

Eiendomsmeglernes rolle i prissettingen i forbindelse med bolighandel

Eiendom Norges bransjemøte 21. september 2016

Anne Merethe Bellamy

Dere har hørt det før: Finanstilsynet er bekymret for utviklingen i boligprisene. Boligprisveksten er rekordhøy – vi leser i avisene hver dag om den ene rekorden etter den andre – særlig i Oslo-området. Gjeldsveksten er rekordhøy og gjeldsbelastning til norske husholdninger er på et historisk høyt nivå. En slik utvikling øker risikoen for boligprisnedgang og økonomisk tilbakeslag. De fleste er enige om at lave renter og gunstig boligbeskatning er vesentlige drivere, og noen mener også at for lav boligbygging er en viktig faktor.

Finanstilsynets hovedmål er å bidra til finansiell stabilitet og velfungerende markeder. Gjennom tilsyn med foretak og markeder skal vi bidra til finansiell stabilitet og ordnede markedsforhold og til at brukerne kan stole på at avtaler og tjenester blir fulgt opp.

Med dette som bakgrunn og dagens tema om avvik mellom oppnådd pris og prisantydning i boligmarkedet, eller bruk av lokkepriser, reiser spørsmål om lokkepriser i seg selv er medvirkende til å drive opp boligmarkedet. Det er vanskelig å spekulere i det, men vi registrerer at det er ulike syn på om bruk av lokkepriser er et problem eller ikke. Vi har også registrert påstander om at den enkelte megler blir tvunget til å bruke lokkepris fordi markedet nå er innstilt på at salgsprisen ender langt over prisantydningen.

Det kan hevdes at dersom bruken av lokkepriser setter seg, så vil ikke budrundene starte på eller under prisantydning, men godt over. Dette medfører et uforutsigbart marked, usikkerhet og er kanskje med på å skape den euforien vi nå ser, i alle fall i Oslo-området.

Jeg vil her gjøre rede for hva Finanstilsynet mener om bruk av lokkepriser.

God meglerskikk i prissettingen

Eiendomsmeglingsbransjen spiller en viktig rolle for et velfungerende eiendomsmarked, hvor prisfastsettelsen og prisutviklingen styres av tilbud og etterspørsel.

En del av meglers oppdrag er å vurdere markedsprisen på en bolig. I tillegg vil selger ha en formening om prisforlangende. Meglers oppgave er å avstemme disse to størrelsene i forkant av markedsføringen.

Den praksisendringen som i senere tid har skjedd med at megler i større grad fastsetter prisantydningen - uten bruk av takstmann - gjør at forventningene til meglers fagkunnskap og kjennskap til markedet blir større.

Tillit til meglers rolle i prisvurderingen er ikke bare essensielt for boligkjøper og selger. Også långivere og andre aktører innenfor bolighandel er avhengig av å kunne stole på at megler er etterrettelig i sin vurdering av markedsverdien, og at megler er sannferdig i sin kommunikasjon til markedet om antatt salgsverdi.

Denne tilliten til eiendomsmeglingsbransjen er etter Finanstilsynets oppfatning helt nødvendig for at det enkelte eiendomsmeglingsforetak skal virke på en hensiktsmessig og betryggende måte. Jeg bemerker her at eiendomsmeglingsbransjen i Norge er preget av gode standarder og høy tillit – her har vi et felles mål i å ta vare på det.

Når eiendomsmeglere har myndighetenes autorisasjon, sier det seg selv - på dette området som på Finanstilsynets øvrige tilsynsområder – at det er viktig at vi har ordentlige spilleregler og at disse følges. Det er uakseptabelt om meglere bevisst skulle feilinformere boligmarkedet om prisnivået.

Det er et åpenbart brudd på god meglerskikk dersom megler bidrar til feilinformasjon om prisantydningen på bolig, det vil si at megler bidrar til bruk av lokkepriser.

Videre kan man også se det slik at meglers vurdering av en eiendoms verdi, anses å være del av meglers rådgivning – overfor både selger og kjøper (interessenter). Rådgivningen knyttet til antatt verdi på eiendommen – må som ved all annen rådgivning fra meglers side – være basert på en forsvarlig, faglig vurdering. Det er ikke en forsvarlig faglig vurdering å oppgi "feil" pris.

Samtidig er det slik at avvik mellom prisantydning og oppnådd pris i det enkelte tilfellet selvfølgelig kan skyldes spesielle omstendigheter, og behøver ikke innebære at meglers rådgivning om boligens verdi ikke har vært faglig forsvarlig. Dette ser vi også i Finanstilsynet og er noe man må ta med seg i vurderingen av problematikken. Vi ser at forholdene i enkelte deler av dagens boligmarked er utfordrende.

Gjentatte avvik eller enkeltstående betydelige avvik mellom prisantydning og oppnådd pris vil imidlertid lett kunne anses som at meglers rådgivning på dette området har vært mangelfull, og vil dermed kunne være i strid med god meglerskikk. Jeg skal komme litt tilbake hvordan vi mener eiendomsmeglingsforetakene må innrette seg for å unngå dette.

Bransjenormen er enda mer konkret når det gjelder problemet med lokkepris. Den sier at megler ikke må sette prisen lavere enn det selger på markedsføringstidspunktet er villig til å akseptere. Prisantydningen må heller ikke settes lavere enn meglers objektive vurdering skulle tilsi.

Vi har ikke tatt stilling til om brudd på denne *bransjenormen* også innebærer brudd på eiendomsmeglingslovens bestemmelse om god meglerskikk. Det Finanstilsynet imidlertid har lagt til grunn er at brudd på *markedsføringsloven* også er brudd på god meglerskikk. Jeg regner kanskje med at forholdet til markedsføringsloven berøres av andre foredragsholdere her i dag.

Finanstilsynets oppfølging

Påstander om lokkepris i boligomsetningen har vært reist som et problem flere ganger tidligere. Og vi får fra tid til annen enkelthenvendelser, både fra personer på boligjakt og fra bransjefolk, hvor det stilles spørsmål om meglers plikter i denne forbindelse.

Når bransjen nå selv opplever at lokkepris har blitt et problem, og med fare for at dette eskalerer ytterligere - med den omdømmerisikoen dette innebærer for bransjen - er det svært positivt at bransjen selv tar tak i dette. Både i dag med dette møtet i regi av Eiendom Norge, men også i fjor høst da Norges Eiendomsmeglerforbund/NEF tok et tilsvarende initiativ.

Jeg vil i denne forbindelse si noe om Finanstilsynets forventninger til bransjen for å forebygge bruk av lokkepris.

Generelt er det slik at eiendomsmeglingsloven ansvarliggjør den enkelte megler når det gjelder kvaliteten på meglerarbeidet. Ansvarlig megler for oppdraget er ikke bare ansvarlig for sine egne faglige vurderinger og handlinger, men har også ansvaret for det arbeidet som utføres av fullmektiger.

I sin ytterste konsekvens kan grove forsømmelser eller gjentatte regelbrudd innebære tilbakekall av eiendomsmeglerbrevet. Vi kan ikke utelukke at dette også kan skje dersom det avdekkes at lokkepriser er benyttet.

Når det gjelder lokkeprisproblemet er vi imidlertid nå mer opptatt av hva foretakene kan gjøre for å forebygge dette.

Det første er å erkjenne at prissettingen som megleren utfører er en del av meglingsoppdraget, og må inn i meglerforetakets risikostyrings- og internkontrollsystem.

Dette innebærer at det må gjøres en konkret vurdering av risikoen for feil og mangler i prissettingen. Basert på den konkrete risikovurderingen, må prissettingen innarbeides i arbeidsrutinene og i kontrollrutinene. Hvis vi nå ser bort fra lokkeprisproblemet, er det slik at prisvurderingen uansett er en viktig faglig oppgave megleren gjør, og hensynet til en ordnet eiendomshandel tilsier at prisvurderinger må være etterprøvbare. Prisvurderingen må dermed dokumenteres.

Et helt grunnleggende utgangspunkt er at megler befarer eiendommen og skriver en rapport fra dette. Derfor bør det være krav i rutinene om at det skal foreligge befaringsrapport. Det nærmere innholdet i en slik rapport bør også være nedfelt i rutinene. Videre må vurderingen bl.a. inneholde begrunnelser for de vesentlige forholdene ved eiendommen som påvirker meglers vurdering av markedsprisen. Dersom prisvurderingen bygger på verditakst utført av en ekstern takstmann, er takstdokumentet en del av dokumentasjonen i saken. Dersom prisvurderingen har et ikke ubetydelig avvik fra taksten, bør dette begrunnes og dokumenteres.

Det kan også være en god rutine at en prisvurdering underlegges en "second opinion" av andre på kontoret. Vi kommer ikke unna at prisfastsettelse ofte er veldig konkret, og hvor erfaring og lokalkunnskap er essensielt.

Deretter forventer vi at foretakenes skriftlige *kontrollrutiner* omfatter fagansvarliges kontroll med meglers prisvurderinger, og at det foretas avviksrapportering og dokumentasjon av hvordan eventuelle avvik følges opp internt.

Hvis vi går litt tilbake til lokkeprisproblematikken synes dette først og fremst å være et storbyfenomen eller kanskje bare et problem i Oslo området. Dermed vil ikke risikoen for dette være lik i alle foretak. Dette vil da måtte fremkomme av den overordnede risikovurderingen. Der sannsynligheten for bruk av lokkepris anses som aktuell og til stede, antar jeg vi kan være enige om at det i det minste er en betydelig omdømmerisiko knyttet til dette.

Dermed bør prisfastsettelsen som system overvåkes særskilt av ledelsen. Det kan være hensiktsmessig at foretakene regelmessig gjennomfører analyser av meglers vurdering av markedspris, prisantydning og oppnådd salgssum for å få frem eventuelle indikasjoner på systematisk bruk av lokkepris hos enkeltmeglere, enkeltkontor, eller hos foretaket som sådan.

Dette er det sikkert flere som allerede gjør.

Vi vil i tiden fremover følge med på dette, først og fremst i dialog med bransjeforeningene. Men det kan bli aktuelt å gjennomføre stedlige eller dokumentbaserte tilsyn for å kartlegge hvordan det enkelte meglerforetaket sikrer at prissettingen gjennomføres forsvarlig, og for å kontrollere hvordan enkeltmeglernes brudd på interne rutiner og retningslinjer følges opp av foretakets ledelse.

Hovedbudskapet mitt er at eiendomsmeglerne ikke kan bidra til å sette lokkepriser, men bidra til en prisantydning som uttrykk for verdien på boligen ut fra teknisk verdi, gjeldende markedsforhold, og det som selger er villig til å selge for.

Det viktigste det enkelte foretak kan gjøre for ikke å trå feil, er å definere prissettingen som del av megleroppdraget, foreta nødvendige risikovurderinger og tilpasse foretakets retningslinjer og rutiner på området. Ikke minst er det viktig å ha gode dokumentasjonsrutiner og nødvendig intern rapportering slik at det er mulig for ansvarlig ledelse å følge opp.

Takk for oppmerksomheten.