

Norge langt færre obligatoriske ydelser, som skal leveres i forbindelse med ejendomsformidling. Der er således større aftalefrihed mellem forbrugerne og ejendomsformidlerne.

Endvidere gælder der i samtlige de andre lande ingen begrænsninger i, hvem der må eje en ejendomsformidlingsvirksomhed. I Danmark er det kun ejendomsmæglere, advokater og visse finansielle virksomheder, der må være ejere.

Blandt de undersøgte lande er det også kun i Danmark, at ejendomsformidleren er forpligtet til at komme med forslag til, hvordan køber kan finansiere ejendomshandlen. I alle andre lande udbydes ejendommen med oplysning om en kontantpris, og køber går som hovedregel til sin egen rådgiver for at undersøge finansieringsmulighederne ud fra kontantprisen og oplysninger om ejendommens faste udgifter, fællesudgifter m.v.

Med lovforslaget ønsker regeringen at gøre den danske lovgivning mere fleksibel i forhold til udviklingen og skabe bedre rammer for konkurrence på markedet. Det vil skabe større valgfrihed for forbrugerne og være med til at øge konkurrencen, så ejendomshandlen i Danmark kan blive bedre og billigere. Det er centralt for regeringen, at forenklingstiltagene gennemføres uden, at det går ud over forbrugerbeskyttelsen.

2. Forslagets indhold

2.1. Baggrund

Den umiddelbare baggrund for forslaget er, at regeringen i sin publikation »Bedre og billigere bolighandel« fra januar 2005 har igangsat en modernisering og forenkling af lovgivningen om ejendomsformidlere for at skabe bedre konkurrence og gennemsigtighed på markedet for ejendomsformidling.

2.2. Indhold

2.2.1. Ophævelse af ejerkravene

Efter de gældende regler er det kun ejendomsmæglere, advokater, pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber, der må eje en ejendomsformidlingsvirksomhed. Konkurrencestyrelsens undersøgelse viser, at udbyderne på markedet er meget ensartede og domineret af ejendomsformidlere fra de store kæder, som enten er ejet af eller har et tæt samarbejde med bestemte finansielle virksomheder. Regeringen vil åbne op for, at en bredere kreds kan være ejer eller medejer af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Nye typer af ejere vil sammen med forslaget om større valgfrihed for forbrugerne kunne skabe et mere varieret

udbud af ydelser og styrke konkurrencen. Der er ikke vægtige grunde til at opretholde en begrænsning i ejerkredsen.

Samtidig vil muligheden for nye ejere give ejendomsformidlerne bedre muligheder for kapitalindskud og generationsskifte. Særligt nyetablerede formidlingsvirksomheder eller uafhængige mæglere, der ikke er ejet af en større kæde, kan have brug for indskud fra investorer til start eller drift af virksomheden. Dette kan også give mulighed for udenlandske investorer. Endvidere vil der i de kommende år være et behov for generationsskifter i branchen, hvor adgangen for nye ejere kan gøre det lettere at få kapital til et generationsskifte. Det foreslås derfor, at den nuværende begrænsning i ejerkredsen ophæves.

I lande som Sverige, Norge, Tyskland, Storbritannien og Holland er der ingen begrænsninger i, hvem der kan eje en formidlingsvirksomhed. I Norge skal aktionærer med betydelig indflydelse (10 pct.) dog godkendes af det norske Kredittilsyn.

De personer, som udøver ejendomsformidling over for forbrugerne, skal fortsat opfylde særlige kvalifikationskrav og krav til forsikring. Hvert forretningssted skal fortsat være ledet af en ejendomsmægler eller advokat, som er underlagt professionsansvar over for forbrugerne. Dette skal sikre og opretholde kvaliteten i ejendomsformidlingen. Forslaget om at ophæve ejerkravene har således alene betydning for, hvem der kan være den bagvedliggende ejer af virksomheden. Herved bevares forbrugerbeskyttelsen.

2.2.2. Flere valgfrie ydelser

I dag stiller loven en række krav til, hvilke ydelser ejendomsformidleren skal levere for sælgeren. De obligatoriske ydelser er værdiansættelse af ejendommen, beregning af kontantpris, beregning af finansieringsforslag, beregning af brutto- og nettoudgift, beregning af salgsprovenu, udarbejdelse af en salgsopstilling samt et udkast til købsaftale og bistand til berigtigelse. Ejendomsformidleren har derudover pligt til at undersøge og oplyse om f.eks. tilstandsrapporter, forsikringer m.v.

Lovens mange krav gør det svært at lave nye og individuelle koncepter til forbrugerne. Konkurrencestyrelsens undersøgelse viser, at det kun er 10 pct. af ejendomsformidlerne, der markedsfører mere individuelle koncepter.

Der skal være flere frihedsgrader med hensyn til at udvikle nye koncepter for salg af ejendomme, og derfor skal lovens nuværende obligatoriske ydelser skæres ned til et mindre antal kerneydelser. Ønsker ejendomsformidleren herudover at tilbyde tillægsydelser,