

skal forbrugeren frit kunne til- og fravælge dem. Dog skal det fortsat være muligt at udbyde ydelserne samlet ved formidlingsaftaler, der er baseret på resultatafhængigt vederlag («Solgt eller gratis»).

Færre obligatoriske ydelser vil gøre det mere attraktivt for advokater og ejendomsmæglere at udøve ejendomsformidling med egne koncepter. Ejendomsformidlere vil få lettere ved at specialisere sig inden for særlige ydelser, når den lovmæssige pakke er mindre. Nye koncepter, som baserer sig på en mindre pakke og flere tillægsydelser, vil give forbrugerne mulighed for at sammensætte en tilpasset pakke for ejendomsformidling, så de ikke betaler for mere, end de reelt har brug for.

Regeringen vil styrke lovens princip om, at kontantprisen skal danne udgangspunkt for bolighandlen. Kontantprisen er et bedre udgangspunkt for forbrugerne end et standardfinansieringsforslag fra formidleren. Det foreslås derfor at ophæve det obligatoriske krav om udarbejdelse af finansieringsforslag. I dag er der mange forskellige finansieringsmuligheder ved køb af fast ejendom, som kan gøre det svært for forbrugeren at gennemskue den reelle pris for ejendommen. De mange finansieringsmuligheder betyder samtidig, at de tre finansieringsforslag, som loven stiller krav om i dag, ikke længere giver et tilstrækkeligt fyldestgørende billede af de muligheder, som køber har for at finansiere købet. Der kan findes andre, individuelle løsninger, som er bedre for den enkelte køber. Som det er i dag, tager de standardfinansieringsforslag, som ejendomsformidlerne udarbejder, ikke udgangspunkt i forbrugers individuelle situation og giver derfor ikke nødvendigvis det fulde og reelle billede af den kommende boligudgift for forbrugeren. Køberne har behov for at få en individuelt tilpasset finansieringsløsning fra deres egen rådgiver.

Allerede i dag går ca. 80 procent af køberne til deres egen rådgiver. Kun ca. 20 procent af køberne anvender finansieringsforslag fra ejendomsformidlerne. Derfor er det efter regeringens opfattelse ikke længere nødvendigt med et lovkrav om, at formidleren skal udarbejde finansieringsforslag.

Forbrugerne vil stadig få oplysning om de faktiske brutto- og nettoudgifter forbundet med at eje ejendommen fra deres egen rådgiver. Det ændrer lovforslaget ikke ved. Når forbrugeren går til egen rådgiver, skal denne som i dag rådgive og oplyse om brutto- og nettoudgifter ud fra forbrugernes individuelle økonomi. Det følger af den gældende lovs § 6, som opretholdes med lovforslaget. Der henvises i øvrigt til de specielle bemærkninger til forslaget § 1, nr. 3. Det, som ændres med lovforslaget er, at det ikke fremover vil

være et lovkrav, at forbrugeren skal modtage 3 standardfinansieringsforslag fra formidleren udover den individuelle rådgivning, som forbrugeren får fra egen rådgiver.

Det er et generelt kendetegn i de undersøgte lande, at køber selv står for finansieringen. I de øvrige lande er det ikke et lovmæssigt krav, at ejendommen udbydes med forslag til finansiering. En ophævelse af kravet om udarbejdelse af finansieringsforslag vil samtidig være en administrativ lettelse for ejendomsformidlerne og gøre det lettere for nye aktører at komme ind på markedet.

Ejendomsformidlerne skal fortsat oplyse om de faktiske udgifter, der hviler på ejendommen, f.eks. fællesudgifter og udgifter til el, vand og varme. Forslaget om at ophæve de obligatoriske finansieringsforslag fratager ikke sælger muligheden for at købe denne ydelse hos ejendomsformidleren, hvis sælger ønsker at annoncere med et eller flere finansieringsforslag. Det skal blot ikke længere være en lovpligtig, obligatorisk ydelse, men en frivillig tillægsydelse baseret på en aftale mellem sælger og formidler.

For generelt at forenkle lovens regler og mindske antallet af obligatoriske ydelser i loven foreslås det udover kravet om 3 finansieringsforslag og beregningen af brutto- og nettoudgifter: at ophæve kravet om, at ejendomsformidleren skal yde bistand til sælger i forbindelse med handlens efterfølgende berigtigelse. Herved bliver antallet af obligatoriske ydelser i loven mindre, og forbrugeren får større valgfrihed.

I de øvrige lande, som Danmark normalt sammenligner sig med, er der i højere grad aftalefrihed. I Sverige er formidleren alene forpligtet til at udarbejde en salgsoptilling samt beregne månedlige omkostninger ved salg af andelsboliger. I Norge og Storbritannien er formidleren kun forpligtet til at udarbejde salgsoptilling. I Holland er al regulering af ejendomsformidlingsområdet ophævet. Ligesom der heller ikke er lovregulering i Tyskland.

2.2.3. Øget oplysning om priser og provisioner

I dag er der ikke krav om, at forbrugerne får oplysning om prisen på de enkelte ydelser, som ejendomsformidleren tilbyder, hvis der aftales »Solgt eller gratis« (resultatafhængigt vederlag). Der findes heller ingen retningslinjer for, hvordan ejendomsformidlerens salær skal opstilles i formidlingsaftalen. Det betyder, at det kan være vanskeligt for forbrugeren at gennemskue prisen for ejendomsformidlerens ydelser og vanskeligt at sammenligne tilbud fra forskellige ejendomsformidlere.