

Finansdepartementet
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO

Saksbehandler:	Vår dato:	Vår referanse:	Deres dato:	Deres referanse:
Audun Skeidsvoll	23.01.2017	16/8719 - 5		
Epost:				
audun.skeidsvoll@forbrukerradet.no				

Rapport fra arbeidsgruppe for oppgjørsordning i eiendomsmegling - høringsvar

Forbrukerrådet vil vise til mail den 13.12.2016 vedr forsinket levering av våre kommentarer.

Forbrukerrådets utgangspunkt er at en alminnelig forbruker/familie som boligselger eller boligkjøper skal være sikret mot tap av boligformuen mens den kortsiktig i forbindelse med en aktuell handel befinner seg på konto i foretak eller bank, og har derfor særdeles lav toleranse for den risikoen som dette innebærer for forbruker, og at det hittil gode norske systemet for oppgjør må vurderes i lys av et mulig mer aggressivt trusselbilde i fremtiden.

Innledningsvis vil Forbrukerrådet bemerke fire forhold.

Undersøkelser, gjennomført av blant annet TNS Gallup for Forbrukerrådet viser at forbrukerne opplever en rekke betydelige problemer med bolighandel, fremfor alt at tilstanden kan være dårligere enn man antok da man bød, at tiden til overveielse er for kort, samt at man ikke når frem med reklamasjoner. Forbrukerne er i svært liten grad bekymret for at de vil bli skadelidende som følge av feil i oppgjøret eller med tinglysingen. Forbrukerrådet har gjentatte ganger fremhevet at oppgjøret, herunder troverdigheten til tinglysingen er blant de gode kvalitetene ved bolighandelen som er verdt å trygge. Samlet sett er imidlertid bolighandelen i Norge langt fra tilfredsstillende for forbrukerne.

Et underliggende premiss i utredningen er at kostnader ved sikkerhetstiltak ikke må bli belastende for eiendomsmeglerbransjen. Forbrukerrådet vil bemerke at den økonomiske situasjonen for eiendomsmeglerbransjen og bankene som i stor utstrekning nå er blitt bransjens eiere i realiteten er gunstig. Bransjen har opplevet en eksplosiv vekst de siste tiårene – så sent som i 1977 var det bare 7,5 prosent av eiendomshandlerne som gikk gjennom statsautorisert eiendomsmegler - og bransjen bruker enorme ressurser på profilering og tiltak som er egnet til å bidra til en sterk økning i boligprisene som igjen gjør det enklere å innhente høye honorarer. Samtidig er det liten grunn til å samle opp overskudd frem mot årets slutt i meglerforetak. Forbrukerrådets vurdering er videre at Finanstilsynets statistikk over meglerpriser fungerer villedende i debatten om meglerpriser, da den beregner snittet av fullt megleroppdrag, rene oppgjørsoppdrag og megleroppdrag der kostnaden ved oppgjøret er trukket fra fordi det utføres av et eget internt oppgjørsforetak og Finanstilsynet dessverre har godtatt at dette regnes som utlegg, selv om oppgjøret er kjernen i et oppdrag.

Forbrukerrådets vurdering er for øvrig at eiendomsmeglerens reelle virksomhet i en bolighandel ikke tilfredsstillende hva man normalt vil regne som «megling» - altså en nøytral mellommann som forsøker å oppnå en enighet mellom parter. Eiendomsmeglerens egen identitet og deres markedsføring overfor



forbrukere reflekterer dette. Det finnes eksempler på eiendomsmeglere fremstiller seg som, ja faktisk, en «kriger» for selgerens interesser, som man neppe kan tilfredsstille dersom man samtidig skal være en nøytral mellommann. Den 4. skandalen med lokkepriser i boligmarkedsføringen på få år, høsten 2016, viser jo dette med all tydelighet. Et betydelig antall eiendomsmeglere bryter markedsføringsloven, tross løfter gjennom flere år fra eiendomsmeglerbransjen om «nulltoleranse» og «tiltaksplaner» og påberopelse av «unik markedskompetanse». Eiendomsmegleren har egeninteresse i økte priser og raske salg med minimal arbeidsinnsats, men er også engasjert av selgeren ut fra selgerens helt legitime ønske om å oppnå høy pris. Selv om eiendomsmegler er innarbeidet er det Forbrukerrådets vurdering at myndighetene må ta inn over seg realitetene og legge til grunn det faktiske identiteten som preger eiendomsmeglerbransjen og at en tittel som for eksempel «statsautorisert boligmarkedsfører», ville være langt mer dekkende slik bransjen har utviklet seg. For boligselgere og for boligkjøpere ville dette være ryddig, fordi begge parter i bolighandelen da ville kunne forholde seg til en tittel som samsvarer med rimelige forventninger og opplevelser.

Arbeidsgruppen har lagt en snever forståelse av mandatet til grunn for arbeidet. Selv om tidshensyn talte for dette, er det Forbrukerrådets vurdering at en bredere tilnærming kunne grunnlag for å nytenke om hvordan eiendomsoppkjøret og boligmarkedsføringen best kunne organiseres. Det finnes løsninger med direkte oppgjør og erfaringer fra naboland som gjerne kunne fått større fokus. Forbrukerrådet har ikke konkludert i spørsmålet om hva som ville være den mest forbrukervennlige løsningen, kostnader, valgfrihet og trygghet sett under ett.

Forbrukerrådet støtter – at slik dagens organisering er – bør bankene kunne bære et større ansvar for at forbrukernes penger er trygge. Det er et hovedgrep som har bred støtte i arbeidsgruppen.

Forbrukerrådet tok i arbeidsgruppen sterkt til orde for at forbrukernes penger bør garanteres i større utstrekning i dag, og anbefalte et dansk nivå. Kontakt med andre aktører etter at arbeidsgruppen avsluttet sitt arbeid viser at Forbrukerrådet ikke står så alene i denne vurderingen som arbeidsgruppens rapport kunne tyde på. Det vises i den forbindelse til kronikk på trykk i Finansavisen 6. september 2016, etter initiativ fra Eiendom Norge.

Forbrukerrådets vurdering er at det er lite sannsynlig at banker går konkurs og at forbrukerne slik vil tape innskudd av midler knyttet til bolighandel. Men dersom det skulle skje ville det medføre ruin for familier og forbrukere som tilfeldigvis da hadde boligkapitalen på konto. Dagens generelle innskuddssikring er under revisjon, og det bør resultere i en egen regulering som sikrer forbrukernes penger i bolighandelen. Forbrukerrådets vurdering er at en lang tidshorisont for innskudd er rimelig og at beløpsgrensen bør settes så høyt at så godt som alle forbrukere i realiteten er trygget mot at deres boligkapital tapes ved en bankkonkurs.

Forbrukerrådet stiller videre seg bak medlemmet Bartholdsen dissenser og reservasjoner, og bemerker for øvrig følgende:

4.8. s 27

Forbrukerrådets vurdering er at dårlig adgangskontroll og enkel adkomst har begrenset verdi for boligkjøpere og kjøpere av eiendomsmeglingstjenester og at eiendomsmeglerforetak burde prioritere sikkerhetshensyn først i valg av lokaler. Kontorer på gateplan har først og fremst nytte som profileringsiltak i konkurransen om oppdrag fra boligselgere, og det er en så snever interesse at det ikke bør gå på bekostning av sikkerhet.

5.1.2 s. 32

Forbrukerrådet mener en differensiert sikkerhetsstillelse mellom større og mindre foretak vil bidra til å redusere risiko.



5.1.3. S. 30

Forbrukerrådet mener en forsikringsløsning med en avtalt ramme der summen og tiden verdien er eksponert for risiko er regnet inn i kostanden, og som kan utvides ved behov, burde være mulig å utvikle.

5.1.6. s 30

Forbrukerrådet mener denne utfordringen burde kunne løses gjennom utvikling av en fordelingsnøkkel som balanserer kost-nytte.

5.7. s 37

Forbrukerrådet mener kostnader kan oppveies ved effektivisering og kostnadsreduksjoner på andre områder i eiendomsmeglerforetakene. Forbrukerrådets vurdering er at priskonkurransen mellom eiendomsmeglere er for svak og at den er svekket gjennom meglerkjedenes prissystemer og bankenes eierskap til kjedene. Undersøkelser viser at forbrukere flest oppfatter at eiendomsmeglertjenester koster mer enn de finner rimelig. Forbrukerrådet deler altså ikke premissene som her legges til grunn.

Vennlig hilsen

FORBRUKERRÅDET

Audun Skeidsvoll
avdelingsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.