Bedre og billigere bolighandel

Bedre og billigere bolighandel

Publikationen kan bestilles hos:
Schultz Information
Herstedvang 12
DK-2620 Albertslund

Telefon: 43 63 23 00
E-mail: Schultz@schultz.dk

Publikationen kan også hentes på Økonomi- og Erhvervsministeriets hjemmeside: www.oem.dk

Oplag: 1.000
Pris: 25,00 kr. inkl. moms

ISBN: 87-7862-202-6
ISBN: Elektronisk udgave 87-7862-203-4

Design og produktion: Datagraf Auning AS

Trykt i Danmark, januar 2005 af:
Datagraf Auning AS

Økonomi- og Erhvervsministeriet
Slotsholmsgade 10–12
1216 København K
Telefon: 33 92 33 50
E-mail: oem@oem.dk
Hjemmeside: www.oem.dk

NORDISK MILJØMÆRKNING
541 Tryksag 169

Indholdsfortegnelse

Forord 7

Indledning 8

Mere konkurrence og gennemsigtighed 10

International sammenligning af krav til ejendomshandel 13

Markedet for salg af andelsboliger 14

Initiativer, der vil fremme konkurrence og gennemsigtighed 15

Enklere regler og klar information 16

Initiativer, der skal sikre enklere regler og klar information 18

Initiativkatalog 21

Forord

Boligen udgør det enkelte menneskes base. Det er her, man føler sig hjemme og henter energi til at møde de krav, som omverdenen stiller.

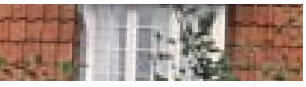
Det er vigtigt, at der er et bredt og velfungerende boligmarked i Danmark. Et effektivt boligmarked betyder ikke kun noget for den enkelte. Det har også væsentlig betydning for, at arbejdsmarkedet kan fungere. Skal virksomhederne have mulighed for at skabe nye job og tiltrække arbejdskraft, er det vigtigt, at der er forskellige typer af boliger i nærheden.

Regeringen har siden den tiltrådte iværksat en lang række initiativer, der har bidraget til, at der er etableret flere boliger - både ejer- og lejeboliger - i Danmark. Senest har regeringen med Forårspakken fra 2004 sørget for at styrke og fremrykke investeringer i boligområdet med op imod 2½ mia. kr. Derudover har regeringen åbnet for lån med afdragsfrihed, som har givet borgerne nye muligheder for at købe egen bolig.

Det er imidlertid vigtigt, at også selve det at handle bolig er en overskuelig proces for den enkelte dansker, og at markedet fungerer effektivt. Samtidig er det vigtigt, at regler og procedurer omkring bolighandel, ombygning osv. er enkle og smidige, så både forbrugere og professionelle ikke skal bruge unødig tid og ressourcer på det.

Med denne publikation præsenterer regeringen derfor 12 forslag, der skal bidrage til at gøre det bedre og billigere at købe, sælge og eje bolig.

Regeringen

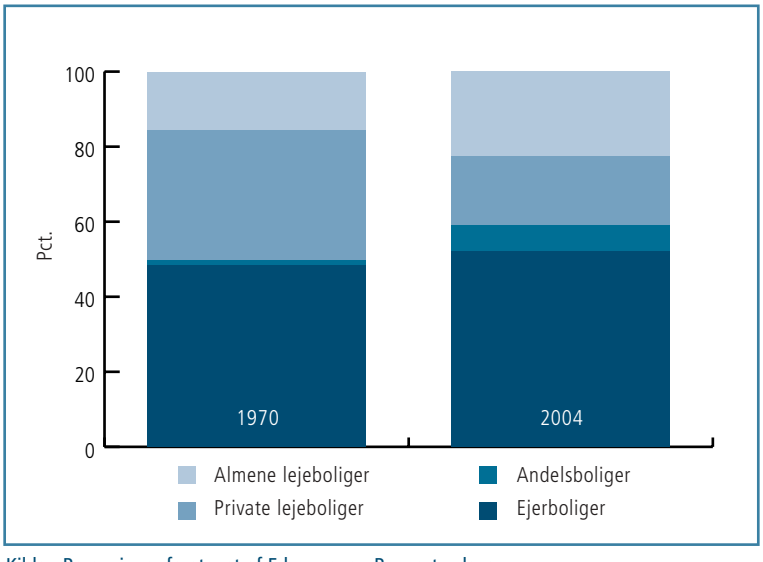


Indledning

Flere og flere danskere har som følge af øget velstand og højere levestandard fået mulighed for at eje deres egen bolig. I dag bor næsten 3,25 mio. danskere enten i ejer- eller andelsbolig. Danskerne prioriterer egen bolig højt og indretter sig i vid udstrækning sådan, at de kan bo i egen bolig. Samtidig forventer ni ud af ti lejere i alderen 18 til 29 år at købe en ejerbolig på et tidspunkt i deres liv[1].

Når man sammenligner boligmarkedet i dag med situationen for ca. 35 år siden, kan man konstatere, at sammensætningen i boligmassen har ændret sig. I dag er ca. 60 pct. af boligerne ejer- og andelsboliger, mens det kun var halvdelen i 1970, jf. figur 1.

Figur 1: Boligmassen fordelt på boligtype, 1970 og 2004



Kilde: Beregninger foretaget af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Boligens betydning afspejles også derved, at en ikke uvæsentlig andel af det samlede danske forbrug går til boligudgifter. Den gennemsnitlige danske husstand anvender ca. 29 pct. af sit samlede forbrug til boligudgifter, hvilket er omtrent det samme som de øvrige nordiske lande[2]. Dertil kommer, at det at købe ejerbolig er en væsentlig investering for de fleste.

1. Huset Mandag Morgen og ACNielsen, 2003.
2. Erhvervs- og Byggestyrelsen, "Housing Statistics in the European Union 2003", 2004.

Derfor er det vigtigt, at det er så enkelt, billigt og overskueligt at handle og eje en bolig som muligt. Her er to forhold centrale: For det første skal der være sund konkurrence blandt ejendomsmæglerne, som sikrer forbrugerne billige ydelser og en række valgmuligheder for, hvordan de vil sælge og købe bolig. For det andet skal regler og procedurer vedrørende bolighandel, ombygning osv. være enkle, gennemskuelige og let-tilgængelige. Det kan være med til at gøre det billigere at handle bolig og sikre både forbrugere og professionelle klar information om, hvad der gælder.

Regeringen præsenterer i denne pjece 12 konkrete forslag, der tilsammen skal bidrage til at gøre det lettere og billigere at købe, sælge og eje bolig.

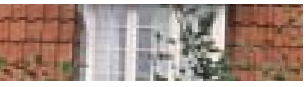
Bedre og billigere bolighandel – 12 konkrete forslag

Mere konkurrence og gennemsigtighed

- Nye ejere til ejendomsmæglerbranchen.
- Individuelle ydelser og større valgfrihed i bolighandlen.
- Gennemsigtige priser ved bolighandel.
- Forenkle ejendomsmægleruddannelsen og autorisationskravene.
- Oplysningspligt ved salg af nybyggede andelsboliger.
- Indsats mod penge under bordet ved salg af andelsboliger.

Enklere regler og klar information

- Digital tinglysning.
- Ny samlet offentlig boligportal.
- Enkle og tilgængelige byggeregler.
- Øget kvalitet af tilstandsrapporter og energimærkning.
- Indsats mod svigt i byggeriet.
- Nye realkreditpantebreve.

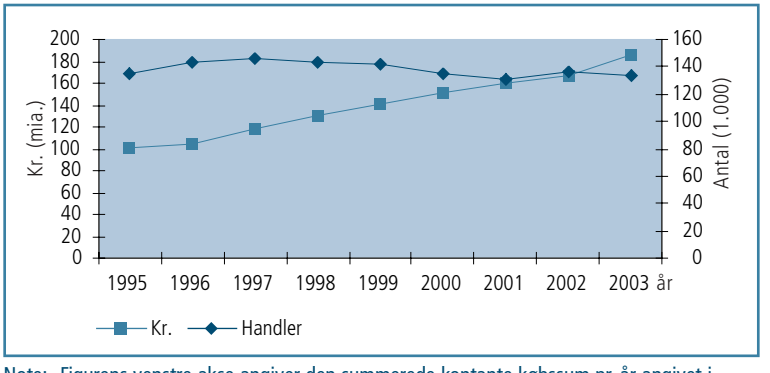


Mere konkurrence og gennemsigtighed

Konkurrence er af væsentlig betydning på markedet for bolighandel. Et velfungerende marked for ejendomshandel betyder grundlæggende, at der er let adgang til markedet for nye aktører, gennemsigtige priser og gode muligheder for at tilbyde forskellige ydelser.

Der foretages årligt ca. 135.000 køb og salg af ejerboliger. Mens antallet af bolighandler har været nogenlunde konstant eller svagt faldende siden slutningen af 1990erne, har omsætningen på ejendomsmarkedet i Danmark været kraftigt stigende, jf. figur 2.

Figur 2: Omsætningen på ejendomsmarkedet i Danmark (kr. og antal), 1995-2003



Note: Figurens venstre akse angiver den summerede kontante købssum pr. år angivet i mia. kr. (nominelt), og højre akse angiver antal af handler på ejendomsmarkedet pr. år.

Kilde: Beregninger foretaget af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Over perioden 1995-2003 er omsætningen på ejendomsmarkedet i Danmark steget fra godt 101 mia. kr. i 1995 til ca. 185 mia. kr. i 2003. Stigningen svarer til en gennemsnitlig årlig stigning i omsætningen på boligmarkedet på 7,8 pct.

En væsentlig årsag til stigningen i omsætningen er den kraftige stigning i ejendomspriserne. Stigningen i de danske huspriser er dog ikke høj sammenlignet med andre OECD-lande. I perioden 1998-2004 er de danske huspriser steget med 35 pct., mens priserne i Sverige til sammen-

ligning er steget med 65 pct.[3] Det svarer til en gennemsnitlig årlig stigning på 4,9 pct. i Danmark og 9,3 pct. i Sverige.

Der har ligeledes været en kraftig stigning i omsætningen i ejendomsmæglerbranchen, selvom udbuddet af ejendomshandler har ligget konstant. Den gennemsnitlige årlige stigning for ejendomsmæglervirksomheders omsætning har i perioden 1999-2002 været på 11,9 pct. Stigningen i ejendomsmæglernes omsætning er væsentligt højere end stigningen i andre liberale erhverv, der leverer rådgivning. jf. tabel 1.

Tabel 1: Omsætningen fordelt på udvalgte brancher, 1999-2002

	1999	2000	2001	2002	Gns.
Ejendomsmæglere	9.024	9.723	11.386	12.630	11,9
Advokater	5.811	6.529	7.039	7.454	8,7
Revision og bogføring	8.913	10.260	10.360	10.753	6,5
Rådgivende ingeniører og arkitekter	29.427	30.485	38.650	38.065	9,0

Note: Omsætningstallene er angivet i mio. kr. "Gns" viser den gennemsnitlige årlige stigning.
Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken.

Ser man på udviklingen i salærerne til ejendomsformidlerne, er det normale salær til en ejendomsmægler ifølge Konkurrencestyrelsen årligt steget med godt 6 pct. i provinsen og ca. 11 pct. i hovedstadsområdet i perioden 1995-2002, jf. tabel 2.

Tabel 2: Salærudviklingen (indeks 100 = honorarer 1995)

	Salær 2002	Gennemsnitlige årlige stigning (pct.)
Parcelhus Storkøbenhavn	195	10,0
Ejerlejlighed Storkøbenhavn	220	11,9
Parcelhus Provinsen	155	6,5
Ejerlejlighed Provinsen	150	6,0

Kilde: Konkurrencestyrelsen, Konkurrenceredegørelse 2004.

3. Euroconstruct, 2004.

Samlet set er salærerne på ejendomshandel steget kraftigt i de senere år. Stigningen i salærerne ser ud til at afspejle stigningen i ejendomspriserne og ikke nødvendigvis en stigning i omkostningerne ved at handle bolig. Det kan afspejle, at konkurrencen på markedet ikke fungerer godt nok. Sælger betaler da også typisk en vis procentdel af salgsprisen på en ejendom i salær uafhængigt af ejendomsmæglerens reelle omkostninger ved salget og det konkrete udførte arbejde.

I Danmark ligger salæret på salg af parcelhuse typisk på mellem 2,5 pct. og 3 pct. af salgsprisen. For ejerlejligheder ligger salæret mellem 3 og 4 pct., og det er højst i København og Århus.[5]

På trods af, at ejendomsmæglerbranchen må betegnes som lukrativ, er markedet for ejendomshandel forholdsvis koncentreret. I alt er der ca. 1500 forretningssteder for ejendomshandel i Danmark, hvoraf godt 50 pct. af forretningsstederne drives af ejendomsmæglere, som er medlemmer af en af de fire store kæder på markedet (Home, EDC, Nybolig og Danbolig). De uafhængige mæglere står for ca. 25 pct. De øvrige knap 25 pct. består bl.a af mindre kæder, fx RealMæglerne.

En analyse fra Konkurrencestyrelsen tyder da også på, at konkurrencen på markedet for ejendomshandel er svag, og at salærerne er påfaldende høje.[6]

Undersøgelsen peger for det første på, at udbuddet af ejendomsmæglere på markedet er koncentreret. Det kan skyldes, at den danske regulering af ejendomsmæglervirksomhed kun gør det muligt for ejendomsmæglere, advokater og den finansielle sektor at eje ejendomsmæglervirksomheder.

For det andet peges på, at de udbudte ydelser er meget ensartede. Den danske regulering stiller krav om, at ejendomsmæglervirksomhederne leverer 7 obligatoriske ydelser. Detailreguleringen af ydelserne kan være en væsentlig årsag til, at de fleste ejendomsformidlere kun tilbyder standardkoncepter.

For det tredje viser undersøgelsen, at priserne er uigennemsigtige. Der er en udbredt anvendelse af rabatter, og de reelle omkostninger sløres af, at ejendomsmæglerne får provision fra pengeinstitutter, realkreditinstitutter, medier mv.

5. Konkurrenceredegørelse 2004, Konkurrencestyrelsen, 2004.
6. Konkurrenceredegørelse 2004, Konkurrencestyrelsen, 2004.

Konkurrencestyrelsen vurderer til gengæld, at der er sket væsentlige konkurrencemæssige forbedringer i forhold til rådgivning af købere. Det er bl.a. sket som følge af, at forbuddet mod, at ejendomsmæglere kunne skrive skøder mv., blev ophævet i 1997.

International sammenligning af krav til ejendomshandel

I Danmark er ejendomshandelen reguleret i lov om omsætning af fast ejendom. Loven regulerer bl.a., hvem der må eje en ejendomsmæglervirksomhed, og hvilke ydelser der skal leveres i forbindelse med en ejendomshandel.

Sammenlignet med omkringliggende lande er de danske regler væsentligt mere detaljerede, jf. tabel 3. Fx gælder der hverken i Sverige, Norge, Holland, Tyskland eller Storbritannien begrænsninger i, hvem der må eje en ejendomsmæglervirksomhed.

Tabel 3: Sammenligning med regulering i andre europæiske lande

Land	Ejerkreds	Krav om finansieringsforslag	Obligatoriske ydelser i alt
Danmark	Ejerkredsen er begrænset til ejendomsmæglere, advokater og visse finansielle virksomheder.	Der skal laves forslag til finansiering (3 stk.).	Der er 7 obligatoriske ydelser.
Sverige	Ingen begrænsning.	Ingen krav.	Der er 2 obligatoriske ydelser.
Norge	Ingen begrænsning.*	Ingen krav.	Der er 1 obligatorisk ydelse.
UK	Ingen begrænsning.	Ingen krav.	Der er 1 obligatorisk ydelse.
Holland	Ingen begrænsning.	Ingen krav.	Der gælder ingen lovregler.
Tyskland	Ingen begrænsning.	Ingen krav.	Der gælder ingen lovregler.

*) Pr. 1/6-04 skal aktionærer med over 10 pct. af aktiekapitalen godkendes af Kredittilsynet.

I Holland har man i 2001 gennemført en liberalisering af området. Ifølge hollandske undersøgelser har liberaliseringen ført til en stigning i konkurrencen, et fald i formidlernes salærer samt en større variation af produkter.[7] Liberaliseringen har desuden ført til, at brancheorganisationerne tager mere ansvar for, at branchen er velfungerende. De fleste ejendomsformidlere er medlem af brancheorganisationer, som har fastsat egne regler om uddannelse, forsikring, etik og klageinstanser.

Liberaliseringstendensen hænger godt sammen med de generelle bestræbelser i EU-regi på at åbne markedet for serviceydelser.

Markedet for salg af andelsboliger

Der findes i dag ca. 180.000 andelsboliger, heraf er der ca. 47.000 nyopførte andelsboliger. I de seneste år har den årlige tilvækst af nyopførte andelsboliger været ca. 2.000 til 3.000. For de nyopførte andelsboliger, gælder det, at de prismæssigt ligger på niveau med tilsvarende ejerboliger. De sælges af ejendomsmæglere og entreprenører side om side med ejerboliger, fx i de attraktive havneområder i de store byer.

De nyopførte andelsboliger sælges typisk før, der er stiftet en andelsboligforening. I dag findes der ingen oplysningspligt for salg af sådanne andelsboliger. Det betyder, at der ikke altid oplyses om, hvilke lån byggeriet er finansieret med. Hvis byggeriet er finansieret med rentetilpasningslån eller afdragsfrie lån, bliver den enkeltes ydelse umiddelbart billig. Men der er en risiko for, at boligafgiften stiger, og at man ikke får en opsparing i boligen.

Køberne af nyopførte andelsboliger har således ikke samme mulighed for at gennemskue, hvad det indebærer at investere i en bolig, som køber af en ejerbolig, der selv bestemmer sin finansiering. Derudover har købere af andelsboliger, hvor der endnu ikke er stiftet en andelsboligforening, ikke en fortrydelsesret.

For de ældre andelsboliger er problemet ikke manglende oplysninger, men den store efterspørgsel på boligerne. I dag er der regler for, hvilken pris en sælger af en eksisterende andelsbolig højst må tage for boligen (maksimalprisen). Visse sælgere af andelsboliger udnytter den store efterspørgsel på billige boliger i de store byer til at forlange "penge under bordet". Det slører priserne og skævvrider andelsboligmarkedet.

7. Onderzoek Makelaarstarien 2002, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Initiativer: Mere konkurrence og gennemsigtighed

For at understøtte udviklingen af et mere effektivt og gennemsigtigt marked for bolighandel vil regeringen tage en række initiativer:

1. Nye ejere til ejendomsmæglerbranchen

I dag er det kun ejendomsmæglere, advokater, pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber, der må eje en ejendomsmæglervirksomhed. Den begrænsning vil regeringen ophæve, så andre får mulighed for at eje en ejendomsmæglervirksomhed.

2. Individuelle ydelser og større valgfrihed i bolighandlen

Regeringen vil forenkle reglerne, så ejendomsmægleren fremover skal tilbyde forbrugeren en pakke bestående af færre obligatoriske ydelser end i dag. Der vil fx ikke længere blive stillet krav om, at ejendomsmægleren skal udarbejde tre finansieringsforslag. Hermed vil regeringen styrke princippet om, at kontantprisen er udgangspunktet for bolighandel. Det understøtter desuden, at forbrugeren bør få finansiel rådgivning fra sin egen rådgiver.

3. Gennemsigtige priser ved en bolighandel

Regeringen vil styrke gennemsigtigheden, så prisen på de enkelte ydelser fremgår af formidlingsaftalen på en klar og tydelig måde. Der stilles krav om en samlet pris for pakken med de obligatoriske ydelser, mens prisen på tillægsydelser skal fremgå separat. Endvidere skal formidlingsaftalen og salgsopstillingen oplyse om, hvorvidt mægleren modtager provisioner, rabatter mv., samt om hvilke samarbejdsaftaler formidleren har.

4. Forenkle ejendomsmægleruddannelsen og autorisationskravene

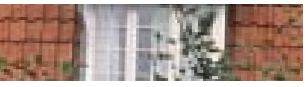
Det skal undersøges, om der kan indføres en kort tillægsuddannelse, så akademikere fra andre fag kan videreuddanne sig til ejendomsmæglere på kortere tid. Der igangsættes endvidere et arbejde for at forenkle og strømline autorisationskravene til ejendomsmæglerne.

5. Oplysningspligt ved salg af nybyggede andelsboliger

Der fastsættes lovregler, som skal sikre, at købere af nybyggede andelsboliger, hvor der endnu ikke er stiftet en andelsboligforening, får fuld information om finansiering af ejendommen. Køberne får endvidere fortrydelsesret inden for en kortere tidsfrist.

6. Indsats mod penge under bordet ved salg af andelsboliger

Det skal være muligt at straffe den, der sælger en andelsbolig og forlanger penge under bordet.



Enklere regler og klar information

Ved en bolighandel indgår der en lang række dokumenter. Ud over selve købsaftalen kan der være behov for at få fat i ejendomsskatteskema, matrikelkort, BBR-meddelelse, byggetilladelser, tingbogsattest, servitutter, lokalplaner og byplaner, energimærkning, tilstandsrapport, tillægsrapporter (sundhedsattest, kvalitetsmærke etc.), forsikringstilbud, osv.

Ikke nok med, at der indgår mange forskellige dokumenter i en ejendomshandel, de skal også indhentes fra mange forskellige offentlige og private aktører. De mange oplysninger, der skal skaffes og udveksles til brug for en ejendomshandel, er med til at komplicere og fordyre handlen. De ressourcer, som ejendomsmægleren eller advokaten bruger på at indhente oplysninger fra forskellige instanser, skal forbrugerne betale for i sidste ende. Det er også med til at gøre det vanskeligt for forbrugere at lave helt eller delvist selvsalg, hvis de ønsker det.

Dertil kommer, at også de offentlige myndigheder bruger tid og ressourcer på gammeldags papirgange. Kommunen skal fx påtegne skødet med ejendomsværdien og sende det retur til køber. Meget foregår manuelt, selvom ejendomsoplysningerne findes elektronisk, fordi tinglysningssystemet ikke er digitaliseret endnu.

Ved en ejendomshandel vil der altid være brug for mange oplysninger. Det er med til at sikre, at forbrugeren træffer den rigtige beslutning. Men oplysningerne skal gøres lettere tilgængelige og processen mere overskuelig.

Det er i dag kun en begrænset mængde af de oplysninger, som man skal bruge ved en bolighandel, der er tilgængelige på internettet. Det gælder fx BBR-oplysninger og offentlige ejendomsvurderinger. Øget netadgang til den nødvendige information ville lette besværet for både professionelle og forbrugere.

Digitalisering af oplysninger er ikke det eneste, der skal til for at gøre processerne enklere og mere gennemskuelige. Visse ordninger er i sig selv komplicerede og vanskelige at forstå. Det gælder huseftersynsordningen, dvs. udarbejdelse af tilstandsrapporter, og energimærkning, som giver forbrugeren indblik i fejl og mangler ved boligen og i ejendommens energimæssige tilstand og forbedringsmuligheder.

Det er ordninger, som det er vigtigt, at både forsikringsselskaber og forbrugere har tillid til og bruger. Ordningerne skal fungere effektivt og smidigt, så det ikke opleves unødigt besværligt.

De mange papirer stopper ikke nødvendigvis, når man har købt sit hus. For de fleste danskere handler det at eje et hus ikke bare om at købe et hus, der er færdigt og indflytningsklart. Det viser udviklingen i boligprogrammer, livsstilsmagasiner og byggevarebutikker i de seneste år også.

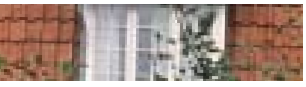
En boligejer, der vil bygge til huset, kan opleve samme vanskeligheder med de mange papirer og mange myndigheder som en boligkøber. Det kan fx være besværligt at få oplysninger om, hvor ejendommens ledningsnet og kloakker er.

Mange oplever også, at det kan være vanskeligt at forstå de regler, der gælder for om- og tilbygninger, fx i bygningsreglementet. Det er især et problem, hvis man ikke har en professionel rådgiver ved sin side. Men også for professionelle håndværkere er det kompliceret stof, der kan være svært at gennemskue. Det opleves som en administrativ byrde, hvis regler og procedurer er meget komplicerede, og det er svært at få klar information om, hvad der egentlig gælder.

Klare og enkle regler kan også være med til at modvirke risikoen for byggesjusk, ulovlige forhold og mangelfuldt byggeri. En undersøgelse viser, at svigt i byggeriet koster samfundet op mod 12 mia. kr. årligt.[8] Det svarer til, at den enkelte husejer i gennemsnit betaler op til 100.000 kr. ekstra for opførelsen af et nyt hus til ca. 1 mio. kr. Selvom det ikke er realistisk med en "nulfejlskultur", er det en forholdsvis stor andel af fejl.

En anden ting, der kan være besværligt ved om- og tilbygning, er finansieringen. Det er vigtigt, at forbrugerne får god rådgivning om, hvad der passer bedst til deres økonomi. Mange bruger den opsparede friværdi i deres bolig til fx at lave nyt køkken. Hvis man vil finansiere det med et realkreditlån, skal der laves et nyt pantebrev, som skal tinglyses, osv. På finansieringsområdet vil der derfor også være fordele ved en forenkling af reglerne. Både forbrugere og realkreditinstitutter kan få glæde af en smidigere sagsgang i forbindelse med konvertering af lån og optagelse af tillægslån.

8. Rapport om "Svigt i byggeriet" udarbejdet af Statens Byggeforskningsinstitut for Erhvervs- og Byggestyrelsen, oktober 2004.



Initiativer: Enklere regler og klar information

For at få enklere regler og klar information til gavn for både forbrugere og professionelle vil regeringen tage en række initiativer:

7. Digital tinglysning

Tinglysningssystemet skal moderniseres og effektiviseres. Der skal indføres fuldstændig papirløs tinglysning. Regeringen har nedsat "Tinglysningsudvalget", som forventer at afgive en rapport om den fremtidige organisering af tinglysningen i foråret 2005.

8. Ny samlet offentlig boligportal

Der oprettes en ny samlet boligportal, som skal fungere som den naturlige indgang til offentlige ejendomsdata. Portalen vil indeholde bl.a. BBR-oplysninger, vurderinger og tilstandsrapporter, oplysninger fra tingbogen, energimærket samt digitale kort. Derudover vil der være oplysninger om bl.a. ret og pligt ved bolighandel samt om, hvordan man kan lave helt eller delvist selvsalg.

9. Enkle og tilgængelige byggeregler

Byggelovgivningens regler skal forenkles, så de tekniske bestemmelser bliver lettere at forstå for såvel forbrugere som professionelle. Regler og administrative procedurer vil derudover kunne findes på boligportalen.

10. Øget kvalitet af tilstandsrapporter og energimærkning

Kvaliteten og overskueligheden af tilstandsrapporterne og energimærkning skal sikres via en samordning af administrationen af de to ordninger. Ordningerne kan forenkles fx ved at samle oplysningerne i ét dokument. Regeringen vil endvidere undersøge konsekvenserne af at udvide tilstandsrapporternes gyldighedsperiode fra ½ til 1 år.

11. Indsats mod svigt i byggeriet

Omfanget af svigt i byggeriet skal halveres gennem en målrettet indsats fra alle parter i byggeriet. Det skal bl.a. ske ved at identificere og forebygge de fejl, der opstår undervejs i byggeriet, og ved bedre kommunikation og klare aftaler samt større fokus på at undgå fejl.

12. Realkreditejerpantebreve

Det undersøges, om realkreditinstitutterne kan gives mulighed for at anvende en form for ejerpantebreve. Realkreditejerpantebrevene vil kunne smidiggøre sagsgangen i forbindelse med konvertering af lån og optagelse af tillægslån. Der er nedsat et udvalg under Justitsministeriet, som skal fremkomme med løsningsforslag inden den 1. oktober 2005.

Initiativkatalog

Initiativ nr. 1

Nye ejere til ejendomsmæglerbranchen

Formål

Regeringen vil øge konkurrencen på markedet for ejendomshandel ved at give en bredere kreds adgang til at eje eller være medejer af en ejendomsmæglervirksomhed.

Indhold

I dag er det kun ejendomsmæglere, advokater, pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber, der må eje en ejendomsmæglervirksomhed.

Den begrænsede ejerkreds har betydet, at markedet er præget af få store mæglerkæder, som arbejder tæt sammen med finansielle virksomheder. Uafhængige og nystartede ejendomsmæglere kan i dag have svært ved at finde investorer. Endvidere kan der være problemer ved generationsskifte.

Det foreslås derfor, at reglerne liberaliseres, så andre personer og virksomheder, fx entreprenører, får mulighed for at blive ejere.

En åbning for nye ejere vil betyde, at nye aktører vil kunne komme ind på markedet med andre koncepter. Dette vil give et mere varieret udbud af ydelser og flere valgmuligheder for forbrugerne.

De personer, som udøver ejendomsmægling over for forbrugerne, skal fortsat opfylde særlige kvalifikationskrav. Hvert forretningssted skal fortsat være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat. Ejendomsmægleren vil stadig være underlagt professionsansvar. Regeringen har ikke til hensigt at ændre dette.

Der bør imidlertid ikke være begrænsninger i, hvem der må være den bagvedliggende ejer af virksomheden.

Tidshorisont

Regeringen fremsætter et lovforslag i foråret 2005.

Initiativ nr. 2

Individuelle ydelser og større valgfrihed i bolighandlen

Formål

Det skal være lettere at skabe nye og individuelle ydelser inden for ejendomsformidling, så forbrugerne får større valgfrihed.

Indhold

I dag opregner loven 7 ydelser, som ejendomsmægleren skal udføre for en sælger. Det er bl.a. at værdiansætte ejendommen og udarbejde salgsopstilling, men det er også, at mægleren skal lave tre forslag til, hvordan køber kan finansiere handlen.

Lovens mange krav gør det svært at lave nye og individuelle koncepter til forbrugerne. Regeringen vil derfor forenkle reglerne, så ejendomsmægleren fremover skal tilbyde forbrugeren en pakke bestående af færre obligatoriske ydelser end i dag. Derudover vil den enkelte ejendomsmægler selv kunne vælge, hvilke tillægsydelser han vil tilbyde forbrugeren.

Regeringen vil styrke princippet om, at kontantprisen skal danne udgangspunkt for bolighandlen, og vil derfor ophæve det obligatoriske krav om udarbejdelse af finansieringsforslag. De mange forskellige finansieringsmuligheder, der findes i dag, bevirker, at den reelle pris for boligen kan være svær at gennemskue for forbrugeren. Salg på kontantprisen vil øge gennemsigtigheden.

Køberen har desuden behov for at få en individuelt tilpasset finansieringsløsning fra sin egen rådgiver. Som det er i dag, tager de standardfinansieringsforslag, som ejendomsmæglerne udarbejder, ikke udgangspunkt i forbrugerens individuelle økonomiske situation og giver derfor ikke nødvendigvis det fulde billede af den enkeltes boligudgifter.

En ophævelse af kravet om udarbejdelse af finansieringsforslag vil samtidig være en administrativ lettelse for ejendomsmægleren og gøre det lettere for nye aktører at komme ind på markedet.

Tidshorisont

Regeringen fremsætter et lovforslag i foråret 2005.

Initiativ nr. 3

Gennemsigtige priser i bolighandlen

Formål

Der skal være større gennemsigtighed omkring ejendomsmæglernes salærer, provisioner og samarbejdsaftaler.

Indhold

I dag får forbrugerne ikke altid oplysning om prisen på de enkelte ydelser, som ejendomsmægleren tilbyder, hvis der aftales "Solgt eller gratis" (resultatafhængigt vederlag). Der findes heller ikke retningslinjer for, hvordan ejendomsmæglernes salær skal opstilles i formidlingsaftalen.

Det betyder, at det kan være vanskeligt for forbrugeren at gennemskue prisen for ejendomsmæglerens ydelser og vanskeligt at sammenligne tilbud fra forskellige ejendomsmæglere.

Det er endvidere udbredt i ejendomsmæglerbranchen, at ejendomsmæglere får provision og lignende fra samarbejdspartnere, og at der i det hele taget er et tæt samarbejde med især den finansielle sektor. Det er vigtigt, at forbrugerne gøres opmærksom på samarbejdsrelationerne, så de er klar over, hvilken egeninteresse ejendomsmægleren kan have i at anbefale et bestemt produkt frem for et andet, fx en forsikring.

Regeringen vil styrke gennemsigtigheden, så prisen på de enkelte ydelser fremgår af formidlingsaftalen på en klar og tydelig måde. Endvidere skal formidlingsaftalen og salgsopstillingen oplyse om eventuelle provisioner, rabatter mv., samt hvilke samarbejdsaftaler mægleren har.

Forslaget vil give sælgerne et bedre overblik over det samlede salær og dermed en bedre position til at forhandle med ejendomsmæglerne. Køber vil få relevante oplysninger i salgsopstillingen.

Tidshorisont

Regeringen fremsætter et lovforslag i foråret 2005.

Initiativ nr. 4

Forenkle ejendoms-mægleruddannelsen og autorisationskravene

Formål

Initiativet skal fremme konkurrencen blandt ejendomsmæglerne ved at flere får mulighed for at blive uddannet ejendomsmægler.

Indhold

Forbrugerne skal være i gode hænder og have en god rådgivning, når de køber hus. Derfor er det vigtigt, at ejendomsmæglerne har en tilstrækkelig teoretisk og praktisk uddannelse. I dag er uddannelsen på et højt niveau, men kravene til autorisation og adgangsvejene til ejendomsmægleruddannelsen kan gøres mere fleksible. Det kan forøge antallet af ejendomsmæglere og fremme konkurrencen.

For det første vil regeringen undersøge mulighederne for at indføre en kort tillægsuddannelse, så akademikere fra andre fag kan videreuddanne sig til ejendomsmæglere på kort tid. Tillægsuddannelsen vil være et supplement til de nuværende ejendomsmægleruddannelser.

For det andet skal autorisationskravene og kravene til optagelse på uddannelsen til ejendomsmægler samtænkes, så uddannelsen ikke gøres unødigt lang. I dag stilles der krav om praktisk erfaring både før og efter endt uddannelse, hvilket betyder, at det kan tage op til 5-6 år at blive ejendomsmægler. Med en bedre koordinering af autorisationskrav og optagelseskrav vil flere af de ansatte i branchen, der i dag ikke er ejendomsmæglere, få et større incitament til at tage uddannelsen. I den forbindelse vil regeringen også undersøge, om autorisationskravene til ejendomsmæglere kan moderniseres og forenkles.

Det er vigtigt for regeringen, at der i forbindelse med gennemførelsen af initiativerne ikke slækkes på ejendomsmægleruddannelsens høje niveau, og at det stadig skal være et krav, at ethvert forretningssted skal være ledet af en uddannet ejendomsmægler eller advokat.

Tidshorisont

Den korte tillægsuddannelse forventes at være oprettet primo 2006. Arbejdet med autorisationsreglerne igangsættes i 2005.

Initiativ nr. 5

Oplysningspligt ved salg af nybyggede andelsboliger

Formål

Initiativet skal bidrage til at sikre købere af nybyggede andelsboliger fuld information om de økonomiske konsekvenser af købet.

Indhold

Der bygges i stigende omfang nye andelsboliger, som typisk sælges før, der er stiftet en andelsboligforening. Prismæssigt ligger andelsboliger mindst på niveau med ejerboliger.

I dag findes der ingen regler om oplysningspligt ved salg af nybyggede andelsboliger. Det indebærer, at der ikke altid oplyses nærmere om boligens kontantpris, eller hvilke lån byggeriet er finansieret med. Er byggeriet finansieret med rentetilpasningslån eller afdragsfrie lån, fremstår den månedlige ydelse umiddelbart som billig, men de optagne lån indebærer en risiko for stigning i boligafgiften og ingen opsparing i boligen.

For at beskytte køberne af sådanne andelsboliger har regeringen i november 2004 fremsat et lovforslag om ændring af andelsboligloven, så køberne sikres fuld information om konsekvenserne af købet. Dermed ligestilles køberne på dette punkt med købere af ejerboliger.

Køberne vil endvidere – ligesom købere af ejerboliger – få ret til at fortryde købet inden for en kortere tidsfrist.

Tidshorisont

Lovforslaget er fremsat i november 2004. Lovændringen forventes at træde i kraft i foråret 2005.

Initiativ nr. 6

Indsats mod penge under bordet ved salg af andelsboliger

Formål

Initiativet skal bidrage til at stoppe penge under bordet ved salg af andelsboliger.

Indhold

Andelsboligen er generelt en relativt billig boligform set i forhold til ejerboliger. Det skyldes, at der i andelsboligloven er fastsat regler om, hvilken pris en sælger af en andelsbolig højst må tage for boligen. Som følge af maksimalpriserne er der stor efterspørgsel på andelsboliger – især boligerne i den ældre boligmasse.

Den store efterspørgsel udnyttes i visse tilfælde af sælgere af andelsboliger til at forlange højere priser for andelen, end der lovligt kan kræves, dvs. at forlange penge under bordet.

Det er ikke rimeligt, at køberne tvinges til at betale mere for andelsboligen, end der lovligt kan forlanges. Det slører priserne og skævvrider andelsboligmarkedet.

Regeringen har derfor fremsat et forslag til ændring af andelsboligloven, så personer, som sælger en andelsbolig i strid med maksimalpriserne, kan straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Tidshorisont

Lovforslaget er fremsat i november 2004. Lovændringen forventes at træde i kraft i foråret 2005.

Initiativ nr. 7

Digital tinglysning

Formål

Initiativet vil fremme borgernes og virksomhedernes muligheder for at anvende digital kommunikation og vil give en billigere, bedre og mere effektiv tinglysning.

Indhold

Tinglysning af rettigheder over fast ejendom sker i dag i hver af de 82 byretskredse, mens tinglysning af rettigheder over motorkøretøjer og andet løsøre mv. sker centralt i bil- og personbogen ved retten i Århus. Prøvelsen af de anmeldte dokumenters prioritet og gyldighed foretages manuelt på grundlag af papirdokumenter, mens arbejdet med rettighedernes registrering er digitaliseret.

Regeringen ønsker at gennemføre en samlet modernisering og effektivisering af tinglysningen.

Justitsministeriet har derfor nedsat et udvalg (Tinglysningsudvalget), der skal belyse, hvordan en fuldstændig "papirløs" tinglysningsordning bedst kan gennemføres. Dette gælder helt fra borgere og virksomheders anmeldelse af et dokument til tinglysning, til prøvelsen af dokumentets prioritet og gyldighed, til meddelelse til anmelderen herom og til offentlighedens indsigt i den foretagne registrering.

Målet er, at borgerne og virksomhederne får de bedste muligheder for at bruge moderne teknologi i deres kommunikation med det offentlige. Digitaliseringen vil betyde, at en række papirgange vil blive overflødige.

I den typiske ejendomshandel i dag indgår sælger og køber først en købsaftale. Derefter skrives der et skøde, der tinglyses som endelig dokumentation for, at køber er ejer af boligen. I fremtiden vil der formentlig kun være ét elektronisk dokument, og det vil desuden næppe være nødvendigt, at borgeren først skal til kommunen og bagefter på Tinglysningskontoret for at få tinglyst sit skøde. De færre papirer og forretningsgange vil gøre det nemmere og billigere for borgerne.

Tidshorisont

Tinglysningsudvalget forventer at afgive en rapport om den fremtidige organisering af tinglysningen i foråret 2005.

Initiativ nr. 8

Ny samlet boligportal

Formål

Det skal være nemmere og billigere for forbrugere og professionelle at få informationer om boligen.

Indhold

Både professionelle og forbrugere oplever, at oplysninger om en bolig skal hentes mange steder, at det er kompliceret at få overblik over fx regler om ombygning. Derfor oprettes en ny samlet boligportal, der skal fungere som den naturlige indgang til ejendomsdata og alle informationer om bolighandel.

Boligportalen vil være en overbygning på den nuværende ois.dk. Datasamlingen vil blive udvidet i forhold til i dag med en række nye ejendomsdata, fx oplysninger fra tingbogen, rådighedsindskrænkninger, energimærket samt digitale kort. På den måde vil man fremover kun skulle henvende sig et sted på internettet for at få oplysninger, som man i dag skal henvende sig til amter, kommuner og statslige myndigheder for at få.

Boligportalen vil også indeholde hjælp til dem, der bygger om og til. Der vil være et digitalt bygningsreglement, hvor borgerne let og overskueligt kan finde regler om administrative procedurer og byggetekniske krav samt få adgang til sammenligning af byggevarepriser på byggevarepriser.dk.

Herudover vil portalen indeholde en række informationer om ret og pligt ved bolighandel, en let forståelig guide til en god bolighandel samt oplysninger om, hvordan man kan lave helt eller delvist selvsalg. Hvis det private marked tilbyder services, som er relevant for portalen, linkes hertil, eller der indgås samarbejde, så der ikke fra offentlig side udvikles tjenester, som allerede findes. Muligheden for at etablere portalen – eller dele af den – som offentlig privat partnerskab vil blive undersøgt.

Tidshorisont

Portalen udvikles i flere etaper. Første version forventes at åbne 1. september 2005.

Initiativ nr. 9

Enkle og tilgængelige byggeregler

Formål

Det skal være lettere for boligejere og professionelle at gennemskue byggereglerne, og reglerne skal være let tilgængelige for alle.

Indhold

Både boligkøbere og eksisterende boligejere planlægger ofte at bygge om. Det er altid ejerens ansvar, at byggearbejdet lever op til kravene i byggelovgivningen. Selv med professionel hjælp har mange borgere dog svært ved at forstå reglerne, og hvordan man over for kommunen dokumenterer, at det planlagte byggearbejde vil være lovligt.

Regeringen vil derfor igangsætte en forenkling af bygningsreglementets regler. Reglerne skal være færre, mere overskuelige og give større valgfrihed. Derudover er der behov for at luge ud i overregulering på området, og der skal udarbejdes et vejledningsmateriale, der præciserer og forklarer reglerne for borgerne.

Regeringen vil endvidere sørge for, at regler om administrative procedurer og om byggetekniske krav bliver lagt ud på internettet, og at systemet bliver opbygget på en måde, så det bliver let og overskueligt at navigere rundt i reglerne. Bygningsreglementet på internettet skal også omfatte vejledninger på gode byggeløsninger udarbejdet af myndigheder, organisationer og forskningsinstitutioner.

Der vil blive adgang til regler og vejledninger fra boligportalen.

Tidshorisont

Bygningsreglement på internettet lanceres primo 2005. Et nyt forenklet bygningsreglement og tilhørende vejledninger forventes at foreligge ved udgangen af 2006.

Initiativ nr. 10

Øget kvalitet af tilstands-rapporter og energimærker

Formål

Kvaliteten af tilstandsrapporter og energimærker skal styrkes gennem en forenkling og sammentænkning af de to rapporter.

Indhold

Når man står over for at skulle købe et hus, har man som forbruger mulighed for at vurdere husets kvalitet ved hjælp af en tilstandsrapport og et energimærke.

Tilstandsrapporter har bl.a. til formål at sikre private købere og sælgere bedst muligt ved en hushandel. Tilstandsrapporten udarbejdes af en godkendt bygningssagkyndig og oplyser køberen om fejl og mangler ved huset. Energimærket gør det muligt for køberen at vurdere ejendommens energimæssige tilstand og forbedringsmuligheder, fx om forbrug af varme og el. Energimærket udarbejdes af en godkendt energikonsulent.

Forbrugerne skal hurtigt og nemt kunne få et overblik over de mange oplysninger om huset, som tilstandsrapporten og energimærket indeholder. Rapporterne er vigtige dokumenter i en hushandel, og forbrugerne skal kunne overskue dem og have tillid til oplysningerne.

Regeringen vil derfor sørge for, at der fremover sker en samordning af administrationen af de to ordninger, så processen bliver smidigere og billigere. Regeringen vil endvidere se på en forenkling af de eksisterende rapporter, fx ved at samle oplysningerne i en fælles rapport. Samordningen og forenklingen forventes at føre til både bedre og billigere rapporter til gavn for forbrugerne.

Regeringen vil ligeledes undersøge nærmere, om tilstandsrapportens gyldighedsperiode kan udvides fra ½ år til 1 år. Med en længere gyldighedsperiode vil forbrugeren ikke have besværet med og omkostningerne ved at fremskaffe en fornyet rapport, hvis salget af huset varer mere end 6 måneder.

Tidshorisont

Samordning og forenkling forventes gennemført inden udgangen af 2006.

Initiativ nr. 11

Indsats mod svigt i byggeriet

Formål

Nybyggede boliger skal være bedre og billigere, og prisen på at få renoveret sin bolig skal være lavere, samtidig med at kvaliteten højnes.

Indhold

En ny undersøgelse viser, at svigt i byggeriet koster samfundet op mod 12 mia. kr. årligt. Det svarer til, at den enkelte husejer i gennemsnit må betale op til 100.000 kr. ekstra for opførelsen af et nyt hus.

Det er regeringens mål at nedbringe omfanget af fejl og mangler til det halve, svarende til en årlig besparelse på 6 mia. kr. – eller 50.000 kr. for et almindeligt nyopført hus. Det skal ske gennem en målrettet indsats fra alle parter i byggeriet – fra materialeproducenter til de projekterende og udførende virksomheder.

Regeringen har derfor sammen med byggeriets parter påbegyndt drøftelser af initiativer, der vil kunne bidrage hertil. Regeringen forventer, at brancheorganisationerne og byggeriets virksomheder indleder en målrettet indsats, der resulterer i mærkbare kvalitetsforbedringer.

Svigt i byggeriet skal halveres ved bl.a. at identificere, hvor der opstår fejl undervejs i byggeprocessen. Der kan være behov for fx en systematisk kvalitetssikring af byggeprocessen og de benyttede materialer samt en indsats rettet mod de fejl, der udspringer af uklare aftaler og mangelfuld kommunikation mellem parterne i byggesagen.

Det vil endvidere kunne bidrage til en reduktion af svigt, såfremt det gøres tydeligere for forbrugerne, hvilke firmaer der udfører arbejde af høj kvalitet.

Tidshorisont

Regeringen har igangsat drøftelserne med byggeriets parter i november 2004. Svigt i byggeriet skal være halveret inden udgangen af 2008.

Initiativ nr. 12

Nye realkreditejerpantebreve

Formål

Det skal undersøges, om der kan skabes større valgfrihed og smidighed for både realkreditinstitutter og kunder ved kreditgivning.

Indhold

Realkreditinstitutterne anvender i dag direkte pantebreve ved realkreditlån og har forbud mod at anvende ejerpantebreve.

Det bevirker bl.a., at det er vanskeligere for realkreditinstitutterne end for bankerne at foretage produktudvikling.

Det skal derfor undersøges, om der kan udvikles en ny form for realkreditejerpantebreve. Hvis realkreditinstitutterne får adgang til mere fleksible pantebreve, vil det smidiggøre sagsgangen i forbindelse med konvertering af lån og optagelse af tillægslån.

En sådan ændring vil også bidrage til at øge konkurrencen mellem realkredit- og banksektoren, idet det vil give realkreditinstitutterne nogle af de samme muligheder, som bankerne har i dag, for at udvikle produkter med variabel låneudnyttelse.

Anvendelsen af en form for ejerpantebreve vil gøre sagsgangen i forbindelse med konvertering og optagelse af tillægslån langt hurtigere end i dag. Boligejerne vil endvidere få flere valgmuligheder, når de skal optage tillægslån eller foretage konverteringer.

Der er nedsat et udvalg under Justitsministeriet, hvor både interesseorganisationer og relevante myndigheder deltager, der skal undersøge mulighederne for eventuelt at indføre et nyt realkreditejerpantebrev. Udvalget skal endvidere afklare nærmere, hvordan der kan laves en god løsningsmodel, som også spiller fornuftigt sammen med digitaliseringen af tinglysningssystemet.

Tidshorisont

Udvalget skal komme med et løsningsforslag samt udkast til lovregler inden 1. oktober 2005.