

Høring om Meld. St. 25 Framtidas forbrukarar – 05.11.19

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er siden 1932 profesjonsforbundet for eiendomsmeglere og advokater som arbeider med eiendomsmegling. NEF jobber blant annet for rammevilkår som bidrar til et stabilt boligmarked tilgjengelig for folk flest, og en trygg bolighandel som gir færre konflikter i etterkant. NEFs medlemmer bistår forbrukere på begge sider av bolighandelen over hele landet, og har inngående erfaring med hvordan handelen fungerer i praksis.

Meldingens kap. 12 beskriver utfordringer forbrukerne har i boligmarkedet. NEF vil kommentere noen av temaene som tas opp.

Trygg bolighandel

NEF er glad for at regjeringen prioriterer tiltak for å gjøre bolighandelen tryggere. NEF har i samarbeid med Norsk Takst, Huseierne og Forbrukerrådet jobbet aktivt for å få plass nødvendige endringer i avhendingsloven, med tilhørende krav til innhold i tekniske tilstandsrapporter og krav til kompetanse og ansvar for de bygningssakkyndige som utføre tilstandsanalyser i boligmarkedet. NEF er svært tilfreds med at Stortinget 16. mai 2019 vedtok endringer i avhendingsloven, herunder hjemmel til å gi forskrifter om innhold i tilstandsrapporter og krav til bygningssakkyndige. Vi er engasjert i arbeidet med utforming av effektive forskrifter, og vil bidra aktivt til en god implementering av nye regler når disse skal settes i kraft. Det er viktig at forskrifter vedtas i god tid før iverksetting av lovendringene, slik at takseringsbransjen får rimelig tid til å forberede seg på å levere tilstandsrapporter av bedre kvalitet. Endringene vil først og fremst gi bedre dokumentasjon av boligens tilstand, i tillegg til at opplysnings- og undersøkelsesplikten for kjøpere og selgere blir klargjort og skjerpet i en grad som vil være et svært viktig bidrag til en tryggere bolighandel.

Det er nylig satt ned et lovutvalg (Eiendomsmeglingsutvalget) som skal evaluere gjeldende eiendomsmeglingslov fra 2007 og foreslå endringer. Kjøp og salg av bolig er livets viktigste handel for de fleste forbrukere, og boligmarkedet har stor betydning i det norske samfunnet og for norsk økonomi. NEF er opptatt av at vi får et fremtidsrettet lovverk som legger til rette for en trygg og effektiv handel i et velfungerende boligmarked. Eiendomsmeglingsloven må ivareta forbrukernes behov for en seriøs og kompetent bistand i bolighandelen. NEFs erfaring er at forbrukere har behov for god rådgivning i handelen. Mange repetitive oppgaver er digitalisert og flere vil bli digitalisert. Det bidrar til forenkling og effektivisering. Samtidig er det mange krevende juridiske og økonomiske elementer i bolighandelen som krever innsikt og skjønn og forutsetter at eiendomsmegleren har høy og oppdatert fagkompetanse. Det er viktig at kompleksitet og ansvar i eiendomshandel ikke underkommuniseres overfor forbrukere, slik også Forbrukertilsynet og Finanstilsynet har påpekt ved flere anledninger. NEF er opptatt av at det skal stilles høye krav til faglig integritet og skikklighet i eiendomsmegling, og at forbrukernes beste interesse skal styre alle ledd deler av prosessen, så som innhenting og kvalitetssikring av juridiske og økonomiske opplysninger, markedsføringen av boligen, gjennomføring av bud- og salgsprosessen og oppgjøret.

For ordens skyld vil vi bemerke at når det gjelder markedsføringspraksis og såkalt «lokkepris» som er nevnt i meldingen, har eiendomsmeglingsbransjen siden 2016 etablert et systematisk samarbeid med myndighetene som har medført at det siden har vært god kontroll på bransjens praksis. Statistikk viser ingen avvik av betydning mellom utropspris og solgtpris.

Eierlinjen i den norske boligmodellen

Eierlinjen i den norske boligmodellen har i all hovedsak vært en suksess. De fleste nordmenn har gode og stabile boforhold som er en grunnleggende forutsetning for helse, utdanning, arbeid og samfunnsdeltagelse. Vi har en svært effektiv modell for omsetning av boliger i Norge, og mobiliteten i boligmarkedet er høy. Det skyldes i hovedsak at markedet er åpent og velfungerende uten bindinger eller strukturelle innlåsningsmekanismer, og at det stilles strenge krav til faglig kompetanse og ansvar for eiendomsmeglerne som tilrettelegger og gjennomfører 98 prosent av boligtransaksjonene i Norge. Vi skal ikke lenger enn til Sverige for å finne helt andre tilstander som følge av feilslått reguleringspolitikk. Gamle har ikke råd til å selge huset fordi det utløser en flytteskatt (gevinstskatt) på 22% av verdiøkningen på boligen. I Stockholm venter 636.000 unge på å få en hyresrett. Det tar i gjennomsnitt 11 år i Stor-Stockholm og 17 år i Innarstaden å få en hyresrett. NEFs erfaring er at myndighetene bør holde fast ved dagens linje, og begrense sin inngripen til å stimulere en sunn boligproduksjon og tilrettelegge for en åpen, seriøs og kompetansedrevet transaksjonsprosess.

Samtidig ser vi at eierlinjen er under press av høye boligpriser. I følge en utvalgsundersøkelse fra SSB har andelen unge som eier sin egen bolig i storbyene har falt etter finanskrisen og fram til 2017. Dette gjelder særlig Oslo hvor prisene har steget mest. NEF, Ambita og Samfunnsøkonomisk analyse har analysert samtlige transaksjoner de senere årene, og tallene viser at trenden har bremsset i takt med den svake prisveksten de siste par årene. Fra 2018 øker antallet førstegangskjøpere. Den viktigste enkeltfaktoren for å dempe boligprisveksten er boligproduksjonen. Regjeringen bør fortsatt prioritere arbeidet med å tilrettelegge for at det bygges tilstrekkelig med boliger av en standard, størrelse og pris som møter etterspørselen i befolkningen over tid. Samspillet med kommunale reguleringsmyndigheter er helt avgjørende for å unngå store svingninger i boligtilbud og boligpriser.

Boligmarkedet er også svært viktig for den økonomiske utviklingen i Norge. En tredjedel av investeringene i fastlandsøkonomien er i boliger, og mange jobber i næringer som er tilknyttet boligmarkedet.

Transaksjonskostnader

Digitalisering av repetitive oppgaver bidrar til å redusere transaksjonskostnadene i bolighandelen. Finanstilsynets statistikk viser at gjennomsnittlig vederlag til meglerforetak er på rundt 55.000 kroner. Dette tilsvarer et nasjonalt gjennomsnitt på ca. 1,5% av salgsprisen. Meglervederlaget utgjør bare en del av transaksjonskostnaden. I tillegg kommer kostnader til takster, avgifter, gebyrer til forretningsfører, forsikringer, annonsering, mv. Kjøper må betale 2,5 prosent av kjøpesummen i dokumentavgift ved kjøp av selveierbolig.

Det er sterk konkurranse i eiendomsmeglingsbransjen, og mange foretak har moderate til lave marginer på eiendomsmeglingstjenesten. Det kan nevnes at i de fleste europeiske land er transaksjonskostnaden vesentlig høyere enn i Norge, oftest 4-5 prosent av salgssummen før skatt og avgifter.

Når det gjelder eiendomsmeglerens vederlagsopplysninger kan vi opplyse at bransjen har laget oppdaterte maler for å gjøre det lettere for forbrukere å sammenligne konkurrerende meglerforetaks pristilbud. Her klargjøre hvilke tjenester som inngår i meglerforetakets vederlag. Dette er utviklet i samarbeid med Forbrukertilsynet.