



Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Avdeling for IT- og forvaltningspolitikk
Postboks 8112 Dep.
0032 Oslo

20. april 2020

Innspill til stortingsmelding om datadrevet økonomi og innovasjon

Vi takker for anledningen til å sende inn våre innspill til stortingsmeldingen om datadrevet økonomi, og sender med dette over våre innspill.

Undertegnede kan kontaktes for ytterligere informasjon, og vi stiller oss for øvrig til disposisjon for ytterligere innspill og/eller konkretisering av våre synspunkter.

Hilsen

Henning Lauridsen

Administrerende direktør

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendomnorge.no
eiendomnorge.no



Eiendom Norge og data

Eiendom Norge er bransjeorganisasjonen for norske eiendomsmeglingsforetak.

Ved årsskiftet 2019/2020 hadde Eiendom Norge 72 foretaksmedlemmer med bevilgning fra Finanstilsynet for å drive eiendomsmegling. Disse igjen hadde 810 kontorer/filialer.

Eiendom Norge eier og administrerer etter fullmakt fra våre medlemmer transaksjonsdata fra det norske boligmarkedet for boliger solgt via eiendomsmegler. Det utgjør årlig om lag 98 prosent av alle boligtransaksjoner i Norge. Vi samler også data fra utleiemarkedet i samarbeid med flere aktører. Disse transaksjonsdataene er fra og med 2020 organisert i et eget selskap, Eiendom Norge Eiendomsdata AS.

Eiendom Norge er opptatt av at transaksjonsdata kan benyttes til å utvikle tjenester som sørger for å forbedre og forenkle det norske transaksjonssystemet. Det gjøres allerede i dag gjennom blant andre tjenester utviklet av Eiendomsverdi AS med utgangspunkt iblant annet Eiendom Norges transaksjonsdata, samt produksjonen av Eiendom Norges autorative boligprisstatistikk.

En av grunnene til den høye kvaliteten på boligprisstatistikken og muligheten til å lage tjenester er den høye kvaliteten på rådataene. Kvaliteten på disse gjør også at Eiendom Norge er pålagt opplysningsplikt fra SSB på disse transaksjonsdataene gjennom Finn.no, og SSBs boligprisstatistikk er i dag basert på disse dataene. SSB bruker også dataene til ulike offentlig oppdrag, deriblant systemet for boligverdi for Skatteetaten.

Effektiviteten i det norske boligmarkedet

Det norske boligmarkedet er blant verdens mest effektive boligmarkeder. Dette skyldes blant annet høy grad av digitalisering. Eksempelvis var den norske eiendomsmeglingsbransjen tidlig ute med digital annonsering, spesielt via rubrikknettstedet Finn.no. Samling av annonser her og disse dataene i kombinasjon med transaksjonsdata fra bransjens datasystemer har gjort det mulig å etablere verdens raskest publiserte boligprisstatistikk, Eiendom Norges boligprisstatistikk, som i dag utgis kun tre virkedager etter månedsavslutning. I mange andre land kommer boligprisstatistikk kun per kvartal, fordi de er basert på tinglyste data. Tinglyste data kommer med en betydelig forsinkelse. Transaksjonsdataene våre har gjort det mulig å utvikle en rekke tjenester som skaper et svært effektivt boligmarked. Eksempelvis:

1. Markedsinformasjon om boligprisutviklingen som kommer raskt og er transparent.
2. Data gjør det å mulig å skape verktøy for presis verdisetting av alle boliger og boligmarkedet.
3. Disse verktøyene gjør det mulig å raskt får verdivurdert en av bolig for at bankene skal å kunne yte boliglån eller annen finansiering.

I sum gir dette med mer et meget effektivt transaksjonssystem, hvor det går raskt å kjøpe og selge bolig, samt få lån og/eller bytte bank. Fordelene ved dette kan ikke undervurderes. I mange andre skjer eksempelvis verdisetting manuelt og med stor usikkerhet og treghet. I Norge skjer dette raskt, sikkert og med stor presisjon.

Digital eiendomshandel

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



Selv om vi i Norge har kommet et godt stykke på vei til en digital bolighandel sammenlignet med andre land, så er det fortsatt mange deler av verdikjeden som fortsatt kan digitaliseres.

Eiendomshandelen er et godt eksempel på potensiale 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 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 et eiendomsoppgjør kan gjennomføres på sekunder. Besparelsen av dette ble i oktober 2019 estimert til hele fire ganger mer enn først antatt; i overkant av 12 milliarder kroner med utgangspunkt i sparte tidskostnader hos forbrukere, eiendomsmeglere og banker.

Vi vil gi regjeringen ros for å ha åpnet opp muligheten for digital samhandling via AltInn mellom banker og eiendomsmeglere i bolighandelen. Men det er kun en begynnelse. Det neste digitaliseringsprosjekt er kommunene, og å digitalt likestille en privatpersons mulighet til å be kommunen om dokumenter uten kostnader med eiendomsmeglere og forretningsførere.

En slik digital løsning kan legge opp til samtykke fra en privatperson til eiendomsmegleren for å hente nødvendig informasjon for å kunne legge ut eiendommen for salg. En stor utfordring i dag er at det er tidkrevende og av og til også praktisk umulig for eiendomsmegleren å hente ut lovpålagt kommunal informasjon om eiendommer som skal selges. For å få et mer effektivt transaksjonssystem trenger eiendomsmeglingsbransjen tilgang til digitale saksmapper i kommunenes plan- og bygningsetater.

Samtykke basert tilgang er viktig for kommunikasjon og utvekslingen av informasjon, men det er også behov for bedring av eiendomsdataene hos kommunene. Statistikklovutvalget som la grunnlaget for den nye statistikkloven slo fast det er behov for mer deling av data samlet inn av det offentlige for både forskning, innovasjon og offentlig planlegging og statistikk.

Eiendom Norge deler dette synet, og dette målet må også gjelde kommunene, for etter vårt syn er kommunene i for stor grad overlatt til seg selv når det gjelder digitalisering innenfor eiendomssektoren. Derfor varierer også digitaliseringsgraden og kompetansen stort blant norske kommuner. Noen er fremoverlente og innovative, andre er digitale sinker. Dessuten finnes det uheldige incentiv-strukturer i digitaliseringsarbeidet. Eksempelvis har mange kommuner lite incentiver til digitalisering for det vil føre mindre sysselsetting, samt at digitalisering krever investeringer som for mange kommuner ofte ikke kan forsvare alene. Staten må derfor gå foran, både med tanke på kompetanse, forventninger og strategi.

I det offentlige og mange deler av det private har vi gjort det tidligere digitaliseringsminister Nikolai Astrup kalte å sette strøm til papir. For eiendomssektoren innebærer dette typisk scanning

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no



fysiske dokumenter til PDF. Andre generasjon digitalisering handler om strukturering av datapunktene i disse dokumentene, for kunne utvikle sømløse og smidige tjenester for innbyggerne og staten.

De offentlige eiendomsdataene både fra Kartverket og kommunene må derfor ha både høy kvalitet og være korrekte. Det er derfor svært viktig at kommunene, som lokale matrikkelførere, prioriterer dette arbeidet og at matrikkelføringen skjer på en enhetlig måte.

Føringsinstruksen for Matrikkelen regulerer kommunens arbeid her, og den er detaljert og omfattende, men det finnes dessverre ulike rutiner for hvordan kommunene utfører denne instruksen. Spesielt er det store forskjeller for hvilke datafelter som registreres og hvordan og om de i det hele tatt oppdateres. Matrikkelen har svært mange felter og det står ingenting i føringsinstruksen om hva som man bør prioritere å legge inn.

Det er store mangler i matrikkelen, spesielt på eldre eiendommer, samt at det varierer mye rundt omkring i landet. Vårt inntrykk er at mangel på ressurser har ført til at det ofte føres et minimum av informasjon og at data om eiendommer ikke oppdateres ved endringer. Etter vårt skjønn må det en nasjonal dugnad til for at eiendomsinformasjonen i matrikkel blir korrekt. Staten må definere hvilke elementer som har prioritet og som gjør at kvaliteten på disse elementene har felles god standard for alle eiendommer og bygg over hele landet uavhengig av kommune.

For at private aktører skal kunne innovere på offentlig eiendomsdata er det vesentlig at dataene er tilgjengelig på en standardisert måte og det at offentlig ikke ser på seg selv en monopolist som rår over dataen. Data må deles med private aktører på en ikke-diskriminerende måte, og det må defineres klare grenser som skal være statens rolle og hva som skal være det private markedets rolle. Etter vårt syn har statistikk-lov-utvalget gjort en rekke gode prinsipielle betraktninger om det offentlige og private aktørers rolle i datainnsamling og deling, og vi oppfordrer departementet til å benytte dette gode arbeidet også i det videre arbeidet med stortingsmeldingen om datadrevet økonomi og innovasjon.

EIENDOM NORGE

Org.Nr. 984 756 925
Postboks 1107 Sentrum, 0104 Oslo
+47 22 42 15 75
post@eiendommnorge.no
eiendommnorge.no