



Oslo kommune
Byrådslederens kontor
Rådhuset, 0037 Oslo
E-post: postmottak@byr.oslo.kommune.no

Deres ref: 201605217-1

Oslo 28. oktober 2016

Møte om underprising av boliger i Oslo kommune

Vi takker for invitasjon til møte på byrådslederens kontor 4. november 2016. Dette er en viktig dialog som vi imøteser, men dessverre er ledelsen i Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) på tjenestereise i USA i perioden 2-8 november. Vi gir derfor en skriftlig redegjørelse i første omgang, for deretter å finne tid til et møte for utdypende dialog med Oslo kommune. Vi ønsker samtidig å invitere andre miljøer som vi mener vil ha nytte av en grundig oppdatering på markedssituasjonen i Oslo.

La oss først understreke at vi forstår byrådslederens bekymring for prisingsproblematikken i Oslos boligmarked. I den aktuelle saken har NEF og Eiendom Norge etablert et nødvendig samarbeid for å finne gode løsninger for å sikre en effektiv implementering av den nye praksisen. Derfor er det hensiktsmessig at vi i fellesskap finner et tidspunkt hvor begge organisasjoner har mulighet til å møte.

Oslo er i en svært krevende situasjon med befolkningsvekst, tilbudsunderskudd og sterk boligprisutvikling. Dette bekymrer mange, også eiendomsmeglingsbransjen. Boligmarkeder som er i sterk ubalanse over tid skaper risiko for brå prisfall og finansiell ubalanse. Oslo-markedet er så omfattende at den lokale pris- og gjeldsutviklingen har nasjonal interesse. Vi ønsker dialog med Oslo kommune både for å bidra med vår kunnskap om driverne i boligmarkedet, og for å belyse eiendomsmeglingsbransjens praksis for prising av boliger.

Eiendomsmeglerens rolle

Det kreves en treårig bachelorutdanning og to års praksis som eiendomsmeglerfullmektig i et eiendomsmeglingsforetak for å kunne praktisere som ansvarlig eiendomsmegler ved et boligsalg.

Prisvurderingen er en del av eiendomsmeglerens kompetanse. Vurderingen er skjønnsbasert med utgangspunkt i eiendomsmeglerens kunnskap om markedet, området, tilstand og etterspørsel. Erfaring, nærhet til markedet og lokalkunnskap er viktig for å gjøre sikre markedsvurderinger.

Eiendomsmeglingsvirksomhet er strengt regulert av eiendomsmeglingsloven, og bransjen er forpliktet av markedsføringsloven og bransjenormen for markedsføring av bolig. Det følger av regelverket at prisingen skal være reell, og ikke være egnet til å villedde forbrukerne.

Hovedregelen i en årrekke i de fleste delene av Norge er at eiendomsmegleren fastsetter markedsverdien, mens takstmannen fastsetter teknisk verdi. Takstmannen er den tekniske fagkyndige som fremskaffer en presis tilstandsrapport, mens megleren er rådgiveren i hele transaksjonen som både selger og kjøper støtter seg til. Erfaringen er at eiendomsmeglers markedsprising treffer vesentlig bedre i disse områdene der eiendomsmegler setter markedsprisen og takstmann setter teknisk verdi. Dette oppleves også hos forbrukerne som en fornuftig arbeidsdeling.

Problemet med underprising er ikke at dette er prisdrivende. Studier ved Kungliga Tekniska högskolan (KTH) i Stockholm indikerer at en lav utropspris tenderer mot å gi en lavere sluttpris. Dette bekreftes av et masterstudie ved Universitet i Oslo. Problemet med underprising er at interessenter bruker tid på visninger de burde latt være å gå på, og det kan skape uklarhet og kommunikasjonsutfordringer i markedet.

Praksis i Oslo og Bergen

I Oslo og Bergen har man i en årrekke hatt en annen ordning. Her har man operert med fire ulike verdivurderinger, hvor takstmannen har satt teknisk verdi, markedsverdi og låneverdi, mens eiendomsmegleren har satt prisantydning. Takstmennenes leveranse har vært rapporten Verdi- og lånetakst, som kun er en overfladisk vurdering av eiendommens tilstand, og som ikke kan sammenlignes med de byggetekniske tilstandsrapportene som benyttes i store deler av landet.

I Oslo og Bergen har rolleblanding mellom takstmenn og eiendomsmeglere fungert spesielt dårlig i raskt stigende markeder. Takstmenn har ofte satt markedsverdien konservativt, ofte lenge før markedsføringstidspunktet. Vår erfaring er at takstmannens forankring i det aktuelle markedet har vært for svak, det er også i disse regionene avvikene har vært størst.

Den gamle ordningen i Oslo og Bergen har fungert som en sovepute for meglerens faglige verdivurdering, og vi har gjennom årenes løp hatt perioder med relativt store avvik mellom solgtpris og utropspris knyttet til årstider hvor prisene ofte stiger mye. I realiteten har både eiendomsmeglere og takstmenn bommet like mye. Avvikene har som klar hovedregel vært

større i Oslo og Bergen enn i byer som f.eks. Stavanger, Kristiansand og Trondheim hvor det kun er eiendomsmegler som har satt markedsverdi.

Ordningen har etter vårt syn også vært en sovepute for takseringsbransjen. I Bergen og Oslo har takstmenn nøyd seg med å levere enkle Verdi- og lånetakster, i motsetning til store deler av landet hvor forbrukerne har fått grundige tekniske tilstandsrapporter som gir økt trygghet for både selger og kjøper.

Oslo har det siste året hatt en ekstrem prisutvikling på opp mot 20 prosent, og avstanden mellom utropspris og solgtpris har også utviklet seg tilsvarende, der avvikene har vært for store både før og etter praksisendringen.

Endring av praksis i Bergen

I februar 2016 tok meglerbransjen i Bergen initiativet til å erstatte den enkle rapporten Verdi- og lånetakst med grundigere tilstandsrapporter. Samtidig anbefalte meglerne at takstmann skulle sette teknisk verdi og megler skulle sette markedsverdi. Dette vil bidra til tryggere bolighandel for forbrukerne. Grepene er viktige for å møte samfunnets forventninger om å redusere risikoen for tvister i etterkant av salget av eiendommen.

Når eiendomsmeglingsbransjen har tatt det profesjonelle ansvaret alene for markedsverdisettingen, stilles det også større forventninger til meglers presisjonsnivå i prisingen av boliger. Resultatene for Bergen er gode, og gjennomsnittsavviket mellom utropspris og solgtpris har falt til moderate og helt normale nivåer for et auksjonsmarked. I Bergen kommune er gjennomsnittsavviket mellom utropspris og solgtpris så langt i oktober på 2,2 prosent. Det er godt innenfor hva Forbrukerombudet har uttrykt som akseptabelt avvik.

Endring av praksis i Oslo

I Oslo har eiendomsmeglingsbransjen sommeren 2016 tatt initiativ til tilsvarende endring av praksis som nå er gjennomført i Bergen. Bransjen erfarer at omfanget av tekniske tilstandsrapporter der takstmannen kun setter teknisk verdi, har økt vesentlig gjennom sommeren.

Eiendomsmeglingsbransjen har i denne saken hatt en tett og åpen dialog med våre tilsynsmyndigheter. I diskusjonene om avvik mellom prisantydning og solgtpris bidro bransjen selv med komplette salgsdata for august i de bydelene Forbrukerombudet ønsket å sjekke nærmere. På bakgrunn av disse dataene registrerte Forbrukerombudet store avvik mellom utropspris og solgtpris.

Før Forbrukerombudet utarbeidet sin rapport iverksatte bransjen selv tiltak, da også bransjen trakk tilsvarende konklusjoner som Forbrukerombudet senere gjorde i sin rapport. NEF og Eiendom Norge innkalte 21. september 2016 til et bransjemøte i Oslo. Møtet ble forberedt i samarbeid med tilsynsmyndighetene Forbrukerombudet og Finanstilsynet. Tilsynsmyndighetene deltok med respektive innlegg på møtet. I møtet var det unison erkjennelse blant samtlige foretaksledere og eiendomsmeglere av behovet for å endre

praksis. Det var bred enighet om at endringene krever en grundig prosess i hele Oslo-markedet.

Avvikene er utslag av gammel praksis med underprising i raskt stigende markeder. Oslo-markedet har vært preget av asymmetriske prisforventninger gjennom hele 2016, hvor selgerne går inn i markedet med forventninger om å selge eiendommen for langt mer enn prisantydning og kjøperne kalkulerer med det. Det er denne uheldige praksisen bransjen nå har tatt tak i med sikte på total omlegging av verddivurdering.

Finanstilsynet og Forbrukerombudet har gitt bransjen anerkjennelse for å ta tak i prisproblematikken offensivt, og har uttrykt klar forventning om at det vil skje en synlig forbedring i markedet. NEF og Eiendom Norge stiller tydelige krav til at medlemmer i respektive foreninger, og foretakene etablerer blant annet følgende rutiner:

- Prisfastsettelse skal overvåkes særskilt fra ledelsen i foretaket.
- Foretakene skal utføre en risikovurdering av feil og mangler i prissetting, og basert på denne vurderingen må det etableres arbeidsrutiner og kontrollrutiner.
- Grunnleggende rutiner er at megler må befare eiendommen og skrive en rapport. Rapporten må inneholde vesentlig informasjon som påvirker prisvurderingen.
- Meglers prissetting skal dokumenteres.
- Fagansvarlig skal føre kontroll med meglers prisvurderinger og det skal føres avvikrapportering og dokumentasjon på hvordan avvik etterfølges.

Videre har bransjen utviklet verktøyet E-takst som er lansert i oktober. Dette verktøyet vil gi en god dokumentasjon av eiendomsmeglerens prising av de enkelte objekter, og vil bidra til vesentlig større transparens og trygghet for forbrukere, myndigheter og media.

NEF og Eiendom Norge følger markedsprisingen daglig. Finanstilsynet har understreket at selv om eiendomsmeglingsbransjen i Norge er preget av gode standarder og høy tillit, så har de klare forventninger til et høyere presisjonsnivå i prisingen, og de vil følge utviklingen i Oslo-markedet tett fremover.

Resultatene for Oslo er i ferd med å bedre seg vesentlig. I august måned, før bransjen tok systematisk tak i underprisingen, var gjennomsnittsavviket i Oslo nærmere 15 prosent. I oktober har gjennomsnittstavviket så langt falt til ca. 10 prosent, noe som er lavere avvik enn i f.eks. april og mai fra før omleggingen.

Vi ønsker åpenhet rundt alle relevante data i tiden fremover. Bransjen vil derfor publisere månedlige avvikstall både for Oslo totalt og for de bydelene som har mer enn 10 omsetninger per måned (anbefalt nedre grense av statistiske hensyn). På sikt vil avvikene bli en del av den månedlige boligprisstatistikken Eiendom Norge publiserer.

Bransjen har igangsatt en stor omlegging i Oslo-markedet, og resultater har vist seg noe raskere enn vi kunne forvente. Vi har derfor grunn til å tro at eiendomsmeglingsbransjen vil få full kontroll på prisingsproblematikken innen årsskiftet. Deretter er målet å innarbeide prismekanismer og kontrollrutiner så ettertrykkelig at vi får permanent kontroll med boligprisingen.

Forbrukerombudet har satt en øvre grense for avvik på 10 prosent i inntil 60 prosent av omsetningene. Vårt mål er å komme godt innenfor disse rammene. Det er imidlertid naturlig å ta høyde for relativt større avvik (fortsatt innenfor Forbrukerombudets rammer) når Oslo-markedet er preget av stort tilbudsunderskudd med sterk konkurranse om objektene, enn i et mer balansert Oslo-marked.

Videre dialog

Vi håper denne redegjørelsen vil være et positivt utgangspunkt for en grundigere gjennomgang i et møte med Oslo kommune. Her vil vi trekke inn flere bransjeaktører og informere grundig om vårt arbeid for å sikre riktig boligprising. Blant temaer som vi gjerne vil belyse grundigere er eiendomsmeglerens rolle i boligprisingen, foretakenes arbeid med etablering og gjennomføring av ny praksis, bruk av tilstandsrapporter, foretakenes kontrollrutiner, juridiske og økonomiske aspekter, omsorg for forbrukernes interesser, implementering av E-takst, m.v. For at dette skal bli et godt og avklarende møte vil vi også invitere våre kontaktpunkter i berørte departementer og på Stortinget, samt relevante tilsynsmyndigheter.

Vi tar sikte på å finne et møtetidspunkt som passer for alle, fortrinnsvis i første uken av desember. Vi kommer snart tilbake med nærmere informasjon om arrangementet.

Med vennlig hilsen



Carl O. Geving
Administrerende direktør
Norges Eiendomsmeglerforbund



Christian Vammervold Dreyer
Administrerende direktør
Eiendom Norge

Kopi:

Finansdepartementet v/ statssekretær Tore Vamraak
Kommunal- og moderniseringsdepartementet v/ statssekretær Per-Willy T. Amundsen
Justis- og politidepartementet v/ statssekretær Ove Andre Vanebo
Finanstilsynet v/ direktør for markedstilsyn Anne Merethe Bellamy
Forbrukerombudet v/ fagdirektør Tonje Hovde Skjelbostad
Stortingsgruppene v/ boligpolitiske talspersoner