

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Som et led i at sikre bedre og billigere bolighandel i Danmark er det vigtigt, at reglerne og procedurerne for bolighandel er enkle, gennemsigtige og lettilgængelige. Bedre og billigere bolighandel med øget konkurrence og større valgfrihed er til gavn for forbrugerne. Det samme er enkle og gennemsigtige regler, idet det medvirker til, at forbrugerne får større overblik og klar information om, hvad der gælder, og dermed et bedre grundlag for at træffe deres beslutninger. Den danske lovregulering for ejendomshandel skal være fleksibel og skabe gode rammer for markedsudviklingen, uden at det går ud over forbrugerbeskyttelsen. Samtidig er det vigtigt, at lovgivningen tager højde for situationer, hvor den ene part i en ejendomshandel har en styrkefordel i forhold til den anden part.

Høj forbrugerbeskyttelse er allerede et centralt element i lov om omsætning af fast ejendom. Et højt niveau for forbrugerbeskyttelsen er en naturlig konsekvens af, at bolighandel er den største økonomiske beslutning i langt de fleste forbrugeres liv. Ejendomsmæglerne har ofte en helt central rolle i handelen. Det stiller store krav til mægleren, og det er essentielt, at ejendomsmægleren udøver kvalificeret og saglig rådgivning. Forbrugerne skal kunne have tillid til den enkelte ejendomsmægler og til ejendomsmæglerbranchen som helhed.

Formålet med dette lovforslag er for det første at oprette et disciplinærnævn for ejendomsmæglere, der kan sikre den høje forbrugerbeskyttelse ved hurtigt og effektivt at gribe ind over for ejendomsmæglere, der overtræder loven. Der er behov for et højt sanktionsniveau, der står i rimeligt forhold til karakteren af ejendomsmæglerens overtrædelse af reglerne. Det er også vigtigt, at sanktionerne får et niveau, så de kan have en væsentlig præventiv virkning.

For det andet skal lovforslaget sikre endnu højere grad af gennemsigtighed for forbrugerne, når de hand-

ler bolig, samtidig med at reglerne gøres mere tidssvarende, så de modsvarer de skiftende forhold på ejendomsmarkedet. Det er vigtigt, at reglerne uanset konjunkturerne sikrer både køber og sælger klarhed og gennemsigtighed i ejendomshandelen.

Den seneste udvikling på ejendomsmarkedet har vist, at der er et behov for at øge gennemsigtigheden og justere reglerne for ejendomsmæglerens rolle ved ejendomshandler. Boligmarkedet er i visse dele af landet præget af stigende boligpriser og er blevet »sælgers marked«, hvor køber kan føle sig presset til at foretage hurtige dispositioner i forbindelse med boligkøb, uden at have den fornødne tid til at modtage rådgivning fra egen rådgiver. Sådanne situationer stiller store krav til mæglerens rolle og etik samtidig med, at det skærper behovet for klare regler og gennemsigtighed i forhold til ejendomsmæglerens rolle som sælgers repræsentant i en bolighandel.

Udviklingen har også skabt øget fokus på nybyggeri og projektsalg, især i hovedstadsområdet. Samtidig har den store efterspørgsel på boliger medført en øget anvendelse af salg gennem licitation (budrunder). Dette er nye situationer for både ejendomsmæglere og forbrugere. Derfor er der behov for at fastsætte nærmere regler, som sikrer forbrugerne den fornødne information og gennemsigtighed. Det gælder bl.a. i relation til mæglerens rolle og oplysningspligter, f.eks. om mæglerens personlige eller økonomiske interesser samt ejer- og samarbejdsforhold. Der skal også være klarere regler for købers deponering og garantistillelse for købesummen.

For at øge tilgængeligheden af de mange oplysninger, der er forbundet med en bolighandel, vil indførelse af flere standarddokumenter i forbindelse med omsætning af fast ejendom kunne være til fordel for forbrugerne. Det vil betyde, at dokumenterne bliver mere genkendelige og overskuelige for forbrugerne. Af hensyn til aftalefriheden skal standarddokumenterne kunne fraviges, men dette skal af hensyn til forbrugeren fremgå tydeligt af det enkelte dokument.