

Mäklarsamfundets påverkansstrategi 2017

Vision och verksamhetsmål

Påverkansarbetet utgår från Mäklarsamfundets vision och från verksamhetens övergripande mål:

”Mäklarsamfundets vision är att alla, tryggt och enkelt, ska kunna flytta när de vill och behöver.”

Det övergripande målet för Mäklarsamfundets verksamhet är att:

”Skapa förutsättningar för en väl fungerande bostadsmarknad för branschens aktörer och för Sveriges bostadskonsumenter”

Utgångspunkter

Mäklarsamfundets påverkansarbete har som utgångspunkt att stärka anseendet för fastighetsmäklarbranschen, skapa bra förutsättningar för branschens aktörer och utgå från branschens utveckling och förutsättningar. Inga av Mäklarsamfundets aktiviteter får vara till någon av aktörernas nackdel.

Påverkansarbetet ska också syfta till att visa upp fastighetsmäklarbranschen som attraktiv och professionell.

De senaste tio åren har branschen genomgått stora förändringar – i korthet har det skett en konsolidering där de stora mäklarföretagen blivit större och där antalet mindre bolag blivit färre. Denna utveckling är en viktig utgångspunkt i påverkansarbetet.

Syfte

Den strategiska påverkansplanen är ett kompletterande styrdokument till budgeten och syftar till att beskriva Mäklarsamfundets strategi för påverkan på den **politik**, den **lagstiftning** och de delar av **samhällsdebatten** som direkt eller indirekt påverkar fastighetsmäklares vardag och affärsmöjligheter. Det faktum att många politikområden och regelverk skär igenom bostadsmarknaden, samt att människors behov av att ha någonstans att bo är väldigt basalt ger fastighetsmäklarnas röster i samhällsdebatten tyngd. Mäklarsamfundets påverkansarbete är långsiktigt och byggt på genomtänkta strategiska avväganden då resurserna i en medlemsorganisation är mycket begränsade.

Mål

Huvudmål på lång sikt:

Skapa bättre förutsättningar för människor att flytta när de vill och behöver så att det sker fler bostadsaffärer per år. Målet är minst 243 000 överlåtelse i det ägda beståndet varje år. 2016 skedde 170 000 överlåtelse i det ägda beståndet. Det senaste decenniet har det i snitt skett 150 000 överlåtelse per år.

Mål under 2017:

- Mäklarsamfundet ska bibehålla och utveckla sina relationer med media, lagstiftare och andra makthavare.

Mäklarsamfundet är idag en stark och frekvent aktör i samhällsdebatten, och får ofta kommentera politiska beslut inom områden som skär igenom bostadsmarknaden (alltifrån bankregleringar till besiktningrutiner för småhus). Mäklarsamfundet är också en inarbetad och tung remissinstans till regeringen, samt en naturlig samtalspartner när myndigheter eller beslutsfattare vill testa idéer eller föreslår regeländringar. Denna position kräver fortsatt underhåll för att bibehållas, och en ökad närvaro i sociala medier behövs för att utveckla mediakontakterna ytterligare.

- Mäklarsamfundet ska vidareutveckla/utveckla samarbeten med andra aktörer på bostadsmarknaden för att få större genomslag i debatten och visa på fastighetsmäklarnas roll i samhället.

Mäklarsamfundet arrangerar årligen ett flertal seminarier och rundabordssamtal, samt medverkar under politikerveckan i Almedalen. Syftet är att lyfta fastighetsmäklarnas roll i samhället. Dessa möten är effektiva, de stärker fastighetsmäklarnas position och bygger förtroende gentemot andra aktörer, och de stärker bilden av

fastighetsmäklaren som unik expert på bostadsmarknaden. Mäklarsamfundet ska därför utveckla dessa mötesplatser och nätverk ytterligare, ett nytt konkret förslag är att närma sig Hyresgästföreningen som i mångas ögon skulle vara en oväntad part att kroka arm med, och därmed ge uppmärksamhet i debatten. Den gemensamma nämnaren i ett sådant samarbete är att såväl Hyresgästföreningen som Mäklarsamfundet är organisationer med starkt konsumentfokus som verkar för att hela bostadsmarknaden ska fungera.

- Mäklarsamfundet ska arbeta för att fler ska förstå fastighetsmäklarrollen och innehållet i fastighetsmäklartjänsten, idag och i morgon. Även om nöjdheten (enligt en undersökning gjord på uppdrag av riksdagens civilutskott under 2016) bland de som köpt fastighetsmäklartjänsten är 87 procent finns det mycket att göra på området. Fastighetsmäklartjänsten är en sällanköpstjänst och så många som åtta av tio samtal till Mäklarsamfundets Kundombudsman bygger på frågor som uppstått på grund av missförstånd där köpare eller säljare inte förstått vad som ingår – eller inte ingår – i fastighetsmäklarrollen och fastighetsmäklartjänsten. Frågan är dubbel, dels skulle en allmänt höjd kunskapsnivå ge ökad konsumenttrygghet och med det högre anseende, dels är det en hygienfaktor att vi som bransch är proaktiva utifrån att stora paradigmskiften som digitalisering påverkar konsumtionsmönster och konsumentbehov i en allt högre takt.

- Mäklarsamfundet ska arbeta för att synliggöra värdet av fastighetsmäklartjänsten och öka förståelsen för fastighetsmäklarens centrala roll i bostadsaffären. Digitaliseringen skapar både möjligheter och utmaningar. Den mediala bilden är ofta att digital utveckling och innovation pressar priser och flyttar makt och inflytande från etablerade branscher och affärsmodeller till nya aktörer och/eller konsument. För att den bilden långsiktigt inte ska utgöra ett hot mot betalningsviljan hos konsument krävs att vi bejakar digitalisering och innovation samtidigt som kommunikationen om det värde som fastighetsmäklartjänsten tillför konsument och allt som ryms inom tjänsten intensifieras. Det kan göras genom internationella jämförelser, profilering i konsumentskyddsfrågor och genom att visa hur fastighetsmäklaryrket förändrats historiskt mot ökade utbildningskrav, allt större ansvar, professionalisering och stärkt tillsyn.

- Mäklarsamfundets påverkansarbete ska vara tydligt och medlemsnyttan ska vara självklar. Det krävs långsiktighet och tydlighet för att lyckas med påverkansarbete, därför är de strategiska frågorna viktiga. Som medlem i Mäklarsamfundet, oavsett om du är egenföretagare på landsbygden eller anställd hos ett stort företag i en större stad, ska du känna till och förstå vilken medlemsnytta påverkansarbetet ger. Påverkansarbetet ska därför pågå både på nationell, regional och lokal nivå. Under 2017 läggs särskilt fokus på det lokala och regionala som ett led i att beskriva de olikheter som finns på bostadsmarknaden, och därmed olika förutsättningar i fastighetsmäklarnas vardag.

Strategiska frågor

Mäklarsamfundets påverkansarbete utgår ifrån tre områden:

1.) Mäklarsamfundet ska verka för bättre förutsättningar för rörlighet på bostadsmarknaden så att människor i större utsträckning kan flytta när de vill eller behöver och att vi på sikt når målet om 243 000 överlåtelse per år.

Exempel på sakfrågor:

- Verka för att det ska bli mer gynnsamt att spara till sitt boende (goda exempel finns i Norge).
- Driva på för att fler ska kunna äga sitt boende (utan att för den delen ställa upplåtelseformer emot varandra i bostadsdebatten – på en väl fungerande, flexibel bostadsmarknad behövs både det ägda och det hyrda beståndet).
- Lyfta konsekvenserna (lokalt, regionalt, nationellt) av bankregleringar, begränsningar i tillgång på bolån och andra finanspolitiska reformer som påverkar bostadskonsumenterna.
- Driva på för en bred skatteöversyn för de delar av skattesystemet som påverkar bostadsmarknaden, uppmuntra till att se över nivån på reavinstskatten och/eller pröva differentierad kapitalskatt vid

bostadsförsäljningar utifrån antal år bostaden har ägts (goda exempel finns i Finland).

- Verka för att det ska vara enklare att vara innovativ på bostadsmarknaden. Det ska vara enkelt att hyra ut i andra hand, bygga om uthus till bostäder eller bygga om delar av ett befintligt boende till en uthyrningsdel.
- Verka för infrastrukturbyggnad så att arbetsmarknadsregioner kan byggas samman och därmed bidra till en bättre fungerande bostadsmarknad – just kopplingen bostadsmarknad/arbetsmarknad/infrastruktur är viktig att lyfta i debatten.

Exempel på aktiviteter:

- Ta fram behovsanalyser/kartlägga utmaningarna för olika grupper på bostadsmarknaden.
- Göra löpande konsekvensanalyser av regleringar och uppstramande reformer inom bank- och finanssektorn.
- Fortsatt dialog med civilutskottet och ansvariga ministrar på berörda departement.
- Arbeta för att skapa ett högre politiskt pris på reformer som försämrar möjligheterna för bostadskonsumenter/försvårar eller försämrar för fastighetsmäklarnas vardag.
- Samverka med andra aktörer på bostadsmarknaden med samma intressen, exempelvis Sveriges Byggindustrier, Bostadsrätterna, byggbolag och Hyresgästföreningen.

2.) Mäklarsamfundet ska verka ökad kunskap om och förståelse för värdet av fastighetsmäklarrollen och fastighetsmäklartjänsten

Mäklarsamfundets påverkansarbete utgår från ett tydligt konsumentfokus och stora delar av fastighetsmäklarens lagstadgade åtaganden vilar på en konsumentskyddande lagstiftning. Genom att öka förståelsen för rollen och tjänsten höjs anseendet, och fastighetsmäklarens unika kunskap om – och position på – bostadsmarknaden förtydligas.

Exempel på sakfrågor:

- Fortsätta dialogen med riksdagens civilutskott
- Fortsätta driva frågan om ett nationellt bostadsrättsregister.
- Uppmärksamma de risker vi i branschen ser i kölvattnet av flytten av Fastighetsmäklarinspektionen (FMI) till Karlstad.
- Särskilt verka för att öka förståelsen hos bostadskonsumenter för regelverk kopplat till köp av bostad i det nyproducerade beståndet.
- Mäklarsamfundet ska under 2017 ta fram en ny strategi för påverkan på högskolorna och andra aktörer som utbildar fastighetsmäklare. Syftet är att klargöra i vilken riktning vi som samlare av större delen av branschen vill att utbildningarna ska utvecklas så att de nya mäklarna har bättre förutsättningar för att lyckas, och personalomsättningen i branschen kan minskas. Några riktlinjer för en sådan strategi är att utbildningen behöver vara modernare för att gå i takt med branschens behov, och att det är viktigt att fastighetsmäklarstudenterna får gedigen kunskap inom försäljning.
- Mäklarsamfundet ska under 2017 tillgängliggöra information om den svenska bostadsmarknaden och fastighetsmäklarrollen/tjänsten på flera språk – exempelvis engelska, arabiska, spanska osv.

Exempel på aktiviteter:

- Fortsätta de branschöverskridande rundabordssamtalen för ökad konsumenttrygghet vid köp av nyproducerade bostäder.
- Öka informationen kring vad som är fastighetsmäklarens ansvar och vad konsumenten kan förvänta sig när de köper fastighetsmäklartjänsten, detta kan exempelvis ske genom en kampanj bestående av budskap i sociala medier, ren reklam och/eller egenproducerade informationsfilmer för spridning i digitala kanaler. Stort fokus under 2017 ligger på att få upp frekvensen rent generellt i sociala medier.
- Lyfta värdet av den svenska mäklartjänsten och tydligt visa allt som ryms i tjänsten, med särskild fokus på mäklarens expertroll och konsumentskyddsaspekter. Detta kan exempelvis ske i media/intervjuer eller i egenproducerade korta informationsfilmer för distribution i egna kanaler.

- Fortsätta dialogmöten med konsumentminister Per Bolund (Mp) och statssekreterare Alf Karlsson.
- Ta fram egen statistik som följer utvecklingen i branschen avseende förtroende och trygghet i konsumentledet – arbeta proaktivt med dessa frågor.
- På längre sikt ha som ambition att utöka Kundombudsmansfunktionen så att fler oupplysta konsumenter får hjälp och vägledning till nytta för fastighetsmäklarna.
- Bevaka och reagera på eventuell utveckling som går åt fel håll ur fastighetsmäklarens perspektiv, exempelvis möta debatten om huruvida svenska fastighetsmäklare ska värdera objekt på fastighetsmarknaden eller inte.
- Fortsatt dialog med utbildningsansvariga på de lärosäten som utbildar fastighetsmäklare samt ansvariga på olika uppdragsutbildningar.

3.) Mäklarsamfundet ska verka för att den ökade byggtakten håller i sig så att tillgången på bostäder på sikt möter efterfrågan i alla landets 290 kommuner.

Exempel på sakfrågor:

- Fortsätta driva på för att förenkla och förändra regelverk.
- Delta i debatten om bostadsbyggandet genom att fortsatt ha rollen som positiva till ökat bostadsbyggande eftersom det ger ökad tillväxt i hela landet.
- Fortsätta att driva på för att byggsektorn ska moderniseras och konkurrensutsättas.
- Föra dialog med universitet/akademi så som KTH.

Exempel på aktiviteter:

- Ta fram rapporter som visar på positiv utveckling/ökad tillväxt i samband med bostadsbyggande.
- Fortsatt dialog med organisationer och företag i byggbranschen.
- Fortsatt dialog med kommunerna och kommunpolitikerna.
- Fortsätta att arrangera BostadsForum tillsammans med KTH.