



Eiendom Norge



Årsrapport 2019



Samarbeidspartnere



3



Begivenhetsrikt boligår

Mitt siste år som Eiendom Norge-direktør ble også det mest begivenhetsrike.



Av Christian Vammervold Dreyer
Administrerende direktør, Eiendom Norge

Den 16. mai 2019 vedtok et flertall i Stortinget bestående av H, Frp, V og Krf de mest omfattende av endringene av det norske transaksjonslovsverket, avhendingsloven, siden loven trådte i kraft i 1992.

Vi sparte ikke på kruttet i vår pressemelding i begynnelsen av mai da innstillingen ble kjent.

- Regjeringspartiene ofrer egen ideologi og politisk klokskap til fordel for politisk prestisje i innstilling til ny boliglovgivning, uttalte jeg.

Vårt syn var at forslagene var for dårlig utredet, og preget av gode hensikter, men dårlig løsninger. Heldigvis ble det potensielt mest konfliktskapende forslaget, nemlig nulltoleranse mot arealavvik, justert fra den opprinnelige lovproposisjonen fra Justis- og beredskapsdepartementet. Den unisone kritikken av denne delen av lovforslaget i stortingshøringen i mars, valgte regjeringspartiene klokkelig å lytte til.

Forbedringer er tross: Vi vet at forslagene var kontroversielle langt inn i regjeringspartiene, spesielt i Høyre og Frp, og blant annet stemte Jan Steinar Egeli Johansen (Frp) mot forslagene under voteringen i Stortinget. Også opposisjonen ved Arbeiderpartiet, Sv og Sp gav oss full støtte og gikk imot forslagene. Men en stemme mot partipisken var ikke nok og endringene ble vedtatt.

Slik er demokratiet på godt og vondt.

Nå skal vi gjøre vårt beste for at endringene blir imple-

mentert i bolighandelen på en god måte. Trolig blir en av effektene en omlegging av forsikringsordningene i bolighandelen siden fordelingen av risiko mellom kjøper og selger blir en annen. Men det er ennå tidlig å si hvordan dette vil bli.

I skrivende stund er det foreløpig ikke avklart når endringene skal tre i kraft, da reguleringen av takstbransjen skal komme samtidig. Eiendom Norge og en rekke andre aktører deltok på et innspillsmøte i Kommunal- og moderniseringsdepartementet om den kommende takstforskriften den 2. mai 2019. Blant dem som gav innspill var det stor enighet om at den byggkyn-dige skal ansvarliggjøres og at hen skal avdekke avvik og risiko for avvik i en bolig og beskrive konsekvensene av disse.

Takstforskriften og forberedelse i bransjen for ny avhendingslov blir viktige saker for Eiendom Norge i 2020, og trolig også 2021.

I boligmarkedet har vi gjennom 2019 lagt bak oss det mest stabile markedet i min tid i eiendomsmeglingsbransjen (23 år!). Jeg kan ikke huske vi har hatt et mer velfungerende boligmarked. Det har vært påfallende stabilt, og omsetningsrekorden fra 2018 med over 90 000 transaksjoner og over 100 000 boliger lagt ut for salg ble slått.

Prisene har utviklet seg moderat over hele landet. Nasjonalt tigger vi inn på 2,6 prosent økning i de nominelle

prisene. Det er på nivå med lønnsveksten for andre år på rad og tett på våre prognoser for året. De regionale forskjellene er små, og de aller fleste områdene i Norge har hatt en moderat oppgang gjennom året. Svakest var utviklingen i Stavanger og Kristiansand. I Rogaland er det fremdeles et krevende boligmarked med lang omsetningstid, selv om antallet omsetninger har tatt seg noe opp også her.

Den vedvarende moderate utviklingen er godt nytt for norsk økonomi, forbrukerne og myndighetene, for de sterke svingningene vi så i boligmarkedet i 2016 og 2017 er ikke sunt. Derfor er det positivt at til og med Det internasjonale pengefondet (IMF) nå vurderer det norske boligmarkedet som mindre overvurdert enn tidligere.

Selv om prisutviklingen er moderat og i balanse, er husholdningenes voksende gjeld fortsatt bekymringsfullt. Det er grunn til å være på vakt for gjeldsutviklingen med tanke på den finansielle stabiliteten i norsk økonomi.

I 2019 kom gjennombruddet for digital bolighandel. I nesten et tiår har jeg ivret for digital tinglysing. I 2017 kom omsider løsningen hos Kartverket, men dette har foreløpig ikke flydd på grunn av blant annet manglende muligheter for sikker digital kommunikasjon mellom bank og eiendomsmegler.

Derfor har Kartverket og Altinn, på blant andre Eiendom Norge og Finans Norges initiativ etablert en løsning for alle involverte i en digital eiendomshandel. Dette gjør at eiendomsmeglere og banker kan utveksle all dokumentasjon knyttet til en bolighandel elektronisk via Altinn. I løpet av 2020 vil forhåpentligvis alle norske banker og eiendomsmeglere benytte løsningen.

Denne løsningen ble presentert i mars med både digitaliseringsministeren Nikolai Astrup (H) og kommunal- og moderniseringsministeren Monica Mæland (H) til stede.

Dette er et stort steg på vei mot en heldigital bolighandel. Nå gjenstår arbeidet med å digitalisere bransjens tilgang på lovpålagt kommunal informasjon.

I oktober kom den viktigste nyheten for eiendomsmeg-

lingsbransjen dette ti-året og i min tid som Eiendom Norge-direktør, nemlig at regjeringen har nedsatt et utvalg som skal evaluere lov om eiendomsmegling. Fagsjef Hanne Nordskog-Inger skal representere Eiendom Norge i utvalget.

Dette utvalgsarbeidet blir avgjørende for bransjens rammebetingelser i fremtiden. Og i arbeidet tar vi med oss både de teknologiske og strukturelle endringene i bransjen og våre egne forslag fra 2015 til forbedringer og forenklinger av loven.

For min egen del innebærer utvalget både en avslutning av min jobb for eiendomsmeglingsbransjen og å gi stafettspinnen videre til administrasjonen i Eiendom Norge og Henning Lauridsen som tar over sjefsstolen etter meg fra januar 2020.



Ny Eiendom Norge-direktør Henning Lauridsen.

Foto: Jonny Vaet Nordskog.

Henning, er med sin tunge bakgrunn fra ulike faglige- og lederstillinger i Norske Boligbyggelag Landsforbund (NBBL), svært kompetent for å bringe arbeidet for bransjen, forbrukerne og det norske samfunnet gjennom Eiendom Norge videre.

Og med seg på laget har han mange utrolig dyktige personer i administrasjonen, styret, fagutvalget og andre medlemsutvalg, og ikke minst alle de flinke eiendomsmeglerne rundt om i landet. Etter mitt syn så leveres det i dag bedre kvalitet og profesjonalitet i alle ledd i eiendomsmeglingsbransjen enn noen gang tidligere.

Lykke til og takk for meg!

Innhold

03	Samarbeidspartnere
04	Forord
07	Innholdsfortegnelse
08	Styrelederen har ordet
10	MENNESKENE
12	Administrasjon og styret
14	Fagutvalget
16	Bransjen og medlemmene
18	POLITIKK
20	Politisk arbeid
26	Bransjepolitisk arbeid
32	Hørings svar til offentlige myndigheter
34	BOLIGMARKEDET
36	Eiendom Norges boligprisstatistikk
42	Eiendom Norges utleieboligprisstatistikk
44	Eiendom Norges fritidsboligprisstatistikk
48	KOMMUNIKASJON
50	Medieomtale
52	Digital kommunikasjon
54	Bransjens omdømme
56	ARRANGEMENTER OG KURS
58	Eiendom Norge konferansen 2019
68	Arendalsuka 2019
72	Eiendom Norge og Finans Norges boligkonferanse 2019
76	Fagforum
80	Eiendomsmeglern skolen
82	APPENDIX
84	Vedtekter
90	Etiske regler

Styrelederen har ordet

I 2019 har eiendomsmeglingsbransjen og Eiendom Norge tatt viktig grep for å samle bransjens data gjennom samarbeid på tvers av foretakene.



Av Grethe Wittenberg Meier

Styreleder i Eiendom Norge og administrerende direktør, PrivatMegleren

Verdien av data har gjennom mange år vært på alles lepper. Data er gull og kilden til fremtidens næringsliv har vært gjennomgangstone. Enkelte har til og med spådd data til å være «den nye oljen» vi skal leve av etter oljealderen.

I eiendomsmeglingsbransjen har vi helt siden 1980-tallet sett verdien av data gjennom å lage og publisere boligprisstatistikken, som gjennom flere tiår har vært den autoritative boligprisstatistikken i Norge. En av

er de avhengig av tinglyste data for å lage boligprisstatistikk, noe gjør at det kan ta mange måneder før boligprisstatistikker publiseres. Dette er uheldig fordi fersk boligprisstatistikk er viktig informasjon for forbrukere, finans- og eiendomsbransjen og myndigheter, noe vi blant annet erfarte under finanskrisen.

Vi har i eiendomsmeglingsbransjen vært gode på statistikk, men vi har enda ikke tatt ut potensiale av dataene både med tanke på innovasjon og bransjens posisjon og

Vi har i eiendomsmeglingsbransjen vært gode på statistikk, men vi har enda ikke tatt ut potensiale av dataene både med tanke på innovasjon og bransjens posisjon og betydning i det norske samfunnet.

grunnene til dette er måten vi har systematisert dataene på, både mengden informasjon om en bolig som selges, men også tidspunkt (budaksept) og prisen for boligen (akseptpris). Særlig de to sistnevnte datapunktene har vært og er avgjørende for den høye kvaliteten på Eiendom Norge boligprisstatistikk.

Statistikken gir Norge et stort fortrinn fremfor andre land, fordi vi kort tid etter månedsavslutning får vite hvordan boligmarkedet utvikler seg. I mange andre land

betydning i det norske samfunnet. Derfor har Eiendom Norge og foretakene i 2019 etablert selskapet Eiendom Norge Eiendomsdata AS som samler hele bransjens data. Selskapet vil samle alle eiendomsdata foretakene produserer fra deres respektive eiendomstransaksjoner i en felles hub.

Gjennom dette historiske samarbeidet vil det bli lettere både for det enkelte eiendomsmeglingsforetak og bransjen samlet å innovere, både til det beste for egen



Lansering av åpningen av Altinn som kommunikasjonsplattform mellom banker og eiendomsmeglere i mars 2019 på Privatmeglerens kontor på Skøyen i Oslo. Fra venstre: Jan Digranes (Finans Norge), Christian V. Dreyer (Eiendom Norge), Nikolai Astrup (H) og Monica Mæland (H) og Trond Eriksen (Privatmegleren Dyve & Partnere). Foto: Synne Storvik/Kartverket.

virksomhet og eiendomshandelen generelt. Forbrukerne forventer stadig mer av oss og eiendomshandelen, og det er viktig at vi i bransjen leder an i utviklingen.

Eiendomsmeglingsbransjen i Norge har vært tidlig ute på mange digitale fronter. Eksempelvis var vi pionerer med digital annonsering sammenlignet med mange andre land. Men når det gjelder heldigital bolighandel har vi fortsatt et stykke igjen i samarbeid med blant andre det offentlige. I det offentlige og mange deler av det private har vi, som daværende digitaliseringsminister Nikolai Astrup (H) formulerte det på et arrangement med Ambita på Arendaluka 2019, satt strøm til papir. Vi står nå overfor neste generasjon digitalisering, hvor vi skal kunne utvikle sømløse digitale løsninger i samarbeid med det offentlige.

Eiendomshandelen er et godt eksempel på potensielle for digitalisering, fordi transaksjonene skjer i et samspill mellom private og offentlig aktører. Når en eiendom selges, skal blant annet regulatorisk informasjon hentes inn av eiendomsmegleren fra kommune, Skatteetaten og Kartverket med flere, og pant skal tinglyses. For å forbedre transaksjonssystemet er vi avhengig av et samarbeid med både andre bransjer og det offentlige. Et slikt samarbeid var lanseringen av såkalt skjøtepakke to, som jeg var med på i mars 2019 sammen Eiendom Norge, Finans Norge og daværende kommunal- og moderniseringsminister Monica

Mæland (H) og digitaliseringsminister Nikolai Astrup (H). Dette var en milepæl, fordi dette gjør det mulig for bankene og eiendomsmeglere gjennom Kartverket og Altinn å kommunisere digitalt og utveksle dokumentasjon om en eiendomstransaksjon. Dette betyr at en eiendomstransaksjon kan gjennomføres på sekunder. Besparelsen av dette ble i oktober estimert til hele fire ganger mer enn først antatt. Besparelsen vil være i overkant av 12 milliarder kroner med utgangspunkt i sparte tidskostnader hos forbrukere, eiendomsmeglere og banker. Digital bolighandel reduserer både papirbruk og transport. Miljøgevinstene ved å gjøre bolighandelen digital kan ikke undervurderes. Digital bolighandel er også grønn bolighandel.

Dette illustrerer hvilke gevinster det er for alle parter med en heldigital bolighandel. Vi har kommet et stykke, men det er enda en vei å gå. Eiendom Norge og eiendomsmeglingsbransjen skal lede an gjennom blant annet etableringen av selskapet Eiendom Norge Eiendomsdata AS.

Verdensbanken har stadfestet at sikre, trygge og effektive eiendomstransaksjoner er nødvendig for en velfungerende markedsøkonomi. Vi er godt på vei i Norge mot en digital bolighandel, men vi skal strekke oss enda lenger for å gjøre verdens beste eiendomsmarked enda bedre.



Fra Eiendom Norge konferansen 2019. Foto. Jonny Vaet Nordskog.

MENNESKENE



Administrasjonen og styret

Fagutvalget

Bransjen og medlemmene

Administrasjonen



Administrerende direktør
Christian Vammervold Dreyer
+47 907 24 999

Christian jobber med politikk, bransjespørsmål, boligprisstatistikken, ledelse og utvikling av organisasjonen.

Christian Vammervold Dreyer gikk av som administrerende direktør 31. desember 2019.



Administrerende direktør
Henning Lauridsen
+47 997 20 485

Henning tiltrådte i stillingen 1. januar 2020.

12



Fagsjef
Hanne Nordskog-Inger
+47 95 21 87 78

Hanne er ansvarlig for organisasjonens utvikling av eiendomsmeglingsfaget og leder våre faglige utvalg.

Hun jobber med bransjeopplæring i nytt regelverk og høringsprosesser til nye lover og forskrifter for bransjen, samt er ansvarlig for foreningens eksamener, kurs og konferanser.



Kommunikasjonssjef
Erik Lundesgaard
+47 95 88 19 87

Erik jobber med politikk og kommunikasjon, og er ansvarlig for blant annet organisasjonens politiske program og myndighetskontakt.



Kommunikasjonsmedarbeider og administrasjonsansvarlig
Peder Eckblad Tollersrud
+47 97 19 43 92

Peder jobber med administrasjon og kommunikasjon, deriblant nettsider og sosiale medier.

Styret

Dagens styre ble valgt på generalforsamlingen 12. juni 2019.



Styreleder
Grethe W. Meier
PRIVATMEGLEREN AS



Nestleder
Knut Sirevåg
EIENDOMSMEGLER 1



Styremedlem
Karsten Onsrud
AKTIV EIENDOMSMEGLING AS



Styremedlem
Hedda Ulvness
EIE EIENDOMSMEGLING AS



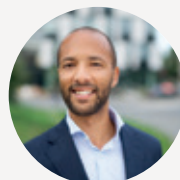
Styremedlem
Vibeke Stavenes
PROAKTIV GRUPPEN



Styremedlem
Veslemøy Tvedt Fredriksen
EIENDOMSMEGLER VEST



Styremedlem
Terje Buraas
DNB EIENDOM



Styremedlem
Martin A. Kiligitto
NORDVIK EIENDOMSMEGLING



Styremedlem
Øyvind Aasen
SØRMEGLEREN



Styremedlem
Stian Kløfta
EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS

Fagutvalget

Fagutvalget er et bredt sammensatt utvalg av sentrale fagpersoner i bransjen.

Fagutvalget gir faglige råd til administrasjonen om eiendomsmegling og utvikling av regelverket for bransjen, og fagutvalget kommer med forslag til områder hvor Eiendom Norge bør engasjere seg faglig.

FAGUTVALGET I EIENDOM NORGE HAR I 2019 BESTÅTT AV:



Kjedesjef, prosjekt og kompetanse
Christina Lyngtveit-Petersson
PRIVATMEGLEREN AS



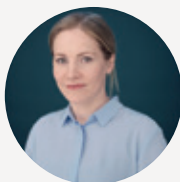
Kjedesjef kompetanse og kvalitet
Bodil Næssvik
PRIVATMEGLEREN AS



Kvalitetssjef
Stine Hjøllum
AKTIV EIENDOMSMEGLING AS



Direktør for marked, fag og kompetanse
Cathrine Wæraas Temmerud
EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS



Juridisk direktør
Helene Cappelen-Dahl
NORVIK BOLIG



Kvalitetssjef
Line Rollve Røstad
EIENDOMSMEGLER 1
OSLO OG AKERSHUS



Kvalitetssjef
Mariell Hernandez Berg
EIE EIENDOMSMEGLING AS



Leder drift og stab
Christina Lund Riise
DNB EIENDOM



Fagsjef
Stian Sønsterudbråten
DNB EIENDOM AS



Siste nytt fra Forbrukertilsynet ved Anders Obrestad. Foto: Peder E. Tollersrud.

Bransjen og medlemmene

Ved årsskiftet 2019/2020 hadde Eiendom Norge 72 foretaksmedlemmer. Disse foretakene hadde 802 kontorer/filialer.

Medlemmene står for cirka 98 % av alle boligtransaksjoner i Norge. Det utgjorde i 2019 136 386 transaksjoner.

16

Næring, prosjekt og utleie er vanskeligere å måle, men vi antar tett opp mot hundre prosent dekning blant våre medlemmer innen prosjekt og utleie.

Eiendomsmeglingsbransjen har en viktig rolle i norsk økonomi og for norske boligeiere. Våre medlemmer sørger at norske forbrukere får kjøpt og solgt eiendommer på en sikker måte etter gjeldende lover og forskrifter.

I bruktboligmarkedet omsettes storparten av eiendommene gjennom eiendomsmegler. Ved salg av nybygg, næringsseiendom og fritidsboliger benyttes ofte eiendomsmegler i forbindelse med transaksjonene. I utleiemarkedet øker andelen som benytter eiendomsmegler.

Våre medlemsbedrifter hadde ved årsskiftet 5196 ansatte.

Dette inkluderer meglere, advokater, ledelse og administrativt ansatte som oppgjørspersonell og medhjelpere. Kjønnfordelingen er i bransjen er cirka 60 prosent menn og 40 prosent kvinner.

Utviklingen de senere årene har vært at de store bankene har kjøpt seg opp i bransjen, og ifølge Finanstilsynet skjer over 80 prosent av alle eiendomstransaksjoner gjennom via bankeide meglerforetak.



VÅRE MEDLEMMER I 2019:

SEM & JOHNSEN EIENDOMSMEGLING
AKTIV EIENDOMSMEGLING AS
BNM REALIST NÆRINGSMEGLING AS
DIALOG EIENDOMSMEGLING AS
DNB EIENDOM AS
EIE EIENDOMSMEGLING
EIENDOMSMEGLER 1 NORGE AS
EIENDOMSMEGLER KROGSVEEN AS
EIENDOMSMEGLER VEST AS
EIGEDOMSMEKLING SOGN OG FJORDANE AS
FANA SPAREBANK EIENDOM AS
GARANTI EIENDOMSMEGLING NORGE AS
HEIMDAL EIENDOMSMEGLING AS
LEIEBOLIG UTLEIEMEGLING AS
MEGLERGAARDEN AS
MEGLERHUSET NYLANDER AS
MEGLEROPPGJØR AS
MØRE EIENDOMSMEGLING AS
PARTNERS AS
NOROPPGJØR AS
NOTAR
OBOS EIENDOMSMEGLERE AS
PANGEA PROPERTY PARTNERS AS
PRIVATMEGLEREN AS
REAL NÆRINGSMEGLING AS
RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
SNE EIENDOM AS
STAVLUND AS
STRAY & CO EIENDOMSMEGLING AS
SØRMEGLEREN AS
SØRMEGLEREN TELEMAR AS
TROLLTINDEN OPPGJØRSMEGLING AS
UTLEIEMEGLEREN FORVALTNING AS
VERDI EIENDOMSMEGLING STAVANGER
WEBOPPGJØR AS
FORENINGEN ESTATE MEGLERNE NORGE
HJEM EIENDOMSMEGLING AS
KETIL KOPPANG AS LANDBRUK - OG NÆRINGSMEGLING
MEGLERHUSET ØSTLANDET AS
TORGALLMENNINGEN EIENDOMSMEGLING AS
(KALAND & PARTNERS)
SKIVIK & CO
ATTENTUS EIENDOMSMEGLING
BOLIGAGENTEN AS
Z EIENDOM AS
PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

EIENDOMSMEGLER A AS
ADVOKAT SIGURD A REFKVIK EIENDOM AS
MEGLERHUSET RELE HAUGESUND AS
BOA EIENDOMSMEGLING
REDE EIENDOMSMEGLING AS
ADVOKAT TORBJØRN EK AS
RAADHUSET EIENDOMSMEGLING AS
BEST EIENDOMSMEGLER AS
FJORDANE ADVOKATKONTOR AS
RE/MAX NORGE / SILING INVEST AS
EIENDOMSHUSET MALLING & CO AS
ADVOKATFIRMAET SIRI K. KARLSEN AS
JOHANNESSEN EIENDOMSMEGLING AS
NEWSEC AS
EIENDOMSMEGLER HAUGESUND AS
AKERSHUS EIENDOM AS
MARTON NORWAY AS
AUSTIN LYNGMYR & CO ADVOKATFIRMA AS
UNION NÆRINGSMEGLING
NORDVIK BOLIG
GJENSIDIGE BOLIGHANDEL
FREM EIENDOMSMEGLING
Z MEGLEREN
ADVOKATFIRMAET SIMONSEN VOGT WIIG KRISTIANSAND DA
W EIENDOMSMEGLING AS
EIENDOMSMEGLER BERGEN
EIENDOMSHJELP



Spørsmål om boligstrategien ved Aslak Bonde og Kommunal- og moderniseringsminister Monica Mæland (H).

Foto: Johnny Vaet Nordskog.

POLITIKK



Politisk arbeid

Bransjepolitisk arbeid

Høringssvar til offentlige myndigheter

Boligpolitiske bølger

- Endringene av avhendingsloven skapte bølger i boligpolitikken i 2019, sier kommunikasjonssjef Erik Lundesgaard.

Til stor kontrovers ble avhendingsloven vedtatt endret av Stortinget i mai 2019. Hvordan jobbet Eiendom Norge med denne saken i 2019?

Lundesgaard: I januar 2019 gikk Krf inn i regjeringen sammen med Høyre, Frp og Venstre. Med dette ble regjeringen en flertallsregjering, noe som endret dynamikken for behandlingen av saker. Regjeringen trengte ikke lenger å forankre et flertall i Stortinget på forhånd, og avklaringen av sakene flyttet seg derfor fra Stortingsgruppene til regjeringskontorene.

For Eiendom Norge ble denne endringen avgjørende for forslaget til endringer av avhendingsloven, som ble sendt til behandling i Stortinget rett før jul i 2018. At forslaget ville få flertall var åpenbart, og med utvidelsen av regjeringen lå det også til rette for at saken mer eller mindre ville kunne skli gjennom i Stortinget. Derfor bestemte vi oss tidlig for å gi regjeringen motstand, og i forbindelse med høringen i Stortinget om saken i begynnelsen av mars sørget vi for stor medieoppmerksomhet. Saken ble blant annet tema på Politisk kvarter på NRK, hvor vi frarådet å stemme gjennom endringene.

Etter høringen i kommunal- og forvaltningskomiteén uttalte saksordfører Karin Andersen (SV) at hun aldri hadde opplevd en så interessant høring, hvor det var så stor uenighet blant høringsinstansene. Den faglige motstanden forslagene fra både akademisk hold og mange organisasjoner gjorde åpenbart saken vanskelig for regjeringen, og selve votering ble

også utsatt. Når innstillingen omsider forelå hadde også regjeringspartiene gjort endringer i forslaget og justert det potensielt mest konfliktskapende, nemlig nulltoleranse mot arealavvik ved kjøp og salg av bolig. Dette til tross, vi fikk informasjon om at forslagene var kontroversielle i både Høyre og Frp, men at dette var en politisk seier, som ble gitt til Venstre og Krf.

I forkant av voteringen sendte vi ut en pressemelding om at vi oppfordret de borgerlige partiene til å stemme etter sin overbevisning og ikke etter partipisken. Under voteringen var det en representant fra Frp, som fulgte vår oppfordring, nemlig Jan Steinar Egeli Johansen (Frp). Det var ikke nok. En mager trøst er at vi vet at flere Høyre-representanter sørget for at de ikke var til stede i salen under votering. Alle opposisjonspartiene stemte primært mot forslagene og gav Eiendom Norge med flere full støtte i at forslaget måtte sendes tilbake til regjeringen for grundigere utredning.

Når Frp gikk ut av regjeringen i januar 2020, er det en skjebnes ironi at forslaget i dag, trolig ikke ville fått flertall, slik som i 2019. Men sånn er politikken og man tilpasse seg lovvedtak og skiftende politiske klima. Nå gjelder å gjøre det beste ut av vedtaket og minimere de uheldige konsekvensene av lovendringene.

Ulikhet er blitt et stadig viktigere tema i samfunnsdebatten og boligmarkedet, og du skrev også en kronikk i Klassekampen om dette våren 2019. Hvorfor engasjerer Eiendom Norge seg i denne debatten?



Kommunikasjonssjef Erik Lundesgaard i Eiendom Norge.

Foto: Johnny Vaet Nordskog.

Lundesgaard: Vi engasjerer oss i denne debatten fordi begrenset tilgang til boligmarkedet utfordrer den norske boligmodellen, og Eiendom Norge viktigste sak er å opprettholde eierlinjen i det norske boligmarkedet. Denne modellen har tjent oss godt og må videreutvikles.

Da vi la frem boligprisstatistikken for desember 2019 kunne vi konstatere at boligprisene på Østlandet nesten har doblet seg siden 2010, mens vi nærmer oss ti år med stillstand i prisene i Agder og Rogaland. I de øvrige delene av landet har prisene økt med mellom 45 og 65 prosent. I ett land av boligeiere har denne boligprisoppgangen bidratt til en formuesøkning uten sidestykke for de aller flest. Eierlinjen har stor betydning for ulikhet og formuesfordelingen i Norge, og her skiller vi oss fra de aller flest land i verden.

Men samtidig er den norske eierlinjen under press. Det gjelder særlig på Østlandet, hvor store grupper er utstengt fra å eie egen bolig på grunn av høye boligpriser i kombinasjon med boliglånsforskriften. Sykepleierindeksen Eiendom Norge utgir viser at en singel sykepleier i 2019 kunne kjøpe kun mellom 3 og 5 prosent av boligene omsatt her. For de andre byene i Norge er andelen betydelig høyere. Dessuten viser statistikk fra SSB at eierraten blant de med lavest inntekter har gått ned de senere årene.

Vi engasjerer oss i dette fordi denne utviklingen, som neppe vil stoppe med det første, utfordrer legitimiteten til den generøse norske boligbeskatningen og subsidiene på om lag 50 milliarder årlig til boligeierne. Dette er i en ulikhetsdebatt, boligdebatt og en skattedebatt. Risikoen er at vi i Norge står i fare for å få en egen norsk variant av såkalte *working poor*. Altså en gruppe arbeidstakere som er i full jobb, men som på grunn av prisnivået på bolig og boliglånsforskriften ikke får mulighet til å kjøpe egen bolig i regionen de jobber. De sacker derfor akterut i formuesfordelingen og får ikke glede av den generøse norske boligbeskatningen som de selv er med å finansiere gjennom skatter og avgifter. For ikke å snakke om at dette kan svekke denne gruppens incentiver til å faktisk jobbe.

Dette er en problemstilling som vi tror vil bli viktigere i årene som kommer. Løsningen er å finne på både

tilbudssiden i boligmarkedet, gjennom tilstrekkelig regulering av nye boliger og etterspørselssiden. Vårt forslag er en boligskatte-reform med et skatteskitte mellom dokumentavgift og kommunal eiendomsskatt og full verdsetting av primærbolig i formuesskatten. 1.mars 2019 la Regjeringen ved finansminister Siv Jensen (Frp) frem en stortingsmelding om ulikhet kalt Muligheter for alle: Stortingsmelding om fordeling og sosial bærekraft. Det påfallende i denne meldingen var fraværet av diskusjonen om nettopp tilgangen til boligmarkedet sin rolle i ulikhetsdebatten. Meldingen viet denne problemstillingen en eneste fattig linje. Derfor har vi gjennom året jobbet med å få denne problemstillingen på kartet, og budskapet har særlig nådd frem på venstresiden i politikk, men det er også i ferd med å sige inn på høyresiden. Vi er overbevist om at dette kommer til å bli viktig og nødvendig debatt på 2020-tallet.

Ulikhet er også forbundet en annen problemstilling, nemlig finansiell stabilitet og gjeldsopbygningen blant norske husholdninger. Den store husholdningsgjelden bekymrer mange, deriblant norske myndigheter og det internasjonale pengefondet (IMF). Landsjefen for Norge fra IMF, Jacques Mini-ane, gjestet Eiendom Norges årskonferanse i mars 2019. Hvorfor ble han invitert?

Lundesgaard: Norske husholdningers gjeld med pant i bolig er stor etter flere parameter, og det jo nettopp derfor vi har fått en boliglånsforskrift. Eiendom Norge støtter en boliglånsforskrift, og vi har lært oss om ikke å elske den, så å like den og akseptere den som et nødvendig onde.

Det som er skummelt med boligmarkedet, er at det i dette markedet finnes det man i økonomifaget kaller en stigende etterspørselskurve, altså at man kjøper mer bolig, når bolig blir dyrere. Dette illustrerer behovet for å regulere husholdningenes gjeldsopptak, fordi høy husholdningsgjeld og kredittrevet boligprisvekst er svært risikofylt både for den enkelte og samfunnet. Det sagt, så er hva som er et bærekraftig gjeldsnivå i det norske samfunnet, en viktig problemstilling. Dette er ikke et lett spørsmål å svare på, men Norge er et svært rikt land og null gjeld er i hvert fall ikke svaret. Men at dagens husholdningsgjeld utgjør en betydelig

risiko er det ingen tvil om. Derfor er det positivt at gjeldsveksten i løpet av 2019 er kommet ned til det laveste nivået siden 1990-tallet.

Det internasjonale pengefondet (IMF) har gjennom en årrekke hevdet at norske boligpriser er overvurdert, til dels også svært overvurdert. I eiendomsmeglingsbransjen er dette noe som er blitt møtt med skuldertrekk. Derfor har det vært vesentlig for Eiendom Norge å ha dialog med IMF om nettopp boligmarkedet og å dele både kunnskap og data med dem, noe vi har gjort de siste to årene. Nettopp derfor inviterte vi også landssjefen for Norge, Jacques Miniane, til Eiendom Norge konferansen og vår podkast i mars 2019. Hans budskap da var at norske boligprisene nå er mindre overvurdert enn tidligere, og at det ser ut som om

boligmarkedet går inn for en «beautiful soft landing». Dette var også i tråd med funn fra det nye norske boligmarkedsforskningscenteret Housing Lab om at det norske boligmarkedet er mindre overvurdert enn tidligere. Slike relasjoner er viktig å bygge forståelse for nettopp hvorfor de har kommet og kommer med et slikt budskap om det norske boligmarkedet.

Boliglånsforskriften ble nok en gang revidert og senere fornyet i 2019. Hva var Eiendom Norge syn i denne saken?

Lundesgaard: Da Finanstilsynet i september 2019 la frem sin evaluering av boliglånsforskriften foreslo de ikke uventet innstramminger av den, deriblant en ny nasjonal fleksibilitetskvote på 5 prosent avvik fra



Spørsmål til IMF. Landsjef for Norge, Jacques Miniane, Det internasjonale pengefondet (IMF) og konferansier Thomas Seltzer. Foto: Jonny Vaet Nørdskog.

forskriften og reduksjon i maksimal belåningsgrad fra 5 til 4,5 ganger inntekt.

Eiendom Norge støttet ikke dette, og da vi i slutten av september ble invitert til innspillsmøte med flere andre aktører hos daværende finansminister Siv Jensen

innstramminger i dem upløyd mark, da dette er relativt nye verktøy og forskningen på effektene av slike foreløpig er på et tidlig stadium. Selv om forslaget åpenbart ville redusert gjeldsveksten, så var vår innvending til hvilken pris.

Derfor er det positivt at gjeldsveksten i løpet av 2019 er kommet ned til det laveste nivået siden 1990-tallet.

(Frp) fikk vi anledning til å utdype våre synspunkter. Vårt hovedpoeng er at stabilitet er et poeng i seg selv i denne reguleringen, fordi hyppig og drastiske endringer i denne reguleringen kan få uheldig konsekvenser i boligmarkedet. Dette ble etter vårt skjønn tydelig da boliglånsforskriften ble strammet inn fra 1. januar 2017 med offentliggjøring av innstrammingen få dager før jul 2016. I tillegg er slike reguleringer og

Vår hovedinnvending mot tilsynets forslag var at effektene av innstramminger er ukjent, og at konsekvensen av slike endringer kan være dramatiske for dynamikken i boligmarkedet. Det kan utløse fall i boligprisene og fall i nybyggingen i en tid hvor det faktisk er behov for flere boliger. Dessuten kan det få stor betydning for eierraten og unges tilgang til boligmarkedet.

24



Fra venstre: Debattleder Aslak Bonde, stortingsrepresentant Kari Kjos (Frp) stortingsrepresentant Karin Andersen (Sv) byrådsleder i Oslo Raymond Johansen (Ap) og stortingsrepresentant Mari Holm Lønseth (H). **Foto: Johnny Vaet Nordskog.**



Hva nå for boliglånsforskriften? Fra venstre: Direktør Inger-Lise Blyverket, Forbrukerrådet, administrerende direktør Grethe Wittenberg Meier, Privatmegleren og konsernsjef Hege Toft Karlsen, Eika gruppen. **Foto: Peder E. Tollersrud.**

Vi var derfor særlig kritiske til den foreslåtte innstramningen av fleksibilitetsknoten. En reduksjon av kvoten til 5% vil innebære en vesentlig innstramning generelt og for unge boligkjøpere spesielt, for ikke å snakke om de regionale virkningene. Eksempelvis i Stavanger benyttes kvoten ofte fullt ut, fordi mange har tapt egenkapital på grunn av den svake utviklingen i boligprisene der.

Bankene vil under et slikt regime trolig måtte redusert avviket ned mot 2-3%, for å ta ut den nødvendige bufferen for ikke å komme i konflikt med forskriften. Når vi vet at bankene brukte i 2018 46% av kvoten til unge låntakere, er det åpenbart at dette ville fått betydning for unges mulig til å bli boligeiere.

Klokkelig valgte finansminister Siv Jensen (Frp) ikke å lytte til tilsynet, og hun besluttet i november å videreføre forskriften mer eller mindre i eksisterende form ut 2020. Vi hadde også et møte med IMF om boliglånsforskriften i oktober, og de antydte at de ville anbefale en strammere ramme rundt høringsprosessen på forskriften. Dette betyr trolig at vi vil få en større evaluering av forskriften i 2020 og muligens en mer formell ramme rundt høringene. Dette blir en svært viktig sak for Eiendom Norge i 2020. Ikke bare fordi forskriften i seg selv viktig, men også fordi neste forskriftsperioden vil virke inn i ny regjeringssperiode etter stortingsvalget høsten 2021. Det blir derfor trolig den siste boliglånsforskrift Solberg-regjeringen, og hvordan er annen regjering vil forholde seg til dette tema er høyst usikkert.



Innspillsmøte om boliglånsforskriften i Finansdepartementet. Fra venstre: Finansminister Siv Jensen (Frp), statssekretær Geir Olsen (V), ekspedisjonssjef Audun Holmsen, kommunikasjonssjef Erik Lundesgaard og administrerende direktør Christian Vammervold Dreyer. **Foto: Skjermdump fra nrk.no**

Fra bransjepolitisk nedtur til opptur

- 2018 ble et innholdsrikt år for Eiendom Norge med både faglige opp- og nedturer, sier fagsjef Hanne Nordskog-Inger.

26

Hva har preget arbeidet med bransjepolitikk i 2018?

- I 2019 ble omsider det varslede lov utvalget om lov om eiendomsmegling satt ned. Det var en stor dag for både Eiendom Norge og bransjen, sier fagsjef Hanne Nordskog-Inger.

Det stormet rundt avhendingsloven i første halvår. Hva slags konsekvenser vil lovvedtaket få for norsk bolighandel?

Nordskog-Inger: Vår klare faglige vurdering er at disse endringene vil, i det minste på kort sikt, gi flere, ikke færre konflikter i bolighandelen, og at ansvarsforholdet ikke blir mer balansert mellom kjøper og selger med disse endringene.

På kort sikt betyr dette at rettspraksis på ny lov må etableres, og at vi må få helt nye standarder for hva er gjeldende rett i bolighandelen. Erfaringsmessig er dette noe som vil ta flere år og flere runder i rettsystemet. Dette vil skape usikkerhet i bolighandelen, både for de profesjonelle partene og forbrukerne.

Jeg er også helt sikker på at det vil bety høyere forsikringskostnader for forbrukere. Vi vil trolig også

få andre typer forsikringer, utover den tradisjonelle boligselgerforsikringen. Jeg frykter det kan bli vanskelig for forbrukerne å orientere seg i en overgangsfase. Og med større rettslig ansvar for boligselger, vil trolig også flere forsikringsprodukter ha forbehold eller begrenset dekning, noe som kan være forvirrende for forbrukerne. I og med at det er eiendomsmegleren som har kontakten med kundene i bolighandelen, er det spesielt viktig at eiendomsmeglingsbransjen er med å påvirke utformingen av eventuelt nye forsikringsprodukter.

Skjeggkre var i 2019 på alles lepper og saken eskalerte frem til en skjeggkre-dom i april. Hva skjedde?

Nordskog-Inger: Lagmannsrettsdommen ble en vending i skjeggkre-tematikken som har satt sitt preg på mange konflikter i bolighandelen de siste årene. Problemet i disse sakene har vært at retten har idømt store prisavslag opp til 10-15 prosent, noe vi har ment har vært urimelig stort.

I lagmannsrettsdommen ble verdiforringelsen satt betydelig lavere. Dette var en viktig avklaring for å få ned konfliktnivået i disse sakene.



Fagsjef Hanne Nordskog-Inger i Eiendom Norge. Foto: Johnny Vaet Nordskog.



Hvordan skaper vi en tryggere bolighandel? Fra venstre: Generalsekretær Morten Andreas Meyer, Huseiernes Landsforbund, administrerende direktør Carl Geving, Norges Eiendomsmeidlerforbund, direktør for interessepolitikk og jus Henning Lauridsen, NBBL, direktør Inger-Lise Blyverket, Forbrukerrådet, administrerende direktør Are Andenæs Huser, Norsk Takst og Administrerende direktør Christian Vammervold Dreyer, Eiendom Norge. **Foto: Jacob Kronen.**

Du ivrer for en heldigital bolighandel, og i mars 2019 ble vi invitert på lansering med hele to statsråder til skjøtepakke II. Hva innebærer dette?

Nordskog-Inger: Dette var en stor dag, fordi denne åpningen innebærer at vi kommer et godt stykke på vei mot en heldigital bolighandel. I praksis betyr dette at eiendomsmeidler og banker får lov til å bruke Altinn-portalen til samhandling i bolighandelen. Det høres kanskje banalt ut, men det gjør at bank og eiendomsmeidler kan dele viktige dokumenter i forbindelse med en eiendomshandel, deriblant tinglysning og pantedokumenter trygt og sikkert og i tråd personvernsregelverket, GDPR. Dette er vesentlig for at den elektroniske tinglysning som ble lansert i 2017 faktisk skal bli tatt i bruk i stort monn.

Digital bolighandel innebærer blant annet at boligkjøper og selger ikke trenger å møte opp på kontraktsmøte. Selger får raskere oppgjør og kjøper slipper lengre mellomfinansiering. Tinglysning, som før tok flere dager, vil nå gjennomføres på noen få sekunder.

Lånesøknad, finansieringsbevis, kjøpekontrakt, skjøte- og pantedokumenter som før har foregått via innsendelse av fysiske dokumenter blir nå digitalisert. For en forbruker som både låner til bolig, kjøper bolig og får både lånet og eiendom tinglyst vil tidsbruken bli markant mindre. Dette er vinnvinn for forbrukerne, aktørene og myndighetene, og i sum gjør dette når dette er helt implementert at det norske boligmarkedet blir enda mer effektivt.

Hva er neste steg for å realisere en heldigital bolighandel?

Nordskog-Inger: Neste steg er å få tilgang til lovpålagt digital informasjon fra kommunene via Altinn, samt digital informasjon fra sameier og borrettslag. Vi sendte i mai et brev til daværende digitaliseringsminister Nikolai Astrup (H) om at vi også ønsket å få åpnet Altinn mot kommunene.

I brevet, som ble sendt i samråd med Brønnøysund-registrerene/Altinn, skrev vi blant annet vi ønsker å



Fra venstre: Christian Dreyer, administrerende direktør i Eiendom Norge, Altinn-direktør Cat Holtten, digitaliseringsminister Nikolai Astrup (H), Jan Digranes, direktør i Finans Norge, kommunal- og moderniseringsminister Monica Mæland (H), Jens Christian Leonthin, juridisk direktør i Kartverket og Frank Åseli fra Altinn/Brønnøysundregistrene. **Foto: Synne Storvik, Kartverket.**

benytte Altinn i all dokumentinnhenting fra det offentlige og forretningsførere i forbindelse med eieendomshandler. Dette vil sikre digital innhenting av slik lovpålagt informasjon både for eier av boligen og påse at GDPR etterlevs. Dette vil være ressursparende og fremme konkurranse og innovasjon i leverandørleddet som skal levere tjenestene mellom meglerforetakene og Altinn.

I det videre arbeidet ser vi også for oss at dette vil trykke informasjonen gitt fra kommunene til eiendomsmegler med tanke på standardisering i Kommune-Norge. Foreløpig har ikke kommunal- og moderniseringsdepartementet åpnet for dette, men vi vil ha fullt trykk på denne saken i 2020.

I løpet av året har Eiendom Norge lansert med en ny bransjestand for begreper og prislister. Hva betyr dette bransjen og forbrukerne?

Nordskog-Inger: Dette vil gjøre det enklere for forbrukere å orientere seg når de skal kjøpe eiendomsmeglingstjenester. Bransjestandarden skal gi tydeligere

og bedre informasjon for forbrukerne, noe som også forbrukermyndighetene har etterlyst i lengre tid. Prosessen har vært slik at fagutvalget etter bestilling fra Eiendom Norges styre har utarbeidet standarden. I arbeidet har fagutvalget innhentet en rekke oppdragsavtaler fra ulike medlemmer, som har synliggjort behovet for en tydelig standard. I prosessen har innsatsen blitt rettet inn mot å forenkle og tydeliggjøre begrepene for forbrukere. Det føler jeg vi har lyktes med.

11. oktober satte Finansdepartementet ned et utvalg som skal utrede forslag til endringer lov om eiendomsmegling? Hva betyr dette for bransjen, forbrukerne og det norske samfunnet?

Nordskog-Inger: Dette er utvilsomt det viktigste lovarbeidet for vår bransje dette tiåret. Lov om eiendomsmegling er en forbrukerlov og det en særs viktig lov som setter premissene i bolighandel, da også det som angår effektiviteten i boligmarkedet og transaksjonssystemet.



Fv: Kommunikationsdirektør Dag Are Børresen, HELP forsikring, administrerende direktør Jørn Gisvold, Söderberg & Partners, administrerende direktør Hedda K. Ulvness, Eie Eiendomsmegling og ordstyrer Christian V. Dreyer, Eiendom Norge. Foto: Peder Tollersrud.

30

Det er derfor vesentlig at vi også med ny lov sikrer forbrukerne i bolighandelen, samtidig som ny lov fortsatt også må legge til rette for bolighandelen gjennom eiendomsmegler er trygg, ordnet og effektiv. Dessuten må vi i lovutvalget ha i bakhånd er reguleringen må være på et nivå som gjør det mulig å drive eiendomsmeglingen i alle deler av landet. Det er viktig å ha oppmerksomhet på hvilke kostnader reguleringen skaper for aktørene.

Utvalget er bredt sammensatt av eksperter, bransjen, teknologimiljø, forbrukere og tilsyn, og ledet av økonomiprofessor ved Handelshøyskolen BI, Espen Moen. Etter mitt syn er utvalgets mandat er godt formulert og fremtidsrettet, og fagpersonene i utvalget er svært kompetente. Det lover godt for arbeidet, og jeg ser frem mot å jobbe med dette i 2020. Dette er det viktigste lovarbeidet for eiendomsmeglingsbransjen, boligmarkedet og forbrukerne på lang tid.

Eiendom Norge gikk før utvalget ble offentliggjort ut med et felles forslag til endringer av budreglene med minimumsfrister for bud. Hvorfor?

Nordskog-Inger: I lovarbeid står man sterkere når man samarbeider, og historisk har det vært en viss

uenighet mellom bransjen og Forbrukerrådet i flere saker. Derfor er det svært positivt at vi nå kan gå sammen med Forbrukerrådet både med å utvikle synspunkter og fronte felles forslag. Minimumsfrister har vært på dagsorden mange ganger tidligere, og tid i bolighandelen er prinsipielt viktig, fordi dette handler om forbrukernes største handel i livet.

Minimumsfrister vil gi bedre tid for alle partene involvert i en bolighandel. Selger vil få bedre tid til å vurdere alle bud som eventuelt kommer inn. Kjøperen får god tid til å beslutte hvor langt man skal gå i budrunden, og hvor langt man er villig til å strekke seg. Megleren får tid til å rekke å informere og å ha dialog med alle interessenter. Og det er ikke uvanlig at noen opplever å ha blitt oversett i budrunder som går svært raskt for seg.

Vi mener derfor minimumsfrister før et bud aksepteres bør ha en varighet på 30 eller 60 minutter. Og når jeg selv er utnevnt til å sitte i utvalget er dette av de problemstillingen vi vil se på i lovarbeidet i 2020.



Inger Lise Blyverket i Forbrukerrådet og Christian Vammervold Dreyer i Eiendom Norge. Foto: Guro Birkeland Tangen, Forbrukerrådet.

Hørings svar til offentlige myndigheter

Eiendom Norge leverte følgende hørings svar i 2019:

7. MARS

Høringsnotat med Finans Norge til Stortingets kommunal- og forvaltningskomité om endringer i avhendingslova (Tryggere bolighandel).

32

6. MAI

Innspillsnotat til Kommunal- og moderniseringsdepartementet om forskrift om kvalifikasjon og godkjenningsordning for utførere og innhold i tekniske rapporter.

30. SEPTEMBER

Hørings svar til Finansdepartementet om gjennomføring av deler av boliglånsdirektivet 2014/17/EU i norsk rett.

15. OKTOBER

Høringsnotat til Stortingets Finanskomité om Statsbudsjettet 2020.

22. OKTOBER

Hørings svar til Finansdepartementet om videreføring av boliglånsforskriften.



STORTINGET



Administrerende direktør i Eiendom Norge, Christian Vammervold Dreyer holder sitt innlegg. Foto: Erik Lundesgaard



BOLIGMARKEDET



Eiendom Norges boligprisstatistikk

Eiendom Norges utleieboligprisstatistikk

Eiendom Norges fritidsboligprisstatistikk

Eiendom Norges boligprisstatistikk

I 2019 har Eiendom Norge lansert et nytt statistikk-produkt, utleieboligprisstatistikken, samt laget nye nettsider med en forbedret statistikk-portal.

36

I 2019 har Eiendom Norge lansert et nytt statistikk-produkt, utleieboligprisstatistikken, samt laget nye nettsider med en forbedret statistikk-portal. Boligprisstatistikken er navet i Eiendom Norges virksomhet, og vi jobber kontinuerlig med å forbedre statistikkene.

Gjennom mange år har Eiendom Norge i sammen med Eiendomsverdi arbeidet med en utleieboligprisstatistikk basert på reelle inngåtte leiekontrakter og ikke utroppspriser på Finn.no.

I april kunne vi omsider presentere den nye statistikken som er et samarbeid mellom utleiemeglere, eiendomsbesittere, FINN og Eiendom Norge. Statistikken utarbeides av Eiendomsverdi med data fra FINN, Utleiemeglern, Heimstaden, Krogsveen, Leiebolig, Sem & Johnsen og USBL.

Totalt inneholder statistikken over 40 000 inngåtte leiekontrakter i det norske utleiemarkedet.

Utleieboligprisstatistikken viser utviklingen i leieprisene i de store byene i Norge, henholdsvis Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger/Sandnes fra 2012 til i dag.

Byene er også samlet i en egen storbyindeks som måler leieprisutviklingen nasjonalt.

Dette er nybrottsarbeid for å måle utviklingen i leieprisene, og i takt med at enda flere datakilder kommer til vil statistikken bli enda bedre.

Nøkkeltall: Boligmarkedet 2019

Norge



2,6%

PRISUTVIKLING
JAN-DES 2019

2019

93 244

ANTALL SOLGTE BOLIGER

2018

+2,8%

2019

103 557

LAGT UT FOR SALG

2018

+2,6%

De store byene



Forventningene til 2019

Boligprisene endte i 2018 med en oppgang på 2,8 prosent i de nominelle prisene (12 måneders vekst) – en moderat utvikling i tråd med prisutviklingen i samfunnet.

Dette gjorde at Eiendom Norge satte en prognose for boligmarkedet i 2019 til en oppgang på 3 prosent.

I en kommentar til prognosen uttalte daværende administrerende direktør i Eiendom Norge, Christian Vammervold Dreyer:

- Gjennom store deler av 2018 har det vært mange bruktboliger til salgs. Samtidig har aktiviteten vært rekordhøy, noe som illustrerer den solide kjøpekraften hos norske husholdninger. Det er en stabil utvikling i norsk økonomi som tilsier at 2019 blir et godt år for norske forbrukere med et trygt arbeidsmarked og en solid lønnsvekst. Dette taler for at det vil være høy etterspørsel i boligmarkedet også i 2019.

Han presiserte videre:

- Når vi likevel forventer en moderat boligprisvekst så henger dette sammen med at de varslede renteøkningene vil dempe kjøpekraften noe, samtidig som at vi også i 2019 vil ha en stor tilbudsside i de største byene grunnet et stort antall ferdigstilte nyboligprosjekter.

- Det har over flere år vært stor produksjon av nye boliger som i 2018 har gitt mange ferdigstilte boliger i markedet. Denne utviklingen vil fortsette, og vil bidra til at det vil være mange boliger til salgs også i 2019. Det vil i tillegg komme en rekke nye nyboligprosjekter for salg, som gjør at boligkjøperne har mye å velge blant, sa Dreyer.

I tillegg reduserer skiftet i befolkningsveksten boligbehovet, og i enkelte deler av landet bygges det trolig mer enn det er behov for. Det er dessuten markante regionale forskjeller i befolkningsutviklingen.

Dette i kombinasjon med de varslede renteøkningene vil bli avgjørende.

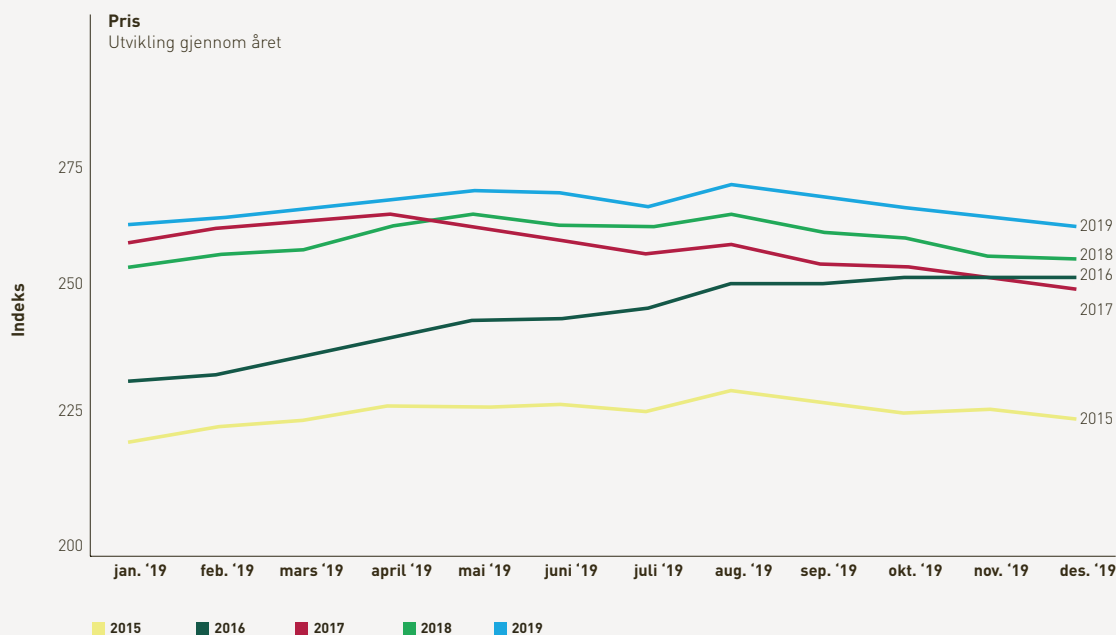
- Med det gjeldsnivået norske husholdninger nå har opparbeidet seg, vil en markant høyere rente få en betydelig effekt på mange husholdningers økonomi og kjøpekraft i boligmarkedet, sa Dreyer.

Fortsatt moderat prisutvikling

Da ny Eiendom Norge-direktør Henning Lauridsen i begynnelsen av januar 2020 oppsummerte boligprisutviklingen for 2019 kunne han konstatere at Eiendom Norge hadde truffet godt på prognosen for 2019, i motsetning til de foregående årene.

I 2019 steg boligprisene med 2,6 prosent, og alle de store byene fikk en oppgang i prisene med unntak av

38



Stavanger som endte ned 2,7 prosent.

- Med inngangen til 2020 har vi nå lagt bak oss to og et halvt år med moderat prisutvikling i det norske boligmarkedet siden toppen i mars 2017. En moderat utvikling i boligprisene er godt nytt for norsk økonomi og den finansielle stabiliteten, sa Lauridsen.

I 2019 ble det solgt 93 244 boliger i Norge, noe som var 2,8 prosent flere enn i 2018.

I 2019 ble lagt ut 103 557 boliger for salg, noe som var 2,6 prosent flere enn i 2018.

- Rekordene fra 2018 i antall omsetninger og antall nye boliger på markedet, er slått med god margin i 2019, uttalte han.

Omsetningstiden på sin side har vært stabil i takt med konjunktorene gjennom året, og i snitt lå omsetningstiden gjennom 2019 høyere enn tidligere år, noe som var naturlig gitt det store utbudet i boligmarkedet.

Prognosen for 2020

Prognosen for boligmarkedet 2020 ble Eiendom Norge-direktør Christian Vammervold Dreyer siste gjøremål i sjefsstolen.

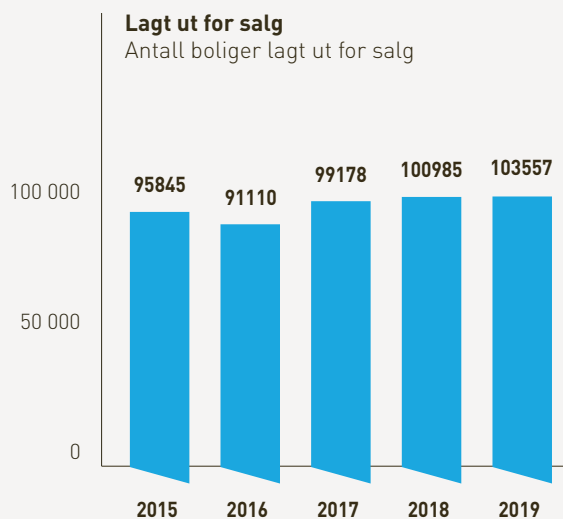
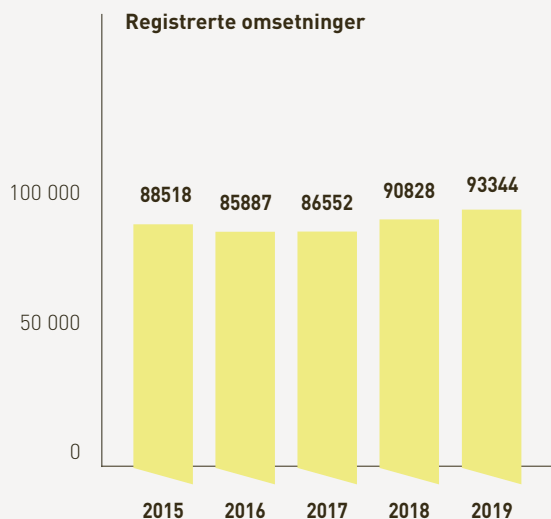
17. desember 2019 la Eiendom Norge frem prognosen for 2020 med en fortsatt moderat utvikling, og pre-

DATAGRUNNLAG

Statistikken er ikke en totaltelling over solgte boliger.

Statistikken baserer seg på salg formidlet av meglere og annonsert gjennom Finn.no.

Omsetninger som bedømmes som omsetninger av annet enn bolig (tomter, garasje osv.) tas ut av datagrunnlaget gjennom automatiserte rutiner hos Eiendomsverdi AS.



senterte en forventning om en oppgang på 3 prosent i nominelle priser (12 måneders vekst) det kommende året.

Eiendom Norge venter en oppgang i de nominelle prisene i de fleste av store byene i Norge, som i sum vil gi en moderat oppgang i boligprisene i landet under ett i 2020.

– Vi er inne i den lengste sammenhengende perioden med moderat prisvekst i boligprisstatistikken sin historie, og gjennom både 2018 og 2019 har boligmarkedet vært stabilt med en stor tilbudsside og mange transaksjoner. Vi venter at denne trenden fortsetter i 2020, sa administrerende direktør i Eiendom Norge, Christian Vammervold Dreyer.

Han begrunnet prognosen slik:

– De viktigste driverne i det norske boligmarkedet er mer stabile enn på lenge. Det går godt i norsk økonomi, noe som bidrar til et stabilt arbeidsmarked og solid lønnsvekst. Boligbyggingen er godt tilpasset husholdningsveksten, samtidig har flere kreditreguleringer bidratt til redusert kjøpekraft. Dette gjør i sum at vi forventer at utviklingen fra 2018 og 2019 vil vedvare og at boligprisene nasjonalt vil stige med 3 prosent i 2020. I 2019 ble styringsrenten satt opp tre ganger og totalt har rentene økt et prosentpoeng siden september 2018.

– Det er lite sannsynlig at renten settes ytterligere opp. Utviklingen i norsk økonomi er solid, selv om mye tyder på en noe lavere vekst i årene som kommer. I sum innebærer dette fremdeles jobbtrygghet og solid lønnsvekst, noe som vil korrigere den reduserte kjøpekraft gjennom høyere renter.

Antall ferdigstillelser av nye boliger på sin side har vært på historisk høye nivåer gjennom 2019, og nivåene vil ligge høyt også gjennom 2020. Dette bidrar til et stort volum i bruktboligmarkedet også i 2020.

Folkeveksten har flatet ut i 2019, men er nå halvparten av hva den var på toppnivået i 2012. Samtidig har husholdningsveksten holdt seg oppe, trolig grunnet grunnleggende demografiske endringer.

I 2019 har det blitt iverksatt reguleringer av forbrukslån og innføring av gjeldsregister som begge har en dempende effekt på kjøpekraften. Det er likevel usikkerhet om hvor mye, og det er også usikkerhet om hvor stor betydning det vil få for boligmarkedet i 2020.

– Finansminister Siv Jensen (Frp) avklarte i november 2019 at boliglånsforskriften blir stående mer eller mindre uten endringer gjennom 2020. Det er derfor mindre usikkerhet knyttet til kreditreguleringer i 2020 enn for et år siden, sa Dreyer.





Prognoser for de store byene

Eiendom Norges prognose for 12 måneders veksten fra januar og ut desember 2020 for de store byene er:

Oslo: Oppgang på 5 prosent

Bergen: Oppgang på 3 prosent

Trondheim: Oppgang på 1,5 prosent

Stavanger: Uendret 0 prosent

Høy igangsetting av nye boliger i 2016 og 2017 bidrar til at tilbudssiden i Oslo holder seg på et høyt nivå grunnet mange ferdigstillelser gjennom store deler av 2020. Siden toppen har igangsettingen i Oslo gått mye ned, noe som kan gi press på prisene om noen år. Men i 2020 er det lite som taler for store endringer i Oslo-markedet i 2020 sammenlignet med 2019. Derfor forventer vi at boligprisene vil stige ytterligere 5 prosent i Oslo i 2020.

Utviklingen i Bergen i 2019 har vært sterkere enn mange ventet ved inngangen til året. Den høye byggetakten i byen gjennom mange år har bidratt til en stor tilbudsside i Bergen, samtidig som prisene har holdt

seg på et moderat nivå de siste fem årene. Vi forventer den mangeårige veksttaket vil fortsette i 2020 og at prisene vil stige med 3 prosent.

I Trondheim har det gjennom mange år vært bygget mange boliger, samtidig som befolkningsveksten har holdt seg oppe. Vi forventer en høy tilbudsside gjennom 2020, selv om tilbudet i bruktboligmarkedet har gått markant ned gjennom høsten 2019. Vi forventer prisene vil stige med 1,5 prosent.

Stavanger m/omegn er det eneste området i Norge med en negativ boligprisutvikling de siste fem årene. Til tross for at boligprisene ligger på et moderat nivå, så har ikke prisene tatt seg opp. Det skyldes at boligbyggingen har vært stor selv gjennom tøffere økonomiske tider i regionen. Ved utgangen av 2019 har tilbudet i bruktboligmarkedet gått markant ned, og vi forventer et noe bedre marked i 2020 enn i 2019. Vi forventer at prisene i Stavanger i 2020 vil være uendret med 0 prosent.

Moderat vekst i utleieboligprisene i 2019

Utleieboligprisene sank med 1,2 prosent i de store byene i fjerde kvartal 2019. I 2019 steg leieprisene med 2,6 prosent – det samme som boligprisene.

42

Storbyindeksen viser at leieprisene stiger i et moderat tempo, og denne utviklingen er drevet av en oppgang i leieprisene Oslo. Mens leieprisene i Trondheim og Stavanger/Sandnes har falt svakt er prisene nær uendret i Bergen det siste året.

Sterkest leieprisutvikling i fjerde kvartal hadde Stavanger/Sandnes med en oppgang på 0,1 prosent. Svakest utvikling hadde Trondheim og Bergen med en nedgang på 4,7 prosent og 3,1 prosent. Leieprisene i Oslo sank med 0,7 prosent i siste kvartal.

Sterkest vekst i leieprisene det siste året har Oslo og Bergen med en oppgang på henholdsvis 3,4 og 0,1 prosent. I Trondheim og Stavanger/Sandnes har prisene falt med 0,8 og 1,1 prosent i 2019. I Stavanger falt leieprisene kraftig fra 2014 til 2016 parallelt med oljebremsen. Prisene har hentet seg noe igjen siden

bunnen, men det er fortsatt et godt stykke unna toppen tidlig på 2010-tallet.

Også i Trondheim og Bergen har leieprisene falt siden toppen tidlig på 2010-tallet. De siste årene har utviklingen her vært tilnærmet flat. Det er kun Oslo som har hatt en utvikling i leieprisene på nivå med prisutviklingen i samfunnet.

Antall boliger til leie på FINN.no i de store byene ved utgangen av fjerde kvartal er 3495. Av disse er 1964 i Oslo, 656 i Bergen, 440 i Trondheim og 435 i Stavanger/Sandnes. - Det er markant økning i antall boliger for leie sammenlignet med utgangen av tredje kvartal. Det følger av at mange starter og avslutter leieforhold med et nytt år.

Om statistikken

Utleieboligprisstatistikken er basert på over 40 000 inngåtte leiekontrakter i det norske utleiemarkedet.

Gode data og kunnskap om utleiemarkedet har vært en mangelvare i Norge.

En vesentlig svakhet ved tidligere utleiestatistikk, deriblant den Eiendom Norge tidligere utga, har vært mangelen på data fra reelle inngåtte kontrakter. Med denne statistikken har vi klart å etablere en statistikk basert på inngåtte

leiekontrakter i kombinasjon med annonsedata fra FINN.

På sikt er målet at enda flere aktører kan bidra med data, slik at statistikken kan bli enda bedre og mer omfattende til det beste for forbrukerne, utleiere og det norske samfunnet.

Statistikken utarbeides av Eiendomsverdi med data fra FINN, Utleiemegleren, Heimstaden, Krogsvæen, Leiebolig, Sem & Johnsen og USBL.

Nøkkeltall: Leiemarkedet 2019

 **2,6%**
 PRISENDRING
 SIDEN SIST ÅR

ANTALL UMLEIEBOLIGER PÅ FINN.NO

3 495

SNITTPRIS LEILIGHET

14 206

OSLO

SNITTPRIS HUS

21 361

OSLO

12 248

BERGEN

16 217

BERGEN

12 066

TRONDHEIM

14 232

TRONDHEIM

11 783

STAVANGER OG SANDNES

16 767

STAVANGER OG SANDNES



Fortsatt sterk utvikling i markedet for fjellhytter

Prisene for fritidsboliger på fjellet steg med 2,6 prosent det siste året. Den typiske fritidsboligen på fjellet i Norge koster nå 2.000.000 kroner.

44

Interessen for fritidsboliger på fjellet er stabil og fra februar 2019 til januar 2020 ble det solgt 3 899 fjellhytter i Norge – en oppgang på 2,4 prosent fra foregående år.

Kommunene Trysil, Ringsaker (Sjusjøen), og Krødsherad og Sigdal (Norefjell og Haglebu) topper statistikken over flest omsetninger, mens de høyeste medianprisene finner vi i kommunene Øyer (Hafjell), Hol (Geilo, Uastaoset og Haugstøl) og Flå.

Den sterke prisutviklingen i markedet for fjellhytter forsetter for femte år på rad. Men veksten i prisene er avtagende sammenlignet med de fire siste årene.

For sesongen 2019/20 er det satt ny rekord i antall omsetninger, og vi ser foreløpig ingen tegn til at interessen for å kjøpe fjellhytte vil dempes. Mange husholdninger går med planer om å realisere hyttedrømmen og gjør det, noe både våre tall for brukthytter og tallene for bygging av nye hytter viser.

Enkelte områder har hatt en markant økning i antall omsetninger sist år; dette gjelder spesielt kommunene Trysil, Hol og Sirdal.

Gjennomsnittlig salgstid øker fra 91 til 101 dager. Raskest går det i Kvam med 49 dager. Tregest går det i Bykle (Hovden mfl.) med 137 dager.

Salgstiden er normalt lenger i fritidsboligmarkedet enn i det ordinære boligmarkedet, og gjennomsnittlig salgstid har gått vesentlig ned fra toppen i 2015, men har steget de siste to sesongene.

I snitt ble fritidsboliger på fjellet solgt 2,5 prosent under prisantydning.

Selgerne må fremdeles belage seg på å akseptere en pris under prisantydningen, noe som historisk er normalt i hyttemarkedet. Utbudet av fjellhytter er stort i de aller fleste områdene vi måler i statistikken. Dette gjør at kjøperne har mye å velge blant og gir dem god tid til å fatte en kjøpsbeslutning.



Nøkkeltall: Fjellhytter 2019



18/19

3 899 +2,5%

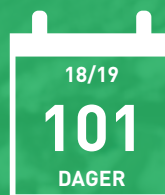
ANTALL SOLGTE HYTTER PÅ FJELLET

DEN TYPISKE FRITIDSBOLIGEN KOSTET

2.000.000

I SNITT 2,5% UNDER PRISANTYDNING

GJEN.SNITT. FORMIDLINGSTID



30/01/19

2 480FRITIDSBOLIGER «PÅ FJELLET»
LIGGER UTE TIL SALGS PÅ FINN.NO

Fortsatt stabilt marked for sjøhytter

Prisene for fritidsboliger ved sjøen har steget med 3,0 prosent det siste året. Den typiske sjøhytten kostet i snitt i 2018/19 2.530.439,-.

46

For andre år på rad ser vi en stabil utvikling i antall solgte sjøhytter i kombinasjon med moderat prisoppgang.

I løpet av det siste året ble det solgt 2.358 fritidsboliger ved sjøen, noe som er en oppgang på 2,7 prosent fra året før. I mai og juni 2019 ble det solgt 586 sjøhytter, noe som er 2,8 prosent færre enn i mai og juni 2018. Flest sjøhytter ble solgt i Larvik og Hvaler med henholdsvis 57 og 56 hytter.

Antall omsetninger i sjøhyttemarkedet i Norge har vært påfallende stabilt de siste fire-fem årene, og det selges også jevnt over et ganske likt antall sjøhytter i de ulike områdene.

I snitt tar det 104 dager å selge en sjøhytte. Det er en nedgang på syv dager fra samme periode året før. Raskest gikk det å selge fritidsbolig i Grimstad med et snitt på 36 dager. Tregest gikk det i Lillesand med et snitt på 235 dager.

Salgstiden i landet under ett har økt siden i fjor og året før, men det er store lokale forskjeller. Salgstiden vil svinge mye for fritidsboliger, da det lave salgsvolumet i de ulike områdene gjør at enkelt salg får store utslag.

Det siste året har Lillesand vært landets dyreste sjøhyttekommune med en medianpris på kr. 6.510.000,-. Deretter følger Færder og Søgne på henholdsvis kr.

5.070.000,- og kr. 4.015.000,-.

I snitt ble hyttene som ble omsatt sist år solgt 1,3 prosent under prisantydning.

Det er flest hytter til salgs i Kragerø, Lindesnes og Lyngdal med henholdsvis 56, 55 og 43 fritidsboliger for salg.

Det er et godt utbud av sjøhytter i flere områder. Tilbakemeldingene fra bransjen er at det er stor etterspørsel etter sjøhytter, men at kjøperne er selektive og prisbevisste noe som illustreres med det negative aviket i pris/prisantydning. I sum tilsier dette fortsatt stabil utvikling i markedet for fritidsboliger ved sjøen gjennom sesongen.



Nøkkeltall: Sjøhytter 2019



3%

PRISENDRING
SIDEN SIST ÅR
HYTTER VED SJØEN

1. LILLESAND
2. FÆRDER
3. SØGNE

DYRESTE KOMMUNENE
HYTTE VED SJØEN

DEN TYPISKE FRITIDSBOLIGEN KOSTET

2.530.439

I SNITT 1,3% UNDER PRISANTYDNING

GJEN.SNITT. FORMIDLINGSTID



18/19

2 358 +2,7%

ANTALL SOLGTE HYTTER VED SJØEN

20/06/19

1 701

FRITIDSBOLIGER «VED SJØEN»
LIGGER UTE TIL SALGS PÅ FINN.NO



Fra podkasten Boligbobla. Foto: Johnny Vaet Nordskog.

KOMMUNIKASJON



Medieomtale

Digital kommunikasjon

Bransjens omdømme

Medieomtale

Eiendom Norge er en av landets mest omtalte bransjeorganisasjoner.

50

I følge medieovervåkningsbyrået Retriever ble foreningen i 2019 omtalt i 3042 medieoppslag mot 3281 oppslag i 2018. Dette er en nedgang både fra 2017 og 2016.

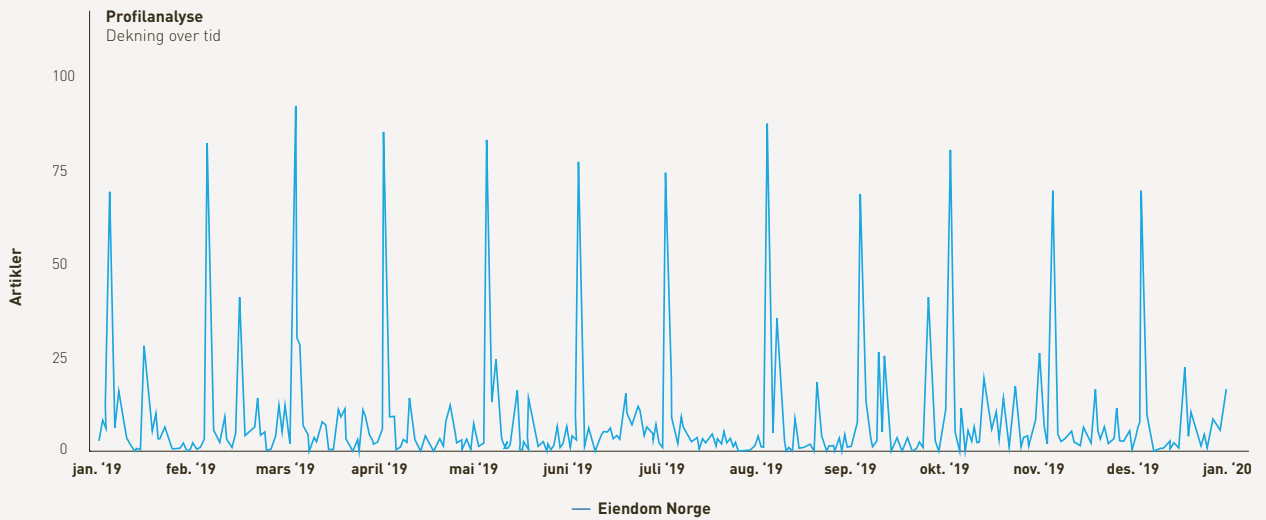
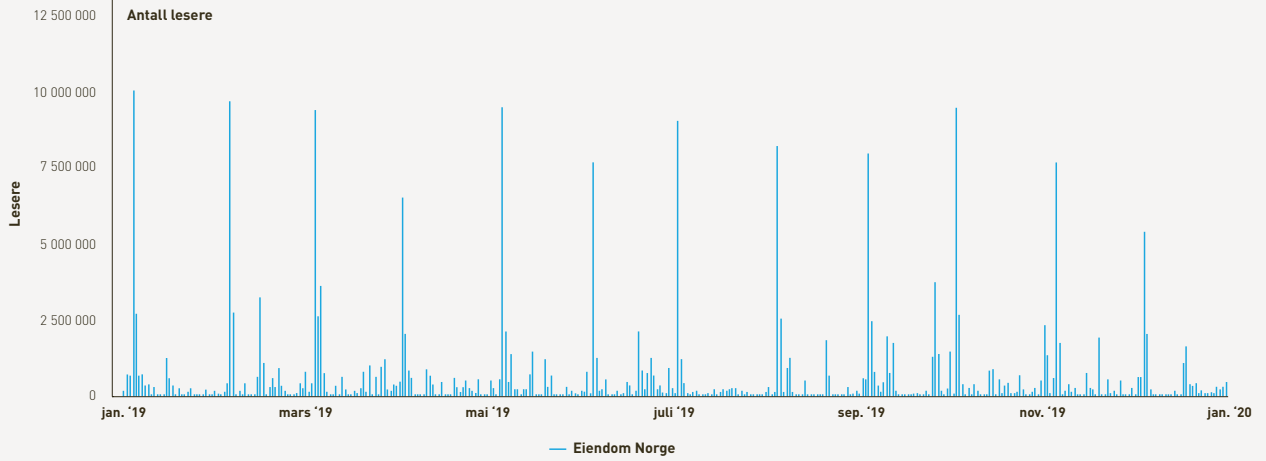
Til tross for denne nedgangen er omtalen av foreningen og boligprisstatistikken fortsatt stor. I snitt nådde omtale av foreningen hver nordmann med 50 medieoppslag i 2019. Retriever estimerer annonseverdien av den samlede omtalen i 2019 til om lag 240 millioner kroner – en nedgang fra 282 millioner i 2018.

Eiendom Norges boligprisstatistikker er navet i Eiendom Norges mediearbeid, selv om foreningen også får mye omtale i andre sammenhenger. Øvrige saker vi har profilert oss på gjennom året følger ofte et annet mønster. Slike oppslag gir en mer spisset profilering i spesifikke kanaler som kronikker, debattinnlegg og enkeltoppslag om konkrete saker. I 2019 har det vært særlig mange oppslag med Eiendom Norge om boliglånsforskriften gjennom høsten 2019. Våren 2019 var det stor medieoppmerksomhet om regjeringens forslag til endringer av avhendingslova, særlig i mars da det var høring i Stortinget om saken.

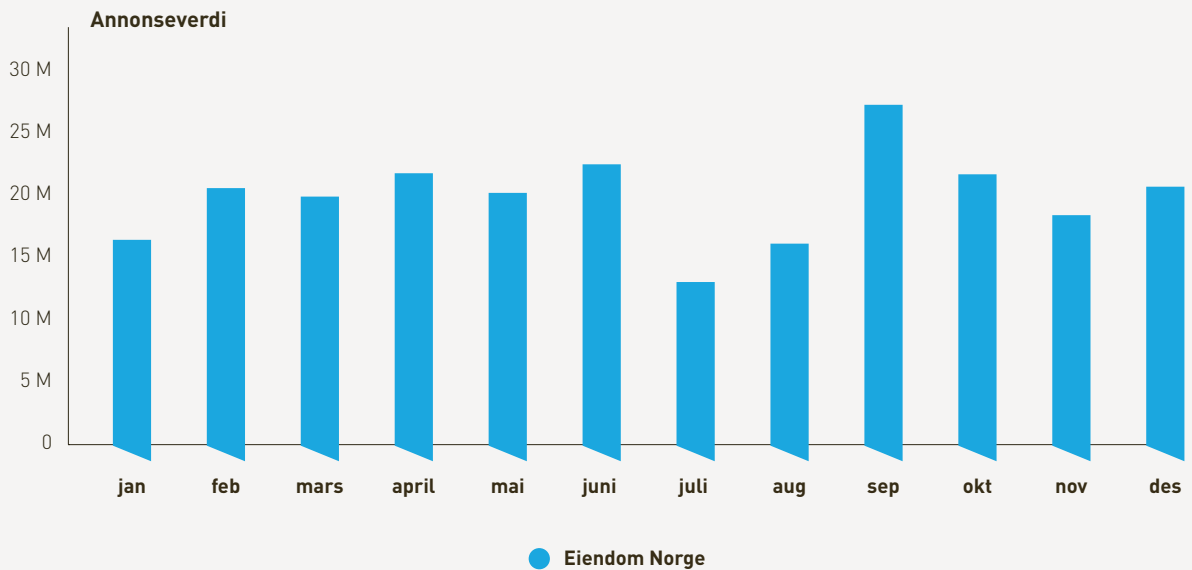
Siden 2015 har NTB strømmet den månedlige pressekonferansen, og fra og med desember 2017 har også Eiendom Norge sendt den på Facebook og eiendommenorge.no. NTBs strømmesending distribueres av mange medier og er blitt stadig viktigere i deknings av boligprisstatistikken. I tillegg sender også NRK og TV2 ofte hele eller deler av pressekonferansen live. Dette har gjort aktualitetsaspektet ved slippet av statistikken

viktigere, og medieoppmerksomheten i forbindelsen med selve slippet av de månedlige tallene blir dekket stadig bredere når det skjer. Omtalen i kjølvannet av slippet har som følge av dette endret noe karakter. Dette gjelder særlig de tradisjonelle papirmediene, som nå i større grad vinkler omtale av statistikken dagen derpå i papiravisen med forbrukerstoff og/eller analyse- og makroperspektiv. De mediene som skriver mest om Eiendom Norge er som tidligere år med stor overvekt økonomi-mediene, henholdsvis Dagens Næringsliv, Finansavisen/Hegnar Online og e24.no. Men også regionsavisene, henholdsvis Adresseavisen, Stavanger Aftenblad, Aftenposten og Bergens Tidende skriver også mye om Eiendom Norge.

Gjennom året følger mediedekningen et klart mønster med en topp med publiseringen av boligprisstatistikken den tredje virkedagen hver måned, og i snitt skaper pressemeldingen og pressekonferansen for statistikken om lag 100 medieoppslag per måned. Interessen for statistikken er imidlertid konjunkturavhengig. Uro i boligmarkedet eller oppsiktsvekkende tall gir stor oppmerksomhet, på lik linje med at interessen er mindre om sommeren når det er lite aktivitet i boligmarkedet. I tillegg får Eiendom Norges øvrige statistikker mye oppmerksomhet. Det gjelder særlig fritidsboligprisstatistikken og regionsrapportene. Strategisk er det et mål at disse statistikkene skal legge til rette for ansatte hos våre medlemmer får profilere seg i mediene.



51



Digital kommunikasjon

Eiendom Norge kommuniserer med jevn frekvens til våre medlemmer og følgere via våre nettsider, nyhetsbrev og sosiale medier. Vår podkast, Boligbobla, fikk nesten 25000 lytt i 2019.

52

Fra 1. januar 2019 til 31. desember 2019 hadde eiendomnorge.no i nesten 239 000 unike besøkende – en oppgang på om lag 10 prosent fra 2018. Storparten av denne økning må tilskrives at Eiendom Norge 1. november 2019 lanserte nye nettsider med en forbedret statistikk-portal. Trafikken på nettsiden har mangedoblet seg per måned fra om lag med lanseringen av de nye sidene. Statistikk-portalene står for om lag 35 prosent av den samlede trafikken på nettsiden.

Våre nyhetsbrev er en viktig kilde til å spre informasjon og å drive trafikk til nettsiden, og i 2019 sendte vi ut 12 eksterne nyhetsbrev. Cirka 3100 personer abonnerer på disse nyhetsbrevene. Leserfrekvensen er på om lag 35 prosent.

Eiendom Norge er aktivt til stede i sosiale medier, henholdsvis Twitter, Facebook og LinkedIn.

I løpet av året som har gått har Eiendom Norge fått en økning i antall følgere på Twitter fra 2383 den 1. januar 2019 til 2530 følgere den 31. desember 2018. Eiendom Norges LinkedIn-profil har per 31. desember 2019 1729 følgere. Disse er fortrinnsvis personer med bransjetilknytning.

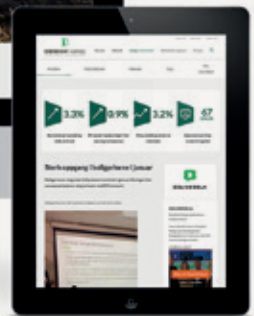
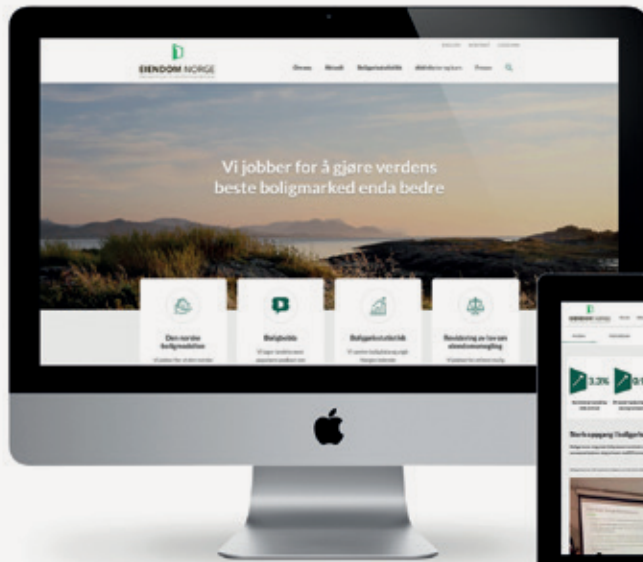
Eiendom Norge begynte høsten 2017 å profilere

foreningen på Facebook. Siden hadde ved utgangen av året 1069 følgere.

I desember 2018 lanserte Eiendom Norge vår egen månedlige podkast Boligbobla med administrerende direktør Christian Vammervold Dreyer og kommunikasjonssjef Erik Lundesgaard. I 2019 ble det produsert 15 episoder. Disse episodene, samt den første episoden fra desember 2018 fikk nesten 25 000 lytt gjennom året.



BOLIGBOBLA



Bransjens omdømme

Ifølge Norsk Kundebarometer viser eiendomsmeglingsbransjen stabile resultater. I 2019 var det Aktiv Eiendomsmegling som toppet innen eiendomsmegling.

54

Ifølge Norsk Kundebarometer viser eiendomsmeglingsbransjen stabile resultater. I 2019 var det Aktiv Eiendomsmegling som toppet innen eiendomsmegling.

I mai 2019 ble resultatene av den anerkjente omdømme- og merkevareundersøkelsen Norsk Kundebarometer offentliggjort av Handelshøyskolen BI. I 2019, som de foregående årene, kan eiendomsmeglingsbransjen vise til stabile resultater. Tre av de fire meglerhusene som er målt befinner seg over 70 poeng i tilfredshet.

Aktiv best i bransjen

I år var det Aktiv Eiendomsmegling som troner på toppen blant eiendomsmeglerforetakene.

Meglerhuset fikk en poengsum på 74,5 i tilfredshet, noe som er 1,8 poeng opp fra ifjor da de ble nest best i bransjen.

- Kundetilfredshet og lojalitet bygger vi, ett oppdrag om gangen, salg for salg. At Aktiv topper Norske Kundebarometer sin liste over eiendomsmeglere for 7. gang er først og fremst en fantastisk anerkjennelse av alle ansatte på Aktiv-kontorene over hele landet, sier administrerende direktør i Aktiv Eiendomsmegling Karsten Onsrud.

På andreplass finner vi Eiendomsmegler Krogsveen på 73,0 poeng.

Av de øvrige eiendomsmeglingsforetakene fikk EiendomsMegler 1 en poengsum på 71,1 og DNB Eiendom en poengsum på 69,3.

Under er en oversikt over de eiendomsmeglingsforetakene sin poengsum i kundetilfredshet de siste fem årene.

	2019	2018	2017	2016	2015
Aktiv	74,5	72,7	75,3	76,9	77,3
Krogsveen	73,0	78,4	76,7	74,0	75,6
EM1	71,1	74,8	73,6	72,8	68,9
DNB	69,3	72,3	73,3	71,2	74,9

Volvo på topp

I 2019 er det igjen Volvo som topper Norsk Kundebarometer med en poengsum på 83,7 poeng. De topper listen foran Toyota og Flytoget.

- Fullt kundefokus i et langsiktig perspektiv er et godt kjennetegn på bedriftene som hevder seg på toppen i Norsk Kundebarometer, sier Pål Rasmus Silseth, som er prosjektleder for Norsk Kundebarometer ved Handelshøyskolen BI.

Finn, som toppet listen for to år siden ligger i år på 8. plass på listen med 81,6 poeng.



Norsk Kundebarometer. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

Om Norsk Kundebarometer:

Norsk Kundebarometer er et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI som gjennom tjuer år har målt tilfredshet og lojalitet blant norske forbrukere.

Norsk Kundebarometer har spurt 6446 forbrukere om hvor godt fornøyd de er med bedrifter de er faste kunder hos. Til sammen har disse gitt 16.317 bedriftsvurderinger. Undersøkelsen omfatter tilsammen 160 bedrifter som selger varer eller tjenester som betyr mye for folks privatøkonomi.

Datainnsamlingsperioden var fra januar til april 2019. NB: Kun fire eiendomsmeglingsforetak var med på undersøkelsen i 2019.

Administrerende direktør Karsten Onsrud (Aktiv Eiendomsmegling AS) er fornøyd med både bransjen og eget foretak sine resultater i Norsk Kundebarometer 2019.





Samtale med nytt forbrukerråd Inger Lise Blyverket og administrerende direktør i Eiendom Norge Christian V. Dreyer, under Eiendom Norge konferansen. **Foto: Jonny Vaet Nordskog.**

ARRANGEMENTER OG KURS

Eiendom Norge-konferansen

Arendalsuka

Eiendom Norge og Finans Norges boligkonferanse

Fagforum

Eiendomsmeglerskolen

Eiendom Norge konferansen

Eiendom Norge konferansen 2019 gikk av stabelen 28. mars på Hotel Christiania Teater i Oslo.

Den årlige Eiendom Norge konferansen er eiendomsmeglingsbransjens viktigste møteplass, hvor aktuelle tema innen samfunnsliv, økonomi, politikk, eiendom og digitalisering behandles.

I 2019 samlet konferansen omlag 200 ledere i bransjen på Christiania Teater.

58



Fra venstre: Debattleder Aslak Bonde, stortingsrepresentant Kari Kjos (Frp) stortingsrepresentant Karin Andersen (Sv) byrådsleder i Oslo Raymond Johansen (Ap) og stortingsrepresentant Mart Holm Lønseth (H). Foto: Johnny Vaet Nordskog. Foto: Johnny Vaet Nordskog. Foto: Jonny Vaet Nordskog.

PROGRAMMET:

- | | | | |
|----------------------|--|----------------------|--|
| 09.30 – 09.35 | VELKOMMEN
Thomas Seltzer, konfransier | 13.00 – 1330 | HOW FAIL IN SILICON VALLY AND WHAT TO LEARN FROM IT
Investor, entrepenør og tidligere vice president i MySpace Sean Percival. |
| 09.35 – 09.50 | ULIKHET I DET NORSKE BOLIGMARKEDET
Thomas Seltzer og administrerende direktør Christian Vammervold Dreyer, Eiendom Norge | 13.30 – 14.00 | NYTT FRA SCHIBSTED MEDIA GROUP
CEO Kristin Skogen Lund, Schibsted Media Group. |
| 09.50 – 10.15 | REGJERINGENS BOLIGSTRATEGI
Statsråd Monica Mæland (H), Kommunal- og moderniseringsdepartementet. | 14.00 – 1430 | PROPTECH
Spacemaker ved CEO Håvard Haukeland.
WeWork ved direktør Salman Sæed og direktør Henrik Taubøll. |
| 10.15 – 10.40 | KOMMUNEVALG 2019: Hvordan skape et mer velfungerende boligmarked?
Panel: Stortingsrepresentant Mari Holm Lønseth (H), byrådsleder i Oslo Raymond Johansen (Ap), stortingsrepresentant Karin Andersen (Sv) og stortingsrepresentant Kari Kjos.(Frp).
Debattleder: Aslak Bonde | 14.50 – 15.05 | NY DIREKTØR FOR FORBRUKERRÅDET
Direktør Inger Lise Blyverket, Forbrukerrådet og administrerende direktør Christian Vammervold Dreyer, Eiendom Norge. |
| 11.00 – 11.30 | RISK IN THE NORWEGIAN ECONOMY AND HOUSING MARKET
Landsjef for Norge, Jacques Minane, Det internasjonale pengefondet (IMF). | 15.05 – 15.20 | BREXIT: HVA NÅ?
Direktør Ulf Sverdrup, Norsk Utenrikspolitisk Institutt (Nupi). |
| 11.30 – 12.00 | BOLIGMARKEDSFORSKNINGS- SENTERET HOUSING LAB
Forskningssjef og professor Erling Røed Larsen og forsker André K. Anundsen fra Housing Lab, Oslo Met. | 15.20 – 15.35 | TRUMP OG HANDELSKRIG: HVA NÅ?
Sjefsøkonom Elisabeth Holvik, Sparebanken 1. |
| | | 15.35 – 15.55 | PANELSAMTALE MED SVERDRUP OG HOLVIK LEDET AV THOMAS SELTZER |



IL IN SILICON VALLE
T TO LEARN FROM

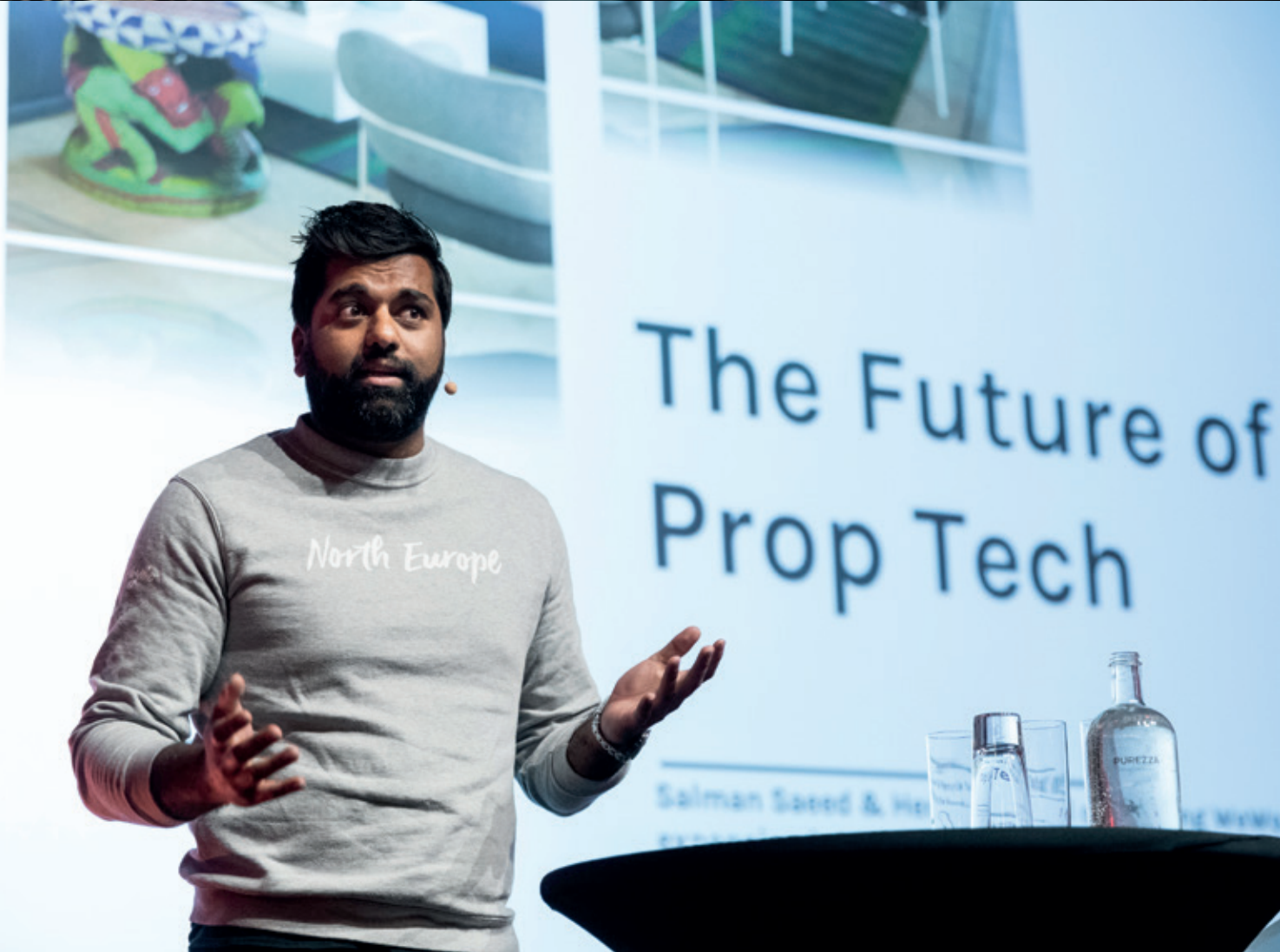


NDOM NOF















Arendalsuka

Eiendom Norge trappet opp aktiviteten på Arendaluka, og hadde i 2019 flere egne arrangementer og arrangementer i samarbeid med andre.

MANDAG 12. AUGUST:

**Boligmappa inviterer til paneldebatt kl. 1330-1430:
Hvordan skaper vi en tryggere bolighandel?**

Panel:

Generalsekretær Morten Andreas Meyer,

Huseiernes Landsforbund.

Administrerende direktør Christian Vammervold

Dreyer, Eiendom Norge.

Administrerende direktør Are Andenæs Huser,

Norsk Takst.

Direktør Inger-Lise Blyverket, Forbrukerrådet.

Juridisk direktør Henning Lauridsen, NBBL.

Administrerende direktør Carl Geving, Norges

Eiendomsmeglerforbund.

Ordstyrer: Erik Wold.

TIRSDAG 13. AUGUST:

**Eiendom Norge og Sørmeglere inviterer til bolig-
markedskveld kl. 1800-2000: Kommunenes rolle
som markedsregulator i boligmarkedet**

Deltagere:

Administrerende direktør, Geir Bergskaug,

Sparebanken Sør.

Administrerende direktør, Øyvind Aasen,

Sørmeglere.

Administrerende direktør, Christian Vammervold

Dreyer, Eiendom Norge.

Forskningsjef Erling Røed Larsen, Housing Lab –
Nasjonalt senter for boligmarkedsforskning.

Forsker André Anundsen, Housing Lab – Nasjonalt
senter for boligmarkedsforskning.

Ordstyrer: Erik Lundesgaard, Eiendom Norge.

ONSDAG 14. AUGUST

**Eiendom Norge og Finans Norge inviterer til pa-
neldebatt kl. 1000-1100: Unødvendig utredningsin-
struks?**

Innledninger ved Eiendom Norge-direktør Christian V.
Dreyer og Finans Norge-direktør Idar Kreutzer.

Panel:

Leder Kristin Clemet, Tankesmien Civita.

Direktør Hilde Singsaas, Direktorat for
økonomistyring (DFØ).

Generalsekretær Merete Smith, Advokatforeningen.

Ordstyrer: Erik Lundesgaard, Eiendom Norge.

**Ambita og Eiendom Norge inviterer til rapportlans-
ring og paneldebatt kl. 1500-1600: Har vi et digitalt
eiendomsmarked?**

Innledning ved Ambita med presentasjon av fersk rap-
port utført av Samfunnsøkonomisk Analyse om digita-
lisering av eiendom, bygg og bolig i norske kommuner.

Panel:

Digitaliseringsminister Nikolai Astrup, Kommunal-



Hvordan skaper vi en tryggere bolighandel? Fra venstre: Generalsekretær Morten Andreas Meyer, Huseiernes Landsforbund, administrerende direktør Carl Geving, Norges Eiendomsmeglerforbund, juridisk direktør Henning Lauridsen, NBBL, direktør Inger-Lise Blyverket, Forbrukerrådet, administrerende direktør Are Andenæs Huser, Norsk Takst og Administrerende direktør Christian Vammervold Dreyer, Eiendom Norge. **Foto: Jacob Kronen.**

og moderniseringsdepartementet.

Administrerende direktør, Christian Vammervold Dreyer, Eiendom Norge.

Konserndirektør og styreleder, Toril Nag, Lyse, IKT-Norge og Ambita.

Rådgiver Michael Pande-Rolfen, Kommunenes sentralforbund (KS), FID Strategisk IKT og digitalisering.

Ordstyrer Erik Wold.

TORS DAG 15. AUGUST

Finans Norge inviterer til frokostmøte kl. 0830-0945 med slipp av Forventningsbarometeret Q3:

Panel:

Seniorrådgiver Thomas Karterud, Kantar.

Administrerende direktør, Christian Vammervold Dreyer, Eiendom Norge.

Sjeføkonom Jan Ludvig Andreassen, Eika.

Sjeføkonom Nerja Macic, Prognosesenteret.

Administrerende direktør, Geir Bergskaug, Sparebanken Sør.

Sjeføkonom Elisabeth Holvik, SpareBank 1.

Administrerende direktør, Idar Kreutzer, Finans Norge.

Administrerende direktør, Ole Morten Geving,

Sparebankforeningen.

Ordstyrer: Informasjonsdirektør Tom Staavi, Finans Norge.

Norges Eiendomsmeglerforbund og Ambita inviterer til rapportslipp og paneldebatt kl. 1100 – 1230: Ny på boligmarkedet – Hvem kjøper bolig nummer to?

Panel:

Ordfører Harald Furre, Kristiansand, Høyre.

Boligpolitisk talsperson, Siri G. Staalesen, Arbeiderpartiet.

Sjeføkonom Nejra Macic, Prognosesenteret.

Administrerende direktør Carl O. Geving, Norges Eiendomsmeglerforbund.

Leder/ eiendomsmegler MNEF Alex Modahl, Sørlandets Eiendomsmeglerforening.

Administrerende direktør, Christian Vammervold Dreyer, Eiendom Norge.

Ordstyrer: Erik Wold.





Eiendom Norge og Finans Norges boligkonferanse

Finans Norge og Eiendom Norge inviterte til boligkonferanse 15. oktober 2019 på Hotel Bristol i Oslo. Konferansen har de siste to årene samlet over 200 deltakere.

"It looks like the housing market is going in for a beautiful soft landing", uttalte IMF-landsjef for Norge, Jacques Miniane, da IMF leverte sin årlige evaluering av norsk økonomi i mai 2019.

72

Vi stilte spørsmålene:

Går boligmarkedet etter flere år med store svingninger omsider inn for en myk landing?

Hva skjer med boliglånsforskriften fra 1. januar 2020, og hvilken effekt har dette for bankenes utlån?

Hva betyr den nye avhendingsloven for boligmarkedet?

Hvor mye makt skal kommunene ha i boligmarkedet?

Hva skjer med boliginvestorene, og hva skal vi gjøre for de unge i boligmarkedet?

Hva nå for boliglånsforskriften? Fra venstre: Direktør Inger-Lise Blyverket, Forbrukerrådet, administrerende direktør Grethe Wittenberg Meier, Privatmegleren og konsernsjef Hege Toft Karlsen, Eika gruppen. **Foto: Peder E. Tollersrud.**



PROGRAMMET:

**Ordstyrer: Tom Staavi, informasjonsdirektør
Finans Norge**

09.00 - 10.40

Velkommen

Erik Johansen, Direktør bank og kapitalmarked,
Finans Norge

Renter, pengepolitikk og finansiell stabilitet

Jon Nicolaisen, Visesentralbanksjef

Norsk økonomi og boligmarkedet

Kjersti Haugland, Sjeføkonom DNB Markets

Hvor står boligmarkedet nå?

Christian Vammervold Dreyer, Adm. direktør Eiendom
Norge

Bankenes rolle i boligmarkedet

Idar Kreutzer Adm. direktør Finans Norge

11.00-12.00

Hvorfor boliglånsforskrift?

Per Mathis Kongsrud, Avdelingsdirektør Finanstilsynet

Hva viser forskningen om regulering av boliglån?

Andre Anundsen, Ass. forskningssjef Oslo Met

Hva nå for boliglånsforskriften?

En samtale ledet av Tom Staavi, Finans Norge

Inger Lise Blyverket

Direktør, Forbrukerrådet

Grethe Wittenberg Meier

Adm. direktør Privatmegleren

Inger Lise Blyverket

Direktør, Forbrukerrådet

13.00-14.15

Et skråblikk på nordmenns forhold til bolig

Hans Morten Hansen, Skuespiller og standup komiker

På finanskrisens slagmark

Svein Harald Øygard, Seniorrådgiver Sparebank 1
Markets

Bankenes rolle i boligmarkedet

John Sætre, Head of Banking Nordea Norway

14.30-15.30

Regjeringens digitaliseringsstrategi

Nikolai Astrup, Digitaliseringsminister

Hva betyr det nye avhendingsloven for boligmarkedet?

Hedda K. Ulvness

Adm. dir. Eie eiendomsmegling

Jørn Gisvold

Adm. dir. Söderberg & Partners

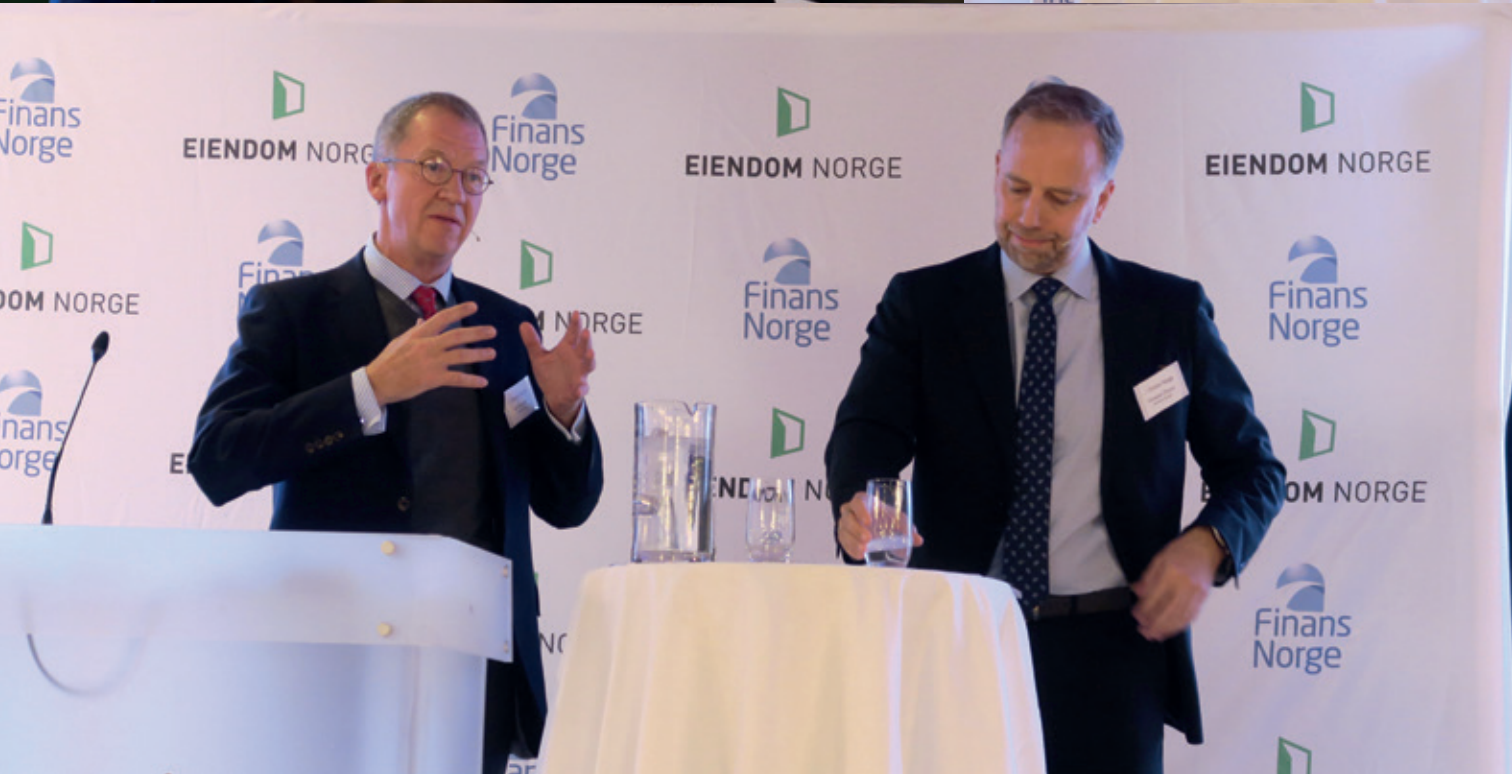
Adm. direktør Privatmegleren

Silje Nesteng Andresen

Advokat Help Forsikring

Airbnb i det norske boligmarkedet

Anders Lund, Analysedirektør, Eiendomsverdi





Fagforum

Fagforumet er bransjens viktigste møteplass for faglig påfyll og diskusjon.

Forumets målgruppe er kvalitetssjefer og ledelsen hos Eiendom Norges medlemmer, og vi har i snitt 50 – 60 deltagere på forumene fra både store og små foretak.

Selskapene deltar i praktisk og faglig utforming av arrangementene i samarbeid med Eiendom Norges fagsjef, Hanne Nordskog-Inger.

76

Forsikringselskapene Protector, HELP og Söderberg & Partners er medarrangører til forumet.



Mingling. **Foto: Peder E. Tollersrud.**



Endringer i Avhendingslova, ved Professor Harald Benestad Anderssen, Handelshøyskolen BI i samtale med tidligere administrerende direktør i Eiendom Norge, Christian V. Dreyer. **Foto: Peder E. Tollersrud.**

Program 27. mars 2019

- 1000 – 1015** Eiendom Norge ønsker velkommen.
- 1015 – 1100** Hvitvasking med Marit Skjevling, seniorrådgiver i seksjon for eiendomsmegling og inkassovirksomhet i Finanstilsynet.
- 1100 – 1200** Siste nytt fra Eiendom Norge.
- 1200-1300** Lunsj
- 1300-1400** Siste nytt fra reklamasjonsnemnda ved jurist Per Racin Fosmark.
- 1400 – 1415** Pause
- 1415 – 1500** Siste nytt fra Forbrukertilsynet ved avdelingsdirektør for bolig, Tonje Hovde Skjelbostad og juridisk rådgiver Anders Obrestad.
- 1515 – 1545** Nyere rettspraksis ved advokat Margaret Eagleton fra Claims Link.
-

Program 3. september 2019

- 10.00 - 1015** Velkommen
- 1015 - 1200** Endringer i Avhendingslova ved Professor Harald Benestad Anderssen, Handelshøyskolen BI.
- 1200 - 1300** Lunsj
- 1300 - 1345** Samtale om bolighandelen ved Olav Kasland fagdirektør Bolig i Forbrukerrådet og administrerende direktør Christian Dreyer i Eiendom Norge.
- 1345 - 1400** Pause
- 1400 - 1445** Høyesterettsdom HR-2019-1079-A – takstmannsansvar- ved advokat Hildegunn Piro i Tryg forsikring
- 1445 - 1515** En takstmanns refleksjoner rundt feil i tilstandsrapporter. Kunne megler avverget følgen? Ved Olaf Ragutzki i HELP Forsikring
- 1515 - 1600** Siste nytt fra HELP Forsikring
-

Program 13. november 2019

- 10.00 - 1015** Velkommen.
- 1015 - 1200** Takstmannsundersøkelsen samt Söderbergs erfaringer og skadetrender.
- 1200 - 1300** Lunsj.
- 1300 - 1345** Skadetrender og forbedringer- egenerklærings skjema.
- 1345 - 1400** Pause.
- 1400 - 1430** Avhendingslova ved Justisdepartementet.
- 1430 - 1515** Nytt rundskriv om hvitvasking og terrorfinansiering ved Finanstilsynet.





Vekst for Eiendomsmeglerskolen

- Antall fullførte kurspoeng økte med 25 prosent i løpet av fjoråret og veksten i antall etterutdanningspoeng tatt gjennom skolen vokser sterk, sier daglig leder i Eiendomsmeglerskolen, Eirik Hevrøy.

Etter at Eiendom Norge gikk inn som heleier av Eiendomsmeglerskolen har oppmerksomheten hovedsakelig vært siktet inn at kursene skal holde høyeste kvalitet.

- Eiendomsmeglerskolen samarbeider med noen av de dyktigste fagpersonene bransjen har å by på for å sikre at vi tilbyr kurs av topp standard, sier «rektor» ved Eiendomsmeglerskolen, Eiendom Norges fagsjef, Hanne Nordskog-Inger.

Flere medlemmer av Eiendom Norges Fagutvalg har bidratt til å kvalitetssikre kursene som blir levert på Eiendomsmeglerskolen.

Via tjenesten kan alle norske eiendomsmeglere når som helst og hvor som helst med digitale kurs gjennomføre godkjent lovpålagt etterutdanning. I 2019 ble det delt ut 10 000 etterutdanningspoeng via siden.

- Det har vært en jevnt tilsig gjennom hele året med 2000 gjennomførte etterutdanningspoeng i årets tre første kvartaler. I fjerde kvartal ble det delt ut hele 4000 poeng til eiendomsmeglere som trengte de siste poengene for å fylle kravet til antall poeng før utgangen av året, sier daglig leder i Eiendomsmeglerskolen Eirik Hevrøy.

- I 2019 delte vi ut 25 prosent flere poeng enn året før. Det er hva jeg kaller vekst, sier en fornøyd Hevrøy.

Det ble i fjor strømmet totalt cirka 400 000 minutter av kursene til Eiendomsmeglerskolen sammenliknet med cirka 320 000 minutter i 2018.

- Det er fortsatt klart flest som strømmer via pc sin, men vi ser at fler og fler strømmer via nettbrett, og hele 17 prosent av det totale antallet i fjor ble strømmet på nettopp nettbrett. Dette viser at meglere benytter seg av fleksibiliteten som Eiendomsmeglerskolen tilbyr. Og det jo også nettopp dette som er hensikten, avslutter Hevrøy.



Fra venstre: Styreleder i Eiendomsmeglerskolen Ragnhold Haaning, daglig leder Eirik Hevrøy og fagsjef og «rektor» Hanne Nordskog-Inger.

Foto: Peder Tollersrud.

OM EIENDOMSMEGLERSKOLEN:

Eiendomsmeglern skolen er en e-læringsportal for etterutdanning i eiendomsmeglingsbransjen. Eiendomsmeglern skolen vil til enhver tid inneholde tilstrekkelig og relevant etterutdanning for at eiendomsmeglere skal kunne oppfylle de 15 lovpålagte etterutdanningspoengene i løpet av en to-års periode.

Ved å bruke Eiendomsmeglern skolen tilfredsstiller eiendomsmeglerne og eiendomsmeglingsforetakene Finanstilsynets krav til etterutdanning og kontroll.

Tilbakemeldingene på løsningen er meget positive og skolen får stadig nye brukere.

Ved inngangen til 2019 sørger Eiendomsmeglern skolen for etterutdanningen av om lag 1/3 av landets eiendomsmeglere.

Selskapet ble etablert i 2014 og lansert i 2015, og har siden etablert seg som en ledende aktør innen lovpålagt etterutdanning av eiendomsmeglere.

Selskapet ble opprinnelig dannet av The Learning Group og Eiendom Norge, men i eies fra og med januar 2019 av Eiendom Norge i sin helhet.

Eiendomsmeglern skolen består av to hoveddeler:

1. Videobaserte kurs med spørsmål og svar-sekvens.

Alle kurs er oppdelt i mindre sekvenser på om lag fem minutters varighet, som etterfølger spørsmål som brukeren må besvare.

På den måten kan brukerne ta deler av kurset når de venter på en visning i en pause på kontoret eller på reise. Eiendomsmeglern skolen holder oversikten slik at alle delene av kursene blir gjennomført.

2. Min side med kompetansearkiv.

I kompetansearkivet her har de faglige ledere ved det enkelte eiendomsmeglingskontor/foretak oversikt over sine eiendomsmegleres kurspoeng, utdanning og etterutdanning, samt et rettighetsregister.

I den enkeltes Min side har eiendomsmeglern selv oversikt over sin egen utdanning, kurs og etterutdanning, samt eierskap til egne eiendommer. Man slipper derfor fysisk oversikt over dette ved eventuelt kontroll fra Finanstilsynet.

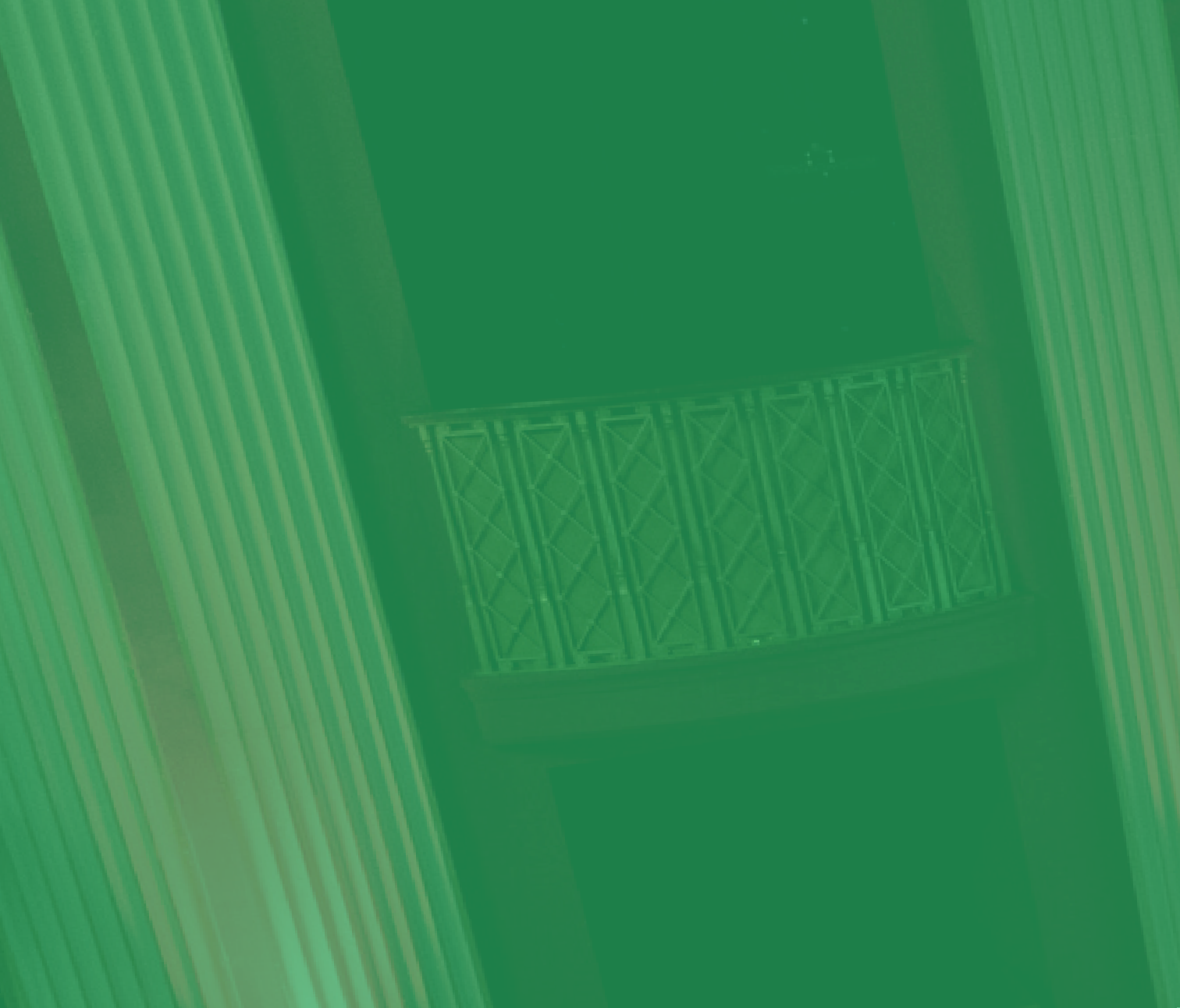


Appendix



Vedtekter
Etiske regler





Eiendom Norge



Vedtekter

§ 1 NAVN

Foreningens navn er Eiendom Norge. Foreningens sete skal være i Oslo.

§ 2 FORMÅL

Foreningen er en ideell organisasjon med formål å organisere eiendomsmeglingsforetak i Norge.

Foreningen skal:

- Ivareta medlemsforetakenes interesser i forhold til media, myndighetene og andre institusjoner,
- Arbeide for gode økonomiske og forretningsmessige rammebetingelser for foretakene,
- Undersøke og utrede spørsmål av felles interesse,
- Løse andre oppgaver av forretningsmessig art, samt
- Fremme samhold og gode kollegiale forhold mellom medlemmene.
- Utgi boligprisstatistikk

Foreningen skal i sitt virke søke et best mulig samarbeid med Norges Eiendomsmeglerforbund.

§ 3 MEDLEMMER**Som medlemmer kan opptas:**

Alle foretak med bevilling til å drive eiendomsmegling i Norge, samt kjedeforetak og franchisegivere med eiendomsmegling som forretningsidé. For kjedeforetak og franchisegivere forutsetter medlemskap at også samtlige franchisetakere/tilhørende kontorer innmeldes.

§ 4 SØKNAD OM MEDLEMSKAP

Søknad om medlemskap sendes på særskilt skjema til administrasjonen. Styret avgjør medlemskap med vanlig flertall. Avslått søknad kan etter ett år forlanges behandlet på ny.

Medlemskap fornyes automatisk om ikke utmeldelse har skjedd etter reglene i § 6.

§5 KONTINGENT

Årskontingent fastsettes av styret, og en eventuell endring gjelder fra det tidspunkt styret finner det nødvendig.

Kontingenten forfaller til betaling 1. mars. Dersom et medlem ikke har betalt kontingent innen 3 måneder etter forfall, opphører foretakets medlemskap i foreningen. Foreningen har likevel krav på full kontingent. Ved betaling av kontingent etter forfall påløper purregebyr fastsatt av styret og vanlig morarente.

Hvert medlem skal betale årskontingent beregnet ut i fra antall kontorer, filialer eller selskaper som medlemmet representerer. Det er videre en forutsetning at et kjedeforetak eller franchisegiver betaler for alle sine kontorer/filialer.

Administrasjonen kan etter fullmakt fra styret dispensere fra denne bestemmelsen når spesielle forhold tilsier det.

§ 6 UTMELDING

Utmelding skjer skriftlig til styret innen 30. juni. Foretaket er ved utmelding forpliktet som medlem ut det kalenderår utmeldingen finner sted.

§ 7 SANKSJONER

Styret kan utstede advarsler, suspendere eller ekskludere et medlem når styret finner at foretaket har overtrådt foreningens vedtekter, eller annet regelverk vedtatt av foreningen, eller på annen måte har skadet foreningen og/eller eiendomsmeglingsbransjens omdømme. Vedtak i styret om eksklusjon krever minst $\frac{3}{4}$ flertall. Medlem som ekskluderes har intet krav på tilbakebetaling av kontingent, eventuelt innmeldingsgebyr, eller noen annen del av foreningens mulige formue når medlemskapet opphører.

§ 8 GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen er foreningens høyeste myndighet. Generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig eller det forlanges av $\frac{1}{4}$ av foreningens medlemmer.

Det enkelte medlem kan være representert med 1 –én – stemmeberettiget representant. Hvert foretak eller filial, jf. Eiendomsmeglingsloven § 2-2, har én stemme. Det vil si at foretak uavhengig av organisering har en stemme pr kontor/filial som betales medlemsavgift av, dog begrenset oppad til 25% av det totale stemmeberettigede på generalforsamlingen. Det enkelte medlem kan la seg representere med fullmakt.

Innkallingen skal skje med minst 3 ukers varsel for ordinær og 1 uke for ekstraordinær generalforsamling. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen.

Forslag om å forandre vedtektene skal gjengis i innkallingen. Styret skal utarbeide forslag til dagsorden i samsvar med det som er bestemt i denne loven.

På ordinær generalforsamling behandles følgende saker:

1. Beretning fra styret.
2. Revidert regnskap.
3. Revidert budsjett for inneværende år.
4. Fastsettelse av kontingent for neste år.
5. Fastsettelse av budsjett for neste år.
6. Anmeldte forslag eller saker fremlagt av styret.
7. Styrets godtgjørelse for kommende styreperiode.
8. Valg

Forslag som kan kreves behandlet på ordinær generalforsamling, må være styret i hende senest 1. mars i møteåret.

På ordinær og ekstraordinær generalforsamling behandles kun saker som er anført i innkallingen. Alle avgjørelser skjer ved flertall unntatt når annet følger av lov, forskrift eller disse vedtekter.

§ 9 TILLITSMENN OG VALG

Styret består av 10 styremedlemmer. Det avgående

styret fremmer forslag til ny leder og nestleder til generalforsamling.

De syv største foretakene i henhold til beregningsgrunnlag for kontingent til foreningen fra foregående år har automatisk rett til styreplass. I tillegg innstiller avgående styret til generalforsamling ytterligere tre kandidater. De tre øvrige skal velges utfra ulike hensyn som geografiske forhold, ivaretagelse av bransjens mangfold, særskilt interesse for deltagelse mv.

Et foretak er enten et foretak i henhold til eiendomsmeglingsloven § 2-2 eller et konsern, franchisekjede eller frivillig samarbeidskjede. Det er administrerende direktør eller person med beslutningsmyndighet i foretaket som kan besitte styreplass i foreningens styre. Dersom et foretak endrer ledelse i løpet av styreperioden, må foretaket frem til neste valg sette inn en konstituert person til styret med tilsvarende beslutningsmyndighet i sitt foretak. Hvis det skjer strukturelle endringer eller fusjoner mellom eksisterende medlemskjeder i en styreperiode som medfører at en kjede/foretak blir sittende med mer enn ett styremedlem, skal den gjeldende kjede/foretak kun representere en stemme ved eventuelle avstemninger i styret. Har angjeldende kjedes styremedlem vervet som styreleder/møteleder vil vedkommende kunne ha dobbeltstemme ved stemmelikhet ihht. ordinære bestemmelser i vedtektene.

Styret kan vedta unntak fra denne bestemmelsen.

§ 10 STYRETS OPPGAVER

Forvaltningen av foreningen hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten.

Styret skal:

- i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for foreningens virksomhet,
- holde seg orientert om foreningens økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll,
- besørge at regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll,

- iverksette undersøkelser dersom dette kreves av to eller flere av styremedlemmene,
- føre tilsyn med den daglige ledelse og foreningens virksomhet for øvrig,
- iverksette de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver,
- fastsette retningslinjer for virksomheten, samt
- fastsette instruks for den daglige ledelse.

§11 STYRETS MØTER

Alle møter og forhandlinger ledes av styrelederen eller styrets nestleder ved lederens fravær. Ved stemmelikhet i styret har møtets leder dobbeltstemme. På styremøtene føres protokoll som underskrives av samtlige møtende.

Styret trer sammen når et styremedlem eller daglig leder finner det nødvendig at en eller flere saker styrebehandles.

Styret er beslutningsdyktig når minimum 50 prosent av medlemmene deltar i sakens behandling dersom alle styremedlemmene så langt mulig er gitt anledning til å delta i sakens behandling. Alle saker avgjøres med vanlig flertall, ved eventuelt stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme. Vesentlig endring krever to tredjedeler av samtlige styremedlemmer.

§ 12 DAGLIG LEDELSE

Foreningens ledelse forestås av daglig leder, som forplikter foreningen.

§ 13 FORENINGENS MIDLER

Foreningens midler skal være trygt plassert i bank eller annen finansinstitusjon og disponeres av daglig leder etter fullmakt.

§ 14 VEDTEKTSENDRINGER

Vedtektsendringer kan kun skje på ordinær generalforsamling med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 15 OPPLØSNING

Beslutning om oppløsning av foreningen kan bare treffes av ordinær generalforsamling. Til gyldig beslutning kreves 3/4 av de avgitte stemmer og at minst 3/4 av foreningens medlemmer deltar i avstemmingen. Hvis ikke det nødvendige stemmeantall avgis, blir beslutningen gyldig ved å gjentas på ny generalforsamling, ordinær eller ekstraordinær, når beslutningen også der blir vedtatt med ¾ av de avgitte stemmer. Den generalforsamlingen som bestemmer foreningens oppløsning, skal også bestemme anvendelsen av dens mulige midler innenfor rammen av realisering av foreningens formål. Midlene skal således ikke deles ut til medlemmene eller benyttes på annen måte som ikke direkte bidrar til å realisere foreningens formål.



1. GENERELT.

Eiendom Norge sine etiske retningslinjer presiserer forventninger og krav som stilles til organisasjonenes medlemmer.

Medlemmer av Eiendom Norge skal i sin virksomhetsutøvelse opptre i samsvar med god meglerskikk. God meglerskikk er å utføre megleroppdrag i overensstemmelse med den oppfatning av etiske og faglige prinsipper som til enhver tid er alminnelig anerkjente og praktisert av dyktige og ansvarsbevisste utøvere av eiendomsmegleryrket.

Medlemmer av Eiendom Norge skal stille krav til sine ansatte at vedkommendes uavhengighet, rettskaffenhet og integritet er utvilsom og at mellommannsrollen utøves på en måte som skaper tillit og respekt utad.

2. MEGLEROPPDRAGET.

Megleroppdrag skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og regler for eiendomsmegling.

Dersom et medlem av Eiendom Norge tilbys oppdrag som er i strid med gjeldende lovgivning, offentlige forskrifter, god meglerskikk eller Eiendom Norges etiske retningslinjer, skal foretaket ikke påta seg oppdraget.

Ved salgs- eller utleieoppdrag skal medlemmene søke å oppnå markedspris, samt bistå alle parter i handelen på en informativ og omsorgsfull måte. Foretaket skal gjennom hele oppdragsperioden ha omsorg for alle involverte parters interesser. Videre skal alle involverte parter gis råd og opplysninger av rettslig og faktisk art som kan ha betydning for gjennomføring av handelen. Det skal ikke gis råd og veiledning på områder foretakets ansatte ikke behersker, men henvise kunden til spesialister.

3. TAUSHETSPLIKT.

Medlemmer av Eiendom Norge plikter å pålegge ansatte å holde hemmelig alt de i stillingens medfør får kjennskap til av fortrolige opplysninger om kunden. Lovpålagt opplysningsplikt er unntatt. I tilstilfeller må den som ber om opplysninger selv kunne dokumentere at informasjon kan gis uten at taushetsplikten krenkes.

4. MARKEDSFØRING.

Medlemmer av Eiendom Norge skal markedsføre megleroppdrag eller egne tjenester i overensstemmelse med lov, forskrift og bransjens egne normer.

Medlemmer av Eiendom Norge skal i sin markedsføring utvise omsorg for bransjens anseelse.

5. REKLAMASJONSNEMND.

Medlemmer av Eiendom Norge skal være medlem av godkjent reklamasjonsnemnd for eiendomsmeglerbransjen.

6. ANDRE AKTIVITETER.

Ansatte i eiendomsmeglerforetak som er medlem i Eiendom Norge kan ikke utøve egen økonomisk virksomhet, herunder kortsiktige investeringer eiendomsmarkedet, uten etter forutgående skriftlig samtykke fra foretaket. For eiendomsmeglere og advokater forutsettes dessuten skriftlig samtykke fra Finanstilsynet.

7. BRUDD PÅ ETISKE REGLER.

Medlemmer av Eiendom Norge plikter å sørge for at foretakets ansatte er kjent med Eiendom Norges etiske regler.

Medlemmer av Eiendom Norge plikter å etterkomme pålegg fra Eiendom Norge om å fremskaffe opplysninger som er nødvendige for å fastslå hvorvidt det er begått brudd på de etiske reglene.

Grove overtredelser av etiske regler vil kunne føre til eksklusjon.

8. VEDTAK AV ETISKE REGLER.

Eiendom Norges etiske regler fastsettes av generalforsamlingen.

Om Eiendom Norge

Vi er bransjeorganisasjonen for norske eiendomsmeglingsforetak.

Ved årsskiftet 2019/2020 hadde Eiendom Norge 72 foretaksmedlemmer. Disse foretakene hadde 802 kontorer/filialer.

Medlemmene står for cirka 98 % av alle boligtransaksjoner i Norge. Det utgjorde i 2019 136 386 transaksjoner.

Eiendom Norge utarbeider og publiserer Eiendom Norges prisstatistikk i samarbeid med Eiendomsverdi AS og Finn.no. Statistikken har en viktig funksjon for det norske boligmarkedet, norsk økonomi og det norske samfunnet.

Vi har som mål å være landets ledende organisasjon innen bolig- og bransjepolitiske spørsmål, og vi arbeider for eiendomsmeglingsbransjens rammebetingelser og for å sikre forbrukerne effektive og trygge eiendomstransaksjoner.

Organisasjonen ble stiftet 4. april 2001.



EIENDOM NORGE

Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Postboks 1107 – Sentrum, 0104 Oslo

Besøksadresse: Grev Wedels Plass 5, 0151 Oslo

Tlf 22 42 15 75