

## Referat

---

Møte i: Eiendomsmeglingsutvalget  
Saksnr.: 19/4250  
Tilstede: Espen R. Moen, André Anundsen, Terje Bergem, Hans Henrik Edlund, Hilde Hauge, Olav Kasland, Hanne Nordskog-Inger, Julija Pauriene, Carsten Pihl, Tonje Skjelbostad, Anne-Kari Tuv, Aarne Røvik, Marit Skjevling  
Dato: 25.6.2020  
Møteleder: Espen R. Moen  
Referent: Marit Skjevling

### Referat fra møte i Eiendomsmeglingsutvalget 25. juni 2020

#### 1. Presentasjon ved DNB Eiendom AS

*Terje Buraas (administrerende direktør), Therese Frogner Sverre (kjedesjef forretningsutvikling), Christoffer Hveem (kjedesjef Samsolgt) og Fredrik Sveijer (forretningsutvikler) presenterte.*

Presentasjonen omhandlet bruk av ny teknologi i eiendomsmegling og gjennomgang av DNB Eiendoms digitale eiendomsmeglingstjeneste, Samsolgt.

Samsolgt er en eiendomsmeglingstjeneste som ble innført for ni måneder siden, og per i dag tilbys for salg av leiligheter i Oslo, Asker, Bærum, Lillestrøm, Drammen, Bergen, Stavanger og Trondheim. Tjenesten har en fast pris på 50 000 kroner inkludert alle kostnader. Tjenesten forutsetter at kommunikasjonen mellom selger og megler skjer digitalt via en kundeportal, at selger selv tar seg av visningen, samt at selger og kjøper signerer kjøpekontrakten elektronisk. Resten av arbeidet gjør eiendomsmegleren, tilsvarende som i ordinære eiendomsmeglingsoppdrag, herunder å innhente opplysninger om eiendommen, gjennomføre budrunde og oppgjør. Samsolgt har ikke ført til merkbar endring i kundetilfredshet eller klagehyppighet, noe som gjelder både selger og kjøper.

Utvikling av nye tjenester ligger ikke så mye i tilgang på ny teknologi, men handler mest om psykologi. DNB Eiendom opplever at potensielt 10 pst. av markedet i dag er interessert i nye løsninger, mens 90 pst. ønsker å bruke eiendomsmegler som før.

DNB Eiendom tror eiendomsmeglingstjenesten vil bli ytterligere automatisert og digitalisert i fremtiden. Blant annet i form av at:

- innhenting av opplysninger om eiendommen i større grad blir automatisert,
- fysiske salgsoppgaver forsvinner,
- salgsprosessen blir mer transparent gjennom bruk av kundeportaler,
- det brukes mer avansert digital markedsføring,
- det kommer løsninger for digitale visninger,
- budrunden blir mer transparent gjennom bruk av budportaler der alle kan følge budgivningen i real-time, og
- det blir økt bruk av digitale kontraktsmøter og automatisering av hele tinglysingsprosessen.

En tjeneste som Samsolgt er mulig innenfor gjeldende regelverk. Som et problem med gjeldende lov nevnte DNB Eiendom muligheten til å gi hemmelige bud.

## **2. Presentasjon ved Propr AS**

*Kjetil Eriksson (daglig leder) og Merete Nordvik (styremedlem) presenterte.*

Presentasjonen omfattet gjennomgang av Proprs selvhjelpstjeneste for personer som ønsker å selge boligen selv, uten bruk av eiendomsmegler. Tjenesten fungerer som en nettbutikk der kundene velger hvilke forhåndsdefinerte tjenester og varer/produkter de ønsker å kjøpe. Propr tilbyr tre alternativer – full pakke, grunnpakke og en pakke som selgeren kan sette sammen selv. Pakkene eller tjenestene/varene/produktene har fast pris. Propr gir ikke annen bistand til kunden enn om nødvendig ren teknisk assistanse med tjenesten. Kundene kan henvende seg til support via chat eller telefon hvor de kun får teknisk bistand. Dersom kundene har spørsmål om salgsprosessen får de svar i henhold til Proprs standard og generelle Q/A. Propr gir ingen spesifikk rådgivning for de enkelte salgsobjektene.

Steg for steg fungerer salgsprosessen gjennom Proprs system slik:

- Selger fyller ut informasjon om eiendommen til bruk i salgsannonsen.
- Selger velger pakke og signerer med BankID. Ved valg av pakke velger selger også om oppgjøret skal gjennomføres av oppgjørsselskapet Propr har inngått samarbeid med, Sem & Johnsen Oppgjør AS. Alternativt kan selger selv finne et oppgjørsforetak eller advokat som kan ta oppgjøret. Informasjon om hvem som foretar oppgjøret vil fremkomme i salgsoppgaven.
- Selger kan velge å tegne boligselgerforsikring. Egenerklæringsskjema må uansett fylles ut.
- Selger bestiller takstmann og eventuelt fotograf i systemet.
- Systemet innhenter automatisk opplysninger om eiendommen fra Infoland og putter opplysningene inn i annonsen og salgsoppgaven.

- Takstmannen legger inn opplysninger i systemet om arealstørrelser (BRA/BTA/P-rom), andel fellesgjeld, felleskostnader, ant. soverom, etasje, byggeår, tomteareal, boligtype, eierform, eiet/festet tomt, takstverdi og låneverdi), slik at det går direkte inn i annonsen og salgsoppgaven.
- Bilder lastes inn i systemet dersom selger har bestilt fotograf, eventuelt legger selger selv inn foto til bruk i annonse og prospekt.
- Når selger utformer annonse og salgsoppgave får de standardisert og automatisk huskeliste og eksempler på hva som bør opplyses i annonsen og salgsoppgaven.
- Annonse og prospekt opprettes automatisk på bakgrunn av dataene som er lagt inn i systemet.
- Selger avholder visning. Under visningen kan selger legge inn telefonnummer til interessenter i systemet, og interessenten vil automatisk få en SMS med lenke til prospektet og budrunde.
- Budgivning foregår via Proprs budportal. Budportalen driftes av Propr, men det er selger selv som administrerer budrunden. Budgivere identifiserer seg med BankID. I budportalen kan både selger og interessenter følge budrunden i sanntid gjennom en auksjonsside på Propr.no eller på SMS.
- Når bud er akseptert, genererer systemet automatisk en anonymisert budlogg som sendes til alle budgivere. Kjøper og selger får en budlogg som ikke er anonymisert.
- En standard kjøpekontrakt opprettes automatisk og sendes til partene. Partene signerer kontrakten med BankID.
- Kjøper kan velge å tegne boligkjøperforsikring i forbindelse med kontraktsinngåelse.

Boliger som selges gjennom Proprs tjeneste, har en gjennomsnittspris på 3,5 mill. kroner. Salgene tar i gjennomsnitt 51 dager (tall fra hele Norge ved 1. halvår 2020), omtrent samme tid som gjennom megler. Ifølge Propr bør en selvhjelpstjeneste slik de tilbyr, betraktes som et alternativ til å gjøre alt selv mer enn som et alternativ til å benytte eiendomsmegler. Systemet avviser eiendommer som er overbeheftede eller med utleggsforretninger. Alternativt må selger bruke eiendomsmegler eller gjøre alt selv. Det ble fremhevet at det er viktig for forbrukere som ikke ønsker å bruke eiendomsmegler, å kunne kjøpe en tjeneste som gjør det enkelt for dem å innhente og legge frem alle relevante opplysninger for markedet. Propr er også et alternativ i områder der det ikke finnes noe eiendomsmeglingskontor. Til slutt i presentasjonen ble det vist til at dersom selvhjelpstjenester som Propr blir regulert og kommer inn under gjeldende konsesjonskrav i eiendomsmeglingsloven, vil grunnlaget for denne type tjenester falle bort.

### **3. Presentasjon ved Samfunnsøkonomisk Analyse (SØA)**

*Andreas Benedictow (sjeføkonom og prosjektleder), Mikkel Myhre Walbækken (økonom) og Erling Røed Larsen (Leder Housing Lab) presenterte.*

Presentasjonen omfattet gjennomgang av foreløpige hovedfunn fra SØAs kvantitative analyse av boligomsetning og budgivning gjennom eiendomsmegler, som er gjort på bestilling fra utvalget. Formålet med analysen er å belyse hvorvidt budgivningen foregår på en slik måte at det leder til uønsket eller ugunstig adferd. Analysen er gjort på bakgrunn av data fra et stort antall salg gjennom DNB og Krogsveen i perioden 1. januar 2010 til 31. desember 2017. Rapporten skal følge som digitalt vedlegg til utvalgets utredning.

I analysen deles budrundene inn i tre kategorier: forhandlinger (kun én budgiver), auksjon (minst to budgivere) og kompetitiv auksjon (minst tre budgivere med minst tre bud hver). SØA har blant annet sett på antallet bud og budgivere innenfor de ulike kategoriene, geografisk variasjon mellom kategoriene, akseptfrister etter auksjonstype og geografi, tettheten mellom bud innenfor de ulike kategoriene, avvik mellom prisantydning og første bud, samt avvik mellom prisantydning og salgspris. Utvalget diskuterte de foreløpige funnene og kom med enkelte innspill til endringer.

### **4. Presentasjon ved Oslo Economics**

*Magne Krogstad Asphjell (partner og prosjektleder), Øystein Tengesdal (økonom), Harald Wieslander (analytiker) og Christopher Markhus Poots (analytiker) presenterte.*

Presentasjonen omfattet foreløpige hovedfunn fra Oslo Economics komparative analyse av boligomsetningen i Norge og andre land, som er gjort på bestilling fra utvalget. Hensikten med analysen er å frembringe kunnskap om regler og praksis for boligomsetningen i sammenlignbare land, og trekke frem erfaringer som kan være relevante for regulering i det norske boligmarkedet. Rapporten skal følge som digitalt vedlegg til utvalgets utredning.

Analysen sammenligner boligomsetningen i Norge, Danmark, England, Nederland og Victoria, Australia. I analysen er det sett nærmere på følgende:

- Praksis og regulering av salgsprosessen i de ulike landene.
- Markedsmessige virkninger av ulik praksis eller regulering av salgsprosessen.
- Bruk av ny teknologi og regulering av denne.
- Kjennetegn ved eiendomsmeglingsforetak i de ulike landene, samt regulering knyttet til foretakene.

Utvalget diskuterte de foreløpige funnene og kom med enkelte innspill til endringer.

## **5. Dagsorden og referat fra forrige møte**

Ingen merknader til dagsorden eller til referatet fra forrige møte.

## **6. Notat om reise og arbeidet videre**

*Sekretariatet innledet.*

Koronasituasjonen har medført at utvalgets reise til Danmark og Nederland, som skulle vært gjennomført i mars, måtte avlyses, samt at vårens utvalgsmøter har vært arrangert som nettmøter. I tillegg har koronasituasjonen medført at sekretariatet har kommet på etterskudd med en del av notatene som var planlagt.

Utvalget diskuterte muligheten for å gjennomføre den planlagte reisen i oktober, under forutsetning av at reiseråd og karantenebestemmelser gjør det praktisk gjennomførbart. Utvalget besluttet imidlertid å avlyse reisen og heller bruke tiden på et utvalgsmøte i Norge, muligens med et lite antall nettmøter med de mest sentrale aktørene i Danmark.

Utvalget besluttet videre at det tas sikte på å gjennomføre utvalgsmøtene utover høsten som fysiske møter, fordi det legger bedre til rette for gode diskusjoner. Møtene vil bli gjennomført i henhold til gjeldende smittevernstiltak.

Utvalget besluttet ytterligere at sekretariatet fremover kan gå direkte på skriving av NOU-tekst, fremfor å legge frem de resterende diskusjonsnotatene som har blitt forsinket. Dette er nødvendig for å kunne overholde fristen for levering av utredningen i begynnelsen av januar 2021.

## **7. Notat om forenklinger**

*Sekretariatet innledet.*

Notatet gir oversikt over arbeidet som har pågått siden slutten av 1990-årene for å forenkle regelverk og redusere administrative byrder, samt hvilke forenklingstiltak som er iverksatt med betydning for eiendomsmeglingsvirksomhet og bolighandel gjennom eiendomsmegler. Videre pekes det på noen mulige forenklinger i regelverket, blant annet på bakgrunn av utvalgets drøftinger av eiendomsmeglingsregelverket, tidligere kartlegginger som er gjort av administrative kostnader knyttet til etterlevelse av regelverket, og forslag som har kommet frem gjennom undersøkelsen utvalget har gjort om bruk av ny teknologi i bransjen.

Utvalget diskuterte notatet og vil komme tilbake til mulige forenklingstiltak i sammenheng med videre drøfting av regelverket.

## **8. Notat om tilsyn, sanksjoner og klageorgan**

*Sekretariatet innledet.*

Notatet gir oversikt over Finanstilsynets tilsyn med eiendomsmeglingsvirksomhet, herunder hvilke sanksjonsmidler som tilgjengelige og bruken av disse. Videre over klageorgan, som er Reklamasjonsnemnda for eiendomsmeglingstjenester, bruken av dette og virkningen av klageorganets avgjørelser. Videre behandles noen mulige endringer i regelverket.

Utvalget diskuterte notatet, herunder muligheten for å innføre hjemmel for Finanstilsynet til å ilegge administrative sanksjoner ved overtredelser av regelverket.

## **9. Notat om utdannings- og kompetansekrav**

*Sekretariatet innledet.*

Notatet utdyper de kvalifikasjonskrav som stilles for personlig konsesjon som eiendomsmegler eller advokattillatelse etter gjeldende regulering, samt for roller som eiendomsmeglerfullmektig, medhjelper og oppgjørsmegler, og krav til etterutdanning. I tillegg pekes det på noen momenter for vurdering av endringer i dagens regulering.

Utvalget diskuterte notatet, herunder om det er behov for å innføre egnethetskrav for eiendomsmeglerfullmektiger.