

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Lovforslaget gennemfører en del af Idégruppens forslag, som har til formål at forenkle og billiggøre bolighandlen. Den gældende lov om omsætning af fast ejendom har virket siden 1994. Ud fra de til dato indvundne erfaringer er det fundet hensigtsmæssigt endvidere at foretage enkelte andre ændringer af loven.

Lovforslaget og de hertil knyttede bemærkninger bygger bl.a. på Idégruppens forslag, som indgår i »Boligrapport - Nemmere og billigere at handle bolig«, udgivet af Erhvervsministeriet i 1997.

2. Idégruppe, Boligpanel og Boligrapport

Erhvervsministeren nedsatte den 18. juni 1996 en Idégruppe bestående af Jacob Buksti, MF, advokat Preben Bang Henriksen, Kirsten Jacobsen, MF, professor Michael Møller, Institut for Finansiering, Handelshøjskolen i København, sekretariatschef Susanne Nielsen, Realkreditankenævnet, og afdelingschef Finn Lauritzen, Erhvervsministeriet (formand).

Idégruppen skulle komme med forslag til at gøre det nemmere og billigere at handle bolig. Idégruppen fik til opgave at være nytænkende og i sit arbejde at være opmærksom på:

- omkostningerne forbundet med handel med fast ejendom,
- serviceydelser, der kan tilbydes private i forbindelse med bolighandel,
- mulighederne for at forenkle utidssvarende regler og sædvaner, samt
- hvordan der kan skabes yderligere konkurrence mellem aktørerne på markedet for bolighandler.

Idégruppen er fremkommet med 30 forslag, der har til formål at give besparelser og forenklinger inden for omsætning af fast ejendom. Forslagene har været drøftet med et Boligpanel, som har bestået af repræsentanter for organisationer, ministerier m.v. Boligpanelet har haft til opgave at komme med bemærkninger til forslagene.

Forslag og bemærkninger fra både Idégruppe og Boligpanel er afgivet til erhvervsministeren, som på baggrund heraf har offentliggjort en samlet Boligrapport med overvejelser og forslag. Boligrapporten udkom i februar 1997.

En række af Idégruppens forslag henhører under andre ministeriers ressort, ligesom andre forslag vil blive gennemført administrativt.

3. Lovforslagets indhold

Baggrunden for Idégruppens forslag er et ønske om at forenkle og standardisere ejendomshandlens processer, så det bliver billigere at handle bolig i Danmark. Herved øges samtidig forbrugers mulighed for at forstå og gennemskue de faser, som en bolighandel indeholder. Ligeledes har Idégruppen haft som mål at stille forslag, der skærper konkurrencen på boligmarkedet, og som udnytter moderne informationsteknologi, således at processerne kan gennemføres hurtigere og billigere.

Da lov om omsætning af fast ejendom er en forbrugerbeskyttelseslov, har et andet - men lige så væsentligt - ønske været at sikre forbrugernes stilling tilstrækkeligt i forbindelse med handlen. En stor del af de foreslåede ændringer har derfor også til formål at styrke forbrugerbeskyttelsen og forbrugernes adgang til information.

Det foreslåede krav om *specifikation af formidlers honorar* har sammen med *ophævelse af kravet om »no cure-no pay«* til formål at styrke gennemsigtigheden af formidlingsopdraget samtidig med, at forbrugers valgmuligheder i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen øges. Forbrugeren gives herved mulighed for i større grad kun at modtage og betale for de ydelser, der relaterer sig specifikt til salget af forbrugers egen bolig.

Antallet af *obligatoriske oplysninger i forbindelse med annoncering* og anden markedsføring af ejendommen øges, således at køberen allerede på et tidligt tidspunkt modtager de vigtigste oplysninger om den udbudte ejendom. Økonomiske oplysninger skal fremstå ensartet, således at kontantprisen får en ligeså