

Regelrådets uttalelse

Om: **NOU 2021:7 Trygg og enkel eiendomsmegling**

Ansvarlig: **Finansdepartementet**



Regelrådets konklusjon: **Forslaget er tilstrekkelig utredet**

Finansdepartementet

Deres ref.:	Vår ref.:	Vår saksbehandler:	Dato:
19/3403	21/00139	Stian Hervik Frantzen	10.09.2021

Uttalelse

Om: **NOU 2021:7 Trygg og enkel eiendomsmegling**
Konklusjon: **Forslaget er tilstrekkelig utredet**

Regelrådets samlede vurdering av forslaget

Finansdepartementet har sendt Eiendomsmeglerutvalgets utredning NOU 2021: 17 *Trygg og enkel eiendomsmegling* på offentlig høring.

Regelrådet mener at evalueringen av den eksisterende loven er grundig og forslagene i NOU 'en er tilstrekkelig utredet. Boligmarkedet og hensynet til forbrukervern er godt belyst. Utvalget har sett på reguleringen i andre land, vurdert alternative tiltak, vurdert og hensyntatt små virksomheter, foreslått forenklinger og fokusert på ny teknologi. Samlet sett mener Regelrådet at utredningen er tilstrekkelig.

Regelrådet vil likevel påpeke at effektene på den generelle konkurransen i eiendomsmeglingsbransjen burde vært nærmere utredet. Tiltak som strengere kompetansekrav og fjerning av retten til å drive eiendomsmegling gjennom advokatbevilling kan påvirke konkurransen negativt og gjøre at prisene på eiendomsmegling kan øke. Det kan også bli vanskeligere for nye foretak å etablere seg ved at etableringskostnadene økes som følge av strengere kompetansekrav. Regelrådet skulle gjerne sett en nærmere vurdering av konkurranseforholdene og prisdannelse innad i eiendomsmeglingsbransjen.

På de neste sidene kan du lese mer om Regelrådets vurderinger.

Ta gjerne kontakt ved spørsmål.

Med vennlig hilsen

Sandra Riise
leder av Regelrådet

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

1 Om forslaget som er sendt på høring

Finansdepartementet har sendt NOU 2021: 7 «Trygg og enkel eiendomsmegling - Evaluering av eiendomsmeglingsloven og forslag til en fremtidsrettet regulering» på høring. Utvalget ble oppnevnt i oktober 2019 og avga sin utredning 4. juni 2021.

Gjeldende lov om eiendomsmegling er fra 2007, og har ikke vært evaluert tidligere. Formålet med utredningen var å gjøre en samlet gjennomgang av erfaringer med gjeldende eiendomsmeglingslov og -forskrift.

2 Regelrådets prioritering

Regelrådet skal bidra til at næringslivet ikke påføres unødvendige byrder gjennom nytt eller endret regelverk, jf. vedtekter for Regelrådet § 1.

Regelrådet skal vurdere utformingen av forslag til nytt eller endret regelverk, både lover og forskrifter som påvirker næringslivets arbeidsbetingelser og øvrige relevante forhold, jf. vedtektene § 2 første ledd. Rådet står fritt til å prioritere hvilke saker vi gir uttalelser til. På denne bakgrunn prioriterer Regelrådet å uttale seg om et utvalg av saker.

Regelrådet skal vurdere utformingen av forslag til nytt eller endret regelverk, både lover og forskrifter, som påvirker næringslivets arbeidsbetingelser og øvrige relevante forhold, jf. vedtektene § 2 første ledd. Rådet står fritt til å prioritere hvilke saker man gir uttalelser i. På denne bakgrunn prioriterer Regelrådet å uttale seg om et utvalg av saker.

Eiendomsmegling er en bransje som omsetter for store verdier. Eiendomsmeglingsbransjen er underlagt relativt omfattende krav til formell utdanning og kursing, noe som kan påvirke kostnadsnivå og etableringsmuligheter. I tillegg har mye skjedd med bransjen de siste tiårene når det gjelder teknologi og forenkling som krever endringer. Regelrådet mener derfor at reguleringen av bransjen må være grundig utredet og godt begrunnet. Regelrådet vil derfor på denne bakgrunn gi uttalelse til høringen.

3 Regelrådets vurdering av utredningen av konsekvenser for næringslivet

Det følger av Regelrådets vedtekter § 2 første ledd at Regelrådet skal ta stilling til om det er gjennomført konsekvensvurderinger etter de krav som utredningsinstruksen stiller, og om virkningene for næringslivet er tilstrekkelig kartlagt. Rådet kan vurdere hvorvidt nytt eller endret regelverk er utformet slik at målene oppnås til en relativt sett lav kostnad for næringslivet.

Som grunnlag for vurderingen nedenfor har Regelrådet særlig tatt utgangspunkt i kravene til innhold i beslutningsgrunnlaget i utredningsinstruksen kapittel 2. Det vil si punkt 2-1 Minimumskravene til utredning og punkt 2-2 Omfang og grundighet. Regelrådet har også sett hen til reglene om tidlig involvering av berørte i utredningsinstruksen punkt 3-1.

Regelrådet har kun vurdert de endringene av regelverk som faller under Regelrådets mandat. Regelrådet gir en generell vurdering av utredningen og går inn på enkelte endringer der vi mener konsekvensene for næringslivet er størst.

3.1. Kostnadsvirkninger og nyttevirkninger for næringslivet

Utredningen inneholder en strukturert gjennomgang av konsekvensene for næringslivet. Flere av tiltakene er tallfestet og det er gjort overslag for hva kostnaden og besparelsen kan bli for næringslivet. Regelrådet mener at dette styrker utredningen. Regelrådet mener at utvalget også kunne satt opp samlet kostnad og samlet nytte/besparelse av alle forslagene. Da ville den samfunnsøkonomiske gevinsten blitt tydeligere.

Kostnaden per år for å rapportere om «kopping» av budrunder er estimert til kr 300 000, noe som kan beskrives som en beskjedne kostnad sammenlignet med bransjens omsetning. Regelrådet mener likevel det er verdt å merke seg at konsekvensene av kopping er tilsynelatende små. Utvalget argumenterer for at ny teknologi som budrundeapplikasjoner og lignende kan løse problemene vedrørende hemmelige bud og kopping. Utvalget argumenterer også for at for stram regulering av budrunden kan virke inngripende på selgers avtalefrihet. Selger vil alltid ha muligheten til å avbryte kontrakten med eiendomsmegleren og selge boligen direkte til kjøper. Innsamlingen av disse dataene kan vise seg å være lite hensiktsmessig.

Regelrådet stiller spørsmål ved om utvalget i tilstrekkelig grad har utredet konsekvensene av å fjerne advokaters rett til å drive eiendomsmegling. Det er store geografiske forskjeller i hvordan eiendomsmegling foregår i Norge og konsekvensene kan være forskjellige i rurale og urbane strøk. Regelrådet savner i denne forbindelse også en grundigere vurdering av problemet vi ønsker å løse med dette forslaget. Det fremstår som uklart om det er et stort problem av advokater driver eiendomsmegling slik det er i dag, og om dette er et problem som krever regulering.

3.2. Konkurransvirkninger for næringslivet

Regelrådet mener at utvalget kunne gitt en overordnet vurdering av konkurransen i eiendomsmeglerbransjen i dag. Utvalget skriver at prisene på eiendomsmeglertjenester har vært stabile de siste årene selv om prisene på boliger har økt og at en forklaring på dette kan være konkurransen. For eksempel kan det tenkes at de nye kravene til kompetanse, gradert konsesjon og fjerningen av rett til eiendomsmegling gjennom advokatbevilling kan svekke konkurransen i markedet. Det kan også bli vanskeligere for nye bedrifter å etablere seg i markedet. På sikt kan dette påvirke prisingen og gi en for høy pris på eiendomsmeglingstjenester.

3.3. Forenkling for næringslivet

Utvalget har foreslått å fjerne kravet om regning over medgått tid som et forenklingstiltak. Det estimeres at bransjen kan spare ca. 37,5 millioner kroner årlig på dette. Regelrådet mener det er positivt at utvalget har tallfestet nytten ved dette forenklingstiltaket. Ved å tallfeste både kostnader og nytteverdier for næringslivet styrkes utredningen og danner grunnlag for bedre beslutninger.

Det er positivt at utvalget har vurdert om det er rom for forenklinger innenfor gjeldende regelverk. Slik Regelrådet ser det burde alle evalueringer og forslag til endringer av eksisterende regelverk inneholde vurderinger av om det kan forenkles for næringslivet. Selv om konklusjonen blir at det er lite rom for forenkling i gjeldene regelverk er det likevel en viktig å se på muligheten.

3.4. Digitalisering

Utredningen har sett på ny teknologi og digitalisering men foreslår ikke ny regulering. Utvalget foreslår at Finansdepartementet og Finanstilsynet skal legge til rette for regulatoriske sandkasser hvor forhåpentligvis gode reguleringer kan oppstå. Regelrådet mener Utvalget gjør klokt i å ikke forsøke å regulere den nye teknologien på dette tidspunktet fordi det foreløpig er usikkert hvilke problemstillinger som trenger regulering og hvilke som vil løse seg selv.

3.5. Særskilt vurdering av hensynet til små virksomheter

Utvalget gir en god beskrivelse av næringsstrukturen i eiendomsmeglerbransjen, noe som gir et godt grunnlag for å vurdere konsekvensene for små virksomheter. Gjennomgående drøfter utvalget hensynet til små virksomheter på en tilstrekkelig måte. Regelrådet mener at forslaget om å dele opp konsesjonen kan være positivt for mindre foretak som ønsker å kun drive men en type eiendomsmegling, for eksempel utleiemegling.

3.6. Alternative tiltak

Utvalget har utredet alternative tiltak. Med en evaluering av eksisterende regelverk i bunn er nullalternativet godt utredet og gjort rede for. Utvalget har systematisk vurdert nye alternativer opp mot eksisterende regelverk, og vurdert argumenter for og imot. Regelrådet mener at utredningen av alternative tiltak er tilstrekkelig.

3.7. Forutsetninger for en vellykket gjennomføring for næringslivet

Utvalget har ikke vurdert når de nye reglene bør tre i kraft. Regelrådet mener at utvalget kunne sagt noe om hvor lang tid bransjen trenger på å omstille seg. Det samme gjelder behovet for overgangsregler. Utvalget skriver imidlertid at det bør legges opp til overgangsordninger slik at politiet ikke blir overbelastet av eiendomsmeglere som må søke om politiattest. Slik Regelrådet ser det ville en vurdering av behovet for overgangsordning og overgangsperiode samlet for alle tiltakene styrket utredningen og gitt eiendomsmeglerbransjen et hjelpende signal om hva som vil komme.

3.8. Andre kommentarer til utredningen og gjennomføringen av høringen

Regelrådet mener at mangelen på strukturerte evalueringer av nytt og endret regelverk er en svakhet i det norske regelverkssystemet. Vi finner det derfor positivt at det i denne utredningen er foretatt en evaluering av eksisterende regelverk. Regelrådet ønsker i den sammenheng å gjøre departementet oppmerksom på Europa kommisjonens definisjon av evaluering¹. Der heter det at en evaluering er en bevisbasert gjennomgang av det aktuelle regelverket. Det legges spesielt vekt på effektivitet, nytte, relevans, sammenheng med annen regulering og om reguleringen har gitt samfunnsøkonomisk merverdi (added value).

¹ [BR-GL-Chapter 6-Evaluation \(europa.eu\)](#)

4 Er forslaget utformet slik at målene oppnås til en relativt sett lav kostnad for næringslivet?

Regelrådet mener at tiltakene gjennomgående er tilstrekkelig utredet og begrunnet. Kostnadene for næringslivet er synliggjort for de foreslåtte tiltakene, men ikke for de tiltakene og alternativene som vurderes men som ikke ble valgt foreslås. Utvalget har kun anbefalt endringer der de mener det er nødvendig for å oppfylle målene i mandatet.

Regelrådet stiller spørsmål ved nødvendigheten av den nye rapportering av kuppforsøk, selv om kostnadene er små. Tiltakene som også kan begrense konkurransen i markedet, som advokaters rett til å drive eiendomsmegling og styrkede kompetansekrav, gjør det noe usikkert om tiltakene er utformet slik at vi oppnår målene til lavest pris for næringslivet. Men samlet sett vurderer Regelrådet at forslagene er tilstrekkelig utredet.