



### Utviklingen i boligmarkedet og ny avhendingslov fra nyttår

I 2022 har boligprisene i Norge steget med 7,6 prosent, og prisoppgangen har vært bredt forankret i hele landet. 1. kvartal 2022 er det sterkeste første kvartal Eiendom Norge har målt.

Oppgangen er oppsiktsvekkende fordi den kommer på toppen av den sterke veksten i boligprisene under pandemien.

Styrringsrenten er nå hevet tre ganger og det er varslet ytterligere tre renteøkninger i 2022. Samtidig har vi hatt kraftige prisøkninger, spesielt på strøm og energi.

Etter læreboken skal renteøkninger og økte bokostnader redusere boligprisveksten. Men det er en viss treghet i når styrringsrenten og økte kostnader slår inn på boligprisene. Rentekutt virker også skarpere enn renteøkninger.

Samtidig er det andre faktorer som drar i retning av høyere boligpriser, som økt boliggetterspørsel på grunn av flyktninger fra Ukraina, flere arbeidsinnvandrere etter lemping av korona-tiltakene, lønnsvekst, samt vanskeligheter med å realisere nye boligprosjekter grunnet økte byggekostnader og materialknapphet.

I tillegg har den nye avhendingsloven, som det påpekes i meldingen, skapt utfordringer på tilbudssiden.

I desember 2021 ble solgt historisk mange bruktboliger, trolig fordi mange ønsket å unngå å selge etter nytt lovverk. Dessuten har det vært flaskehals for å få laget de nye og mer omfattende tilstandsrapportene som loven krever. De nye tilstandsrapportene tar mye lenger tid å lage, samt at det har vært kapasitetsutfordringer i takstbransjen.

I sum gav dette svært få bruktboliger på markedet på begynnelsen av året, som igjen gav et kraftig prispress.

Ved utgangen av april melder imidlertid våre medlemmer, som representerer 98 % av norsk boligomsetning, at tilgangen på tilstandsrapport jevnt over har gått seg til, men at det fortsatt er lang ventetid på tilstandsrapporter i enkelte områder.

Hvordan den nye avhendingsloven vil virke på konfliktnivået i bolighandelen er for tidlig å si noe om, men vi venter at mer data om dette nærmere sommeren.

### Evaluering av utlånsforskriften høsten 2022

Finanstilsynets evaluering av utlånsforskriften og et forslag til ny utlånsforskrift er ventet innen 3. oktober. Vi mener det er viktig at regjeringen gjør lettelsener i forskriften for førstegangskjøperne.

## EIENDOM NORGE

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



Selv om antall førstegangskjøpere økte i 2021 er deres andel mot totalen av markedet mindre, og det finnes heller data heller om hvordan disse finansierer seg. Det er grunn til at anta arv, foreldrehjelp, med-låntakere og/eller kausjonist er utbredt blant førstegangskjøperne og mer enn tidligere.

Førstegangskjøperne er fremtiden for den norske boligmodellen, og vi er spesielt opptatt av at terskelen for å bil boligeier senkes. Svekket eierlinjen i Norge vil det gi mer ulikhet og utfordre legitimiteten til skattesubsidiene til boligeiere.

En lavt hengende frukt er derfor å øke fleksibilitetskvoten, samt legge til rette for økt bruk av fastrente.

Dagens krav til betjeningsevne i forskriften med 5 prosentpoeng rentepåslag **etter** fastrente periodens utløp står i veien for dette.

IMF med flere har påpekt den store bruken av flytende rente er en institusjonell risiko mot den finansielle stabiliteten i Norge. Utlånsforskriften bør derfor stimulere til å økt bruk av fastrente.

### **Ny lov om eiendomsmegling**

Sommeren 2021 overlevert Eiendomsmeglingsutvalget *NOU 2021: 7 Trygg og enkel eiendomsmegling — Evaluering av eiendomsmeglingsloven og forslag til en fremtidsrettet regulering*

Vi er tilfredse med det grundige arbeidet utvalget har utført og ser frem til lovproposisjonen.

Utvalget dokumenterer at lov om eiendomsmegling har fungert godt siden 2008 og gitt økt forbrukertrygghet og effektivitet i boligmarkedet.

Eiendom Norge mener at utvalgets forslag innebærer en forbedring av transaksjonssystemet for kjøp og salg av bolig og eiendom, og øker forbrukertrygghet i det norske boligmarkedet. Dette er svært positivt da kjøp av bolig er den desidert største investeringen nordmenn gjør i livet.

I sum vil mange av forslagene i NOUen innebære forenklinger og forbedringer av regler i bolighandelen som har skapt byråkrati og økte kostnader for forbrukerne. Vi støtter eksempelvis utvalgets forslag om:

- Skjerpete egnethetskrav til fagansvarlig og andre ansatte i et eiendomsmeglingsforetak med lovhjemmel til å forby personer å ha roller innen eiendomsmegling som ikke oppfyller disse. Dette vil gi økt trygghet både for forbruker, eiendomsmeglingsforetak og eiendomsmegler.
- Tiltak mot hemmelige bud og kuppung i bolighandelen.
- Strengere krav for advokater til å drive eiendomsmegling.
- Presiseringer i eiendomsmeglernes undersøkelses- og opplysningsplikt i bolighandelen.
- Forenklinger av konsesjonssystemet med ulike konsesjoner for bolig, utleie og næring

Vi kan kontaktes for ytterligere informasjon.

Henning Lauridsen  
Administrerende direktør

Erik Lundesgaard  
Sjef for kommunikasjon og politikk

## **EIENDOM NORGE**

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