

for de købstilbud, der anvendes ved salg af endnu ikke opførte boliger (projektsalg), således at forbrugerne bl.a. får oplysning om, at der ikke er tale om en endelig aftale, før både køber og sælger har skrevet under. Herudover vil der bl.a. kunne stilles krav til udformningen og benævnelsen af de dokumenter, der anvendes i forbindelse med en handel, f.eks. dokumenter om deponering, garantistillelse, formidlingsaftale, købsaftaler m.v. I relation til købsaftaler kan det eksempelvis imødekomme tvivl hos forbrugeren om, hvorvidt der er tale om et købstilbud, en reservation eller lignende.

2.2.5. Hjemmel til at fastsætte regler om budrunder

Licitations salg er ikke i dag reguleret i lov om omsætning af fast ejendom, men Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet har i samarbejde fastsat etiske regler om licitationssalg.

Licitations salg (salg gennem budrunder) er blevet et mere og mere anvendt koncept. Licitations salg indebærer, at potentielle købere opfordres til at komme med et købstilbud i en lukket kuvert inden for en fastsat frist. En budrunde kan være fordelagtig for sælger, fordi flere interesserede kan byde på en ejendom og dermed sikre, at boligen sælges til den højeste opnåelige pris på markedet. I en budrunde kan sælger som ved almindeligt salg selv vælge, hvem boligen skal sælges til, uafhængigt af hvem der har budt højest.

Der har i den seneste tid været rejst kritik af budrunderne, da mange købere har oplevet manglende åbenhed og skuffede forventninger omkring forløbet. Det har bl.a. skyldtes, at køber skal byde på ejendommen uden at kende de øvrige bud, samt at køber ikke efterfølgende kan få indsigt i de afgivne bud. Først efter købers fortrydelsesret er udløbet kan køber kræve at få at vide, hvad de øvrige interesserede har budt, eller om de øvrige måske alligevel ikke er kommet med et bud. Forbrugerne har i nogle situationer været i tvivl om, hvorvidt handelen er foregået på en saglig måde. Særligt, hvor det har vist sig, at der kun har været afgivet bud fra en enkelt budgiver eller køber, således at budgiveren eller køberen reelt set har budt med sig selv.

Der er derfor behov for at regulere budrunderne, således at budrunderne kan foregå på en fair måde for både sælger, budgiver og køber, og så der sikres størst mulig åbenhed omkring de afgivne bud. Der er især behov for at sikre gennemsigtighed på et tidligt tidspunkt for budgiver og køber med hensyn til, hvor mange der har budt på ejendommen, og hvilke beløb der er budt. Selv mistanke om uregelmæssigheder er ødelæggende for tilliden mellem aktørerne på markedet. De frivillige normer, som branchen sammen med

Forbrugerrådet har lavet for budrunder, kan alene håndhæves overfor de ejendomsmæglere, som er tilsluttet brancheorganisationen.

Det foreslås derfor, at der indføres en hjemmel til, at økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om budrunder, herunder om budgivers eller købers ret til oplysninger om de afgivne bud. Hjemlen vil også kunne udnyttes for at sikre at ejendomsformidlere, som ikke er tilknyttet en brancheorganisation, og som ikke er forpligtet til at overholde Dansk Ejendomsmæglerforenings og Forbrugerrådets normer for budrunder, også omfattes af reglerne.

Ved den nærmere fastlæggelse af reglerne i bekendtgørelsesform vil der kunne hentes inspiration fra de norske regler om budgivning ved ejendomshandel. I Sverige findes som i Danmark ingen lovregulering af budrunder.

I Norge blev der i 2002 indsat en hjemmel til, at der kan fastsættes nærmere regler om budgivning og ret til at få oplysninger om bud og budgivere. Formålet med hjemlen var, at der kan fastsættes regler, som bidrager til øget gennemsigtighed og som forebygger forsøg på svindel under en budproces.

Den norske hjemmel er udnyttet ved en bekendtgørelse fra 2004, som fastsætter regler om indsyn i budjournalen. Budjournalen er en liste, som ejendomsmægleren er forpligtet til at lave over bud og budgivere. Efter reglerne kan køberen, efter at en handel er kommet i stand, kræve fuldt indsyn i budjournalen. Endvidere kan en budgiver, efter at en handel er kommet i stand, eller budgivningen er afsluttet uden at handel er kommet stand, kræve at få en kopi eller udskrift af budjournalen, dog uden oplysning om budgivers identitet.

I Norge findes der ingen mulighed for køber til at fortryde et ejendoms køb. Det har man i Danmark mulighed for i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, som indeholder en fortrydelsesfrist på 6 hverdage. Ved fastlæggelsen af de nærmere regler skal det derfor bestemmes, om budgivers eller købers ret til oplysning om de afgivne bud, skal gælde før eller efter fortrydelsesretten er udløbet. Det er hensigten, at oplysningerne skal være tilgængelige så tidligt som muligt for budgiver og køber. Imidlertid skal der tages højde for eventuelle ulemper ved, at oplysningerne fremlægges inden udløbet af fortrydelsesfristen. Endvidere skal reglerne forhindre, at der anvendes budrunder – eller at en budrunde opretholdes – i tilfælde, hvor der kun er én interesseret køber, eller der kun afgives bud fra én budgiver eller køber. I disse tilfælde kan det være en løsning, at handelen overgår til et almindeligt salg med forhandling mel-