

BYGGEMESTRENES TAKSERINGSFORBUNDS ETISKE REGLER

INNLEDNING

De etiske reglene er utarbeidet av interimsstyret i BMTF med og harmonisert mot gjeldende europeiske standarder. De er vedtatt på BMTFs Generalforsamling i mars 2015 og gjøres gjeldende fra samme dato.

Alle medlemmer/medlemsbedrifter i BMTF må ha byggfaglig bakgrunn.

1. FORMÅL

- a) Formålet med de etiske reglene er å sikre at alle tjenester som utføres av takstmenn tilsluttet BMTF utøves på en faglig måte, slik at lover og forskrifter, og aktuelle instruksjoner overholdes.
- b) Reglene gjelder for medlemmer under utøvelsen av takstmannsyrket og beslektet virksomhet.
- c) Fellesbetegnelsen takstmann brukes i det etterfølgende for alle nevnt i pkt. 1.2.

2. GENERELL YRKESHOLDNING

- a) Takstmannen skal kun påta seg oppdrag han har kompetanse til å utføre.
- b) Takstmannen må ikke opptre på en måte som er uforenlig med gjeldende lover som kan svekke tilliten til takseringsyrket.
- c) Når takstmannen utfører forskjellige typer tjenester overfor sin oppdragsgiver, må takstmannens uavhengighet og objektivitet vies særlig oppmerksomhet.
- d) Takstmannen kan ikke være medlem av organisasjoner eller sammenslutninger hvis regelverk strider mot de prinsipper og regler som omfattes av Byggmestrenes Takseringsforbund.
- e) Takstmannens redelighet og integritet skal være uomtvistelig, og slik at han gjennom sin opptreden eller handlinger ikke bringer yrket eller organisasjonenes navn i vanry.
- f) Takstmannen kan ikke opptre i andre relasjoner som kan anses som uheldige bindinger, eller føre til svekket tillit til forbundet.

3. INTEGRITET

- a) En takstmann kan være «uavhengig», «ekstern», eller «intern».
- b) Den eksterne takstmannen har ikke et ansettelsesforhold til sin oppdragsgiver og har heller ikke, verken direkte eller indirekte, via partnere, medeiere eller nær familie en vesentlig finansiell interesse i oppdragsgivers foretak, eller omvendt.
- c) En uavhengig takstmann er en ekstern takstmann som heller ikke har andre oppdrag som genererer honorar fra oppdragsgiver enn de oppdragene som er takseringsrelaterte. Takseringsoppdragene fra samme oppdragsgiver skal i denne perioden heller ikke overstige 20 % av den totale takseringsrelaterte omsetningen

- til takstmannen eller takseringsforetaket. Det kreves også at en uavhengig takstmann skal skriftlig vise eventuelle engasjement knyttet til objektet(ene).
- d) Objektivitet og nøytralitet er overordnede faktorer i en uavhengig takstmanns utøvelse av yrket. Dersom det kan herske tvil om takstmannens habilitet, objektivitet eller nøytralitet, som igjen kan svekke tilliten til han/hennes utførelse av et oppdrag, skal takstmannen ikke påta seg oppdraget som uavhengig takstmann.
 - e) En uavhengig takstmann må ikke delta i en takstforretning dersom han direkte eller indirekte har egeninteresse i utfallet. Takstmannen må heller ikke utføre oppdrag hvor takstmannen er så nær familie med takstobjektets eier eller andre som har interesser i takstresultatet.
 - f) En intern takstmann er en som ikke fyller kravene til verken å være ekstern eller uavhengig. Den interne takstmannen kan være engasjert eller ansatt, men må like vel være uten vesentlige finansielle eller politiske interesser som ved å være deleier, direkte eller gjennom familie eller stiftelse, med eierandel. Uansett må den interne takstmannen tilfredsstillende Byggmestrenes Takseringsforbunds faglige kvalifikasjonskrav.
 - g) I alle sammenhenger skal takseringsrapporter angi om takstmannen har tatt oppdraget som uavhengig, ekstern eller intern takstmann. Definisjonen av begrepet skal også angis i rapporten.
 - h) Den enkelte takstmann avgjør selv habilitetsspørsmålet.

Takstmannens rolle skal angis i rapporten ved at takstmannen opplyser om har tatt oppdraget som uavhengig, ekstern, eller intern takstmann.

Definisjonen av begrepet skal også angis i rapporten. En av følgende tre standardtekster skal takstmannen selv alltid sette inn i rapporten:

Uavhengig takstmann

Denne rapporten er utarbeidet av en Uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Ekstern takstmann

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern takstmann som jevnlig utfører oppdrag for denne oppdragsgiver. Oppdraget og måten det er utført på kan avvike fra Byggmestrenes Takserings Forbunds regelverk for uavhengige takstmenn. Takstmannen har ikke et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Intern takstmann

Denne rapporten er utarbeidet av en Intern takstmann som er engasjert eller ansatt av oppdragsgiver på hel- eller deltid.

4. TAUSHETSPLIKT – DISKRESJON

- a) Rapporten tilknyttet et oppdrag er oppdragsgivers eiendom og skal behandles konfidensielt. Rapporter kan bare kopieres eller overleveres til andre enn

oppdragsgiver, når det er uttrykkelig avtalt på forhånd, eller takstmannen blir pålagt dette ved lov, forskrift eller vedtak truffet med hjemmel i lov. Kopi til eget arkiv er tillatt.

- b) Takstmannen har taushetsplikt om opplysninger takstmannen i oppdrags medfør får kjennskap til om andres forretningsmessige og private forhold. Unntatt fra taushetsplikten er opplysninger som er offentlig tilgjengelig og opplysninger som åpenbart ikke er av konfidensiell karakter.
- c) Takstmannen skal ikke utnytte mottatt informasjon til å skaffe seg selv eller andre fordeler.
- d) Takstmannen skal så langt det er mulig sikre at taushetsplikten også ivaretas av enhver person som er ansatt av eller engasjert av takstmannen i forbindelse med oppdraget.
- e) Taushetsplikten er ikke tidsbegrenset og gjelder også dersom tilknytningen til organisasjonen opphører - frivillig eller tvungen. Taushetsplikt kan bare oppheves hvis takstmannen ved lov, forskrift eller vedtak truffet med hjemmel i lov blir pålagt å gi opplysninger om forholdene.

5. REKLAME OG FORHOLD TIL MEDIA

- a) All markedsføring og reklamering for den enkelte takstmann eller takstmannens foretak, skal i form og innhold være saklig og korrekt, og må ikke være uriktig, villedende eller illojal ovenfor andre aktører i bransjen.

6. FORHOLDET TIL OPPDRAGSGIVER

- a) Takstmannen er ansvarlig for å utføre og fullføre de oppdrag han påtar seg. Oppdragsgiver skal varsles dersom oppdraget ikke kan utføres innen den tid som er forutsatt og/eller innenfor de betingelser som er avtalt.
- b) Takstmannen skal ikke inngå avtale om at honoraret skal være avhengig av takstresultatet. Takstmannen skal heller ikke benytte sin stilling eller sin virksomhet til begunstiggelse i tillegg til et eller i stedet for avtalt honorar.
- c) Takstmannen skal ikke innkreve eller avtale urimelige honorarer. Dersom uforutsette forhold ved et oppdrag fører til at honoraret vil bli vesentlig høyere enn antatt, skal oppdragsgiver underrettes om dette og om årsaken til økningen. Priser til privatpersoner skal alltid oppgis inklusiv merverdiavgift.

7. OVERTREDELSER:

- a) Brudd på de etiske regler, instruksjoner eller god takstmannsskikk kan få disiplinære følger. Alvorlige eller gjentatte brudd kan medføre suspensjon eller eksklusjon.