

Erhvervs- og Vækstministeriet
Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen
Carl Jacobsens Vej 35
2500 Valby

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

DATO: 22. maj 2012
SAGSNR.: 2012 - 1579
ID NR.: 176911

lmou@kfst.dk + mand@kfst.dk

Høring - vedr. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens rapport om forbrugerforhold på markedet for ejendomsmægling

Ved e-mail af 07-05-2012 har Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Konkurrence- og Forbrugerredegørelsen illustrerer efter Advokatrådets opfattelse, at de mange tiltag, der er taget fra indførelse af lov om fast ejendom i 1994, ikke væsentligt har medvirket til at gøre markedet for privat bolighandel lettere tilgængeligt for forbrugerne.

Der er i perioden sket en professionalisering af markedet, som har været til gavn for forbrugerne og forbrugersikkerheden, men samtidig er der også sket en øget bureaukratisering af området. Detaljeringsgraden i lovgivning og bekendtgørelser er i høj grad med til at gøre markedet mindre tilgængeligt, idet forbrugerne i dag modtager en stor mængde informationer og dokumenter, som for en del forbrugere gør det svært at sætte sig ind i materialet og dets betydning for netop deres situation.

Øget konkurrence på markedet for rådgivning om og berigtigelse af ejendomshandler har desuden presset priserne, således at der i dag ofte ikke gives en grundig rådgivning af forbrugeren til trods for en øget kompleksitet på området.

Advokatrådet er på den baggrund enig i, at der er et behov for, at det tydeliggøres for forbrugerne, at sælgers ejendomsmægler ikke yder rådgivning til køber. Det er dog rådets opfattelse, at det i den forbindelse skal overvejes nærmere, om ændring af titlen "ejendomsmægler" er den nødvendige eller tilstrækkelige løsning.

De i redegørelsen nævnte anbefalinger fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen til forbrugerne bør sammenkobles med boligejer.dk eller det kommende DIADEM system med henblik på, at informationer kan søges et sted.

Advokatrådet kan tilslutte sig forslaget om, at en ejendomsformidler skal angive såvel prisen for en gennemført handel, som prisen hvis aftalen siges op i tide, idet en sådan angivelse vil kunne gøre forbrugerne opmærksomme på dette forhold på en mere tydelig måde end i dag.

Advokatrådet kan også tilslutte sig forslaget om en prisforenkling, så der skal gives en samlet pris for de obligatoriske ydelser.

Endelig kan Advokatrådet tilslutte sig anbefalingen om, at der i branchen arbejdes på, at gøre standarddokumenterne mere forståelige for forbrugerne.

Der kan i den forbindelse være behov for, at der fra lovgivningsmæssig side foretages en generel regelsanering, idet det er rådets opfattelse, at mange oplysninger i de gængse standarddokumenter er overflødige og alene medtages på grund af krav i lovgivningen, eller for at ejendomsformidleren kan fralægge sig ansvaret for forholdene.

Advokatrådet kan nævne følgende eksempler herpå:

- Der er i forbindelse med alle handler oplysninger om habilitetsproblemer. Brugen af disse oplysninger kunne begrænses til sager, hvor habilitetsovervejelser er relevante, og i disse sager kunne oplysningerne fremhæves.

- Der er fastsat regler om oplysninger om samarbejde og annoncerabatter mv., men oplysningerne munder ikke ud i konkrete beløb, som forbrugeren kan forholde sig til. Det kunne overvejes at indføre en regel om, at rabatter mv. skal videregives til forbrugeren i lighed med, hvad der gælder for advokatstanden.

- Oplysninger om tilstandsrapport, ejerskifteforsikring, energimærkninger mv. kunne forenkles.

- Det kunne overvejes at gennemføre en afbureaukratisering ved at genindføre de tidligere standardkøbsaftaler som bilag til individuelle aftaler. En vejledning til standardaftalen kunne – i lighed med vejledningen til boliglejekontrakter – vedlægges eller downloades fra internettet.

En sådan ordning ville også gøre det nemmere at fungere som ejendomsmægler, idet man i højere grad ville kunne fokusere på en handels individuelle vilkår.

- Det kan overvejes at forenkle oplysningerne om finansiering, eventuelt sådan at oplysningerne fjernes og det overlades til køber selv at indhente oplysningerne herom. Der henvises i den forbindelse til, at den finansiering, der fremgår af salgsoptillingen, ofte reelt ikke vil kunne opnås, ligesom der i fremtiden vil være større forskel på de forskellige kreditinstitutters tilbud end hidtil.

Med venlig hilsen


Torben Jensen