

NOTAT

22. marts 2005
Sag 2005-0001678
/Soe/Mmg

Høringsnotat vedr. udkast til forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom

1. Indledning

Forslaget er sendt i høring den 4. marts 2005 med høringsfrist den 18. marts 2005 til i alt 44 myndigheder, organisationer m.v.

Der er ved høringsfristens udløb modtaget høringssvar fra 22 af 44 hørte myndigheder, organisationer m.v. Heraf har 7 bemærkninger til forslaget.

2. Sammenfatning

Høringssvarene er generelt positive overfor lovforslagets målsætning om at skabe gode betingelser for, at det bliver bedre og billigere for forbrugere at handle bolig, samt flere af de konkrete tiltag. Imidlertid har høringsparterne forskellige holdninger til, hvorvidt målsætningerne nås med lovforslaget. Oversigtsmæssigt fordeler synspunkterne sig således om de enkelte punkter:

Ophævelse af ejerkrav

Forbrugerrådet, Finansrådet og Håndværksrådet støtter forslaget.

DE er imod forslaget.

Advokatrådet er forbeholden overfor forslaget og ønsker, at ejerne opfylder visse minimumskrav.

Realkreditrådet og DHS har ingen bemærkninger.

Ophævelse af finansieringsforslag

Forbrugerrådet, Håndværksrådet og Finansrådet støtter forslaget.

DE, DHS og Realkreditrådet er imod forslaget.

Advokatrådet er forbeholden overfor forslaget.

Provisioner

Forbrugerrådet, Håndværksrådet og Finansrådet støtter forslaget.

Forbrugerrådet ønsker dog et forbud.

Advokatrådet ønsker et forbud mod provisioner, der ikke videregives til forbrugeren.

**ERHVERVS- OG
SELSKABSSTYRELSEN**
Kampmannsgade 1
1780 København V

Tlf. 33 30 77 00
Fax 33 30 77 99
CVR-nr 10 15 08 17
eogs@eogs.dk
www.eogs.dk

**ØKONOMI- OG
ERHVERVS-MINISTERIET**

DE og DHS mener, at forslaget er overflødigt. DHS mener desuden, at forslaget er administrativt bebyrdende.

Realkreditrådet har ingen bemærkninger.

Gennemsigthed om salærer

DE, Forbrugerrådet, Finansrådet, Realkreditrådet, Advokatrådet og Håndværksrådet støtter forslaget.

DHS mener, at forslaget er administrativt bebyrdende.

Formidlerens rolle overfor henholdsvis sælger og køber.

DE, Håndværksrådet og Finansrådet støtter forslaget.

Forbrugerrådet finder forslaget utilstrækkeligt.

Advokatrådet kan støtte forslaget, men ønsker en yderligere tydeliggørelse af bestemmelsen.

Realkreditrådet og DHS har ingen bemærkninger.

Annonceringskrav

DE og Håndværksrådet kan støtte ophævelse af annonceringskrav.

Forbrugerrådet, Finansrådet, Realkreditrådet, Advokatrådet og DHS har ingen bemærkninger.

Elektronisk registrering

Finansrådet og Håndværksrådet er positiv overfor forslaget om elektronisk registrering.

Forbrugerrådet, Advokatrådet, DE, DHS og Finansrådet har ingen bemærkninger.

3. Kommentarer til lovforslaget

Generelle bemærkninger

Forbrugerrådet er generelt positivt stemt for forslaget, da det kan medføre forbedringer for forbrugerne.

Dansk Ejendomsæglerforening (DE) er enig i målsætningen med lovforslaget og finder også, at forslaget indeholder en række positive tiltag, men må beklageligvis konstatere, at ikke alle forslagene bærer i den ønskede retning. Efter DE's opfattelse må det forventes, at forbrugerne vil opleve, at det bliver dyrere, mere usikkert og mere besværligt at handle bolig. DE er ikke enig i, at der ikke er tilstrækkelig konkurrence på markedet for ejendomsformidling. DE har siden Konkurrencestyrelsens redegørelse fra 2004 været uenig i undersøgelsens resultater og anfører, at der ikke kan være tvivl om, at der i dag hersker en skarp konkurrence inden for branchen. DE mener ikke, at forslaget vil lette de administrative byrder. Foreningen finder alt i alt, at forslaget indeholder mange, men relativt lette forbedringer, men også klare forringelser, og dermed ikke opfylder den ønskede målsætning om bedre og billigere bolighandel.

Advokatrådet er meget tilfreds med, at der er taget initiativ til en gennemgang og vurdering af det regelsæt, som uden større ændringer har været i kraft gennem mere end 10 år. Advokatrådet er enig i, at der bør tilstræbes stor gennemsigtighed i retsforhold, som vedrører forbrugere. Dog mener man ikke, at forslaget omkring provisioner og rabatter er vidtgående nok. Endvidere finder rådet ikke, at lovforslaget sikrer en tilstrækkelig synliggørelse af forbrugerens behov for individuel og uvildig rådgivning. Endelig finder Advokatrådet ikke, at liberaliseringen af adgangen til markedet nødvendiggør opretholdelse af kravet om selvstændigt forretningssted.

Dansk Handel & Service (DHS) støtter forslagets mål om, at der skal sikres en sund konkurrence indenfor ejendomsformidlingsbranchen. Også målsætningen om at sikre forbrugerne overblik over markedet og rimelige priser i forbindelse med køb af ejendomsformidlingsydelser er positiv. DHS mener imidlertid at lovforslaget på flere områder vil komme til at virke mod sin hensigt, idet ændringerne vil gøre ejendomsmarkedet mere uoverskueligt for forbrugerne og dyrere. Der er også risiko for, at konkurrencen ikke bliver øget. Endelig påføres ejendomsformidlingsbranchen en række nye administrative byrder, som ikke synes rimeligt begrundet. DHS har desuden svært ved at genkende den beskrivelse af markedet for ejendomsformidling, der bl.a. ligger til grund for lovforslaget. Markedet er allerede i dag præget af en betydelig konkurrence med et stort antal aktører og en naturlig produktudvikling.

Realkreditrådet støtter målsætningen om at skabe grundlag for en bedre og billigere bolighandel. Rådet bemærker dog, at omkostningerne ved bolighandel i Danmark ikke alene kan tilskrives betaling af de relevante aktører. En betydelig del af omkostningerne stammer fra afgifter m.m. til det offentlige. Rådet er ikke overbevist om, at forslaget tilgodeser hensynet til ikke at skabe risici og/eller nye behov for rådgivning med større omkostninger til følge og hensynet til, at køberne får alle relevante oplysninger så tidligt som muligt.

Finansrådet finder det overordnet positivt, at der som et led i implementeringen af regeringens initiativ "Bedre og billigere bolighandel" er sat fokus på at fremme konkurrencen og foretage en generel forenkling af reglerne, så de administrative byrder nedbringes. Rådet finder det positivt, at lovudkastet lægger op til en understregning af kontanthandelsprincippet ved at ophæve kravet om finansieringsforslag. Rådet er enig i, at reglerne for omsætning af fast ejendom bør understøtte et vel fungerende marked, hvor der er gennemsigtighed om samarbejdsrelationer. Dog havde Finansrådet gerne set, at kravet om selvstændigt forretningssted udgik af loven.

Håndværksrådet er enig i de overvejelser og intentioner, der ligger til grund for lovudkastet og støtter udkastet såvel i dets helhed som i dets enkeltheder.

Nedenfor gennemgås bemærkningerne fra de hørte parter til udvalgte emner og kommenteres.

1. Ophævelse af ejerkrav

Forbrugerrådet finder forslaget om at ophæve ejerkravene positivt, da ændringen må formodes at medføre, at der vil blive etableret flere virksomheder indenfor handel med ejendomme, og at der vil blive udviklet nye koncepter, og derigennem påvirke konkurrencen i positiv retning.

Håndværksrådet støtter forslaget.

Realkreditrådet har ikke bemærkninger til, at de gældende ejerskabsregler lempes. Dog lægger rådet vægt på, at ændringerne ikke på nogen måde skaber risiko for en forringelse af den beskyttelse, som forbrugerne har i dag. Det er derfor vigtigt at fastholde kravene til udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomheden, og at hvert forretningssted skal ledes af en ejendomsmægler eller advokat.

Advokatrådet bemærker, at de gældende ejerregler sikrer, at formidlingsvirksomheder har en ejerkreds, som er undergivet en regulering og et tilsyn, som garanterer for en vis seriøsitet i driften af virksomheden. Denne retstilstand bør efter rådets opfattelse søges opretholdt, eventuelt ved at der indsættes en bestemmelse, hvorefter der kommer til at gælde visse minimumskrav om, hvem der kan eje en formidlingsvirksomhed, således at det sikres, at ejeren herved er "fit to own".

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) er bekymret over, at alle og enhver fremover kan eje en ejendomsformidlingsvirksomhed. Den nuværende forbrugersikkerhed er opnået ved at begrænse ejerkredsen til faguddannede personer og til virksomheder, der er under tilsyn af offentlige myndigheder, og hvis forretningssted ledes af faguddannede personer.

Med forslaget er det ikke længere muligt at sikre kvaliteten af virksomhedsudøvelsen og sikkerheden for forbrugerens midler. Kvaliteten skal med forslaget alene sikres gennem kravet om, at forretningsstedet skal ledes af ejendomsmæglere eller advokater. Det forekommer ikke velovervejet og harmonerer dårligt med de erfaringer, man har haft i Norge, og som har bevirket, at man har indført krav om godkendelse af ejere hos Kredittilsynet. DE nævner "sidegadevekselerer" som et skræmmende eksempel fra en anden branche. DE frygter, at kravet om økonomisk afkast til investoren vil bevirke, at denne presser den fagligt ansvarlige med den virkning, at forbrugersikkerheden bliver yderligere forringet.

Kommentar

I Norge er der pr. 1. juli 2004 indført et krav om, at alle nye ejere med betydelig indflydelse på 10 procent eller mere skal godkendes af Kredittilsynet (svarer til Finanstilsynet). Reglerne er indført for at ramme

ejere, som handler i strid med god skik og bl.a. presser den ansvarlige leder uhensigtsmæssigt samt konkursryttere. Der er p.t. ingen erfaringer med godkendelsen, der baseres på tilsynets egen opsamling af viden.

Det vurderes ikke at være nødvendigt med en godkendelse i Danmark, som Advokatrådet og DE foreslår. Det vil også være en ny administrativ byrde. Heller ikke de øvrige lande med fri adgang til ejerkredsen har indført regler svarende til de norske.

Kvaliteten og sikkerheden for forbrugerne bør sikres ved organisatoriske krav til ejendomsformidlingen i form af krav til den enkelte ejendomsformidler og til ledelsen af forretningsstedet. Endvidere er den enkelte ejendomsformidler underlagt professionsansvar og krav om forsikring og sikkerhedsstillelse. Forbrugerne vil således altid være økonomisk sikret, uanset om mægleren går konkurs eller lignende, og uanset om ejeren har presset mægleren til ulovligheder. Klager over ejendomsformidlere vil endvidere kunne indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene.

Derfor vurderes det ikke at være nødvendigt at stille særlige krav til ejerkredsen for at sikre en høj ydelses kvalitet og sikkerhed for forbrugerne.

Nedenfor kommenteres øvrige forslag relateret til udvidet ejerskab.

A. Forsikring relateret til åbning i ejerkredsen

DE finder det uhensigtsmæssigt, at forslaget tager udgangspunkt i, at den enkelte ejendomsmægler/-formidler er/skal være direkte ansvarlig over for forbrugeren for fejl, der begås i virksomheden. Endvidere, at forslaget synes at forudsætte, at den ansatte ejendomsmæglers/-formidlers forsikring skal dække det erstatningskrav, der måtte opstå som følge af fejl i virksomheden. Ligeledes synes ændringerne at indebære, at afregning af deponerede midler påhviler den ansatte ejendomsmægler og i sidste ende dennes garantiforsikring.

DE anfører, at det er ejendomsmæglervirksomheden, der som sådan er part i aftalen med forbrugeren og som sådan er berettiget og forpligtet af aftalen. Derfor er det uhensigtsmæssigt og i strid med sædvanligt ansvar for ansatte, at den ansatte ejendomsmægler – der er under instruktion af virksomhedsindehaveren – er ansvarlig for en fejl begået i virksomheden af en anden ansat og hæfter for afregning af deponerede midler, der er indbetalt til virksomheden, når denne ikke er i stand til selv at afregne. DE forventer, at det med et sådant system, dels ikke vil være muligt at tegne forsikring for ansatte ejendomsmæglere, dels ikke vil være muligt at rekruttere ejendomsmæglere som ansatte. Foreningen anbefaler derfor kraftigt, at forslaget ikke gennemføres i den fremlagte model.

Kommentar

Det må understreges, at der med lovforslaget ikke sker ændringer i de forsikringskrav, som gælder i dag. Efter den gældende lov er det en betingelse for at udøve virksomhed som ejendomsformidler, at der foreligger behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod vedkommende i anledning af dennes virksomhed som ejendomsformidler. Denne forsikring dækker al udøvelse af ejendomsformidling. Det er Erhvervs- og Selskabsstyrelsens opfattelse, at forsikringen også dækker opgaver, som ejendomsformidleren uddelegerer til salgsassistenter og andre. Dette vil fortsat gælde fremover. Den gældende lovgivning synes derfor tilstrækkelig. Der er i dag ikke krav om en særskilt arbejdsgiverforsikring.

Lovforslaget ændrer kun ved, at der kan komme en ny ejerkreds, som kan bestå af andre personer og virksomheder end i dag. DE tilbyder i dag forsikringer gennem et forsikringsselskab til alle deres medlemmer. Forsikringen tegnes på virksomhedsniveau, dvs. af selve virksomheden for de ansatte i virksomheden, både mæglere og øvrigt personale. Det er således virksomheden, der både tegner og betaler forsikringen. Den arbejdsgiverforsikring, som DE's medlemmer tegner, går dermed videre end kravene i den gældende lov.

Med forslaget er der mulighed for, at der kan komme nye ejere, som ikke er medlemmer af DE. Der er ikke noget til hinder for, at en virksomhed, der ejes af personer, som ikke er medlemmer af DE, tegner forsikring for sine ansatte et andet sted end hos DE.

Det centrale er, at der med lovforslaget ikke ændres ved, at det er den enkelte ejendomsformidler, der er forpligtet til at have en garanti- og ansvarsforsikring.

B. Alternativt løsningsforslag - medejere

DE foreslår alternativt, at der alene åbnes op for, at alle kan være medejere af ejendomsformidlingsvirksomheder. Dette bør gennemføres ved, at der opretholdes et krav om, at ejermajoriteten og den bestemmende indflydelse skal ligge hos en af de tre aktører, som har ret til at eje virksomhederne i dag. Det svarer til, hvad der gælder for revisionsvirksomheder og sikrer, at ejermajoriteten og den bestemmende indflydelse ligger hos enten faguddannede eller hos virksomheder, der er under offentligt tilsyn.

Kommentar

På revisorområdet er man gået fra krav om fuldt ejerskab til et krav om, at majoriteten af ejerandelene i en revisionsvirksomhed skal være ejet af revisorer eller revisionsvirksomheder. De øvrige ejerandele kan ejes af andre personer og virksomheder. Kravet om, at majoriteten i revisionsvirksomhed skal være revisorer er begrundet i dels, at revisor er offentlighedens tillidsrepræsentant, dels i EU-krav. Der er afgøren-

de for offentlighedens tillid til revisorerklæringer, at revisor er uafhængig. Revisorloven indeholder udførlige regler om kravene til uafhængighed.

Ejendomsformidlere er ikke offentlighedens tillidsrepræsentanter. De skal ikke være uafhængige. Formidlerne er først og fremmest sælgers repræsentant, men de skal drage omsorg for begge parter interesser. Formidleren kan derfor ikke være uafhængig af sin opdragsgiver. Der er således ikke de samme hensyn at tage som på revisorområdet.

Hvis man gennemfører en åbning for nye ejere, bør det derfor gøres fuldt ud. Der ses ikke at være tungtvejende modhensyn som på revisorområdet. Kun en fuld åbning vil have konkurrencemæssig effekt. Hverken i Sverige, Norge, Holland, Storbritannien eller Tyskland gælder der begrænsninger i, hvem der må eje en ejendomsformidlingsvirksomhed.

For at sikre forbrugernes kvalitet og sikkerhed i ejendomsformidlingen vil der fortsat blive stillet krav om, at ejendomsmæglere skal opfylde særlige kvalifikations- og forsikringskrav. Endvidere vil kravet om, at forretningsstedet skal være ledet af en ansvarlig ejendomsmægler eller advokat blive opretholdt. Klager over ejendomsformidlere vil som i dag kunne indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling og for domstolene. Derfor vurderes det ikke at være nødvendigt at stille særlige krav til ejerkredsen for at sikre en høj ydelseskvalitet og beskytte forbrugerne.

C. Selvstændigt forretningssted

Finansrådet og Advokatrådet vil gerne ophæve kravet om selvstændigt forretningssted. Finansrådet mener, at kravet er stærkt konkurrenceforvridende, idet kravet giver ejendomsmæglere og advokater langt bedre mulighed for markedsføring end alle andre ejendomsformidlere.

Reglen betyder i relation til finansiering, at en finansiel virksomhed, der ejer en ejendomsformidlingsvirksomhed, ikke må yde finansiel rådgivning og ejendomsformidling fra samme lokale, mens der intet er til hinder for, at ejendomsmæglere tilbyder begge ydelser fra ét sted.

Advokatrådet føler sig ikke overbevist om, at de finansielle virksomheders opfyldelse af kravet fører til en reel adskillelse af aktiviteterne i relation til forbrugeren. Ligeledes føler Advokatrådet sig ikke overbevist om, at kravet bør gælde alle. Tværtimod kan det hævdes, at bortfald af kravet vil tydeliggøre, hvilke ejerinteresser, der er forbundet med den aktuelle drift af formidlingsvirksomheden. Advokatrådet finder således ikke, at liberaliseringen af adgangen til markedet nødvendiggør opretholdelsen af kravet om etablering af et selvstændigt forretningssted. Det væsentligste for Advokatrådet er, at formidlingsvirksomheden ledes på kvalificeret måde af en ejendomsmægler eller advokat.

Kommentar

De nuværende regler indeholder krav om selvstændigt forretningssted for de finansielle virksomheder for at synliggøre overfor forbrugerne, at købsbeslutningen og finansieringsbeslutningen er adskilte beslutninger. Dette krav blev indført under folketingsbehandlingen af det oprindelige lovforslag.

Konsekvensen af at ophæve kravet om selvstændigt forretningssted vil være, at ejendomsformidling kan ske hvor som helst, også i supermarkeder, banker mv. Under lanceringen af publikationen "Bedre og billigere bolighandel" blev der bl.a. lagt vægt på opretholdelsen af det selvstændige forretningssted for andre end advokater og ejendomsmæglere samt på kvalifikationskravene til den daglige leder af forretningsstedet.

2. Færre obligatoriske ydelser

Forbrugerrådet støtter ideen om færre obligatoriske ydelser i en ejendomshandel, da det kan medvirke til at skabe en øget konkurrence. Ligeledes støtter Forbrugerrådet ophævelsen af det obligatoriske krav om udarbejdelse af finansieringsforslag, da køber bør vælge finansiering i samråd med egen rådgiver.

Håndværksrådet støtter forslaget.

Finansrådet er positive overfor at understrege kontanthandelsprincippet og er enig i, at de tre standardfinansieringsforslag ikke nødvendigvis giver køberen et tilstrækkeligt overblik over finansieringsmulighederne, ligesom der ikke herved tages hensyn til købers individuelle situation. Køber har som det fremgår af lovforslaget behov for at få en individuelt tilpasset finansieringsløsning fra egen rådgiver. Ejendoms-handlen og finansieringen er to selvstændige beslutninger, som ikke nødvendigvis skal knyttes sammen. Som det nævnes i lovbemærkningerne, er det også i andre lande køber, som selv står for finansieringen.

Advokatrådet mener, at købernes interesse i fyldestgørende og detaljerede oplysninger om finansieringsmulighederne ved køb bør veje tungere end spørgsmålet om formidlerens samarbejdspartnere. De gældende regler har som udgangspunkt betydet, at markedsføring af fast ejendom sker under angivelse af en kontantpris, men med finansieringsforslag, således at køber ved sammenligning kan vurdere de løbende byrder, som køber påtager sig ved erhvervelsen af ejerboligen.

Realkreditrådet er enig i betydningen af, at kunderne får individuel rådgivning i forbindelse med køb af fast ejendom og finansieringen heraf. De nuværende finansieringsforslag er vel ikke rettet mod den konkrete købers individuelle forhold, men mere mod det, der kan betegnes som en "gennemsnitskøber". Det er imidlertid efter Realkreditrådets opfattelse et faktum, at udbuddet inkl. finansieringsforslag er

det centrale ved køberes undersøgelse af markedet for boliger. Ensartetheden ved udbuddet sikrer netop den sammenlignelighed, der er så betydningsfuld, når man foretager sonderinger og træffer beslutninger. For mange købere er oplysningen om den månedlig samlede omkostning ved at eje en ejendom vigtig. Realkreditrådet anbefaler, at ejendomsformidlere ved udbud af en ejendom præsenterer finansieringsforslag. Lovforslaget udelukker dog ikke, at den nuværende praksis på dette område kan fortsætte.

Dansk Handel & Service anfører, at der med forslaget om at fjerne det obligatoriske finansieringsforslag er stor risiko for, at konkurrencesituationen for finansiering vil lide skade, idet forbrugeren vil være tilbøjelig til alene at støtte sig til sit eget pengeinstitut. DHS frygter, at oplysninger om brutto/netto helt vil bortfalde for køberne, således at markedet bliver mere uigennemsigtigt for potentielle købere. Forslaget vil næppe heller gøre ejendomsformidlingen billigere. Resultatet kan blive, at banker, realkreditinstitutter og ejendomsmæglere vil tage højere pris end i dag for udregning af individuelle finansieringstilbud. Køberens egen bank vil i realiteten blive stillet urimeligt gunstigt på markedet i forhold til andre låneformidlere, idet køberen på et uoverskueligt marked må formodes at være tilbøjelig til alene at henvende sig til sin egen bank for at få finansiel rådgivning.

DE kan ikke tilslutte sig forslaget om fjernelse af formidlerens obligatoriske ydelser vedrørende finansieringsforslag og brutto/nettoudgift.

DE kan imidlertid tilslutte sig ændringsforslagets øvrige del vedr. fjernelsen af mæglerens obligatoriske ydelse angående fornøden bistand i forbindelse med handlens berigtigelse.

Med hensyn til at gøre finansieringsforslaget og beregning af brutto/nettoudgift frivilligt mener foreningen ikke, at ændringen vil have den tiltænkte effekt, og ændringen vil gøre det væsentligt mere besværligt og dyrere for boligkøbere og kaste flere købere ud i køb af ejendomme, de på længere sigt ikke har råd til.

DE nævner, at der ikke er væsentlige omkostninger ved at beregne omkostninger ved finansiering og brutto/nettoudgift, idet disse beregninger foretages elektronisk uden indhentelse af yderligere oplysninger.

Forslaget får den negative konsekvens, at det bliver langt vanskeligere for køberne at danne sig et overblik over, hvilke ejendomme de har råd til at købe, og at sammenligne priserne. Kontantprisen er uegnet som sammenligningsgrundlag mellem to ejendomme eller som grundlag for at vurdere, om man har råd til at købe en bestemt ejendom. Køberne kan i dag med brutto/netto foretage en direkte sammenligning af to ejendomme med forskellige fællesudgifter og forskellige skattesatser. I dag skal alle medlemmer af DE udbyde alle ejendomme med 30-årige

fastforrentede lån med kurs nærmest pari. DE finder, at dette sikrer sammenligneligheden mellem to ejendomme optimalt.

DE anfører, at forslaget er paradoksalt i forhold til de netop gennemførte tiltag på andelsboligområdet, hvor man har gennemført en bedre oplysningspligt omkring nybyggede andelsboliger. Regeringens forslag kræver, at køberen har ”banken i hånden” under hele boligsøgeprocessen for at kunne få de månedlige udgifter oplyst på hver enkelt ejendom og med optagelse af forskellige lånetyper. Da mange potentielle købere ser på samme ejendom, og alle skal have foretaget beregninger selv eller i egen bank, vil de samlede omkostninger ved ejendomshandel øges. Banken yder ikke uvildig rådgivning. I dag modtager de fleste købere låneforslag både fra ejendomsformidleren og banken. Dette sikrer sammenlignelighed blandt finansieringsmulighederne. Langt de fleste vælger dog bankens forslag. Ejendomsformidlerne formidler kun lån i ca. 20 procent af handleerne.

Kommentar

Der er i dag så mange finansieringsmuligheder, at de standardforslag, som formidlerne udarbejder, risikerer at forvirre forbrugerne mere, end de gavner. Der kan findes andre, individuelle løsninger, som er bedre for den enkelte køber. Køberne har behov for at få en individuelt tilpasset finansieringsløsning fra deres egen rådgiver. Derfor er det ikke længere nødvendigt med et lovkrav om, at formidleren skal udarbejde forslag.

Som DE nævner, går langt de fleste forbrugere allerede i dag til deres egen rådgiver. Kun 20 % af køberne anvender finansieringsforslag fra ejendomsformidlerne. Samtidig kan køber hos egen rådgiver få et køberbevis på, hvor stor en kontantpris man kan købe til samt få beregnet finansieringen ud fra købers konkrete økonomi.

Forslaget om at gøre finansieringsforslaget frivilligt betyder, at der kan komme mere fokus på kontantprisen. Kontantprisen er et bedre udgangspunkt for forbrugerne end et standardfinansieringsforslag fra formidleren.

Forslaget betyder, at det ikke længere vil være påbudt ejendomsformidlere at udarbejde finansieringsforslag. Det betyder dog ikke, at det er forbudt. Forslaget om ophævelse af de obligatoriske finansieringstilbud fratager ikke sælger muligheden for at købe denne ydelse hos ejendomsformidleren, hvis sælger ønsker at annoncere med et eller flere finansieringsforslag, jf. Realkreditrådets bemærkninger. Det skal bare ikke være et lovkrav, men baseret på en aftale mellem sælger og formidler.

Efter den gældende lovs § 6 skal forbrugeren have oplysning om bruttonettoudgifter fra deres egen rådgiver. Lovforslaget indebærer blot, at ejendomsformidleren ikke er forpligtet til komme med oplysningerne. Det afgørende er, at forbrugerne stadig får oplysninger om brutto- og

nettoudgifter forbundet med at eje ejendommen. Det ændrer lovforslaget ikke ved.

Det er et generelt kendetegn i de lande som Danmark sammenligner sig med, at køber selv står for finansieringen. Ejendomsformidlerne skal fortsat oplyse om de faktiske udgifter, der hviler på ejendommen, f.eks. fællesudgifter og udgifter til el, vand og varme.

Ud fra kontantprisen og oplysninger om de faktiske udgifter kan køberen via rådgivning, internetportaler m.v. selv danne sig et indtryk af brutto/nettoudgifterne i forhold til købers egen økonomi. I regeringens publikation "Bedre og billigere bolighandel" fremgår et initiativ om en ny samlet boligportal. På boligportalen vil man kunne finde en linksamling over hjemmesider, der kan anvendes til beregning af finansiering for forbrugerne.

Forslaget er ikke i strid med forslaget om oplysningspligt ved køb af andelsboliger, hvor andelsboligforeningen er under stiftelse. Ved køb af en nyopført andelsbolig, hvor boligforeningen er under stiftelse, har køber ikke indflydelse på finansieringen af ejendommen. Derfor er det helt afgørende, at køber får en tilstrækkelig oplysning om denne. Oplysningen om finansieringen i andelsbolig svarer til oplysningspligten om de faktiske udgifter i en ejerbolig.

3. Provisioner

Forbrugerrådet støtter forslaget om større gennemsigtighed omkring provisioner og rabatter og opfatter det som et skridt i den rigtige retning. Rådet er dog generelt af den opfattelse, at formidlingsprovisioner helt bør forbydes, da provisionerne kaster en uheldig skygge på kvaliteten og uvildigheden i rådgivningen.

Håndværksrådet støtter forslaget.

Finansrådet er enig i, at reglerne for omsætning af fast ejendom bør understøtte et velfungerende marked, hvor der er gennemsigtighed om samarbejdsrelationer. Rådet mener dog, at det er overflødigt at tilføje, at der skal oplyses om provision i salgsoptillingen, da dette udtrykker hovedreglen.

DE finder forslaget om øget gennemsigtig omkring provisioner overflødigt set fra et forbrugersynspunkt. Desuden er det administrativt belastende. DE påpeger, at der indenfor ejendomsformidlingsbranchen eksisterer flere forskellige forretningsstrukturer og virksomhedsopbygninger, der umuliggør sammenligning af rabatter/provisioner etc. mellem de forskellige ejendomsformidlingsvirksomheder. DE er imod at rykke oplysningen om provision til salgsoptillingen, idet denne oplysning allerede skal fremgå af købsaftalen. DE mener ikke, at køber har behov for oplysningen, før køber skal tage stilling til valg af ydelsen.

Dansk Handel og Service anfører, at kravet om oplysning af alle rabat-aftaler med samarbejdsparter, samt omfanget af disse, påfører branchen nye administrative byrder. DHS mener, at de eksisterende regler allerede fuldt ud sikrer den interesse, som forbrugeren måtte have i at få indblik i samarbejdsaftaler mellem formidlere og samarbejdsparter.

Advokatrådet mener, at der skal være forbud mod provision, der ikke ubeskåret videregives til kunden. Det er den bedste måde at øge gennemsigtighed i en ejendomshandel. Det er Advokatrådets erfaring, at mange forbrugere i dag afholder sig fra at spørge om provisionens størrelse, uanset at de er berettiget til at få oplysningen. Rådet nævner, at det kan være medvirkende til, at oplysningerne i praksis ikke gives, at en del af de udgifter, som en formidler har til annoncering i aviser m.v., med jævne mellemrum udløser ikke helt ubetydelige rabatter, som udbetales til formidleren, uden at disse rabatter tilbageføres til den enkelt forbruger. I praksis kommer provisionens størrelse således kun i få tilfælde til forbrugernes kendskab. Dette finder Advokatrådet uheldigt, da der er tale om væsentlige oplysninger, som er af afgørende betydning for prisdannelsen og forbrugernes mulighed for at sammenligne priser blandt ejendomsformidlere. Lovforslagets tiltag ændrer efter Advokatrådets opfattelse ikke herved. Advokatrådet ønsker således et forbud mod provisioner, der ikke ubeskåret videregives til kunden. Alternativt bør størrelsen af provisionen oplyses uden særskilt opfordring fra forbrugeren.

Kommentar

Loven bygger på en forudsætning om, at det ikke er betænkeligt, at ejendomsmægleren får provision ved at afsætte bestemte produkter i forbindelse med ejendomshandel, når blot forbrugerne sikres oplysning og gennemsigtighed om provisionen. Gennemsigtigheden er sikret ved, at ejendomsmægleren skal gøre begge parter bekendt med, om der modtages provision. Endvidere skal mægleren gøre parterne bekendt med adgangen til at få oplyst provisionens størrelse og på forespørgsel oplyse denne. Overtrædes reglerne, kan mægleren straffes.

Det er centralt, at lovens regler fungerer efter hensigten. I forhold til forslaget om et forbud foreslået af Forbrugerrådet og Advokatrådet er fuld åbenhed omkring provisioner at foretrække frem for et forbud.

Advokatrådet foreslår, at størrelsen på provisioner mv. gives uden opfordring. Det er vurderingen, at et sådant forslag ikke bør gennemføres alene for ejendomsmæglere.

I dag gives oplysninger om provision normalt først i købsaftalen. Lovforslaget vil betyde, at oplysningerne om provision gives på et tidligere tidspunkt i salgsopstillingen. Endvidere skal der oplyses om rabatter, og hvorfra provisionen eller rabatten stammer.

4. Gennemsigtighed om salær

Forbrugerrådet støtter den foreslåede ændring om øgede oplysninger om priser, da den må forventes at føre til en øget gennemsigtighed for forbrugeren, og dermed bedre muligheder for at forhandle aftalens vilkår.

Håndværksrådet støtter forslaget.

DE kan tilslutte sig den foreslåede ændring og har ingen umiddelbare bemærkninger. Dog påpeger foreningen, at ændringen ikke vil medføre en administrativ lettelse for formidleren, og at ændringen hverken vil gøre det nemmere eller billigere for forbrugeren. DE ønsker, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen snarest muligt udnytter hjemlen til at fastsætte nærmere regler om formidlingsaftalens indhold, herunder om hvor og hvordan det endelige vederlag skal specificeres, idet ændringerne skal implementeres i formularer, software m.v.

Advokatrådet er enig i, at prissætningen bør ske en klar og overskuelig måde i forbindelse med ejendomsformidling.

Dansk Handel & Service mener, at forslaget om særskilt prissætning af delydelser vil medføre nye administrative byrder for branchen og at forslaget ikke er rimeligt begrundet.

Kommentar

Det er korrekt, at øget gennemsigtighed om salæret vil medføre administrative byrder. Lovforslaget forventes at medføre administrative lettelser. Den endelige måling af de samlede administrative konsekvenser foreligger ikke på nuværende tidspunkt.

Det skønnes, at de administrative byrder forbundet med denne del af forslaget opvejes af fordelene for forbrugerne i at kende det samlede salær.

5. § 15 - partsrepræsentation

DE kan tilslutte sig den foreslåede ændring. Foreningen ser især positivt på indholdet af stk. 3. Foreningen opfordrer dog til, at formuleringen af stk. 3 bliver så præcis, at man undgår enhver form for fremtidig usikkerhed og mulighed for fortolkningstvivil om indholdet.

Finansrådet kan tilslutte sig indholdet af den foreslåede bestemmelse, men har et forslag til en anden formulering. Endvidere foreslår rådet en ændring af ordlyden i lovens § 9.

Håndværksrådet støtter forslaget.

Advokatrådet finder ikke, at der ved det konkrete lovforslag sker tilstrækkelig synliggørelse af forbrugernes behov for individuel og uvildig rådgivning. Rådet vil dog ikke forbyde sælgers mægler i at indgå aftale med køber om handlens berigtigelse. Dog opfordrer rådet til, at

det tydeliggørelse, at formidlerens kontraktsforhold alene består i relation til den ene af sagens parter og alene for dennes regning.

Forbrugerrådet støtter, at der foretages en præcisering af bestemmelsen om rådgiverrollen, men finder det helt utilstrækkeligt og meget uheldigt, at formidleren i lovudkastet får mulighed for at fungere som rådgiver for begge parter. Forslaget vil efter Forbrugerrådets opfattelse ikke løse problemet.

Kommentar

Lovforslaget har til hensigt at præcisere retstilstanden uden egentlige materielle ændringer i forhold til de gældende regler.

Et egentligt forbud mod at en ejendomsformidler efter handlens afslutning hjælper køberen med ekspeditions-mæssige opgaver som f.eks. tinglysning, refusionsopgørelse mv. findes ikke i dag. Det er vurderingen, at et sådant forbud vil være for vidtgående samt formentlig fordyre processen for køber, da formidleren i forvejen kender sagen.

Forslaget om præcisering bygger primært på Højesterets præmisser i en konkret dom om spørgsmålet. Bestemmelsen samt bemærkningerne er søgt beskrevet så præcist som muligt i forhold til retstilstanden. Det ses ikke at være egnet til lovgivning at fastsætte yderligere regler om afgrænsningen, da dette beror en konkret vurdering i hver enkelt sag.

6. Ikrafttrædelse

DE bemærker, at forslaget vil medføre store omlægninger af ejendomsmæglernes forretningsgange, standarddokumenter, software mv. Flere af forslagets bestemmelser lægger op til en nærmere regulering via bekendtgørelser på områder af central karakter.

DE foreslår, at ikrafttrædelsesdatoen rykkes til tidligst den 1. juli 2006.

Kommentar

DE's argumenter forekommer velbegrundede.

7. Tekniske bemærkninger, nye forslag mv.

Herudover har høringsparterne fremsat en række tekniske bemærkninger om bl.a. virksomhedsformer, forbrugsafhængige forhold, indestående lån, omvalg ved finansiering mv.

DE rejser en problemstilling vedrørende lovens anvendelsesområde ved køb af ejendomme i udlandet. DE har oplyst, at DE har et udvalgsarbejde i gang om spørgsmålet og vil efterfølgende sende et konkret forslag herom.

A. Ophævelse af ejerkrav

DE og Finansrådet mener, at den måde hvorpå ændringen er gennemført rent lovteknisk ved at ændre "drive" til "udøve" kan give anled-

ning til tvivl om, hvem der må foretage ejendomsformidling, og hvad udøvelse af formidling er. DE mener, at der herved sker en indsnævring i personkredsen, idet mange opgaver i en formidlingsvirksomhed i dag varetages af personer, der ikke nødvendigvis er ejendomsmæglere eller advokater, men f.eks. jurister, civiløkonomer, salgsuddannet personale eller assistenter. Finansrådet formoder, at der med en ændring af ordet ”drives” til ”udøves” ikke er tilsigtet nogen realitetsændring og foreslår, at dette præciseres i bemærkningerne.

Kommentar

Med forslaget sker der ikke realitetsændringer i forhold til i dag. Det er kun ejerkredsen, der ændres ved. Der bliver således ikke tale om en indsnævring i personkredsen.

B. Erstatning

DE er imod forslaget om at ændre ansvarsreglen i § 24. DE anfører, at bestemmelsen desuden er uklar og kan læses sådan, at et forslag til en finansiering, som forbrugeren ikke har benyttet sig af, skal kunne udløse en økonomisk kompensation til forbrugeren.

I tilknytning til denne bemærkning nævner DE, at DE vil stille forslag til en mere omfattende ændring af ansvarsreglen i § 24.

Kommentar

Forslaget om ændring af § 24 indebærer ingen materielle ændringer i forhold til de gældende regler. Forslaget er alene en konsekvensændring, som sikrer, at ejendomsformidleren fortsat kan gøres ansvarlig, hvis der til skade for forbrugeren foretages en forkert beregning i forbindelse med finansieringsforslag.

DE's forslag om en ny ansvarsregel omhandler lovens generelle erstatningsregler, som ikke ændres med lovforslaget.