

Regelrådets uttalelse

Om: Forskrift til avhendingslova og endringer i avhendingslova §3-10

Ansvarlig: Justis- og beredskapsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet



Regelrådets konklusjon: **Utredningen har svakheter**

Deres ref.:
20/732

Vår ref.:
20/00029

Dato:
28.04.2020

Vår saksbehandler:
Merete Grøtt Grinde

Uttalelse fra Regelrådet

Om: Forskrift til avhendingslova og endringer i avhendingslova §3-10

Konklusjon: Utredningen har svakheter

Regelrådets samlede vurdering av forslaget

Justis- og beredskapsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet har sendt forslag til forskrift til avhendingslova på høring.

Regelrådet mener at høringsnotatet er greit oppbygd og langt på vei svarer på de krav som utredningsinstruksen stiller. Mål og problembeskrivelse kommer godt frem, det er vurdert flere underalternativer og næringen er beskrevet. Det er positivt at det gjennomgående i høringsnotatet er presentert nytte- og kostnadsvirkninger. Regelrådet mener derfor at utredningskvaliteten er god, men vil også peke på enkelte svakheter.

Regelrådet mener nytte- og kostnadsvurderingene kunne vært grundigere og konklusjonene de leder til tydeligere presentert. Forslagene oppfattes som klart inngripende for berørt næringsliv og effektene av forslaget burde derfor vært grundigere vurdert og bedre tallfestet. Det gjelder særlig for mange takstmenn som vil måtte gjennomføre etterutdanning.

Regelrådet vil også peke på at noen av de konkrete reglene som foreslås ikke er teknologinøytrale i og med at de peker på konkrete håndgrep og arbeidsprosesser snarere enn hva man ønsker å oppnå.

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 signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

1. Om forslaget som er sendt på høring

Justis- og beredskapsdepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet har sendt forslag til forskrift til avhendingslova på høring. Høringsnotatet inneholder krav til tilstandsrapportene som brukes ved boligsalg. Det foreslås detaljerte krav til disse rapportene, blant annet hvilke bygningsdeler og rom som må undersøkes for at en tilstandsrapport skal være godkjent, og hvordan undersøkelsene skal utføres. Departementet foreslår å innføre et lovregulert yrke som sakkyndig for å kunne skrive tilstandsrapporter i forbindelse med salg av boliger etter avhendingslova. De foreslår også at disse bygningssakkyndige må registrere seg i et offentlig register før de kan lage godkjente tilstandsrapporter. Formålet er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

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 man gir uttalelser i. På denne bakgrunn prioriterer Regelrådet å uttale seg om et utvalg av saker.

Etter Regelrådets vurdering er tiltakene som blir foreslått en relativt inngripende regulering for en yrkesgruppe, og tiltakene kan medføre høye kostander for små bedrifter. Det er viktig at nye regelverk er utformet på en måte som ikke gir unødvendige byrder for næringslivet.

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 pkt. 2-1 Minimumskravene til utredning og pkt. 2-2 Omfang og grundighet. Regelrådet har også sett hen til reglene om tidlig involvering av berørte i utredningsinstruksen pkt. 3-1.

3.1. Kostnadsvirkninger og nyttevirkninger for næringslivet

Departementene skriver at de har forsøkt å finne en balanse mellom kostnadene og den antatte nytten. Nytte- og kostnadsvirkningene er beskrevet, men ikke forsøkt tallfestet eller verdsatt. For eksempel er det ikke i høringsnotatet gjort noe anslag på hvor mange som må ta etterutdanning som følge av forslaget, eller hvordan dette skal gjennomføres uten at små bedrifter taper vesentlig inntekt. Regelrådet mener det burde vært vurdert nærmere om forslagene vil slå ut forskjellig geografisk

Det er flere steder i høringsnotatet argumentert med at tiltaket som blir foreslått er det mest samfunnsøkonomisk lønnsomme tiltaket. Regelrådet mener det er positivt at man prøver å finne de tiltakene som er samfunnsøkonomiske lønnsomme, og at man drøfter kostnad og nytte. Regelrådet mener likevel beregningene som ligger bak disse avveiningene burde komme tydeligere frem i høringsnotatet.

3.2. Konkurranssevirkninger for næringslivet

Departementet mener at de takstmenn som allerede oppfyller kravene vil kunne få et betydelig konkurransefortrinn i overgangsfasen som foreslås. De mener det vil gi incentiver for takstmenn til å etterutdanne seg for å kunne registrere seg som bygningssakkyndige. Departementet antar videre at mange takstmenn allerede har kvalifikasjonene forskriften vil kreve, og dermed få begrensende kostnader. Etter Regelrådets syn kunne drøftelsen av disse eventuelle konkurransefortrinnene i overgangsperioden med fordel vært grundigere.

3.3. Forenkling for næringslivet

Høringsnotatets intensjon er å legge til rette for enklere transaksjoner i boligmarkedet. For å oppnå dette foreslås det mer detaljerte og inngripende retningslinjer for å lage tilstandsrapporter. Spørsmålet er derfor om nytten oppveier de økte kostnadene.

3.4. Digitalisering

I høringsnotatet er det foreslått hvilke rom skal undersøkes og hvordan undersøkelsene skal skje. For eksempel er det spesifisert i forslaget hvordan man skal utføre undersøkelser på våtrom, og det foreslås å fastsette i forskrift at den bygningssakkyndige skal flytte på møbler og annet dersom det er nødvendig for å komme til de bygningsdelene som skal undersøkes. Det er vanligvis anbefalt at slike reguleringer bør regulere resultat og ikke metode.

Departementet ber om innspill om muligheten for å samle inn mer informasjon om tilstanden i boligmassen. Regelrådet mener denne eventuelle innsamlingen av informasjon fra tilsynsrapportene burde utformes slik at det ikke påløper ekstra kostander for næringslivet.

3.5. Særskilt vurdering av hensynet til små virksomheter

Næringen er beskrevet, og det er forsøkt å tallfeste hvor mange takstmenn som vil bli berørt av forslaget. Det er også kommentert at det primært er små og mellomstore bedrifter som vil bli berørt av endringene.

3.6. Alternative tiltak

Høringsnotatet tar for seg hvilke problem som skal løses på en oversiktlig måte, og formålet med forskriften kommer tydelig frem. Det kommer også frem av høringsnotatet at nullalternativet ikke er relevant da de allerede vedtatte endringene i avhendingslova forutsetter at krav til tilstandsrapportens innhold og de bygningssakkyndiges kompetanse fastsettes i forskrift.

Innledningsvis blir noen hovedalternativer presentert, for eksempel om tilstandsrapportene kan være i henhold til flere av eller alle kravene i bransjestandarden NS 3600:2018. Dette alternativet og andre mindre omfattende alternativer blir ikke vurdert nærmere i høringsnotatet. Regelrådet mener begrunnelsen som ligger til grunn for at disse hovedalternativene ikke blir vurdert videre burde kommet enda tydeligere frem.

Det er positivt at høringsnotatet inneholder flere underalternativer for flere av forslagene med oversiktlige drøftelser.

3.7. Forutsetninger for en vellykket gjennomføring for næringslivet

Det er vurdert overgangsordning slik at de som i dag driver med tilstandsrapportering kan fortsette med dette til de har tatt utdanningen som blir foreslått i høringsnotatet. Det er foreslått en tidsramme på 5 år for å ta denne utdanningen. Regelrådet mener det er positivt at det er diskutert flere alternativer for overgangsordninger.

3.8. Andre kommentarer til utredningen og gjennomføringen av høringen

Det er positivt at næringen har vært inkludert på et tidlig tidspunkt.

Regelrådet ønsker å komme med en kommentar knyttet til bruken av begrepene "tilstandsrapport" og "tilstandsanalyse". Begge begrepene er brukt i høringsnotatet og i forskriftsteksten. Hvis det bevisst er brukt forskjellige begreper, så bør departementet ha klare definisjoner av hvert av begrepene, slik at forskjellig betydning kommer tydelig frem. Hvis dette ikke er tilfellet, bør departementet konsekvent bare bruke ett av begrepene gjennom hele forskriften, slik at det ikke skaper unødig usikkerhet.

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

Regelrådet registrerer at departementet mener at mindre omfattende tiltak enn det som er foreslått ikke vil være tilstrekkelig for å oppnå målene med forskriften. Om begrunnelsen for dette hadde kommet tydeligere frem i høringsnotatet ville det etter Regelrådets vurdering vært lettere å forstå hvorfor tiltakene må være så omfattende for å oppnå målet. Videre mener Regelrådet man så langt det er mulig burde unngå for detaljert regulering, og heller ha et fokus på teknologinøytrale løsninger. På bakgrunn av dette kan ikke Regelrådet, basert på høringsnotatet, konkludere om målene oppnås til en relativt sett lav kostnad for næringslivet.