



Vi vil kommentere på utvalgte tema omtalt i meldingen.

Boligkrisen er finansiell stabilitet

De siste årene har gjeldsveksten i Norge avtatt i takt med blant annet et betydelig høyere rentenivå. Like fullt er boligpriser og gjeld fortsatt en av norsk økonomis største risikoer for finansiell ustabilitet. Husholdningers sårbarhet for boligprisfall og inntektsbortfall vil kunne virke inn på bankens soliditet.

Boligbyggingen har falt betydelig i Norge de siste årene, og vi har nå den laveste boligbygging i Norge siden 1946. Boligbyggingen vil være lav en god stund fremover.

Vi savner en vurdering i meldingen om boligbyggingens betydning for finansiell stabilitet. Det vil være et behov for de boligene som nå ikke bygges, og det er godt dokumentert at etterspørselen i boligmarkedet kan endre seg raskt. Når etterspørselen kommer tilbake igjen i nyboligmarkedet, vil dette kunne medføre både sterk vekst i boligprisene og husholdningsgjelden i Norge.

Dobbelsikring av bolighandelen

Vi savner omtale av forslagene til endringer eiendomsmeglerforskriften som er til behandling i Finansdepartementet og da særlig om sikkerhetsstillelse i bolighandelen.

Finanstilsynets har foreslått å øke sikkerhetsstillelsen for eiendomsmeglingsforetakene til 100 millioner kroner, med et minstebeløp på 25 millioner kroner. Eiendom Norge har beregnet at dette nær vil doble kostandene knyttet til sikkerhetstillelse i bolighandelen.

Vi mener forslaget er ubalansert og at det ikke foretatt en kost-nytt vurdering i saken. Det har eksempelvis ifølge Finanstilsynet aldri skjedd at en boligkjøper har lidd tap grunnet for liten eller manglende sikkerhetstillelse.

Dessuten er en del av sikkerheten som forslaget tar sikte på å styrke allerede ivaretatt gjennom eksisterende ordninger. For eksempel kan midler som oppbevares på bankkonto allerede være beskyttet mot bankinsolvens, hacking, svindel og teknisk feil, samt det finnes egne forsikringer av eiendomsmeglingsforetakets klientkonto i dag.

Forslaget medfører betydelig øke kostnader i bolighandelen for alle parter, og svekker det effektive norske transaksjonssystemet for kjøp og salg av bolig. Forlaget er heller ikke i tråd med regjeringens mål om avbyråkratisering, bedre samordning av lovverk og ønske om å øke konkurransekraften i norsk økonomi.

Staten må legge bedre til rette for bekjempelse av hvitvasking

Eiendomsmeglingsbransjen er førstelinjeforsvaret for å avsløre hvitvasking og



økonomisk kriminalitet i bolig og eiendomsmarkedet i Norge, og bolig- og eiendom er svært utsatt for den type kriminalitet. Dette er et kontrollansvar bransjen har tatt på alvor, og eiendomsmeglingsforetakene har lenge vært blant de beste bransjene til å sende varsel om mistenkelig forhold til Økokrim.

Dette viktig arbeidet kunne imidlertid vært mer effektivt og målrettet. Regjeringen skriver i meldingen at de jobber med å følge stortingsmeldingen om økonomisk kriminalitet fra forsommeren 2024. Det er snart to år siden denne ble vedtatt.

Det haster med bedre samordning på dette området, i tråd med regjeringens ambisjoner i Plan for Norge. For eiendomsmeglingsforetakene handler det om heller banale regelendringer, som Folkeregistertilgang for kontroll av kjøper og mulighet for informasjonsdeling mellom bank og megler, samt et reelt reelle rettighetsregister uten byråkratiske stengsler.

Eiendomsmeglingsforetakene bør ikke omfattes av DORA

Implementering av DORA skrives utførlig om i meldingen. Vi savner imidlertid nyansering av nødvendigheten av å pålegge eiendomsmeglingsforetakene dette regelverket. Et pålegg vi mener ikke er tilstrekkelig dokumentert. Vi mener at dagens IKT-forskriften, som allerede stiller høye krav til digital sikkerhet, fungerer godt i dag, og vi ser ikke behov for ytterligere reguleringer på dette området.

BankID er avgjørende for bolighandelen

Før påske ble det kjent at BankID kan miste godkjenningen sin på sikkerhetsnivå «høyt». Dette vil ha svært negative konsekvenser for bolighandelen og norsk økonomi

Mister BankID godkjenningen på sikkerhetsnivå høyt mener Eiendom Norge det vil ha svært store konsekvenser for bolighandelen og mulig store skadevirkninger for norsk økonomi.

BankID benyttes gjennomgående både til legitimering og til signering av ulike dokumenter/avtaler gjennom hele eiendomshandleprosessen, av både selger og kjøper. Det brukes også til tinglysning av eiendomshandler, hvor i dag nær 80 prosent av alle tinglysninger skjer digitalt. Det er ikke praktisk mulig å gå tilbake manuell tinglysning.

Slik Eiendom Norge ser det er det avgjørende at staten finner en løsning som fører til at skadevirkningene for bolighandelen og norsk økonomi avverges.

Vi er tilgjengelig for ytterligere innspill.

Henning Lauridsen

Administrerende direktør

Erik Lundesgaard

Sjef for kommunikasjon og politikk