

*Almindelige bemærkninger**1. Indledning*

Det er regeringens målsætning at skabe gode betingelser for, at det bliver bedre og billigere for forbrugerne at handle bolig. Regeringen har derfor i sin publikation »Bedre og billigere bolighandel« fra januar 2005 fremlagt en række forslag til, hvordan bolighandlen i Danmark konkret kan blive bedre og billigere. Forslagene skal for det første være med til at sikre en sund konkurrence blandt ejendomsformidlerne, som giver forbrugerne billige ydelser og en række valgmuligheder for, hvordan de vil sælge og købe bolig. For det andet skal forslagene bidrage til, at regler og procedurer vedrørende bolighandel, ombygning osv., er enkle, gennemskelige og lettilgængelige. Det kan være med til at gøre det billigere at handle bolig og sikre både forbrugere og professionelle klar information om, hvad der gælder.

Lovforslaget har til formål at udmønte nogle af de centrale forslag, som regeringen har fremlagt i publikationen »Bedre og billigere bolighandel«. Der er 3 overordnede formål med lovforslaget: Øget konkurrence, lettede af administrative byrder og større ensartethed mellem danske og internationale regler.

For det første skal konkurrencen forbedres. En undersøgelse fra Konkurrencestyrelsen fra 2004 viser, at konkurrencen inden for ejendomsformidling ikke fungerer tilfredsstillende. Undersøgelsen viser, at der er god konkurrence på markedet for køberådgivning, mens konkurrencen på formidling af ejerboliger ikke er god nok. Situationen for ejendomsformidling er præget af høje salærpriser, ens udbydere, standardkoncepter, et stift salærssystem og uklare rabatter.

Undersøgelsens resultater viser, at advokater kun i begrænset omfang udfører ejendomsformidling, så det i dag primært er ejendomsmæglere, der er på markedet. Over halvdelen af forretningsstederne tilhører kæder med standardkoncepter og bestemte finansielle virksomheder (realkreditinstitutter, pengeinstitutter og forsikringselskaber) som faste samarbejdspartnere. Hovedparten af ejendomsmæglerne anvender et standardkoncept med en samlet ydelsespakke og resultatafhængigt vederlag (»Sølt eller gratis«), som ofte afregnes med et fast bidrag til markedsføring og et salær, der beregnes som en procentsats af ejendomsprisen. Det har betydet, at salæret er steget i takt med ejendomspriserne uden, at ydelserne har ændret sig. I perioden fra 1995 til 2002 er det normale salær til en ejendomsmægler steget ca. 50 pct. i provinsen og godt 100 pct. i hovedstadsområdet. Til sammenligning er forbrugerprisindekset i samme periode steget

17 pct. Kun ca. 10 pct. af mæglerne markedsfører individuelle koncepter. En svag konkurrence på et marked hænger ofte sammen med, at der er barrierer for nye udbydere og alternative produkter, som kan udfordre den eksisterende erhvervsstruktur. Det betyder, at det er svært for sælgeren af en bolig at få tilbudt mere individuelle løsninger. Konkurrencestyrelsens undersøgelse peger for det første på, at udbuddet af ejendomsmæglere på markedet er koncentreret. Det kan skyldes, at den danske regulering af ejendomsformidlingsvirksomhed kun gør det muligt for ejendomsmæglere, advokater og visse finansielle virksomheder at eje ejendomsformidlingsvirksomheder. For det andet peges på, at de udbudte ydelser er meget ensartede. Den danske regulering stiller krav om, at ejendomsformidlerne leverer 7 obligatoriske ydelser. Detailreguleringen af ydelserne kan være en væsentlig årsag til, at de fleste ejendomsformidlere kun tilbyder standardkoncepter. For det tredje viser undersøgelsen, at priserne er uigennemsigtige. Der er en udbredt anvendelse af rabatter, og de reelle omkostninger sløres af, at ejendomsmæglerne får provision fra pengeinstitutter, realkreditinstitutter, medier m.v. Manglende oplysning om provision og specifikation af ydelser kan være væsentlige årsager til den manglende prisgennemsigtighed. Undersøgelsen peger på, at der er behov for at ændre loven, hvis konkurrencen skal forbedres.

For det andet er der behov for en generel forenkling af reglerne, så de administrative byrder kan nedbringes. Ifølge regeringens vækststrategi skal de administrative byrder for erhvervslivet falde år for år og være reduceret med op til 25 % i 2010. En forenkling af reglerne i form af f.eks. færre obligatoriske ydelser og afskaffelse af finansieringsforslag vil give større overblik og gennemsigtighed for forbrugerne.

For det tredje er der internationalt langt færre regler på ejendomsformidlingsområdet. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har i efteråret 2004 foretaget en undersøgelse af reglerne i Sverige, Norge, Holland, Tyskland og Storbritannien. Undersøgelsen viser, at reguleringen af området inden for ejendomsformidling er væsentlig mere deltaljeret i Danmark end i de andre lande. I Holland har man ophævet al lovgivning på området. Ligesom der heller ikke er lovregulering i Tyskland. Liberaliseringen i Holland har ifølge hollandske undersøgelser ført til en stigning i konkurrencen, et fald i formidlernes salærer samt en større variation af produkter. I Sverige og Norge findes der som i Danmark lovgivning om uddannelse, forsikring og pligter for ejendomsformidleren, men der er en række væsentlige forskelle. For det første er der i Sverige og