

Skal boligkøbere ikke længere rådgives?

Justitsministeren har for nyligt fremsat lovforslag til indførelse af digital tinglysning uden at løfte sløret for, hvad det vil betyde for fremtidens boligmarked. Måske fordi det virker helt modsat af økonomi- og erhvervsministerens opstramminger på området.

Der er ingen tvivl om, at selve justitsministerens lovforslag om indførelse af digital tinglysning er gennemarbejdet, og det bygger da også på et solidt forudgående udvalgsarbejde. Lovforslagets problem er dog, at det imidlertid er helt tavst om den forventede betydning af digital tinglysning i det fremtidige boligmarked.

Ligeledes skal der heller ikke herske tvivl om, at digital kommunikation, herunder også ved tinglysning af rettigheder over fast ejendom og i kommunikationen mellem de centrale aktører på området, er fremtiden. Hele reguleringen af forholdene ved køb og salg af fast ejendom bygger på følgende forsimplede aktuelle forløb af en bolighandel:

- En boligejer anmoder en ejendomsmægler om at sælge sit hus.
- Ejendomsmægleren udbyder huset til salg med salgsoptilling, forevisning etc.
- Ejendomsmægleren hjælper sælger med at få en tilstandsrapport for huset og et tilbud fra et forsikringssselskab på en ejerskipteforsikring.
- En potentiel huskøber ser huset og modtager salgsoptilling, tilstandsrapport og forsikringstilbud fra mægleren.
- Huskøberen gennemgår materialet med sin advokat.
- Hvis huskøberen fortsat ønsker huset, forhandles pris og øvrige vilkår, og mægleren udarbejder en købsaftale.
- Købers advokat udarbejder derefter skøde for købet af huset og foranlediger skødet tinglyst sammen med de pantsikrede lån.

Med forslaget om indførelse af digital tinglysning følger en helt ny måde at håndtere "papirgangen" i en bolighandel. Ejendomsmæglere, pengeinstitutter, realkreditinstitutter og advokater kan i det nye system få fuldmagt til elektronisk/digitalt at anmelde rettigheder over fast ejendom på vegne af sælgere og købere. Fremtidens bolighandel vil derfor formentlig blive håndteret således:

- En boligejer anmoder en ejendomsmægler om at sælge sit hus og giver fuldmagt til tinglysning af handlen.
- Ejendomsmægleren udbyder huset til salg med salgsoptilling, forevisning etc.
- Ejendomsmægleren hjælper sælger med at få en tilstandsrapport for huset og et tilbud fra et forsikringssselskab på en ejerskipteforsikring.
- En potentiel huskøber ser huset og modtager salgsoptilling, tilstandsrapport og forsikringstilbud elektronisk fra mægleren, der samtidig anmoder køber om en fuldmagt til, i tilfælde af interesse, at kunne forestå digital tinglysning.
- Huskøberen gennemgår materialet med mægleren, sin advokat og/eller bank.
- Hvis huskøberen fortsat ønsker huset, forhandles pris og øvrige vilkår, og mægleren udarbejder købsaftalen og sender den elektronisk til tinglysning.

Umiddelbart ser forløbet ikke så forskelligt ud, men realiteterne bliver ganske anderledes. Når sælgers ejendomsmægler kommer til at stå for købsaftalen og tinglysning heraf, så vil huskøberen typisk ikke søge uafhængig rådgivning.

Tværtimod vil køberen blive tilbudt den finansiering og de forsikringer, som tilbydes af den finansielle koncern, der ejer den pågældende ejendomsmæglerkæde. En forsmag på dette fremtidens boligmarked kan ses på www.edc.dk.

Der kan være forskellige holdninger til, om dette er en hensigtsmæssig måde at beskytte især huskøberne på. Særlig pudsigt forekommer det dog at være, at økonomi- og erhvervsministeren samtidig med justitsministerens forslag om digital tinglysning netop har fået vedtaget et lovforslag, som lægger op til, at ejendomsmæglerne underkastes skærpede oplysningsforpligtelser og et nyt uafhængigt disciplinærnævn¹. Baggrunden for dette forslag er de uheldige sager, som sidste år var fremme i dagspressen om ejendomsmæglere, der havde egne økonomiske interesser i de hushandler, som de behandlede.

Folketingets Erhvervs- og Retsudvalg bør inden 2. behandlingen af lovforslaget om digital tinglysning tage en fælles drøftelse om, hvorledes man ønsker fremtidens boligrådgivning bør være. De seneste års ønsker om øget forbrugerbeskyttelse ved handel med boliger er ved helt at blive sat over styr, hvis der ikke indføres begrænsninger i adgangen til at foretage digital tinglysning på vegne af andre.

¹ Ét lovforslag, som følger i hælene på de skærpede regler, som blev indført sidste år, og som betød, at ejendomsmæglere ikke må rådgive boligkøbere i samme handel, hvor de arbejder for sælger. Det må dog gerne finde sted inden for samme mæglerkæde og finansielle koncern.