

En genindførelse af »efter regning«-princippet betyder, at sælger skal betale for alle tjenester i form af salgsvurdering, salgssopstilling, fremvisning og udgifter til registertræk, som ejendoms-mæglerne leverer, uanset om huset bliver solgt eller ej. Da omsætning af fast ejendom bør ind-bære den maksimale forbrugerbeskyttelse, er det ikke hensigtsmæssigt, at lovgivningen alene hviler på konjunktursvingninger på ejendoms-markedet. Den nuværende situation på bolig-markedet kan meget hurtigt vende, og mange private forbrugere vil da være hjulpet af »no cure-no pay«-princippet.

Allerede i dag kan ejendoms-mæglerne kontrollere deres risici dels ved at foretage en mere realistisk salgsvurdering og dels ved ikke at indgå en given formidlingsaftale. Desuden bør der gøres opmærksom på, at »efter regning«-princippet kan føre til større uigennemsigthed, jf. problematikken fra banker, hvor kombinationen af renter og gebyrer har gjort det sværere for forbrugerne at gennemskue, hvad det egentlig koster at have f.eks. en kassekredit. Det kan have negative konsekvenser for konkurrencen.

Den 1. april 1993 svarede daværende industriminister, Jan Trøjborg, Folketingets Erhvervs-udvalg, at »no cure-no pay« dels gjorde det lettere for forbrugerne at overskue prisen for ejendomsformidling, dels ville stimulere omkostningsminimeringen hos ejendomsformidleren. Værdien af denne argumentation har ikke ændret sig siden 1993.

Det foreslåede § 11 a, stk. 2, indeholder en regel om, at formidler ikke må opkræve gebyrer for fremvisning af ejendommen. Dette må hverken ske hos køber eller sælger, uanset om den forudsatte finansiering opretholdes eller ændres. Formålet hermed er bl.a. at sikre køber et nogenlunde frit valg af finansiering og at sikre, at der ikke opstilles økonomiske hindringer for udøvelsen af dette valg. Det fastslås derfor, at det er en del af formidlerens salgssopdrag at fremvise ejendommen til potentielle købere og disses rådgivere vederlagsfrit. Dette gælder, uanset om fremvisning sker før eller efter, at en købsaftale er indgået.

I det nugældende § 18, stk. 2, er princippet om købers frie valg i finansieringen lovfæstet: »køber er i forhold til sælger og formidler berettiget til at finansiere købet på anden måde, såfremt dette kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger.«

I denne sammenhæng er problemet, at ejendomsformidlerens fremvisningsgebyr netop påfører sælger en meromkostning (provenuetab), hvorfor det standardmæssigt kræves, at køber refunderer selve gebyret (+ moms). Så længe ejendomsformidlerne selvstændigt udøver gebyropkrævning og fastsætter størrelsen heraf, afgør de således også suverænt, om valget af anden finansiering kan ske uden tab for sælger. Da sælger betinger sig videresendelse af regningen til køber, er slutresultatet, at købers valg af anden finansiering næppe er helt »frit«, da det nu bliver dyrere at leve med den af sælger/ejendomsformidler foreslåede finansiering.

En sådan praksis er i strid med intentionerne i lov om omsætning af fast ejendom, som de udtrykkes i Børge Dahl-betænkningen, med den konsekvens, at køberens frie finansieringsvalg ikke opnås.

Af reglen i § 17, stk. 1, nr. 6, følger, at formidleren skal yde sælgeren fornøden bistand i forbindelse med handelens efterfølgende berigtigelse. Hvis handelen skal berigtiges ved optagelse af lån i et af køber valgt realkreditinstitut, skal formidleren altså bistå hermed vederlagsfrit, herunder fremvise ejendommen for dette realkreditinstitut.

Til nr. 4

Ved ændringsforslaget sikres det, at der kun udformes én standardkøbsaftale. Det vil skabe gennemsigthed for sælger og køber og lette rådgivernes arbejde, at der kun kommer til at gælde én standard på området, og at denne standard skal anvendes i alle tilfælde.

Der vil fortsat være aftalefrihed, idet standardkøbsaftalen kan fraviges, såfremt fravigelserne fremgår ved tydelig påtegning på standardkøbsaftalen.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter den nærmere udformning af standardkøbsaftalen i samarbejde med det rådgivende udvalg vedrørende ejendomsomsætning. Såfremt det findes hensigtsmæssigt, kan der udarbejdes en standardkøbsaftale for hver af de forskellige typer ejendomme, f.eks. parcelhuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

Det forudsættes, at standardkøbsaftalens opdeling i to adskilte dokumenter medfører en klar risikofordeling baseret på princippet om, at køber bærer den finansielle risiko for indgåelse af handelsaftalen, således at standardkøbsaftalen