansepunktet mellom kjøper og selger i kjøpers favør (Anderssen, 2014).

I forhold til NOU 2009:6, er det tre ting Anderssen (2014) mener er særlig problematisk. Det ene er at bransjen går inn og regulerer noe som er under et aktuelt lovarbeid. Bransjen burde avventet utfallet av lovarbeidet. Det andre er at det ikke var flertall for innføring av obligatorisk tilstandsrapport i lovutvalget. Det tredje er at bransjevedtaket ikke tar hensyn til de betydelige innvendingene som kan rettes mot ensidig å utvide selgers plikter og ansvarsområde (ibid).

Anderssen (2014) mener hensikten med vedtaket kunne tenkes å fremtvinge at lovgiver følger opp NOU 2009:6. Dersom bransjen ønsket fortgang i lovarbeidet, og få lovgiver til å reagere, ville det være taktisk lurt å treffe et vedtak som strider med utvalgsflertallets syn. Problemet er at bransjevedtaket kan slå andre veien ved at lovgiver vil avvente ytterligere lovvedtak for å se om bransjevedtaket gir den ønskede virkningen (ibid).

Spørsmålet om bruk av tilstandsrapport var eksplisitt vurdert i forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 2007, men ble ikke tatt til følge. Heller ikke tilrådingen i NOU 2009:6 har lovgiver fulgt opp. Anderssen et al (2015) mener derfor at lovgiver tidligere har avvist å innføre tilstandsrapport som standard.

«Det bør være unødvendig med et obligatorisk krav. Grunnen til at det kom opp i sin tid i denne privatrettslige avtalen var at myndighetene ikke hadde imøtekommet noe av det arbeidet som ble gjort i takstlovutvalget. Man så derfor etter løsninger på å få innført en del i det arbeidet som man mente var veldig godt og som myndighetene ikke hadde svart på» (Eiendom Norge v/Dreyer, 2016).

«Ordet obligatorisk ble valgt den gang fordi det hadde vært språkbruken i den politiske debatten om virkemidler for å få økt bruk av tilstandsrapporter. Det ble så videreført i pressemeldingen fra EN. Egentlig dreier det seg ikke om obligatorisk bruk, det dreier seg om en standard bruk av tilstand/boligsalgsrapport, men da med tydelige

Analyse

unntak. I ettertid mener vi likevel at det var et feilgrep å bruke ordet obligatorisk. Selv om bransjestandarden ble innført, så kunne en ikke påtvinge selger å innhente tilstandsrapport. Det var heller ikke noen sanksjonsbestemmelser dersom en selger ikke valgte å få utført en tilstandsrapport» (NTF v/Huser, 2016).

Avtalepartene burde vært nøye på begrepsbruken i forhold til hva man faktisk skulle innføre. Det er likevel påfallende at EFF og NEF endrer standpunkter om krav til tilstandsrapport i forhold til det de hadde under høringsrunden av NOU 2009:6. Det kan synes som at denne tverrvendingen var for å imøtekomme takstbransjens syn. Anderssen trekker frem de juridiske betenkelighetene med innføring av et krav. Jeg er helt enig i at hvis det skal innføres en obligatorisk ordning, så er dette en oppgave for lovgiver og ikke for en bransje.

Påstanden om at man ikke kunne pålegge selger å innhente obligatorisk boligsalg rapport, blir også noe vag. Det er greit nok at bransjeavtalen ikke hadde noen sanksjonsmuligheter, men dersom avtalen med obligatorisk boligsalg rapport hadde blitt innført som en bransjeavtale, så ville det etter min mening blitt oppfattet i markedet som et krav.

Hvis megler generelt nekter å påta seg eiendomsmeglingsoppdrag fordi bruk av tilstandsrapport er ”standard” ved et slikt oppdrag, kan således dette i prinsippet være i strid med kravet til god meglerskikk (Anderssen et al, 2015).

Dette var også konklusjonen til Finanstilsynet 27. oktober 2014 (ibid).

5.2.2 Bindinger

Bindinger mellom takstmann og megler er et problem som bransjene er opptatt av, og som heller ikke er en ukjent problemstilling. Temaet blir imidlertid ikke trukket fram av respondentene som en direkte årsak til problemstillingen i denne oppgaven, men blir kritisert av Anderssen i doktoravhandlingen, og senere i fagartikkelen.

I følge takstbransjen var det viktig å få satt fokus på denne bindingen i avtalen og treffe tiltak for å hindre at takstmann skal være avhengig av meglers anbefalinger.

Anderssen et al (2015) mener det må ligge i meglers rådgivningsplikt overfor selger å gi råd om hvilken takstmann som skal benyttes. Objektets karakter, sammenholdt med takstmannens

Analyse

erfaring og realkompetanse, vil kunne påvirke meglers rådgiving om hvilken takstmann som er best egnet til å foreta en teknisk vurdering av akkurat denne boligen. Det kan således være i strid med god meglerskikk å overlate til selger alene å foreta et valg av takstmann, kun på grunnlag av at dennes navn figurerer på en «nøytral» liste på Internett (Anderssen et al, 2015).

«Jeg er sterkt for større grad av forbrukerstyring når det gjelder valg av takstmenn. Reell uavhengighet mellom eiendomsmegler og takst. Det er store betenkeligheter at takstmann og megler har for tette bindinger, og det mener jeg er påstander som begge bør ta på største alvor. Et balansert samarbeid mellom eiendomsmegler og takstmann finns jo mange steder, hvor takstmann og megler utfyller hverandre på kompetanse og kan diskutere faglige ting på en konstruktiv og balansert måte. Utfordringen er at systemet blir sånn at takstmannen er helt avhengig av å få oppdragene gjennom eiendomsmegleren. Da blir det feil. Vi må ha en struktur som gjør at det ikke blir nødvendig. Hadde boligselger valgt takstmann uten eiendomsmeglernes medvirkning, så er jo sjansen for en god faglig diskusjon mellom de to aktørene mye større» (NTF v/Huser, 2016).

«Megler bør ikke ha noe med valg av takstmann. Da bør man heller ha en regulert takstbransje» (NITO-Takst v/Fuglesang, 2016).

«Eiendom Norge er opptatt av at takstmannen skal være uavhengig av megler i forhold til sin gjennomføring av oppdraget, det er viktig at det er en faglig uavhengighet mellom aktørene på lik linje som andre leverandører til bolighandelen er ansvarlig for sitt faglige arbeid. Når det gjelder valg av takstmann, så er det likevel viktig at megler kan ha en mening om kvaliteten på det arbeidet som ulike takstmenn leverer. Hvem som booker takstmann tror jeg er mindre viktig. Relasjonen mellom takstmann og megler er tett uansett og den dialogen tror jeg begge parter setter pris på i det daglige. Men den faglige utførelsen av oppdraget til takstmannen, det skal takstmannen gjøre uhildet og uavhengig av megler. Vi mener likevel at for tette bånd kan bli uheldige, dersom man anbefaler en takstmann bare fordi man har en god relasjon. Megler skal ikke velge takstmann for boligselger, det er boligselger som skal velge takstmann og da gjerne på bakgrunn av råd fra eiendomsmegler» (Eiendom Norge v/Dreyer, 2016).

Anderssen (2014) diskuterer en del rundt denne delen av avtalen. Grunntanken mener han er positiv, men det må være en yrkesmessig plikt for en takstmann å være objektiv og opptre

Analyse

nøytralt. En takstmann skal ikke ta utenforliggende hensyn for å gjøre megleren, som har gitt ham oppdraget, til lags. Likevel kan selv en takstmann som ønsker å opptre med høy integritet, ubevisst påvirkes av oppdragsgiver (Anderssen, 2014).

Larsen (2006) stiller spørsmål med om verditaksten er til å stole på, og fremsetter en hypotese om at når takstmannen blir engasjert av megler, så er det en tendens til at verdien øker og at takstmannen lar seg påvirke av oppdragsgiveren.

Takstmannens økonomiske relasjon til eiendomsmegler medfører at verditaksten ikke kan forventes å være en nøytral og korrekt verdsettelse. Dette indikeres av at verditakster som avgis i forbindelse med salg av private boliger er høyere enn en nøytral og korrekt verdsettelse (Larsen, 2006).

Anderssen (2014) peker også på de fordelaktige sidene med båndene som også begge bransjene har vært inne på. Den viktigste innvendingen han har mot avtalen er at de færreste selgere har noen kjennskap til takstmenn, og begrunner dette med at salg av bolig bare gjøres et fåtall ganger i livet. En selger vil derfor rådføre seg med sin megler om hvilken takstmann som han anbefaler. At megler skal avvise selger og henvise selger til et nøytralt nettsted har han ingen tro på. Etter Anderssens mening bryter dette med Eiendomsmeglingsloven og kravet om god meglerskikk (Anderssen, 2014).

Det Anderssen glemmer er at takstmenn har andre roller i tillegg til å utføre takstrapporter i forbindelse med boligtransaksjoner gjennom meglere. Boligeiere er i kontakt med takstmenn i mange andre sammenhenger enn gjennom de fåtall ganger boligen skal selges. Det kan være takst i forbindelse med refinansiering av boligen, takst i forbindelse med lån og renteforhandlinger med bank, takst i forbindelse med skade på bolig, takst i forbindelse med reklamasjon på arbeider utført på bolig eller takst i forbindelse med skifte, f.eks ved skilsmisse hvor den ene parten skal beholde boligen.

Den viktigste innvendingen mot denne delen av avtalen og argumentasjonen som blir brukt av Anderssen blir derfor etter min mening lite relevant, fordi som boligeier/selger er man godt orientert i takstmarkedet og trenger nødvendigvis ikke rådgiving av megler.

Anderssen (2014) peker på at bare hvis dokumentet er innhentet helt uavhengig av megleren, kan man oppnå at båndene mellom megler og takstmann brytes. Løsningen blir å innføre et strengt rekkefølgeprinsipp (Anderssen, 2014).

Analyse

Larsen (2006) foreslår også at selger bør velge takstmann uavhengig av megler som et tiltak for å tilfredsstille uavhengigheten og unngå bindinger.

Forarbeidene til eiendomsmeglingsloven 1989, forutsetter at megler har rett og plikt til å styre hvorvidt det skal innhentes takst, og hvilken takstmann som skal utarbeide denne (Anderssen et al, 2015).

Argumentet for at megler skal anbefale takstmann overfor boligselger, som Anderssen (2014) mener ligger nedfelt gjennom tolkingen av god meglerskikk i Eiendomsmeglingsloven, er etter min mening noe tynt. For det første har ikke megler noen som helst forutsetning for å si noe om kvaliteten til takstmannens arbeid. At megler utfra sin erfaring skal bedømme om en takstmann er god eller dårlig havner dermed lett i en bedømming om hvorvidt verdifastsettingen og beskrivelsen av takstobjektet er god eller dårlig utfra meglers ståsted. Meglere flest har ikke bygningskyndig kompetanse. Dermed er vi inne på det som Larsen (2006) tar opp, om verditaksten er til å stole på? Kan anbefalingen fra megler derfor egentlig være resultat av å velge en takstmann som setter høye verditakster og som underkommunerer boligens negative forhold i rapporten? På den måten kan man tenke seg at boligen blir et smidigere salgsobjekt. Så lenge meglere har provisjon av salget, så vil det være i meglers egeninteresse å få boligen solgt raskt til høyest mulig pris. For det andre så er begrepet ”god meglerskikk” et skjønnsmessig begrep som er lite konkret. Dersom en takstlov hadde blitt vedtatt for eksempel etter NOU 2009:6, så ville denne loven vært styrende og Eiendomsmeglingslovens begrep om god meglerskikk ville for denne sammenhengen trolig hatt liten betydning.

På den annen side så mener jeg også at det er viktig at megler og takstmann kan diskutere på et faglig grunnlag. men dette kan gjøres selv om takstmannen blir valgt uavhengig av meglers ønske. Som Huser (2016) er inne på er jo sjansen for en god faglig diskusjon mellom takstmann og megler mye større dersom takstmann ikke har noen bindinger til megler.

5.2.3 Omfanget av rapporten

Omfanget av rapporten ble i intervjuet kritisert av alle avtalepartene.

Analyse

«En av kritikkene som fremkom var jo at rapporten var veldig grundig på elementer som ikke har vist seg å ha så mye klager ved seg, mens den var mindre grundig på komponenter på eiendommene som har veldig mye klager rundt seg. Det var mye av grunnlaget for at krefter innenfor både takst, forsikring og meglerbransje var kritisk til den boligsalgsrapporten som kom på markedet, da omfanget var såpass stort at det også var veldig mange som endte opp med ikke å anbefale denne rapporten» (Eiendom Norge v/Dreyer, 2016).

«Det ble mye støy i markedet på grunn av at man mente at rapporten var altfor omfattende og kostnadene med den ble for dyr» (NITO-Takst v/Fuglesang, 2016).

Mandatet til lovutvalget var blant annet at det skulle se nærmere på hvilke opplysninger en tilstandsrapport skulle inneholde (NOU, 2009).

I mai 2013 ble NS 3600: Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig utarbeidet. NS 3600 er en helt ny standard som definerer krav til hva en teknisk tilstandsanalyse av bolig minst skal omfatte for at kjøper og selger skal ha et beslutningsgrunnlag i forbindelse med omsetning av bolig. Komiteen har vært bredt sammensatt av representanter for de største interessentene: myndigheter, rådgivere, takstbransjen, elektrobransjen, eltakstbransjen, universitetet, forskning, byggsertifisering, eierskifteforsikring, eiendomsmeglere, eiendomsmeglingsforetak, representanter fra statlige og kommunale byggeiere og byggherrer. Standardens krav er basert på NS 3424:2012 Tilstandsanalyse av byggverk, NOU 2009: 6 Tilstandsrapport ved salg av bolig, tekniske krav til bolig angitt i lover og forskrifter og beste praksis på området (Standard Norge, 2013).

«Parallelt med dette så hadde jo hele bransjen, inkludert eierskifteforsikring, forbrukerorganisasjoner, andre takstbransjer, eiendomsmeglere og andre aktører sittet i standardkomiteen hos Standard Norge, og utviklet NS 3600 for tilstandsanalyse for bolig. Et viktig bakteppe var at etter så mye uenighet i de forutgående arbeidene, lovarbeider osv, så nådde man på en måte enighet om den standarden, og det ble nok tolket av mange som her hadde man noe man kunne samles om» (NTF v/Huser, 2016).

«I forhold til omfanget av rapporten, er for øvrig takstbransjen en av de få som rent faktisk har kommet med innvendinger eller advart om omfanget i den standarden. Det står jo litt i kontrast til hvilke historier som på en måte er fortalt i ettertid om hvorfor

Analyse

disse rapportene ikke har fått den utbredelsen som mange håpet. I alle fall så ble det på en måte et ønske da, om at denne standarden skulle benyttes» (NTF v/Huser, 2016).

«Det var også noen urimelige føringer i standarden, som vi har gjort endringer på etterpå, fordi de ville slå veldig negativt ut blant boligeier. På enkelte punkter var jo standarden strengere enn forskriftskravet. Når en har bygd etter loven eller etter forskriften og likevel får en dårlig karakter så er det helt urimelig. Men det var tidsbruken og prisen, og hva som lå i produktet som var vanskelig. Det skulle man brukt enda mer tid på å forankre» (NITO-Takst v/Fuglesang, 2016).

Man har i dag, snart to år etter at avtalen skulle implementeres, ennå ikke blitt enig om en tilstandsrapport som har et nødvendig innhold. Boligsalgsrapporten basert på NS 3600 ble for omfattende, og det var heller ikke gitt nok tid til å utarbeide en rapport som markedet var fornøyd med. I dag virker det som det arbeides fragmentert, og det er fortsatt ulike rapporter med ulikt omfang på markedet. En må kunne si at boligsalgsrapportens omfang ble for omfattende, og dermed ble prisen også et usikkerhetsmoment, som medførte for mye støy i markedet.

Det synes som lite taktisk lurt å innføre en standard tilstandsrapport på en rapport som ikke var klar. Man burde ha brukt mer tid på først å få innført en rapport som markedet var tjent med. Alternativt burde man ha fått til en avtale med den tilstandsrapporten man hadde på det tidspunktet og eventuelt revidert rapporten etterpå.

5.2.4 Konkurranskrefter og maktforhold

Takstbransjen og meglerbransjen har hver for seg sine arbeidsområder, og isolert sett er den ene bransjen ikke avhengig av den andre. Gjennom boligsalg hvor megler er engasjert, kommer en til et grenseområde der det oppstår en avhengighet til hverandre. Dersom det oppstår en uenighet, vil det kunne oppstå en konflikt. Eksempel på dette er ansettelse av markedsverdi på eiendommer, hvor meglere påberoper seg den kompetansen, noe som har tilspisset seg i media den siste tiden [3].

Analyse

Som jeg tidligere har vært inne på, må takstmenn i mange sammenhenger også ansette markedsverdi. Det være seg lånetakster og skiftetakster som ligger utenfor rene eiendomstransaksjoner.

Det er tydelig at det er en del interessemotsetninger mellom bransjene.

«Måten eiendomsmeglerne i dag har tatt eierskap til verdikjeden og har utvidet monopoliet sitt til å være portvoktere for alle andre tjenester i tilknytning til boligomsetningen, som formidler eierskifteforsikringen, takster, fotograf, reklamebyråttjenester i prospektlagning, avisannonser, boligstyling osv, er jo fordi de har fått et lovfestet monopol til å skjøtte denne transaksjonen» (NTF v/Huser, 2016).

Konkurransen og interessemotsetningen mellom bransjene er etter min mening et forhold som hindrer innføring av avtalen. Hvordan konfliktnivået påvirkes, avhenger av ressursknapphet og styrkeforhold (Jacobsen & Thorsvik, 2013).

For å belyse konkurransen mellom bransjene har jeg valgt å bruke Michael Porters femkraftsmodell, hvor jeg tar utgangspunkt i meglerbransjen med fokus på kundenes og leverandørenes forhandlingsposisjon.

Meglerbransjen selger ofte en pakke hvor ulike leverandører leverer ulike tjenester. Det kan være som Huser ramser opp; annonse, stylist, fotograf, forsikring og tilstandsrapport/takst. Hvis omfanget av en tilstandsrapport blir stor slik at prisen blir dyr, så vil dette enten gå på bekostning av meglers pakkepris, eller kunden må betale mer. Som regel så blir tilstandsrapporten fakturert direkte til kunden, og ligger ikke inne i en pakkepris. Det medfører at kostnaden for boligselger blir høyere, og kan være utslagsgivende i et tilbud/etterspørsel-forhold.

Kundene er potensielle boligselgere, og er en av de mest essensielle kreftene i dagens marked. Kunden ønsker gjerne at produktet skal være billigst mulig, samtidig som at produktet skal ha høy kvalitet og god service [10]. Kunder er ofte interessert i å presse prisen ned. Den viktigste årsaken til ønske om å benytte megler er at det er for mye arbeid å selge selv, mens den viktigste årsaken til å selge selv er at det er for dyrt med eiendomsmegler (Stamsø, 2012).

Man må vite noe om maktforholdet mellom leverandører og bransjen. På samme måte som kunder, er leverandører også interessert i mest mulig overskudd. Hvor sterk leverandørenes forhandlingsposisjon er, avhenger av hvor betydningsfull den aktuelle leverandøren er for

Analyse

megleren [10]. Hvis f.eks takstforetaket har de fleste av oppdragene sine gjennom eiendomsmegleren, vil takstforetaket være økonomisk avhengig av megleren og megleren har dermed stor makt over takstforetaket.

I forhold til de andre tjenestene som eiendomsmegleren formidler, blir takst/tilstandsrapporten stående litt i særstilling. Blant annet blir honoraret fra takstmannen ofte fakturert direkte til kunden. Diskusjonen går mye på hvorvidt megler skal anbefale takstmann for kunden, eller om kunden skal velge takstmann selv uten noen råd eller påvirkning fra megler. I det tilfelle at kunden velger takstmann direkte, så vil jo megler miste den maktposisjonen han har som ”portvokter” overfor takstbransjen.

Noen tar til ordet for at megler er et overflødig ledd. En del boligselgere ønsker å gjøre salgsjobben selv (Stamsø, 2012). I det tilfellet boligselger velger å utføre salgsjobben uten meglerbistand, så vil takst og tilstandsrapport kunne bli et substitutt til meglers produkt.

Innføring av avtalen kunne ha ført til at markedsposisjonen til megler forrykkes, enten ved at boligselger opprettet direkte kontakt med takstmann uten å gå om megler, eller at boligselger så seg tjent med å utelate meglers tjeneste. Megler vil da miste sin maktposisjon overfor takstmann, og takstmann vil ha styrket sin forhandlingsposisjon overfor megler.

5.2.5 Motstand mot endring

I tillegg til de åpenbare grunnene som både respondentene har pekt på og kritiske bemerkninger som er kommet fram gjennom dokumentstudiet, særlig med tanke på de juridiske betraktninger, så står det fortsatt en del ubesvarte spørsmål.

Hvilke incentiver hadde EFF for å trekke seg, når de tok initiativ til avtalen?

En hypotese kan være at intensjonene med avtalen kun var symbolsk, og aldri hadde vært ment å skulle resultere i faktiske endringer. I forhold til ressursbruken som ble brukt av alle partene, er vel dette lite sannsynlig.

En annen grunn er at man ikke klarer å gjennomføre planlagte endringer fordi man møter motstand fra ulike aktører i og utenfor organisasjonen. Det er ikke usannsynlig at en slik

Analyse

avtale etter hvert skapte stor motstand i egne rekker hos meglerbransjen, fordi meglere følte sin posisjon i markedet truet.

Både dokumentstudier og intervju antyder at det har vært vanskelig å forankre avtalen internt i EN og dermed også i meglerbransjen.

Administrerende direktør Christian Vammervold Dreyer fra Eiendom Norge bekrefter indirekte, på spørsmål fra E24, at det har vært vanskelig å forankre avtalen internt [1].

«EN og NEF klarte ikke å forankre prosessen godt nok blant egne folk. Det ble en skepsis som var unødvendig stor, det var alt for dårlig tid, og det var ikke noe informasjonsflyt fra EN til egne rekker. Det ble mye frustrasjon og mye usikkerhet» (NITO-Takst v/Fuglesang, 2016).

«Jeg tror at bruddet skyldte at eiendomsmeglernes ikke klarte å forankre dette i sin egen medlemsmasse» (NTF v/Huser, 2016).

Det er problematisk at Eiendom Norge ikke ønsket å svare på spørsmål vedrørende avtalen som de selv tok initiativ til, og som de valgte å trekke seg fra en måned før avtalen skulle implementeres. Erik Lundesgaard, informasjonssjef i EN grunnga dette bl.a med at oppgavens problemstilling inneholdt ordet brudd. Dreyer konkretiserer dette i følgende uttalelse:

«Eiendom Norge har aldri innrømmet, eller brukt ordet brudd i den avtalen. Så det er jo noe som takstbransjen har beskrevet det som. Det har vi avvist ved enhver anledning. Vi ønsker derfor heller ikke å gå inn i den diskusjonen fordi den har en uenighet mellom takst- og meglerbransjen som vi ikke ser noe grunnlag til å ta på nytt. Nå jobber vi målrettet for å oppnå hensikten bak avtalen og det er det som er viktig» (Eiendom Norge v/Dreyer, 2016).

På den andre siden så vil ENs diskrepans forsterke inntrykket av at det kan ligge en del underliggende forhold som EN ikke ønsker å belyse.

EN mener det er flere årsaker til at avtalen er ugyldig. Det første er Finanstilsynets presisering om at en obligatorisk ordning vil være i strid med god meglerskikk, slik det er definert i Lov om eiendomsmegling. Det andre er at en gjennomføring av avtalen høyst sannsynlig er i strid med norsk konkurranselovgivning [6].

Analyse

Når tre bransjeorganisasjoner går sammen om en avtale for å endre en standard forutsettes det at avtalen forplikter de tre organisasjonene og deres medlemmer til innføring av obligatorisk boligsalgsrapport, og på den måten medfører det en endringsprosess for de berørte parter, helt ned til den enkelte takstmann og eiendomsmegler. En kan velge å se på hele avtalen med de tre bransjeorganisasjonene som en endringsprosess. I motsetning til en endringsprosess innad i en organisasjon tyder mye på at det i denne samarbeidsprosessen (endringsprosessen) ikke har vært noen klar ledelse og strategi.

Et annet aspekt som vi skal ta med oss er at det var Terje Buraas som i sin tid tok initiativ til avtalen, og kjørte en ryddig prosess med takstbransjen for å få til en avtale.

«Det hadde ikke vært så godt samarbeidsklima forut for vedtaket som EFF gjorde, det var en ganske opphetet debatt om dette, og vi brukte lang tid på å nærme oss hverandre og legge et tillitsgrunnlag for å få inngått avtalen. Terje Buraas var den gangen styreleder i EFF og vi hadde en veldig ryddig og god prosess med han, som gjorde at det ble en positiv opplevelse og tillit mellom partene. Terje Buraas sluttet ganske kort tid etter at den avtalen ble signert i 2013.» (NTF v/Huser, 2016).

Like etter at avtalen var underskrevet ble det et skifte i styret i EFF. Det er ikke sikkert at de som overtok prosessen i EFF hadde samme entusiasme overfor avtalen som initiativtaker hadde. Hvis det også gjennom arbeidet fram til implementering begynte å skurre i egne rekker, kan det forklare ENs motivasjon til å finne måter å trekke seg på.

«Jeg opplevde at når jeg var rundt og holdt informasjonsmøte for eiendomsmeglere så kom det stadig spørsmål om hva som ligger i rapporten. Folk spurte rett ut, hva er det igjen til oss når takstmenn har gjort det de skal undersøke?» (NITO-Takst v/Fuglesang, 2016).

Endringsmotstand er et vanlig fenomen både hos enkeltmennesker og organisasjoner. Det er mange grunner til vegring mot større endringer. I følge Connor (1995) kan årsaker blant annet være: manglende tillit, økonomiske trusler, tap av makt, status og innflytelse, trusler mot verdier og idealer eller uvilje mot innblanding (Yukl, 2009). Dette sammenfaller mye med 5 av de 10 grunnene Jacobsens (1998) lister opp, og som er beskrevet i teorikapittelet «Motstand mot endring».

5.3 Takstmannens kompetanse og identifikasjon

Kompetanse og identifikasjon er to forhold som i og for seg ikke har vært til hinder for avtalen. Ut fra intervjurunden har ikke disse forholdene hatt noen betydning for at avtalen strandet. Imidlertid er dette et viktig grunnlag for en framtidig lov eller avtale, og det var også en del av lovutvalgets mandat å vurdere hvilke kvalifikasjonskrav som skulle stilles til de som skulle utarbeide tilstandsrapport (NOU, 2009).

I Norge stilles det i dag ingen krav, verken til formal- eller realkompetanse, for å kunne foreta vurderinger av prisen eller den tekniske tilstanden på boliger (Anderssen, 2014).

«Det sier seg selv at rapportene er av ulik kvalitet når man ikke har et kompetansekrav for å sikre en minimumskompetanse. I dag kan i praksis enhver kalle seg takstmann og forbruker ser ikke forskjell på de som har kompetanse og de som ikke har det» (Eiendom Norge v/Dreyer, 2016).

For å være medlem i takstorganisasjonene er det et krav at boligtakstmenn har bygningsfaglig bakgrunn enten i form av mesterutdanning, fagskole eller høyskole/universitet. I tillegg må de som skal sertifiseres som takstmenn gjennomføre en takstutdanning som tilbys av takstorganisasjonene. Det stilles krav til både formal- og realkompetanse, fordi en også må ha praksis som takstmann før endelig sertifisering. Etter sertifisering er det krav om etterutdanning for å beholde sertifikatet [7][9].

I avtalen var det enighet om ytterligere et krav til de som skulle foreta tilstandsrapport. De måtte ha DNV-sertifisering fra Det Norske Veritas (DNV). DNV skulle ha oppgaven med å være en uavhengig kontrollinstans, og foretok godkjenning og kontroll av takstmenn.

«Sertifiseringen er egentlig som et substitutt for regulering. Den stiller krav til kompetanse, også er det et uavhengig organ som går inn og tar stikkprøver av arbeidet som takstmannen har gjort. Man åpnet også for andre som ikke har takstutdanning gjennom noen organisasjoner. Da måtte de dokumentere en eller annen kompetanse og erfaring for å få sertifisering. På den måten var det åpent for alle, og man hadde da et felles regelverk som alle måtte forholde seg til» (NITO-Takst v/Fuglesang, 2016).

Identifikasjon foreligger når en kontraktspart må svare for en annens handlinger eller unnlatelser (Anderssen, 2014). I praksis vil dette si at selger hefter for takstmannens uriktige

Analyse

og mangelfulle opplysninger i en tilstandsrapport overfor kjøper. Dette forholdet var også diskutert i lovutvalget, og flertallet gikk for at identifikasjonsreglene skulle oppheves, slik at selger ikke heftet for feil og mangler i rapporten. Mindretallet med takstorganisasjonene gikk inn for at dagens ordning skulle bestå, og grunnga dette blant annet med at selger kunne tjene på å bevisst gi uriktige opplysninger (NOU, 2009).

Hvorvidt selger kunne ha beriket seg på tilbakeholdte eller uriktige opplysninger, burde være mulig å unngå, enten ved at undersøkelsen i seg selv avdekket vesentlige feil og mangler, eller ved at takstmannens forsikringsselskap hadde en regressmulighet overfor selger.

Et lovkrav om kompetanse for bygningskyndige ville markedsmessig ha ført til større status for takstmenn, de ville hatt mer makt og større forhandlingsposisjon både overfor megler og for kunder. Med makt følger også ansvar og en endring av identifikasjonsreglene ville klart ha ansvarliggjort takstmannen og skjerpet konkurransen i takstbransjen. På den måten ville en ha redusert antallet useriøse takstmenn.

Både kompetanse og identifikasjon er forhold som vil ansvarliggjøre takstbransjen. Det vil dermed være unødvendig med meglers anbefaling av takstmenn i lys av god meglerskikk.

6 Konklusjon

I casestudier består forklaringen i å vise hvordan et utfall er blitt skapt gjennom en forutgående prosess. Det gjør det mulig å identifisere hvilke variabler som går sammen med et bestemt utfall, men det er ikke mulig å slutte seg til hvilke som er nødvendige og tilstrekkelige for å forklare utfallet (Andersen, 2013).

Jeg har gjennom analysekapittelet diskutert de forhold som etter min mening hindrer innføring av obligatorisk boligsalgsrapport, og som er kommet fram gjennom datainnsamlingen. De mest fremtredende forhold er begrepet «obligatorisk», og omfanget av rapporten. Avtalepartene har samme oppfatning om bindinger mellom megler og takstmann.

En bransjeavtale for økt bruk av tilstandsrapporter burde likevel vært mulig å gjennomføre, hvis man hadde planlagt innføringen bedre på forhånd. For det første skulle det ikke vært gjennomført en så omfattende revidering av tilstandsrapporten samtidig som avtalen skulle implementeres. For det andre skulle det juridiske vært nærmere avklart, og for det tredje skulle prosjektet hatt en bedre styring og en tydeligere strategi. Ansvarsmessig tilligger dette alle tre avtalepartene.

Imidlertid forutsetter en positiv gjennomføring at alle tre avtalepartene har en vilje til å gjennomføre avtalen. Utfra resultatene av de undersøkelsene som er gjort kan det se ut som at Eiendom Norge på et eller annet tidspunkt har endret sin innstilling til avtalen. Når organisasjonen også velger å avstå fra å svare på spørsmål om avtalen, er det sannsynlig at det er andre forhold som også har vært en faktor for at det ikke ble noe avtale om innføring. Utfra takstbransjens oppfatning gjennom intervjuene kan det tyde på at Eiendom Norge hadde problemer med å forankre avtalen i organisasjonen. I analysen har jeg forsøkt å forklare dette som en rasjonell handling ut fra endringsmotstand fordi de gjeldende konkurransekraftene forrykkes og det er fare for tap av makt, innflytelse og økonomi hos den enkelte megler.

Det jobbes fortsatt for å få til tilstandsrapporter ved boligtransaksjoner. Noen mener det må en lovendring til for å få dette på plass. Jeg er ikke uenig i det, og blant annet når det gjelder kompetansekravet så mener jeg at lovgiver må på banen. Et lovhjemlet kompetanse- og ansvarskrav ville ha stillet takstbransjen i en mye bedre posisjon konkurransemessig sett, enn hva som er realiteten i dag.

Konklusjon

”Når endringskreftene blir svært sterke, f.eks slik situasjonen var under bankkrisen i Norge der staten gikk inn og legitimerte omfattende strukturendringer i bankene, blir motstand svekket og endring kan finne sted” (Jacobsen, 1998).

Å innføre tilstandsrapporter er helt klart et samfunnsnyttig tiltak. At kjøperen vet hva han eller hun betaler for, gjør boligtransaksjonen tryggere. I neste omgang vil konfliktnivået reduseres og samfunnet som helhet sparer mye tid og ikke minst ressurser på at færre konflikter opptar rettssystemet.

Kvaliteten på boligen bør være utgangspunktet for boligprisen, så kan markedet trekke prisen opp eller ned utfra det markedet ønsker å betale. Idealsituasjonen vil være at salgsobjektet er beskrevet i en omforent tilstandsrapport utført av en uavhengig kompetent takstmann hvor teknisk verdi er beregnet utfra boligens tilstand. Meglers rolle blir da å ansette en markedsverdi utfra tilstandsrapportens tekniske verdi og meglers kjennskap til markedet. I enkelte områder vil markedsverdien ligge langt over teknisk verdi, i andre områder, langt under. Men for at dette skal skje, så ser det ut til at det må en lovregulering på plass.

Referanser

Andersen, S. S. (2013). *Casestudier*. Bergen: Fagbokforlaget.

Anderssen, H. B. (2014). *Fordeling av mangelsrisiko ved omsetning av brukte boliger mellom privatpersoner - en kritisk analyse ut fra den typiske partskonstellasjonen*. UiT Norges Arktiske Universitet, Det juridiske fakultetet. Tromsø: UiT.

Anderssen, H. B., Bråthen, T., & Fjeldheim, P. H. (2015). Tilstandsrapporter i boligomsetningen: meglers plikter og selgeransvaret. *11*(1), ss. 1-32.

Busch, T. (2014). *Akademisk skriving*. Bergen: Fagbokforlaget.

Connor, D. R. (1995). *Managing the speed of change: How resilient managers succeed and prosper where others fail*. New York: Villard Books.

Dunphy, D. C., & Stace, D. A. (1988, Juli). Transformational and Coercive Strategies for Planned Organizational Change: Beyond the O.D. Model. *Organization Studies*(9), 317-334.

Eiendom Norge v/Dreyer, C. V. (2016, okt 11). (O. Klaussen, Intervjuer)

Isaksen, L., & Noodt, B. (2010). *Organisasjonskultur og strategiske endringer: hva er organisasjonskulturens betydning ved gjennomføring av strategiske endringer i kommunale enheter?* København: Handelshøjskolen i København.

Jacobsen, D. I. (1998). Motstand mot forandring, eller: 10 gode grunner til at du ikke klarer å endre en organisasjon. *Magma, Econas tidsskrift for økonomi og ledelse*, *1*(1).

Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* Kristiansand: Høyskoleforlaget AS.

Jacobsen, D. I., & Thorsvik, J. (2013). *Hvordan organisasjoner fungerer*. Bergen: Fagbokforlaget.

Kvale, S., & Brinkmann, S. (2009). *Det kvalitative forskningsintervju*. Oslo, Norge: Gyldendal Norsk Forlag.

Referanser

- Larsen, K. G. (2006). *Er verditaksten til å stole på? En analyse av takstmannens økonomiske relasjon til eiendomsmegler*. NORGES HANDELSHØYSKOLE . Bergen: NHH.
- Lewin, K. (1951). *Field theory in social science*. New York: Harper & Brothers.
- Miles, R. E., & Snow, C. C. (1984, Vår). Fit, Failure And The Hall of Fame. *California Management Review*, 26(3), 10-28.
- Mintzberg, H. (1983). *Power In and Arund Organizations*. EnglewoodCliffs, N.J.: Prentice-Hall.
- NEF. (2015). *Arbeidsnotat om behov for revisjon av Avhendingsloven*. Oslo: Norges Eiendomsmeglerforbund.
- NITO-Takst v/Fuglesang, E. (2016, sept 21). (O. Klaussen, Intervjuer)
- NOU. (2009). *NOU 2009:6: Tilstandsrapport ved salg av bolig*. Oslo: Departementenes servicesenter.
- NTF v/Huser, A. A. (2016, sept 27). (O. Klaussen, Intervjuer)
- Porter, M. E. (2008, Januar). The five competitive Forces that shape Strategy. *Harvard Business Review*, ss. 79-94.
- Selznick, P. (1957). *Leadership in Administration. A Sociological Interpretation*. Berkely: University of California Press: Harper & Row.
- Stake, R. E. (1994). Case Studies. I N. K. Denzin, & Y. S. Lincoln, *Handbook of Qualitative Reserach*. Sage: Thousands Oaks.
- Stamsø, M.-A. (2012). *Holdninger til eiendomsmeglere og grunner til å selge bolig selv*. Statens institutt for forbruksforskning. Oslo: SIFO.
- Standard Norge. (2013). *NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig*. Lysaker, Norge: Standard Norge.
- Thagaard, T. (2003). *Systematikk og innlevelse. En innføring i kvalitativ metode*. Bergen: Fagbokforlaget.

Referanser

- Vecchio, R. P. (2009). Makt, politikk og innflytelse. I Ø. L. Martinsen, *Perspektiver på ledelse* (ss. 245-269). Oslo: Gyldendal Norsk Forlag.
- Yukl, G. (2009). Å lede organisasjonsendringer. I Ø. L. Martinsen, *Perspektiver på ledelse* (ss. 167-208). Oslo: Gyldendal Norsk Forlag.

Nettadresser:

- [1] E24. (2014, Desember 10). Hentet Mars 19, 2015 fra <http://e24.no/privat/beskyldningene-hagler-i-striden-om-innfoering-av-boligsalgsrapport/23351484>
- [2] E24. (2014, nov 15). *Forbrukerrådet jubler over ny boligsalgsstandard*. Hentet nov 29, 2016 fra E24: <http://e24.no/privat/eiendom/forbrukerradet-jubler-over-takst-ending-hver-dag-selges-millionverdier-basert-paa-forbehold-og-hint/23330898>
- [3] E24. (2016, april 30). *Nå vrakes verditakst for Oslo-boliger: – Har vært en sovepute for meglerne*. Hentet nov 27, 2016 fra E24, Norges største nettavis for økonomi og næringsliv: <http://e24.no/privat/bolig/naa-vrakes-verditakst-for-oslo-boliger-har-vaert-en-sovepute-for-meglerne/23671500>
- [4] EFF, NTF, NITO-Takst. (2013, Mai 14). *Pressemelding Eiendom Norge*. Hentet Mai 3, 2015 fra <http://eiendommorge.no/takstmenn-og-eiendomsmeglere-har-signert-en-avtale-om-bedre-forbrukerinformasjon-ved-boligomsetning-og-styrket-uavhengighet-bransjene-imellom/>
- [5] Eiendom Norge. (2016). *Eiendom Norge*. Hentet Nov 22, 2016 fra Eiendom Norge: <http://eiendommorge.no/om-oss/>
- [6] Lundesgaard, E. (2014, des 12). *Eiendom Norge*. Hentet okt 23, 2016 fra Tilstandsrapport på trappene: <http://eiendommorge.no/tilstandsrapporter-pa-trappene/>
- [7] NITO. (2016). *Inntakskrav i NITO-takst*. Hentet nov 27, 2016 fra NITO: <https://www.nito.no/fagmiljo/nito-takst/bli-takstmann/inntakskrav-i-nito-takst/>

Referanser

- [8] Norges Takseringsforbund. (2014, apr 16). *NTF*. Hentet okt 23, 2016 fra Bolig:
<http://www.ntf.no/norsk/finn-takstmann/bolig/>
- [9] NTF. (2015, sept 25). *Krav til sertifisering*. Hentet nov 27, 2016 fra NTF:
<http://www.ntf.no/norsk/medlemskap/krav-til-sertifisering/>
- [10] Sander, K. (2016, mai 19). *Konkurransanalyse*. (K. Sander, Redaktør) Hentet nov 28, 2016 fra eStudio.no: <http://estudie.no/konkurransanalyse/>

Vedlegg

Informasjonsskriv

Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjektet

”Hvilke forhold er det som hindrer innføring av obligatorisk boligsalgsrapport?”

Bakgrunn og formål

Formålet med studiet er å kartlegge avtaleprosessen som ble inngått mellom Eiendom Norge, Norges Takseringsforbund og NITO-Takst. Avtalen mellom meglerorganisasjon og takstorganisasjonene innebar at bransjen skulle innføre en obligatorisk boligsalgsrapport som skulle gjelde ved boligsalg gjennom megler i Norge. Like før avtalen skulle iverksettes valgte Eiendom Norge og bryte avtalen.

Prosjektet er et mastergradsstudie ved Universitetet i Tromsø, fakultet for biovitenskap, fiskeri og økonomi.

Utvalget består av representanter for organisasjonene som har vært med og kjenner til avtaleprosessen.

Hva innebærer deltakelse i studien?

Deltakelse i studie innebærer et dybdeintervju med en representant fra hver organisasjon. Planen er å intervjuer over Skype for Business, med opptak av lyd og bilde, slik at intervjuet kan gjennomgås i etterkant. Antatt varighet av intervju er en time. Spørsmålene vil omhandle tema som avtaleinngåelse, avtaleforhandlinger, brudd, boligsalgsrapport og bindinger/rollefordelinger. Data vil registreres som lyd/filmopptak.

Hva skjer med informasjonen om deg?

Alle personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Det er kun student og veileder som vil ha tilgang til datamaterialet. Opptak lagres adskilt fra øvrige data. Når masteroppgaven er ferdig, vil opptakene slettes. Deltakerne vil ikke kunne gjenkjennes i masteroppgaven.

Prosjektet skal etter planen avsluttes 1. desember 2016. Opptakene vil da slettes

Frivillig deltakelse

Det er frivillig å delta i studien, og du kan når som helst trekke ditt samtykke uten å oppgi noen grunn. Dersom du trekker deg, vil alle opplysninger om deg bli anonymisert.

Dersom du ønsker å delta eller har spørsmål til studien, ta kontakt med prosjektleder Oddbjørn Klaussen telefon 761 39220 eller veileder Gunnar Birkelund tlf 784 50458

Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, NSD - Norsk senter for forskningsdata AS.

Samtykke til deltakelse i studien

Jeg har mottatt informasjon om studien, og er villig til å delta

(Signert av prosjektdeltaker, dato)

Intervjuguide

Tema avtaleinngåelse:

- På hvilken måte ble avtalen inngått?- hvem tok initiativ?
- Kan du si noe om sammensetningen av partene, var det tilfeldig at disse tre ble parter?
- Var det vurdert andre parter? – I tilfelle hvilke?
- Hvis det var vurdert andre parter i avtalen hvorfor ble ikke disse med?
- Hvorfor ble eiendom Norge, som er en bransjeorganisasjon for meglerforbundene, part i avtalen og ikke f.eks NEF Norges Eiendomsmeglerforbund som er en medlemsorganisasjon for meglere?
- Dersom en avtale hadde gått gjennom, ville Eiendom Norge ha like stor påvirkningskraft over meglerne som de ulike eiendomsmeglerforbundene?

Tema avtaleforhandlinger:

- Hva var bakgrunn for avtalen? - innføring av obligatorisk boligsalgsrapport eller formalisert uavhengighet mellom takstmann og megler? jfr NOU 2009
- Hadde avtalen noe mandat? – og i så fall hvilke(t)
- Ble det avholdt mange møter?
- Hvem representerte de ulike organisasjonene på møtene? – var det kun administrerende direktører/daglig leder eller var det andre? – i tilfelle hvem og hvilken rolle hadde de?
- Hadde partene noen form for strategi?
- I så tilfelle er det mulig å si noe om strategien?
- Var avtalen ferdigforhandlet og var det enighet før bruddet?
- Dersom det hadde forligget en avtale, hvilke forpliktelser hadde denne avtalen hatt for a) meglere? b) takstmenn? c) boligselgere? d) boligkjøpere?
- Ser du noen demokratiske betenkeligheter med at bransjen selv innfører en obligatorisk ordning? Grunngi svaret.

Tema brudd:

- Hva skyldtes bruddet?
- Hvis avtalen ikke hadde vært brutt, på hvilken måte ville avtalen da forankres internt i din organisasjon?
- Hva måtte etter din mening til for at avtalen skulle ha kommet i havn?
- Tror du at en evt avtale ville hatt konsekvenser for måten din organisasjon tidligere har opptrådt på? Med andre ord ville avtalen ha medført noen endringer og i tilfelle hvilke?
- Hvilke muligheter mener du en avtale ville ha medført for a) boligselger, b) takstmann c) megler?
- Hvilke trusler ville en slik avtale kunne medført? for a) boligselger, b) takstmann c) megler?
- Ser du for deg at avtalen noen gang blir tatt opp igjen?
- Vil det etter din mening være mulig å inngå en avtale mellom bransjene på fritt grunnlag uten en lovendring i enten avhendingsloven eller eiendomsmeglingsloven eller begge?
- Sett i ettertid, burde partene ha forutsett at det ikke var grunnlag for en avtale?
- Hvis lovgiver ikke ønsker å kreve obligatorisk boligsalgsrapport, er det da mulig for en bransje å komme til enighet om en bindende avtale som får konsekvenser for tredjepart, boligselger/boligkjøper?

Tema boligsalgsrapport:

- På hvilken måte vil en boligsalgsrapport være fordelaktig for a) boligselger, b) boligkjøper
- Er undersøkelsesomfanget som det legges opp til i boligsalgsrapporten etter din mening tilfredsstillende?
- Hvilken kompetanse må en som utfører boligsalgsrapport minimum ha?
- Er det nødvendig med en DNV-GL sertifisering for å ta boligsalgsrapport – i så fall hvorfor? Er ikke kompetansen som takstmenn har god nok gjennom a) takstforbundenes kompetansekrav for å bli takstmenn og b) takstforbundenes krav til etter- og videreutdanning for deres medlemmer
- Hva mener du prisnivået på boligsalgsrapporten bør ligge på?

Vedlegg

- Vil innføring av boligsalgsrapport medføre noen negative eller positive ringvirkninger for salget etter din mening, og i tilfelle hvilke?
- Er det rimelig at boligselger skal ha interesse av en fordyrende rapport som i verste fall kan avdekke feil som han ikke allerede kjenner til, utfra dagens praksis om at boligen "selges som den er"?

Tema bindinger/rollefordeling:

- Hvilken rolle i et boligsalg bør a) en takstmann ha? – b) megler ha?
- Skal boligselger kunne velge takstmann fritt fra en nøytral liste eller skal megler utfra sin erfaring gi råd om hvilken takstmann boligselger skal bruke?
- Hvem skal etter din mening engasjere takstmann? - er det megler? – eller er det boligselger? Grunngi svaret.
- Kan det etter din mening være noen betenkeligheter med at takstmann og megler har tette bindinger? Evt på hvilken måte?
- På hvilken måte kan det være en fordel at megler bruker en takstmann som han har et godt samarbeidsforhold til?
- På hvilken måte kan det være et problem at megler bruker en takstmann som han har et godt samarbeidsforhold til?

Avslutning:

- Er det noe annet du mener er viktig å få fram vedr avtaleprosessen, som ikke er kommet med i spørsmålsrunden?
- Hvis jeg får behov for ytterligere spørsmål, kan jeg ta kontakt enten på telefon eller mail?
- Takk for hjelpen.