

ikke indeholder reguleringsklausuler. Standardkøbsaftalen forudsættes i et separat dokument at indeholde vilkår om finansiering, der som udgangspunkt udelukkende er et spørgsmål mellem køberen og køberens finansieringskilder. Dette emne er nærmere reguleret i et selvstændigt finansieringsdokument, jf. § 1, nr. 10, samt bemærkninger hertil.

Standardkøbsaftalen skal være på plads ved lovens ikrafttræden år 2000.

Til nr. 5

Det foreslåede nye stk. 2 i § 18, hvorefter standardkøbsaftalens oplysninger om selve handelen og forslaget til finansiering skal splittes op i to selvstændige aftaledokumenter, har til formål at henlede køberens opmærksomhed på det forhold, at der i en ejendomshandel er tale om to forskellige beslutninger: en, der vedrører køb, og en, der vedrører finansiering af det købte.

Bestemmelserne indeholder et krav om, at oplysninger m.v. om, hvordan ejendommen kan finansieres på en anden måde end den eksisterende, skal fremgå af et selvstændigt dokument, der er fysisk adskilt fra salgopstillingen og handelsdokumentet. Der skal fortsat gives oplysninger om indestående lån i ejendommen, der kan overtages, herunder om der er særlige overtagelsesbetingelser.

Det er netop på grund af beslutningens vidtrækkende betydning for den enkelte, at der på dette særlige område er grund til at gå videre i retning af at beskytte køber. Et frit finansieringsvalg er mere aktuelt i dag end tidligere, hvor der gjorde sig den opfattelse gældende, at finansiering var et vedhæng til ejendommen. I dag har køber flere forskellige belåningsmuligheder, og der findes ikke nogen standardfinansieringsløsning. Der er derfor et særligt behov for rammer, der skærper købers opmærksomhed på finansieringsbeslutningens vigtighed.

Som noget særligt for Danmark gælder det, at sælger i mange tilfælde indhenter tilbud om finansiering, selv om det er køber, der skal leve med finansieringen, og sammenvævning i købsaftalen af ejendommens pris og ejendommens finansiering understøtter den nuværende praksis, hvor sælger/sælgers ejendomsformidler tilrettelægger finansieringen. Denne sammenkædning betyder, at køber bør tilskyndes til selvstændigt at overveje finansieringsvalget.

Ved at adskille køb og finansiering i to selvstændige aftaledokumenter synliggøres det over for køber, at han står over for to beslutninger, og at han ikke nødvendigvis bør underskrive en finansieringsaftale samtidig med købsaftalen, men i stedet indrømme sig selv en tænkepause til at søge rådgivning og eventuelt et alternativt finansieringstilbud.

Hvis der kunne kræves et finansieringsforslag opstillet, må det formodes, at ejendomsformidleren vil opstille det forslag, der medfører den laveste månedlige nettoydelse det første år. Hidtil har dette ført til finansieringsforslag baseret på kontantlån (p.t. 5 pct.- eller 6 pct.-obligationer), hvilket er betænkeligt på grund af kontantlånets skattemæssige status samt reducerede fremtidige konverteringsmuligheder.

Afhængigt af mindsterenten kan man frygte, at mæglerne vil lade sig friste til at opstille forslag, som ensidigt vil være i sælgers interesse, og som klart må frarådes køber. Som modvægt mod sælgers finansieringsforslag er der behov for opstilling af alternative forslag, der tilgodeser købers interesse. Derfor foreslås det, at der ud over de eksisterende lån i ejendommen opstilles to eller flere finansieringsforslag.

Til nr. 6

Inden for de liberale erhverv er der tradition for, at brancheorganisationerne fastsætter regler, som er bindende for medlemmerne. En del af disse er af foreningsmæssig karakter, men der fastsættes sædvanligvis også regler, som regulerer adgangen til at rette henvendelse til forbrugerne (etiske regler) og regler om medlemmernes indbyrdes forhold (branchekodeks).

I det omfang sådanne regler – under forudsætning af lige og fair konkurrence – sikrer forbrugerne kvalitetsydelse fra ejendomsrådgivere, tilgodeses et væsentligt sigte.

Det overordnede hensyn, som Erhvervs- og Selskabsstyrelsen skal påse ved bedømmelse af branchens regler, er, at forbrugerne sikres. De etiske regler og branchekodeksen skal tilpasses formidlernes rolle, som siden 1. januar 1997 blev udvidet med mulighed for skødeskrivning.

Det forventes, at sådanne etiske regler og en branchekodeks også omfatter forbud mod konkurrencebegrænsende vilkår på ejendomsmarkedet, salgsvurdering og standardiseret annoncemateriale.