

LOVER

VEDTEKTER

ETISKE REGLER



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

REGELVERK

*Norges TakseringsForbund (NTF) er en bransjeorganisasjon med over 50 års tradisjon. Over disse årene har NTF utviklet seg og blitt en profesjonell organisasjon. Med profesjonaliseringen følger stadig bedre og ryddigere sett med regler og hoveddelen av dagens regelverk er naturlig delt inn i tre;
Lover, Vedtekter og Etiske regler.*

I tillegg vil det alltid eksistere ulike regelverk som adresserer takstmannens virksomhet, som for eksempel rutinene som er beskrevet i NTFs håndbok eller instruksjoner knyttet til enkelte rapportformer og oppdragstyper. Dette er en del av regelverket som kontinuerlig tilpasses de aktuelle markedene og som av natur derfor er mer dynamisk enn de tre første.

INNHOOLD

SIDE 1 LOVER

SIDE 11 VEDTEKTER

SIDE 19 ETISKE REGLER

LOVER

Lovene regulerer organisasjonens funksjon. Hvem som kan være medlem, hvem som har stemmerett og hvem som er valgbar. Videre regulerer lovene hvilke organer vi trenger for å fungere som en rasjonell organisasjon og hvor de ulike beslutningene fattes i organisasjonen.



§ 1 FORBUNDET

Forbundets navn er Norges TakseringsForbund (NTF).

Medlemmer i forbundet er autoriserte foretak. NTF er en selveiende enhet, dvs. at ingen i kraft av eierposisjon kan disponere over dens formue, har krav på utdeling av overskudd eller hefter for dens gjeld.

Forbundet kan opprette regionale avdelinger og landsomfattende fagavdelinger etter vedtak i Representantskapet. Avdelingenes vedtekter godkjennes av Representantskapet etter innstilling fra avdelingene selv. I tillegg til loven har forbundet vedtekter, etiske regler og annet utfyllende regelverk vedtatt i forbundets faste organer (jfr. § 3).

Forbundets forretningsadresse er i Oslo.

§ 2 FORMÅL

NTF er en interesseorganisasjon for takseringsforetak som skal tilrettelegge og arbeide for at medlemsforetakene kan utøve sitt virke på en profesjonell måte. Dette skal oppnås ved å:

- a) Tilrettelegge for faglig utvikling av yrket og høyne medlemsforetakenes kompetanse.
- b) Stille høye krav til etikk og habilitet.
- c) Arbeide for gode politiske rammebetingelser.
- d) Sikre rekruttering av takstmenn.
- e) Være en aktiv deltaker i samfunnsdebatten.

§ 3 FASTE ORGANER

Forbundet har følgende faste organer:

- Generalforsamling (jfr. § 7)
- Representantskap (jfr. § 9)
- Hovedstyre (jfr. § 10)
- Kontrollkomité (jfr. § 12)
- Ankeutvalg for disiplinærsaker (jfr. § 14)
- Fagavdelinger
- Regionale avdelinger

§ 4 MEDLEMSKAP

For å bli medlem av NTF må en søker være et registrert foretak og tilfredsstillende kravene som stilles i forbundets vedtekter. Medlemsforetakene må rette seg etter forbundets regelverk og vedtak fattet med hjemmel i disse. Alle takstmenn sertifisert i henhold til forbundets vedtekter og som er ansatt i eller eier av et medlemsforetak, kan representere sitt medlemsforetak og velges som tillitsvalgt i NTF, forutsatt at alle forpliktelser i henhold til forbundets regelverk er oppfylt (jfr. Vedtekter pkt. 1.2.4 og 8).

Ordinær utmelding skal skje skriftlig i henhold til forbundets vedtekter (jfr. Vedtekter pkt. 3.1).

§ 5 MISLIGHOLD AV MEDLEMSKAP

Forbundet har rett til å bringe et medlemskap til opphør dersom medlemsforetaket ikke følger forbundets regelverk. Dette skjer i henhold til vedtektsfestede regler eller i form av suspensjon eller eksklusjon (jfr. Vedtekter pkt. 3).

§ 6 KLAGEBEHANDLING, SUSPENSJON OG EKSKLUSJON

NTF har en ordning for behandling av både faglige og etiske klager på sertifiserte takstmenn og autoriserte medlemsforetak. Hovedstyret vedtar og iverksetter ordningen på områder hvor lover eller vedtekter ikke allerede beskriver rutinene. Hovedstyret fatter vedtak om suspensjon og eksklusjon.

Et medlemsforetak kan suspenderes for et nærmere bestemt tidsrom eller innstilles for eksklusjon hvis medlemsforetaket:

- a) overtrer forbundets lover, vedtekter eller etiske regler og regler for god takseringsskikk.
- b) på andre områder enn de som er dekket under pkt. a, opptre på en annen måte enn det intensjonene i NTFs lover og regelverk krever.

Hovedstyrets vedtak om suspensjon eller eksklusjon kan ankes til Ankeutvalget for disiplinærsaker.

§ 7 GENERALFORSAMLINGEN

Ordinær Generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Generalforsamlingen innkalles av Hovedstyret med minst fire - 4 - ukers varsel. Innkallingen skal inneholde dagsorden med nødvendige vedlegg og forslag til vedtak, samt Valgkomiteens forslag.

Forslag fra medlemsforetak og avdeling, gjeldende etterfølgende dagsorden, må gjøres skriftlig og være Hovedstyret i hende senest åtte - 8 - uker før Generalforsamling avholdes.

På ordinær Generalforsamling behandles følgende saker:

- 1) Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 2) Kontrollkomitéens rapport til Generalforsamlingen
- 3) Årsberetning og regnskap for NTF og datterselskap
- 4) Valg av revisor
- 5) Aktivitetsrapport for siste år
- 6) Lover og etiske regler
- 7) Strategi for Norges TakseringsForbund
- 8) Innkomne forslag
- 9) Fastsettelse av kontingent og grunnavgift
- 10) Økonomisk prognose – 4 år
- 11) Endringer i sammensetningen av avdelinger
- 12) Valg:
 - a) President og Visepresident (jfr. § 10)
 - b) Hovedstyremedlemmer på valg (jfr. § 10)
 - c) 2 varamedlemmer til Hovedstyret (jfr. § 10)
 - d) Kontrollkomitéens leder, 4 utvalgsmedlemmer og 1 varamedlem på valg (jfr. § 12)
 - e) Valg av ordfører og varaordfører
 - f) Medlemmer av Ankeutvalget på valg (jfr. § 14)
 - g) Valgkomité med 1 leder, 2 medlemmer og 1 varamedlem (jfr. § 13)
- 13) Fastsettelse av sted for neste Generalforsamling

Generalforsamlingen ledes av den valgte ordfører eller varaordfører.

Vedtak på Generalforsamlingen skal protokolleres og protokollen skal undertegnes av 2 valgte tilstedeværende medlemsforetak.

På Generalforsamlingen har hvert medlemsforetak et antall stemmer tilsvarende antall sertifiserte takstmenn under den forutsetning at både medlemsforetaket og de sertifiserte takstmennene har oppfylt sine forpliktelser og er stemmeberettiget i henhold til NTFs regelverk (jfr. § 4). Hvert medlemsforetak kan maksimalt ha 15 stemmer, samt inntil 5 fullmakter. Stemmegivningen gis samlet.

Takstmenn med alle sine sertifikater satt passive, samt takstfullmektiger er ikke stemmeberettiget på Generalforsamlingen.

Et medlemsforetak kan stemme via fullmektig. Intet medlemsforetak kan avgi flere enn 5 stemmer som fullmektig for andre medlemsforetak. Fullmakten må være skriftlig og undertegnet av medlemsforetaket, og utstedt til fullmektig som må være stemmeberettiget medlemsforetak i forbundet. Fullmakter må leveres senest innen 2 timer før Generalforsamlingen.

Vedtak på Generalforsamlingen treffes med simpelt flertall, unntatt ved lovendring som krever 2/3 flertall av det av de avgitte stemmer. I tilfelle stemmelikhet er Presidentens stemme avgjørende.

§ 8 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Ekstraordinær Generalforsamling kan avholdes med minst fjorten - 14 - dagers skriftlig varsel etter Hovedstyrets beslutning, eller når det forlanges av minst 1/10 av de stemmer som medlemsforetakene representerer.

§ 9 REPRESENTANTSKAPET

Representantskapet består av President og Visepresident, samt en representant for hver avdeling (jfr. Vedtekter pkt. 2.1). Avdelingen representeres av avdelingens leder med mindre en annen er valgt. Avdelingen kan også medta en bisitter uten tale eller forslagsrett. Avdelingen dekker selv omkostningene med en bisitter.

Presidenten og Visepresidenten har en stemme hver. Stemmetallet til de ulike avdelingenes representanter bestemmes av avdelingenes medlemsantall med

- 1 stemme for de første 50 NTF-sertifiserte avdelingsmedlemmer,
- 1 for de neste 75,
- 1 for de neste 100 og
- 1 for medlemmer utover dette.

Øvrige Hovedstyremedlemmer og Kontrollkomiteens leder møter med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett. Andre tillitsvalgte kan møte med tale- og forslagsrett etter vedtak i Representantskapet. Representantskapets møte holdes hver høst.

Hovedstyret innkaller Representantskapet med minst fjorten - 14 - dagers varsel. Innkallingen skal inneholde dagsorden med nødvendige vedlegg, og forslag til vedtak. Forslag fra medlemsforetak og avdelinger skal gjøres skriftlig og være Hovedstyret i hende senest åtte - 8 - uker før Representantskapets møte avholdes.

Representantskapet ledes av Generalforsamlingens ordfører.

På Representantskapets møte behandles:

- 1) Godkjenning av innkalling og dagsorden. Vedtak om tale- og forslagsrett.
- 2) Økonomisk oversikt for 1. halvår.
- 3) Fastsettelse av avgifter utover de som Generalforsamlingen vedtar, og eventuell godtgjørelse til tillitsvalgte for neste år.
- 4) Neste års målsetningsdokument.
- 5) Neste års budsjett.
- 6) Vedtektsendringer og godkjenning av vedtekter for avdelingene.
- 7) Innkomne forslag og saker som fremlegges av Hovedstyret.
- 8) Fastsettelse av dato og møtested for neste møte.

Avgjørelser fattes med simpelt flertall. Ved stemmelikhet faller forslaget. Det er anledning til å stemme med 1 fullmakt.

Representantskapet kan be Hovedstyret nedsette komiteer.

§ 10 HOVEDSTYRET

Hovedstyret består av President, Visepresident og 3 hovedstyremedlemmer. Presidenten og Visepresidenten velges særskilt. Til Hovedstyret velges 2 varamedlemmer. Valgperioden er 2 år, eller kortere når det er naturlig for å sikre kontinuitet i Hovedstyret.

Presidenten og ett hovedstyremedlem sammen forplikter forbundet med sin underskrift. Hovedstyret er beslutningsdyktig når minst 3 av styrets medlemmer er til stede. I tilfelle stemmelikhet er Presidentens stemme avgjørende.

Hovedstyret skal lede forbundets virksomhet i overensstemmelse med lover, vedtekter og vedtak fattet på Generalforsamlingen eller i Representantskapet.

Hovedstyret nedsetter komiteer og utvalg. Hovedstyret fastsetter dessuten instruksjer og retningslinjer for disse.

Hovedstyret oppnevner 2 utvalgsmedlemmer til Ankeutvalget for disiplinærsaker (jfr. § 14).

Hovedstyret skal treffe avgjørelser i alle saker som etter lover og vedtekter ikke er lagt til Generalforsamlingen eller til Representantskapet.

Hovedstyret skal føre protokoll for sine vedtak og protokollen skal undertegnes av de møtende styremedlemmer.

Med unntak av Kontrollkomitéens rapporter og Valgkomiteens innstilling, skal Hovedstyret gi innstilling i alle saker som legges frem for Generalforsamlingen eller Representantskapet. Hovedstyrets medlemmer kan ikke være medlem i faste utvalg og komiteer.

§ 11 ADMINISTRASJON

Forbundet skal ha en administrasjon som ledes av administrerende direktør.

§ 12 KONTROLLKOMITÉ

Kontrollkomitéen består av leder, fire komitémedlemmer og et varamedlem som velges av Generalforsamlingen. Komiteen er beslutningsdyktig dersom tre komitémedlemmer er til stede. Kontrollkomitéens leder og øvrige komitémedlemmer velges for to - 2 - år av gangen.

Komiteen har som mandat å føre tilsyn med forbundets virksomhet ved å påse at de vedtak som fattes av Hovedstyret er i samsvar med gjeldende lover, vedtekter, instruksjoner og vedtak truffet av forbundets høyere organer. Kontrollkomitéen skal også føre tilsyn med at forannevnte vedtak er fulgt opp.

Kontrollkomitéen skal likeledes vurdere om Representantskapet og Hovedstyret har virket etter de fullmakter som er gitt dem etter forbundets lover. Dessuten er kontroll av at regnskapet er utført og fremlagt på en oversiktlig og forståelig form, samt at tilhørende rapporter fra revisor foreligger, en del av mandatet.

Komiteen møtes til konstituerende møte så raskt som mulig etter at de er valgt. Her velger de sin nestleder blant komitémedlemmene. Komiteen møtes ellers minst en gang årlig og ett av disse gjennomføres over to dager med følgende dagsorden:

- 1) Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 2) Gjennomgang av protokoller og relevante dokumenter
- 3) Hovedstyrets årsberetning
- 4) Regnskap med revisors beretning for NTF og datterselskap
- 5) Innstilling på revisor for neste periode
- 6) Gjennomgang av forslag til lovendringer
- 7) Kontrollkomitéens rapport til Generalforsamlingen
- 8) Fastsettelse av dato og møtested for neste møte

Hovedmøtet legges til et tidspunkt som setter komiteen i stand til å behandle alle punkter på den faste dagsorden. Hovedmøtet må likevel finne sted tidnok til at komiteens rapport kan legges frem for Generalforsamlingen.

Kontrollkomitéen rapporterer til Generalforsamlingen. Det føres møteprotokoller som undertegnes av de møtende og legges frem for Hovedstyret til orientering.

Forbundets administrasjon skal gjøre klar nødvendige dokumenter i tråd med dagsorden. I den grad det er nødvendig for å fylle sitt mandat, har komiteen også adgang til forbundets regnskapsbøker, styrets protokoller, revisors protokoller og andre protokoller, samt andre dokumenter som er relevante for å utføre oppgavene i tråd med komiteens mandat.

Kontrollkomitéen er ansvarlig for fullmaktsprøving.

§ 13 VALGKOMITÉ

Valgkomiteen foreslår kandidater for valg i henhold til § 7, punkt 12 a) - f), og avgir sin innstilling til Generalforsamlingen. Valgkomiteen velges for ett - 1 - år av gangen. Hovedstyret innstiller på ny Valgkomité.

§ 14 ANKEUTVALG FOR DISIPLINÆRSAKER

Ankeutvalget sammensettes av 3 utvalgsmedlemmer som velges av Generalforsamlingen og 2 utvalgsmedlemmer som oppnevnes av Hovedstyret (jfr. § 10, 5. avsnitt). Ankeutvalget er ankeinstans for vedtak fattet av Hovedstyret om suspensjons- eller eksklusjonssaker. Ankeutvalget skal være fulltallige ved behandling av slike saker.

Ankeutvalget velges/oppnevnes for to - 2 - år av gangen.

§ 15 FUNKSJONSTID

Funksjonstiden for medlemmer av Hovedstyret, Kontrollkomité, Ankeutvalg og Valgkomité kan ikke overstige 6 år sammenhengende.

Presidentens funksjonstid er inntil 10 år sammenhengende inklusive tjenestetid som styremedlem.

§ 16 OPPLØSNING AV NORGES TAKSERINGSFORBUND

NTF kan oppløses etter vedtak på to ordinære Generalforsamlinger etter behandling i sakslistens punkt 6. Oppløsning krever 2/3 flertall.

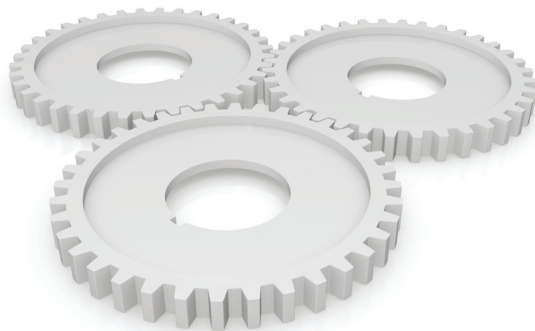
Ved vedtak om oppløsning skal Generalforsamlingen oppnevne et forvaltningsråd som skal ta vare på NTFs arkiv, øvrige eiendeler og eventuelle oppsparte midler.

Midlene skal stå urørt i 10 år etter bestemmelsene i vergemålslovens regler om forvaltning av umyndiges midler i påvente av opprettelse av nytt forbund.

Er ikke nytt forbund stiftet innen utgangen av denne tid, tilfaller midlene det formål som ble besluttet i Generalforsamlingen som endelig oppløste NTF.

VEDTEKTER

Vedtektene regulerer forholdet mellom organisasjonen på den ene siden og den enkelte medlemsbedrift eller takstmann på den andre. Det vil i hovedsak bety at medlemmet eller takstmannens "status" i forhold til NTF, sertifikater for ulike områder, fullmektigordninger og lignende, reguleres i vedtektene. Praktiske forhold rundt avslutning av medlemskap eller sertifikater er også regulert her. Dessuten er forbundets hederstegn og æresmedlemskap hjemlet i vedtektene.



1. FORMÅL OG DEFINISJONER

1.1 Formål

Vedtektene for Norges TakseringsForbund (NTF) har som formål å utdype lovenes bestemmelser, og å regulere forholdet mellom medlemsforetak, tilhørende takstmenn og organisasjonen.

1.2 Definisjoner

NTF benytter en rekke uttrykk i sitt regelverk og sin organisasjonspraksis. Innholdet i flere slike uttrykk er gitt følgende definisjon:

1.2.1. Administrasjonen:

Den daglige drift av NTF tas vare på av en administrasjon, direkte underlagt forbundets styre.

1.2.2. Fagområde:

Et område, definert av takseringsobjekt og rapportform, hvor medlemsforetaket autoriseres og takstmannen sertifiseres til å arbeide innenfor.

1.2.3. Autorisasjon:

En tillatelse, gitt av NTF, til å tilby profesjonelle tjenester, med referanse til NTFs autorisasjonsordning.

1.2.4. Sertifisering:

En utøvende takstmann sertifiseres for å arbeide innen det fagområdet, som NTF finner takstmannen faglig kvalifisert for. Medlemsforetaket den sertifiserte takstmannen arbeider for mottar tilsvarende autorisasjon. Den sertifiserte takstmannen signerer sine rapporter på vegne av medlemsforetaket. (jfr. NTF Lov § 4, 3. avsn.)

1.2.5. Medlemsforetak:

Et foretak som har fått medlemskap i, og autorisasjon av, NTF.

1.2.6. Standardiserte rapportformer:

Hovedstyret kan beslutte at standardiserte rapportformer alltid skal anvendes i tilknytning til autorisasjons- eller sertifiseringsområder. De sertifiserte takstmennene og autoriserte medlemsforetakene er forpliktet til å benytte denne rapportformen.

2. INNMELDING

2.1 Medlemskap

NTF godkjenner søknader om medlemskap når søkeren tilfredsstillter kravene i NTFs regelverk.

En sertifisert takstmann tilknyttet et autorisert medlemsforetak plikter å være medlem av en regional eller landsomfattende avdeling av Norges TakseringsForbund.

2.2 Autorisasjon

NTF har de autorisasjonsområder som er vedtatt av Hovedstyret og som skal følge som vedlegg til disse vedtekter.

Alle takstmenn som er sertifisert i hht. NTFs Vedtekter og som arbeider for et medlemsforetak gir grunnlag for foretakets autorisasjoner. (jfr. NTF Lov § 4, 3. avsn.)

Medlemsforetakets autorisasjon gis på bakgrunn av at minst en sertifisert takstmann arbeider for foretaket.

Et medlemsforetak kan i tillegg engasjere andre sertifiserte takstmenn innen de autorisasjonsområdene foretaket allerede besitter, forutsatt at den innleide takstmannen er sertifisert på området og at han har møtt sine forpliktelser overfor NTF. Dersom takstmannen skal levere rapporter i navnet til flere foretak, må han imidlertid skaffe seg de lisenser og tillatelser for IT-verktøy etc. som dette krever.

2.3 Sertifisering

En takstmann kan sertifiseres når takstmannen innehar de nødvendige faglige kvalifikasjoner som til en hver tid kreves innenfor de ulike fagområder hvor forbundet utsteder

sertifisering. Søkeren må ha hederligandel.

Kravene til sertifisering vedtas av Hovedstyret, eller av det utvalg som Hovedstyret har tildelt slik myndighet.

Søkeren skal ha gjennomført den utdanningen og bestått den eksamen med det resultat som til enhver tid er godkjent av NTFs Hovedstyre. Eksamen som er eldre enn 3 år gir ikke automatisk rett til sertifisering.

For sertifisering på områder hvor NTF ikke har godkjente utdanningstilbud kan NTF tilby egne sertifiseringsprøver som, ved bestått, gir rett til sertifisering. Slike prøver kan i spesielle tilfeller tilbys søkere som kan dokumentere god faglig, teoretisk og praktisk bakgrunn.

Søkerens faglige kvalifikasjoner og relevant praksis kan i særlige tilfeller også kvalifisere for sertifisering uten avleggelse av eksamen eller sertifiseringsprøver.

Søknadene kan behandles administrativt. Søknader om sertifisering uten å ha gjennomført den til enhver tid godkjente utdanning behandles av Hovedstyret eller av det utvalg som Hovedstyret har tildelt slik myndighet.

2.4 Sertifisering, aktiv eller passiv

Et aktivt sertifikat kan etter søknad settes passivt. Et passivt sertifikat kan etter søknad settes aktivt.

2.5 Takstfullmektig

Status som takstfullmektig kan oppnås innen enkelte fagområder. Det skal stilles de samme krav til faglig bakgrunn for takstfullmektiger som det stilles til sertifiserte takstmenn.

Det skal inngås avtale mellom takstfullmektigen og et medlemsforetak i NTF. Medlemsforetaket skal ha en sertifisert takstmann med minst 3 års praksis på det aktuelle fagområdet som den fagansvarlige for takstfullmektigen.

Som avtaledokument skal benyttes en standard fullmektigavtale utarbeidet av NTF. Partene kan avtale andre forhold så lenge disse ikke er i strid med innholdet i standardavtalen.

En takstmann kan være fagansvarlig for inntil 5 takstfullmektiger innenfor samme fagområde.

For takstfullmektiger er det medlemsforetaket som er ansvarlig.

Takstfullmektiger skal ha kontorfellesskap med det medlemsforetaket som er part i fullmektigavtalen, slik at arbeidet kan være under daglig oppfølging. Hovedstyret kan, i særlige tilfeller, godkjenne andre samarbeidsformer.

En takstfullmektig må ha bestått eksamen som kvalifiserer til full sertifisering for det aktuelle sertifikatet i løpet av 5 år etter inngåelse av fullmektigavtalen, men han kan likevel fortsette som takstfullmektig.

En takstfullmektig må følge NTFs obligatoriske etterutdanning. (jfr. pkt. 4)

2.6 Studentmedlem

En student på NTFs godkjente utdanningstilbud kan søke Studentmedlemskap. Medlemskapet forvaltes av administrasjonen i NTF.

3. OPPHØR AV MEDLEMSKAP OG AUTORISASJON, TAP AV SERTIFISERING

3.1 Opphør av medlemskap

Utmelding skjer skriftlig til forbundet innen utgangen av september måned, gjeldende fra første årsskifte. Administrasjonen kan i helt spesielle tilfeller gjøre unntak fra disse kravene.

3.2 Opphør av autorisasjon

Ved tap av sertifisering som følge av brudd på forbundets regelverk, opphører samtidig

den autorisasjon som er knyttet til angjeldende sertifisering.

Hvis en sertifisert takstmann slutter eller får annet arbeidsavbrudd, og ingen andre i firmaet har tilsvarende sertifikater, kan firmaet likevel fortsette virksomheten i inntil 12 måneder med innleid sertifisering.

Hvis et medlemsforetak, etter purringer, ikke har betalt utestående fordringer til NTF-Gruppen (NTF og datterselskap) innen 4 uker etter at fordringen er sendt til inkasso, regnes medlemsforetakets autorisasjon og medlemskap som opphørt. Hovedstyret kan justere denne fristen dersom de finner det nødvendig. Når særlige forhold tilsier det kan administrasjonen innvilge en forlengelse av fristen. Andre uoppgjorte økonomiske forpliktelser til NTF-Gruppen eller avdeling kan også innebære at medlemsforetaket mister sine autorisasjoner etter vedtak i Hovedstyret.

Alle sertifiserte takstmenn i foretaket skal informeres dersom medlemsforetaket, på grunn av mislighold av sine forpliktelser til NTF-Gruppen, eller etter vedtak i NTFs organer, gis varsel om at autorisasjon og medlemskap er under vurdering.

Et medlemsforetak som er avviklet, eller på annen måte har opphørt, kan ikke inneha autorisasjoner eller medlemskap i NTF. NTFs forpliktelser til et slikt medlemsforetak opphører samtidig.

Dersom et medlemskap er brakt til opphør på grunn av mislighold som betalingsforsinkelser eller lignende, og ikke av faglige eller yrkesetiske årsaker, har administrasjonen anledning til å gjenopprette medlemskapet dersom misligholdet bringes i orden innen rimelig tid.

3.3 Midlertidig opphør av sertifikat

Midlertidig opphør av et sertifikat kan innvilges. I denne perioden bortfaller avgifter som er knyttet til sertifikatet. Det kan ikke utføres taksering under det aktuelle sertifikatet i perioden.

Søknader om midlertidig opphør av sertifikat behandles administrativt i NTF.

3.4 Tap av sertifisering

Hovedstyret kan vedta at sertifiserte takstmenn kan tape sin sertifisering der takstmannen:

- a) overtrer forbundets lover, vedtekter eller etiske regler og regler for god takseringsskikk.
- b) på andre områder enn de som er dekket under pkt. a, opptrer på en annen måte enn det intensjonene i NTFs lover og regelverk krever.
- c) bryter norsk lov i utøvelsen av sitt yrke som takstmann.

Takstmenn som ikke gjennomfører den pålagte etterutdanningen (jfr. pkt. 4) taper den aktuelle sertifisering. For å få gjenopprettet en sertifisering, må en ta relevant etterutdanning innen etterutdanningsperiodens utløp. For å få gjenopprettet en sertifisering på et senere tidspunkt kreves bestått eksamen fra relevant område ved NTFs godkjente utdanningstilbud.

Takstmenn som velger å benytte andre rapportformer enn de som er vedtatt av NTF for et bestemt sertifiseringsområde taper den aktuelle sertifisering for en periode fastlagt av NTFs Hovedstyre.

4. ETTERUTDANNING

Forbundets etterutdanning er obligatorisk og skal gjennomføres med en hyppighet og et innhold fastsatt av Hovedstyret.

Sertifiserte takstmenn og takstfullmektiger skal gjennomføre etterutdanning innenfor alle områder de er sertifisert for. Dette gjelder også for takstmenn med sertifikater satt passive.

Administrasjonen har anledning til å innvilge mindre utsettelse av etterutdanningen når spesielle hensyn tilsier det.

Takstmenn som underviser i det NTF-godkjente etterutdanningsprogram kan ved administrativ avgjørelse få det gjeldende etterutdanningsprogram godkjent.

5. AVGIFTER

Kontingent og grunnavgift vedtas av Generalforsamlingen. Serviceavgift og andre

avgifter vedtas av Representantskapet.

Det kan søkes om reduserte avgifter for sertifiserte takstmenn som av sosiale eller helsemessige årsaker må redusere sin takseringsvirksomhet. Søknadene behandles administrativt.

6. FORSIKRING

Sertifiserte takstmenn og takstfullmektiger er forpliktet til å delta i NTFs kollektive ansvarsforsikring. Organisasjoner NTF har formelt samarbeid med, og som har tilsvarende dekning, gir fritak fra denne forpliktelse.

7. HEDERSTEGN OG ÆRESMEDLEMSKAP

Hovedstyret kan tildele hederstegn til takstmenn og kan utnevne personlige æresmedlemmer. Æresmedlemskap gis til takstmenn som etter Hovedstyrets oppfatning har gjort en særlig stor innsats for NTF. Tildelingen finner sted på Generalforsamling. (jfr. Statutter for tildeling av hederstegn og æresmedlemskap)

8. TILLITSVALGTE

Tillitsvalgte er sertifiserte takstmenn som er valgt eller utpekt til å sitte i styre, komité eller utvalg i NTF. (jfr. NTF Lov § 4)

Det gis ikke økonomiske særbeholdninger for tillitsvalgte i NTF. Kompensasjon for det arbeid som nedlegges vedtas av Representantskapet i henhold til forbundets lover. (jfr. NTF Lov § 9, pkt. 3)

Tillitsvalgte svarer normal avgift for eksamener som avlegges i tilknytning til utdanningstilbud i regi av NTF.

9. ANKE OVER VEDTAK

Vedtak gjort administrativt eller av vedtaksføre utvalg kan ankes til Hovedstyret som fatter endelig vedtak.

10. Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres av Representantskapet med 2/3 flertall.

ETISKE REGLER OG REGLER FOR GOD TAKSERINGSSKIKK

Etiske retningslinjer for takstmenn adresserer, som navnet antyder, de etiske spørsmålene knyttet til takstmannens virksomhet og har således ingen annen kobling til NTF enn at de er vedtatt av forbundets Generalforsamling og gjelder som et kollektivt regelverk for alle som sertifiserer seg i NTF.

De etiske reglene er felles for Norges TakseringsForbund og NITO Takst.



INNLEDNING

De nye etiske reglene er utarbeidet i samarbeid med NITO Takst og harmonisert mot gjeldende europeiske standarder. De er vedtatt på NTFs Generalforsamling i juni 2008 og gis virkning fra 1. januar 2009.

De nye reglene er betydelig mer omfattende og detaljerte enn de tidligere etiske regler. Videre er det tatt i bruk en del nye begreper som klarere skal definere takstmannens stilling i forhold til oppdragsgiveren ved utførelse av oppdraget. Disse har direkte betydning for takstmannens habilitet og grad av uavhengighet.

1. FORMÅL

- 1.1 Formålet med etiske regler er å sikre at all taksering og beslektet virksomhet som utøves følger det som regler for god takseringsskikk fastsetter, utover norsk lovgivning, takseringsorganisasjonenes lover, vedtekter og instruksjer.
- 1.2 Reglene gjelder for medlemmer, takstmenn og fullmektiger godkjent av organisasjonene under utøvelsen av takstmannsyrket og beslektet virksomhet.
- 1.3 Fellesbetegnelsen takstmann brukes i det etterfølgende for alle nevnt i pkt 1.2.

Forklaring til pkt 1:

Normene for god takseringsskikk er blitt til gjennom praksis under tiden. De sentrale regler har siden vært nedfelt i takseringsorganisasjonenes etiske regler. Videre har Reklamasjonsnemnda for takstmenn siden 2001 behandlet og avgjort konkrete saker og på denne måten bidratt til å tydeliggjøre hva som er god takseringsskikk.

De foreliggende etiske reglene er vedtatt av NTF og NITO Takst og gjelder bare direkte for medlemmer, takstmenn og fullmektiger som er godkjent av disse organisasjonene og under deres utøvelse av takstmannsgjærningen.

2. GENERELL YRKESHOLDNING

- 2.1 Takstmannen skal kun påta seg oppdrag han/hun har kompetanse til å utføre.

- 2.2 Takstmannen må ikke opptre på en måte som er uforenlig med gjeldende lover og yrkesmessige plikter eller som kan svekke tilliten til takseringsyrket.
- 2.3 Når takstmannen utfører forskjellige typer tjenester overfor sin oppdragsgiver, må takstmannens uavhengighet og objektivitet vies særlig oppmerksomhet.
- 2.4 Takstmannen skal opptre med respekt for, og samarbeidsvilje overfor, andre takstmenn.
- 2.5 Takstmannen kan ikke være medlem av organisasjoner eller sammenslutninger hvis regelverk strider mot de prinsipper og regler som omfattes av takseringsorganisasjonenes regelverk.
- 2.6 Takstmannens redelighet og integritet skal være uomtvistelig, og slik at han/hun gjennom sin opptreden eller handlinger ikke bringer yrket eller organisasjonenes navn i miskreditt.

Forklaring til pkt 2:

Bestemmelsen i pkt 2 er gjort noe mer omfattende og detaljert enn tidligere, men innebærer ikke noe vesentlig nytt. Det sentrale er nødvendigheten av at takstmannen opptrer med stor bevissthet rundt sin rolle som profesjonell takstmann, både i forhold til oppdragsgivere, kolleger og andre.

Bestemmelsen i pkt 2.1 som sier at Takstmannen kun skal påta seg oppdrag han/hun har kompetanse til å utføre har lengre rekkevidde enn hvorvidt Takstmannen er sertifisert for det aktuelle fagområde. Dersom Takstmannen, f.eks. etter egen vurdering, ikke er faglig kvalifisert skal han avstå fra oppdraget.

3. INTEGRITET

- 3.1 En takstmann kan være "Uavhengig", "Ekstern" eller "Intern".
- 3.2 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.

- 3.3 En Uavhengig Takstmann er en Ekstern Takstmann som heller ikke har andre oppdrag som genererer honorar fra oppdragiver enn de oppdragene som er takseringsrelaterte. Dessuten har han heller ikke hatt slike oppdrag de siste 24 månedene. 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) som takseres, til oppdragsgiver og til parter som på annen måte er knyttet til objektet(ene) de samme 24 månedene.
- 3.4 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.
- 3.5 En Uavhengig Takstmann må ikke delta i en takstforretning dersom han/hun direkte eller indirekte har egeninteresse i utfallet. Han/hun må heller ikke utføre oppdrag hvor han/hun er besvogret med eller så nær beslektet som søskenbarn med takstobjektets eier eller andre som har interesser i takstresultatet.
- 3.6 En Intern Takstmann er en som ikke fyller kravene til verken å være ekstern eller uavhengig. Den interne takstmannen kan være tilnærmet heltids 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 over 5 % eierandel. Uansett må den Interne Takstmannen tilfredsstillende bransjens faglig kvalifikasjonskrav.
- 3.7 Dersom en annen eierandel enn 5 % kan forsvares som grensen for hva som vil kunne påvirke takstmannens objektivitet skal denne anføres og forklares i rapporten. I "eierandel" inngår i denne sammenheng også avtalt andel av avkastning, aksjeopsjoner og bonuser. Takstmannen regnes også som Intern Takstmann dersom han/hun besitter en offentlig posisjon hvor en tredjepart vil mene at det foreligger åpenbar interessekonflikt mellom det å besitte posisjonen

og det aktuelle takseringsoppdraget.

- 3.8 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.
- 3.9 Den enkelte takstmann avgjør selv habilitetsspørsmålet, men dette kan i tvilstilfeller også forelegges oppdragsgiver og/eller takstorganisasjonen for avgjørelse.
- 3.10 Takstmannen, medeiere i virksomheten og virksomhetens medarbeidere kan ikke motta gaver eller andre økonomiske fordeler fra oppdragsgiveren ut over vanlige oppmerksomheter.
- 3.11 Når det engasjeres mer enn en takstmann til et oppdrag gjelder disse kravene både individuelt og kollektivt.

Forklaring til pkt 3:

Begrepene ekstern og intern takstmann er nye begreper i de etiske reglene. Disse benyttes for å kunne skille mellom de ulike roller og integritet takstmannen kan ha etter hvem som er hans oppdragsgiver. Nødvendigheten av å definere de ulike rollene takstmannen kommer av samfunnets økende behov for gjennomsiktighet. Lesere av rapporter skal til enhver tid kunne vite hvilke forutsetninger som ligger til grunn for de vurderinger takstmannen gjør og om det er andre aktører som kan tenkes å ha interesse i utfallet av disse

De nye definisjonene åpner for at også interne takstmenn eksempelvis i forsikringselskaper kan være medlem av NTF. Det har også vært et ønske om å innarbeide disse begrepene slik at også store oppdragsgivere, som for eksempel forsikringselskaper, vil godta rapporter som åpent angir takstmannens forhold til oppdragsgiver.

De ulike rollene Uavhengig, Ekstern og Intern er nøye definert i reglenes pkt 3. Det er viktig å merke seg at samme takstmann kan ha ulike roller og således være definert forskjellig fra oppdrag til oppdrag

Uavhengige takstmenn er den tradisjonelt frittstående og uavhengige takstmann slik NTFs medlemmer gjennom tidligere regelverk har vært definert. Selv om takstmannen som utgangspunkt selv vurderer sin rolle og sin habilitet fra sak til sak, oppstilles nå ytterligere konkrete krav knyttet til opp-

dragsmengde og oppdragstype fra enkelte oppdragsgivere.

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:

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

*For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske
retningslinjer på www.ntf.no*

*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 Norges TakseringsForbunds
regelverk for uavhengige takstmenn.*

*Takstmannen har ikke et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers
virksomhet.*

*For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske
retningslinjer på www.ntf.no*

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

*For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske
retningslinjer på www.ntf.no*

4. TAUSHETSPLIKT – DISKRESJONSPLIKT

- 4.1 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.

- 4.2 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 natur
- 4.3 Takstmannen skal ikke utnytte mottatt informasjon til å skaffe seg selv eller andre fordeler.
- 4.4 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.
- 4.5 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

Forklaring til pkt 4:

Diskresjon er ikke noe nytt begrep i de etiske reglene, men de nye bestemmelsene om taushets- og diskresjonsplikt går nå lengre enn tidligere i å pålegge takstmannen taushetsplikt om oppdragsgivers forhold. Det er tatt med at taushetsplikten så langt mulig også skal gjelde for enhver person som er ansatt av eller engasjert av takstmannen i forbindelse med virksomheten. Det ligger i dette at takstmannen bør gjøre sine ansatte og hjelpere kjent med dette.

Vanskelige situasjoner kan oppstå der flere enn rekvirenten mener seg berettiget til å motta kopi av rapporten. Særlig gjelder dette der det er flere hjemmelshavere til eiendommen og det tvistes om verdier. Dersom rekvirentens samtykke til å videreformidle rapporten ikke gis må dette respekteres, men rekvirenten kan minnes om at rapporter ved senere rettsvister ofte blir provosert fremlagt.

5. REKLAME OG FORHOLD TIL MEDIA

- 5.1 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 takstmenn eller takstorganisasjoner.

- 5.2 Takstmannen må medvirke til å fremme objektiv informasjon om sitt yrke på en slik måte at dette kommer takseringsstanden og takstbrukerne til gode.
- 5.3 Takstmannen har ikke anledning til å markedsføre tjenester innenfor godkjenningsområder der takstmannen ikke har godkjenning.

6. FORHOLDET TIL OPPDRAGSGIVER

- 6.1 Takstmannen er ansvarlig for å utføre og fullføre de oppdrag han/hun påtar seg. Oppdragsgiver skal varsles dersom oppdraget ikke kan utføres innen den tid som er forutsatt og/eller innenfor de betingelser som er avtalt.
- 6.2 Takstmannen skal ikke inngå avtale om at honoraret skal være avhengig av takstresultatet. Takstmannen skal heller ikke benytte sin stilling eller sin virksomhet til begunstigelse i tillegg til et eller i stedet for avtalt honorar.
- 6.3 Honorarer bør utgjøre en godtgjørelse som står i forhold til oppdragets art, risiko, tidsforbruk, ansvar og faglige kvalifikasjoner.
- 6.4 Ved avregning plikter takstmannen, dersom oppdragsgiver ber om det, å opplyse om hvordan honoraret fremkommer, så som fremleggelse av timelister etc. Dette gjelder dersom honoraret ikke er avtalt på forhånd.
- 6.5 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.

Forklaring til pkt 6:

Bestemmelsene i pkt 6 regulerer takstmannens kunderelasjon til sin oppdragsgiver. Reglene reflekterer alminnelig forretningsskikk og kontraktsrettslige prinsipper om beregning av honorar der dette ikke på forhånd er avtalt mellom partene. De to mest praktiske problemstillinger er erfaringsmessig når rapporten skal leveres og spørsmål knyttet til honorarets størrelse og spesifisering av dette når det ikke er gjort avtale om dette på forhånd.

7. OVERTREDELSER

- 7.1 En takstmann kan ikke yte andre takseringsorganisasjoner eller organisasjoner som på annen måte driver i konkurranse med egen organisasjon faglig bistand, med mindre det på forhånd er innhentet skriftlig samtykke fra organisasjonen en er medlem av.
- 7.2 Brudd på de etiske regler, instruksjer eller god takstmannsskikk kan få disiplinære følger. Alvorlige eller gjentatte brudd kan medføre suspensjon eller eksklusjon. I forbrukersaker kan forbrukeren avgi skriftlig klage til Reklamasjonsnemnda for takstmenn, som er et tvisteløsningsorgan driftet av Norges TakseringsForbund og NITO Takst i samarbeid med Forbrukerrådet. Nemndas avgjørelser er rådgivende. Andre klager kan rettes til takseringsorganisasjonene.
- 7.3 Takstorganisasjonene har ulike prosedyrer for behandling av etiske saker. Begge organisasjoner kan behandle saker som bringes inn for den respektive organisasjon, eller saker som allerede er behandlet i Reklamasjonsnemnda. Organisasjonen utfører en selvstendig behandling av sakene, samt at den gjør vedtak som meddeles den innklagede og klager.

Forklaring til pkt.7:

Bestemmelsene om saksbehandling og illeggelse av sanksjoner overfor det enkelte medlem vil måtte følge hver enkelt organisasjons lover og praksis på området. For NTF medlemmer er dette nå et tosporet system.

Alle klager i tilknytning til takster på boliger og fritidsboliger utført etter 1. juni 2002 omfattes nå av ordningen med felles klagenemnd som er et samarbeid mellom takseringsorganisasjonene og forbrukermyndighetene. Den opprinnelige klagebehandlingen i NTF favner nå om skadetakster og skjønn, verditakster i tilknytning til næringsseiendommer samt jordbrukstakster og takster innen spesialområdene.

En klage i tilknytning til en næringstakst utført av et NTF medlem mottas av NTFs administrasjon som forbereder sakene for de av forbundets organer som driver klagebehandling. Administrasjonen avviser klager som har formelle feil eller er åpenbart grunnløse. Dette kan for eksempel være klager

fremmet mot takstmenn som ikke er medlemmer. NTF behandler heller ikke klager der det er varslet eller fremmet krav mot medlemmer, eller der det allerede er tatt rettslige skritt i saken.

Saken oversendes deretter til den innklagede takstmann for dennes kommentarer. Etter de innledende runder med tilsvaer og kommentarer oversendes saken til det respektive fagutvalg som behandler saken og fatter vedtak. Det er et selvstendig poeng at det er NTFs fagutvalg som vurderer saken. Fagutvalgene er sammensatt av medlemmer med saerlig kompetanse innenfor det aktuelle fagomraade. Etter at utvalget har behandlet saken meddeles klageren og innklagede utfallet i brev fra administrasjonen. Dersom klager eller innklagede er uenig i utvalgets avgjorelse kan denne klages inn for NTFs hovedstyre.

Det har gjennom tidene vaert benyttet ulike reaksjoner mot takstmenn som er funnet a handle i strid med NTFs regelverk og ovrige retningslinjer. Reaksjonene som tidligere har vaert benyttet er advarsel, korreks, boeter, suspensjon og eksklusjon. Etter innforingen av godkjenninger for hvert fagomraade kan en ogsa tenke seg inndragning av godkjenning som reaksjonsform, men dette har ennå ikke vaert benyttet i praksis. I saker hvor fagutvalgene konkluderer med suspensjon eller eksklusjon vil ikke utvalget fatte endelig vedtak, men gi en innstilling til Hovedstyret. Ankemulighetene er da NTFs ankeutvalg, delvis nedsatt av Generalforsamlingen og delvis av Hovedstyret.

NTF reagerer pa eget initiativ mot takstmenn som har forsømt seg med eventuelle reaksjoner i henhold til det interne regelverk. Innholdet i disse reaksjonene meddeles etter dagens praksis ikke klager.



MEDLEM

Norges TakseringsForbund er organisasjonen
for takseringsforetak i Norge og representerer flesteparten av landets takstmenn.