



Hur skulle världen bli med datorer? Få anade nog värdet hos persondatorn när den lanserades i början av 1980-talet.

Vägen hem(net)

Läs om hur en snilleblix, lång vana vid tekniska hjälpmedel och nyfikenhet gjorde att Mäklarsamfundet under slutet av 1990-talet, kunde samla branschen och ta kontroll över sitt egna varulager med den splittrerna bostadsiten Hemnet.

Vid ett av Mäklarsamfundets styrelsemöten 1995 dyker frågan om framtida marknadsåtgärder upp. Ordföranden, Berith Malmberg, är klarsynt och framhåller det nya fenomenet Internet som en viktig marknadsplats.

För mäklarkåren har tekniska hjälpmedel löpande hjälpt till att göra yrket lättare. Så det faktum att Internet inte avfärdas, som i många andra branscher, även flera år senare, är signifikativt. Personsökaren, datorn, mobiltelefonen, faxen och skrivaren hade under 1980-talet slagit igenom och underlättat arbetet väldigt mycket för den mobila mäklaren.

SLUTET FÖR MANUELL PAPPERSHANTERING

I mitten av 1990-talet mindes de flesta fortfarande hur det var att för hand skriva femsidiga köpekontrakt med karbonpapper och få fingrarna fulla med Tipp-ex-kladd. Utan datorns mäklarprogram var man tvungen att göra boendekalkylerna mäklarlagen

krävde manuellt. Ute på intag gick det fram till 1980-talet inte att bli nådd.

Samfundet drev utvecklingen för ledamöterna. Till exempel försökte man under mitten av 1980-talet få alla medlemmar att använda SFS Videotex-system. Då hade fastighetsregistret digitaliserats och med hjälp av programmet kunde man digitalt få fram all information om fastigheterna. Innan dess krävdes telefonsamtal till såväl tingsrätt som inskrivningsmyndigheten för rätt i information om fastigheten. Man lovades inför introduktionen i mitten av 1980-talet att det skraddarsydda programmet undersökte kreditmarknaden och gav information om försäkringar. Det skulle också gå att kommunicera med kreditgivare och försäkringsbolag, precis som med kollegor och Mäklarsamfundet. Man skulle kunna göra soliditetsupplysningar på kunder och använda programmet som en informationskanal. Videotex skulle också lagra basfakta om skatter och lagar.

Leveranssäkra Capitex med uppdrag att bland annat sköta ordbehandling och kalkylprogram i Videotex fick i uppdrag att dopa ordbehandlingsprogrammet med de blanketter som tidigare sålts och skickats till ledamöterna från Mäklarsamfundet.

25 PROCENT AV OMSÄTTNINGEN TILL ANNONSER

Här skulle bland annat köpebrev, köpekontrakt och fullmakter finnas fullt tillgängligt. Med Videotex närmade man sig också den fråga som gäckat mäklare i alla tider: annonserna. Vid tiden budgeterade mäklarna ofta 20 till 25 procent av sin omsättning för annonsering. Ett kontor som omsatte 4 miljoner kronor lade alltså ungefär 1 miljon av dessa på marknadsföring. Med Videotex kunde man enligt Fastighetsmäklaren, nr 1, 1988 i programmet samarbeta med kollegorna i kund- och objektregistren:

”Mäklaren kan ’släppa ut’ sina kunder eller objekt så att andra abonnenter av systemet kan se dem och eventuellt hitta passande köpare/objekt. Det här kan faktiskt bli morgondagens annonsorgan för fastighetsmäklarna”.

1990-TALET ÖPPNAR FÖR MAIL OCH HEMSIDOR

Men Videotex blev aldrig någon succé. Fram till att projektet lades ner var det bara 200 ledamöter som anslutit sig, skaffat programmet och programmerat om sin dator.

Kanske ger Sten Lindgren, fastighetsmäklare i Höllviken den absolut bästa bilden av Videotex i nummer 1 av Fastighetsmäklaren 1996.

”Den 12 februari skrev Björn Sjö i ekonomidelen av Tidningen Arbetet i Malmö följande tankvärda ord: Internet är det största utvecklingsprång som hänt inom mänsklig kommunikation sedan boktryckarkon-

sten uppfanns! Det får mig genast att förstå att Videotex var för Internet vad våra gamla runstenar var för boktryckarkonsten – ett första stapplande försök.”

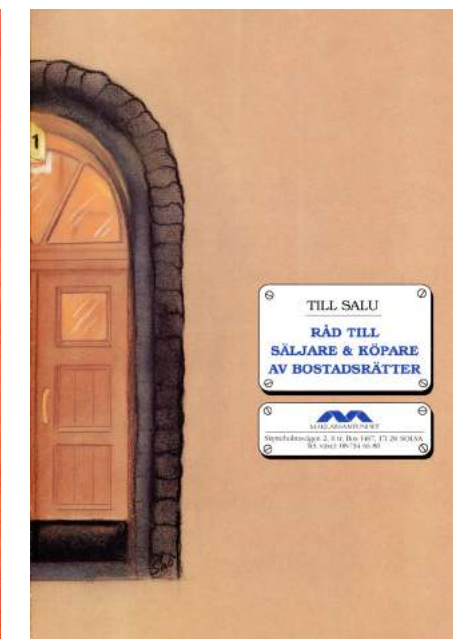
När Berith Malmberg uttalar sig om Internet 1995 är fenomenet nytt. Aftonbladet har som första svenska tidning startat en egen hemsida och med sökmotorn Altavista blir det möjligt att söka på nätet. Två år tidigare har Internet Explorers föregångare, webbläsaren Mosaic, gjort www tillgängligt för allmänheten. Grafik, bilder, ljud och video kan i programmet kombineras med text. 1994 mailar Carl Bildt och Bill Clinton med varandra som världens första statsledare att kommunicera över webben.

Men få har 1995 en dator hemma och bara 5 procent av svenskarna har (via modem) kopplat upp sig mot nätet. Året efter blir Internet årets julklapp och allt fler startar hemsidor.

I Nynäshamn sitter ledamoten Bengt Bjartorp och bekantar sig med nätet. I Mäklarsamfundet har han varit ekonomiansvarig i Centralstyrelsen och under 1996 är han ordförande för Stockholmskretsen. Nyttig inspiration finns bland annat på Blocket.se, en annonsplats där privatpersoner marknadsför säljobjekt.

LÖPTUREN BAKOM TANKEN OM HEMNET

Ett frö börjar gro. I podcasten Kapitalet berättar han 2017 att han är trött på att betala annonsutrymme hos dagstidningarna. Han ger sig efter en misslyckad förhandling med en dagstidning sig ut på en löptur och inser att Internet kan vara lösningen för hur mäklarna kan äga och marknadsföra hela sitt varulager. Utmaningen är att ena branschen i ett samarbete. Han tänker att Mäklarsamfundet är de som ska stå bakom. De har tillräcklig styrka för att genomföra idén.



Foldrar från Mäklarsamfundet pre Internet. Information om försäljning till både bransch och kunder har i mångt och mycket digitaliserats.



Mäklarsamfundet blir med webbsida 1997 och rekommenderar alla medlemmar att själva skaffa sin egen. Domänen registrerades redan året innan.

Vid tiden har Bengt garanterat sett artiklarna om Internet i branschorganets egna tidning Fastighetsmäklaren. Redan under 1995 börjar man berätta hur nätet kan nyttjas. Patrik Andersson, en ung mäklare i Fröseke, Småland, som arbetar för Mäklarfirma Bengt Lundgren AB berättar i årets sista nummer om hur han med hjälp av en ny hemsida lockar bland annat tyskar till sin sajt. Det genererar både fler fastigheter till salu och fler avslut. Vid tidpunkten uppskattar han att Internet har 50 miljoner användare och att antalet användare växer med 10 procent per månad. Nyktert sätter han också huvudet på spiken när han beskriver hur bredden av användare ökar sannolikheten för bättre affärer: ”Nu är jag faktiskt medveten om att ’det stora flertalet’ av dessa 50 miljoner användare varken har för avsikt att sälja eller köpa hus i Småland. Men faktum kvarstår, möjligheten att nå människor till en låg kostnad finns där”.

Han är mer än bjussig mot kollegorna och berättar hur de kan använda nätet, om sökord, kostnader, vad läsarna kan göra. Han vågar till och med gissa att företaget snart kommer kunna erbjuda virtuella husvisningar: ”Intressenten kan då via sin dator, lugnt och metodiskt (gärna med sin familj!) ta del av objektet rum för rum. På detta sätt kan han/hon bilda sig en uppfattning om objekten är av intresse. Fördelen är naturligtvis att både köpare, säljare och mäklare spar dyrbar tid, genom att antalet ’onödiga’ visningar minimeras.” Patrik fortsätter: ”Internet är ett effektivt sätt att reducera kostnader. Jag hävdar att kontaktkostnaden via Internet är mycket låg”, ”En av fördelarna med systemet är att spekulanten kan sitta hemma vid sin dator och få information om våra objekt till salu. Detta oavsett om han/hon befinner sig i Småland, Sverige, Tyskland eller vilket annat land som helst.”

Det sista precis alltså vad man i mitten av 1980-talet hoppades att Videotex skulle erbjuda. När Bengt Bjartorp formulerat sin idé hör han av sig till Mäklarsamfundets dåvarande vd Lars Kilander, som direkt nappar på idén. I slutet av 1996 presenteras HemNet under kongressen för styrelsen.

”HEMNETS ARBETSGRUPP SKAPAS”

En arbetsgrupp bildas och man börjar arbeta med projektet. Logotyp och bolagsordning har Bjartorp redan tagit fram. I december registrerar han bolaget Hemnet Sverige AB och skyddar domännamnet på nätet. Snart förvärvar Mäklarsamfundet domännamn och företag från Bjartorp och ger honom en finders fee på 15 000 kronor. Under våren inleds diskussioner med övriga branschen.

– De stora medlemmarna med många anställda eller franchisetagare utspridda geografiskt över Sverige förstod snabbt idén om en gemensam



Vd Lars Kilander och Stockholmskretsens Bengt Bjartorp arbetade tätt under 1990-talet. Lars var den första Bengt pratade med om snilleblixten Hemnet i mitten av decenniet.



marknadsplats på nätet. Men många mindre medlemmar var oroliga och en hel del tid fick användas för att få dem att se fördelarna, de misstänkte att mäklaren inte längre skulle behövas och dessutom visste vi inte hur många som skulle komma att använda databasen, berättar Lars Kilander.

KONTROLL FÖRFLYTTAS FRÅN MÄKLAREN TILL KÖPAREN

Fler orosmoln fanns också att ta hänsyn till. Mäklarna var vid tiden rätt vana vid att själva få styra vilka objekt kunden skulle få välja mellan. Ett svårsålt objekt hade historiskt presenterats först för en ny kund. Med det nya sättet förlorade mäklarna en del av makten över objekten.

MÄKLARSAMFUNDET ENAR BRANSCHEN

Under utvecklingen av Hemnet hade Mäklarsamfundet stor nytta av gemenskapen i Nordiska Egendomsmäklarunionen, NEU. Ett samarbete som

startade redan 1920. I NEU finns alla de nordiska länderna representerade och även om reglerna för hur bostäder säljs i viss mån skiljer sig åt har Mäklarsamfundet genom alla år haft stor nytta av gemenskapen. I fallet med Hemnet användes de norska erfarenheterna i stor utsträckning. Både Norge och Danmark är länder där medieföretagen snabbt tagit kontroll över annonsmarknaden på nätet.

Mäklarsamfundet lyckades dock ena branschen och få med alla aktörer. AB:et konstruerades om och nu fanns fyra ägare med lika stort ägande. Förutom Mäklarsamfundet även den mindre branschorganisationen Fastighetsmäklarförbundet FMF, företagen Svensk Fastighetsförmedling och Fastighetsbyrån.

– Att vi kunde göra det gratis och att hela branschen samlades var det som övertygade. När det var klart började vi titta på teknikleverantör. Valet föll till slut på Dagens Nyheter. Vi startade ett servicebolag och gav

dem 49,2 procent av ägandet mot gratis teknik, säger Lars Kilander.

DN i sin tur valde att släppa en tredjedel av sitt ägande till Göteborgs-posten. I en tidningsbilaga som Mäklarsamfundet distribuerar i Svenska Dagbladet i december berättar Bengt Bjartorp om satsningen:

”Om ytterligare tio år, 2007, är sannolikt 1997 historia i dess verkliga mening. Användningen av Internet, intranät mm ökar explosionsartat. Den dag konsumenterna/allmänheten kan ’knappa in sig’ på nätet via någon eller några av tv-kanalerna är sannolikt i ord uttryckt, något som är mer som en explosion.”

HEMNET FLITIGT ANVÄNT I ÖVER 20 ÅR

Under 1998 lanseras sajten. Sedan dess, det vill säga i mer än 20 år har Hemnet varit en av svenskarnas allra mest populära sajter med ett genomsnitt på 3 miljoner besökare i veckan.

www.hemnet.se

Gör som 1.368.000 miljoner andra besökare

– sök ditt nya hem på HemNet
Sveriges största bostadsmarknad!

Var vill du bo? Du som söker ny bostad kan välja om du vill se en lista eller en kartbild med de objekt som hittats i din sökning.

hemnet.se
ALLA BOSTÄDER FRÅN SVERIGES FASTIGHETSMÄKLARE



HemNet

hemnet.se
ALLA BOSTÄDEN FRÅN SVERIGES FASTIGHETSMÄKLARE



Tidig Hemnet-logotyp och något senare och mer genomarbetade varianter.



Anders Edmark
Ordförande i Mäklarsamfundet
och i allra högsta grad delaktig vid
försäljningen av Hemnet, 2016.

– Vid en dragning några år senare hade vi gjort uträkningar om hur mycket annonspengar vi sparat det året för mäklarkåren och summan landade på 120 miljoner kronor. Jag minns fortfarande hur det var när jag arbetade på mäklarkontor under de svåra åren, annonskostnaderna kunde äta upp hela arvudet på ett svårsålt objekt. Så nog kan man säga att det blev bra för mäklarna. Och även för kunderna. Hela marknaden har förändrats, om du ska titta på ett lantställe idag så har du redan innan du ger dig ut den där söndagseftermiddagen bestämt vilka två som är intressanta, säger Lars Kilander.

Och förutom att Hemnet inneburit att branschen har kunnat behålla pengarna i egen kassa så visade det sig vara en bra affär av andra anledningar också. 2011 sålde DN och GP sin del till huvudbolaget för 70 miljoner. 2016 såldes majoriteten av Hemnet till General Atlantic/Merco. Mäklarsamfundet behöll 10 procent

av företaget. Affären lär ha kostat den nya ägaren runt 2 miljarder kronor.

– Vi i styrelsen och dåvarande vd Ingrid Eiken fick en tuff uppgift när frågan om Hemnets försäljning landade på vårt bord. Processen tog 2,5 år av intensivt arbete, flertalet årsmöten och oerhört många styrelsemöten. Vi är en ideell medlemsorganisation och därför är den demokratiska processen mycket viktig. Vi ställde oss frågorna 'hur behåller vi möjligheten till påverkan under mycket lång tid och hur tar vi tillvara tillfället att trygga Mäklarsamfundets framtid som organisation? Mäklarsamfundet ägde endast 25 procent av Hemnet och det gjorde frågan komplex. Svaret blev att endast avyttra en del av vårt ägande för att både kunna fortsätta påverka och samtidigt på ett klokt sätt säkra organisationens framtid under mycket lång tid framåt, säger Anders Edmark, ordförande för Mäklarsamfundet.

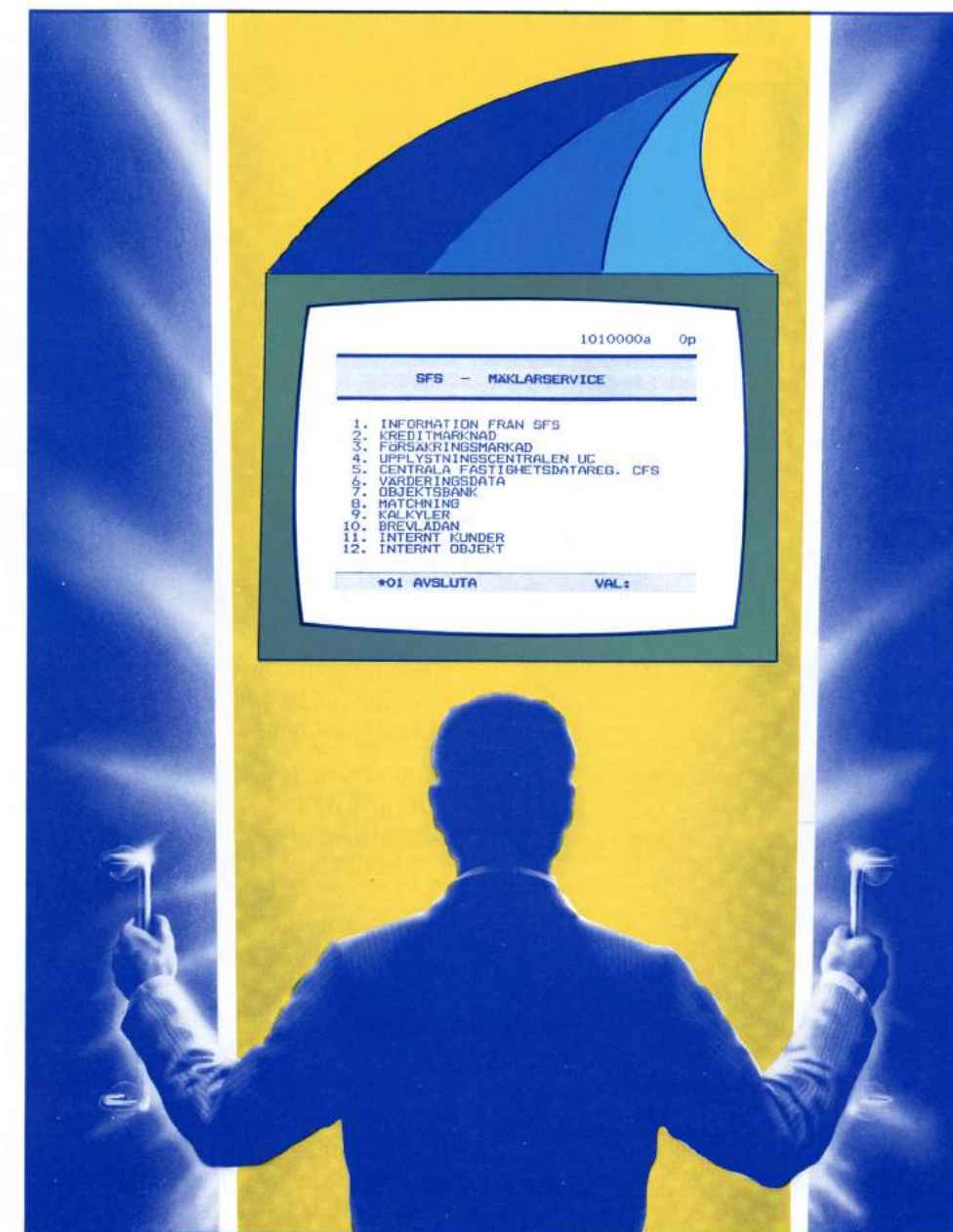
Historien om Hemnets utveckling är inte bara historien om en mäklares

snilleblix. Bengt Bjarntorp ska såklart inte underskattas. Han var lojal, storsint, smart och kreativ vid helt rätt tidpunkt. Mäklarsamfundet är honom evigt tacksamma. Med sig hade han erfarenheterna från Videotex och ett samfund och en ordförande som vågade satsa och såg potentialen i framtiden. Tillsammans vågade man se det nya fenomenet 'Internet som en viktig marknadsplats'. Hemnets funktioner är 2019 ganska likt ursprunget. Där finns alla mäklares annonser, det går att sortera efter bostadstyp och söka över hela Sverige.

– Vi konstaterar att vi fortfarande i hög grad påverkar och att vi har mycket fina möjligheter att utveckla branschens förutsättningar, höja fastighetsmäklarens anseende och arbeta för en ökad rörlighet på bostadsmarknaden framåt, tack vare vår stärkta ekonomi. Tillsammans har vi, en enig styrelse och en organisation som ser framåt, skapat detta fina utgångsläge.", säger Anders Edmark. •

Fastighetsmäklaren

Nr 2 (Juni) 1986



**Mäklarsamfundets Videotextsystem
gör sitt intåg hösten 1986.
Läs vidare sid 8.**



När Videotextsystemet presenteras 1986 är förhoppningarna stora att programmet ska bli en viktig marknads- och försäljningskanal för mäklarna.