

**Søren Olrik Eklund (EOGS)**

---

**Fra:** Helene Ravn [ravn@hvr.dk]  
**Sendt:** 18. marts 2005 15:00  
**Til:** soe@eogs.dk  
**Emne:** Høring: Lov om omsætning af fast ejendom

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen  
Att.: Søren Olrik Eklund

**Vedr. høring af udkast til forslag til Lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom**

Under henvisning til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens skrivelse af 4. marts 2005 skal Håndværksrådet herved meddele, at Håndværksrådet er enig i de overvejelser og intentioner, der ligger til grund for ovennævnte lovudkast, og at rådet således støtter udkastet såvel i dets helhed som i dets enkeltheder.

Venlig hilsen

Helene Ravn  
Håndværksrådet  
Islands Brygge 26  
Postboks 1990  
2300 København S

Telefon: 33 93 20 00  
Direkte: 32 63 03 12 (kl. 9-15)  
Telefax: 33 32 01 74



Erhvervs- og Selskabsstyrelsen  
Att.: Søren Olrik Eklund

Sendt via e-mail til: [soe@eogs.dk](mailto:soe@eogs.dk)

## Høring over udkast til forslag til ændring af lov om omsætning af fast ejendom

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har den 4. marts 2005 sendt ovennævnte lovudkast i høring med anmodning om bemærkninger.

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.

I lovudkastet lægges op til en understregning af kontanthandelsprincippet. Finansrådet finder dette positivt og er enig i, at de tre valgte standardfinansieringsforslag ikke nødvendigvis giver køberen et tilstrækkeligt overblik over finansieringsmulighederne, ligesom der ikke herved tages hensyn til købers individuelle situation. Købere har, som det også fremgår af lovbetragtningerne, behov for at få en individuelt tilpasset finansieringsløsning fra egen rådgiver. Ejendomshandlen og finansieringen er to selvstændige beslutninger, som ikke nødvendigvis skal knyttes sammen. Som det nævnes i lovbetragtningerne, er det også i andre lande køber, som selv står for finansieringen.

Endelig er Finansrådet enig i, at reglerne for omsætning af fast ejendom bør understøtte et velfungerende marked, hvor der er gennemsigtighed om samarbejdsrelationer.

### Konkurrenceforvridning

Finansrådet havde dog gerne set, at lovudkastet også indeholdt et forslag om ophævelse af den stærkt konkurrenceforvridende regel i lovens § 8, stk. 2 om selvstændige forretningssteder. Efter denne regel skal en ejendomsformidlingsvirksomhed udøves fra et selvstændigt forretningssted, medmindre alle ejere er ejendomsmæglere eller advokater (bestemmelsens ordlyd er ændret med den udvidede ejerkreds, men indholdet er det samme).

Reglen i § 8, stk. 2 er stærkt konkurrenceforvridende og uacceptabel, da den giver ejendomsmæglere og advokater langt bedre mulighed for markedsføring end alle andre ejendomsformidlere. Denne forskelsbehandling er alene begrundet i ejerforhold. Problemstillingen illustreres klart med følgende eksempel:

18. marts 2005

Finansrådets Hus  
Amaliegade 7  
1256 København K

Telefon 3370 1000  
Fax 3393 0260

[mail@finansraadet.dk](mailto:mail@finansraadet.dk)  
[www.finansraadet.dk](http://www.finansraadet.dk)

Kontakt Rikke Friborg  
Direkte 3370 1080  
[rif@finansraadet.dk](mailto:rif@finansraadet.dk)

Journalnr. 346/01  
Dok. nr. 121011-v2

*Et supermarked ønsker at sælge ejendomme. Supermarkedet opretter derfor et datterselskab, der skal stå for ejendomsformidlingen. Der ansættes en ejendomsmægler som daglig leder af forretningen jævnfør § 8 stk. 5. Da ejendomsformidlingsvirksomheden er ejet af supermarkedet skal ejendomsformidlingen foregå fra særskilte lokaler. Disse lokaler indretter supermarkedet i naboforretningen.*

Side 2

Journalnr. 346/01

Dok. nr. 121011-v2

*Et andet supermarked ønsker ligeledes at sælge ejendomme. I stedet for at oprette et datterselskab vælger dette supermarked at lave en franchiseaftale med en ejendomsmægler. Da denne ejendomsmægler suverænt ejer ejendomsformidlingsvirksomheden kan forretningen placeres inde i supermarkedet, da der ikke stilles krav til selvstændigt forretningssted.*

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.

Denne ubegrundede og unødvendigt konkurrencebegrænsende regel bør udgå af lovudkastet.

Finansrådets øvrige bemærkninger af mere teknisk karakter findes i det efterstående bilag.

Med venlig hilsen

Rikke Friborg

Direkte 3370 1080

rif@finansraadet.dk

**Tekniske bemærkninger til lovudkastet samt ændringsforslag****§ 4, stk. 1**

I den eksisterende § 4, stk. 1 fastlægges det vigtige princip om, at ejendommen skal udbydes til kontantprisen, og i stk. 2 angives, at salget kan betinges af overtagelse af indestående lån, men ikke af aftale om finansiering i øvrigt.

Journalnr. 346/01

Dok. nr. 121011-v2

Det bør tydeligere fremgå, at kravet om overtagelse af lån alene kan stilles i særlige tilfælde, fx ved lån, som det vil være meget byrdefulde at indfri. Bestemmelsen skal sikre køber et frit finansieringsvalg, og det har ikke været sigtet at gøre et salg afhængigt af, at der samtidig overtages et almindeligt realkreditlån.

**§ 8**

Den foreslåede forkortede udgave af § 8, stk. 1, som angiver hvem en virksomhed som ejendomsformidler må udøves af, er efter Finansrådet opfattelse overflødig og bør udgå. Formålet med bestemmelsen er allerede opfyldt i § 8, stk. 5, som angiver, at hvert forretningssteds formidlingsvirksomhed skal være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat.

I § 8, stk. 5 og adskillige andre steder i lovudkastet foreslås "drives" ændret til "udøves". Formålet er ifølge bemærkningerne at angive, at det kun er ejendomsmæglere og advokater, der må udøve den konkrete ejendomsformidling over for forbrugeren, mens alle kan eje en ejendomsformidlingsvirksomhed.

Forslaget kan efter dets ordlyd fortolkes således, at virksomhed som ejendomsformidler kun må udøves af ejendomsmæglere og advokater, og at der som en følge heraf fremover ikke kan anvendes fx assistenter i forretningen, da disse ikke må medvirke ved formidlingen. Dette ville betyde, at der fremover ikke kunne uddannes nye ejendomsmæglere, da disse ikke vil kunne opnå de krævede to års praktisk erfaring. Finansrådet formoder, at der med en ændring af ordet "drives" til "udøves" ikke er tilsigtet nogen realitetsændring og skal foreslå, at dette præciseres i bemærkningerne.

Det følger af den eksisterende § 8, stk. 3, at: "Det er en betingelse for udøvelse af 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. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter regler herom, herunder om sikkerhedens udstrækning." Den udstedte bekendtgørelse nr. 617/1998 omtaler henholdsvis en forsikring fra et forsikringselskab og sikkerhedsstillelse fra tredjemand. Det er Finansrådets opfattelse, at det bør være muligt at modtage en garanti, der dækker hele den krævede sikkerhed, og i så tilfælde overflødiggøres behovet for ansvarsforsikring.

§ 9

Det kan overvejes at lade ordene "med omsorg for begge parter interesse" udgå i lovens § 9, jf. bestemmelsen i § 15 om, at ingen må være formidler for begge parter i samme handel. Herved ændres ikke på, at den almindelige loyalitetspligt i kontraktsforhold naturligvis vil være gældende.

Journalnr. 346/01

Dok. nr. 121011-v2

Finansrådet skal endvidere bemærke, at hvor den af sælger betalte ejendomsformidler påtager sig at skrive skøde og berigtige handlen for køber opstår et særligt behov for at oplyse om partsrepræsentationen samt mulighed for at søge bistand andet steds, jf. § 15, stk. 2.

§ 10

De eventuelle regler, som Erhvervs- og Selskabsstyrelsen måtte fastsætte for indholdet af en aftale om resultatafhængigt vederlag, bør være tilstrækkeligt rummelige til, at markedet også i praksis får mulighed for at produktudvikle.

§ 15, stk. 2

Finansrådet kan tilslutte sig indholdet af den foreslåede § 15, stk. 2, hvorefter ejendomsformidleren skal *rådgive* en anden part (oftest køber), hvis denne ikke bistås af egen rådgiver, om den pågældendes behov og mulighed for at søge bistand. Som nævnt i bemærkningerne kan denne bistand fx være rådgivning om finansieringen.

Ordet "rådgive" foreslås dog ændret til "henvise", da denne betegnelse bedre dækker, den handling som ejendomsformidleren skal foretage. "Henvise" er også den betegnelse, som anvendes i god skik-reglerne for finansielle virksomheder (§ 5, stk. 2, 3. pkt.), hvor der findes en tilsvarende regel. Resten af sætningen bør tilpasses i overensstemmelse hermed.

§ 16, stk. 2

Bestemmelsen forekommer overflødig, da den udtrykker hovedreglen.

§ 18, stk. 2

I den eksisterende § 18, stk. 2 er det fortsat uklart, hvor meget der skal til for, at der er tale om "tab eller væsentlig ulempe". Ved omvalg fra finansieret handel til kontant handel, hvor sælger eventuelt har et rentetab i forbindelse med indfrielse af eksisterende lån, foreligger der efter Finansrådets opfattelse ikke en væsentlig ulempe. Dette kunne tydeliggøres i bemærkningerne.

§ 25, stk. 7

Finansrådet kan tilslutte sig forslaget om elektronisk registrering.

Generelt

For at undgå fejllæsning er der behov for en præcisering af, at bekendtgørelser, som er udstedt i henhold til paragraffer der alene retter sig mod forbrugerforhold, også kun omfatter forbrugerforhold.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen  
Kampmannsgade 1  
1780 København V

Att.: Fuldmægtig Søren Olrik Eklund

København, den  
18. marts 2005  
J.nr. H.23-26  
BWH  
Dir.tlf. 3264 4577  
e-mail: [bwh@de.dk](mailto:bwh@de.dk)

**Vedr.: Høring angående forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom**

Dansk Ejendomsmæglerforening har modtaget ovenstående forslag, hvor der lægges op til en gennemgribende ændring af lov om omsætning af fast ejendom (herefter LOFE), og foreningen skal hermed fremkomme med sine kommentarer:

Det fremgår, at de fremlagte forslag skal medvirke til at skabe gode betingelser for, at det bliver bedre og billigere for forbrugere at handle bolig. Foreningen er enig i disse målsætninger, og finder også, at forslaget indeholder en række positive tiltag, men må beklageligvis konstatere, at ikke alle forslagene bærer i den ønskede retning. Samlet set må det forventes, at forbrugerne vil opleve, at det både bliver dyrere, mere usikkert og mere besværligt at handle bolig ved en gennemførelse af forslagene.

Navnlig forslaget om fri adgang til ejerskab af ejendomsformidlingsvirksomheder samt afskaffelsen af obligatorisk finansieringsforslag og oplysninger om brutto/nettoydelser samt kravet om, at finansieringsoplysninger skal gives særskilt, vil have de nævnte konsekvenser.

Det fremgår videre, at den tilsigtede målsætning bl.a. skal opnås ved at skabe øget konkurrence samt lette de administrative byrder.

Foreningen er ikke enig i, at der ikke er tilstrækkelig konkurrence på markedet for ejendomsformidlingsydelser. Regeringens påstand herom baseres på Konkurrencestyrelsens redegørelse fra 2004, som er udarbejdet på grundlag af oplysninger indhentet tilbage i 2003. Dansk Ejendomsmæglerforening har siden undersøgelsens offentliggørelse været uenig i undersøgelsens resultat, men bortset herfra, har konkurrenceforholdene ændret sig markant siden 2003 – mest markant har indførelsen af de afdragsfrie lån haft en massiv påvirkning af boligmarkedet – og der kan ikke være tvivl om, at der i dag hersker en skarp konkurrence inden for branchen. Branchen er parat til at dokumentere dette.

Foreningen kan tilslutte sig, at en lettelse af de administrative byrder principielt vil bevirke, at det bliver billigere for forbrugerne at handle boliger, og kan støtte en sådan udvikling. Foreningen må imidlertid konstatere, at de områder, hvor reglerne forenkles, ikke giver væsentlige lettelser i de administrative byrder, og at lettelser på nogle områder opvejes af nye krav på andre.

Alt i alt finder foreningen, at forslaget indeholder mange, men relativt lette forbedringer, men også nogle klare forringelser, og dermed ikke opfylder den ønskede målsætning om bedre og billigere bolighandel. Og regeringens erklærede forudsætning om, at ændringerne ikke må gå ud over forbrugerbeskyttelsen er ikke opnået – tværtimod er forslaget stærkt forringende og fordyrende for navnlig køberne.

Foreningen har følgende kommentarer til ændringsforslagets enkelte bestemmelser:

#### **Ad § 1:**

1. Der er tale om en konsekvensændring, som foreningen ikke har særlige kommentarer til.
2. Foreningen kan støtte, at detailregulering fjernes, og at markedet derved i højere grad gives mulighed for at vurdere, hvad der er relevant at give af oplysninger om ejendommene. Foreningen skal dog gøre opmærksom på, at den foreslåede ændring ikke vil medføre en væsentlig reduktion i omkostningerne for sælger.
3. Der er tale om en konsekvensændring, som foreningen ikke har særlige kommentarer til.
4. Foreningen finder forslaget overflødigt set fra et forbrugersynspunkt og administrativt belastende.

Herudover skal foreningen påpege, at der indenfor ejendomsformidlingsbranchen eksisterer flere forskellige forretningsstrukturer og virksomhedsopbygninger, der umuliggør sammenligning af rabatter/provisioner etc. mellem de forskellige ejendomsformidlingsvirksomheder.

5. Foreningen finder som udgangspunkt ikke, at der er behov for at ændre reglerne om ejerskab. Ændringen er begrundet i ønske om at skabe mere konkurrence, men der er allerede i dag en sund konkurrence på markedet for ejendomsformidlingsydelse, og de argumenter, der er anført for det modsatte synspunkt, bygger på forkerte præmisser.

Foreningen har tidligere argumenteret for, at Konkurrencestyrelsens analyse er forkert, og skal her blot nævne, at de stigende salærer, der har kunnet konstateres i perioden 1994-2003, i det væsentligste kan tilskrives den professionalisering, der er sket af branchen i denne periode.

Kravene til ydelseernes karakter er øget, og dette har affødt en anden virksomhedsprofil i branchen. I modsætning til 1994 er branchen i dag præget af større virksomheder med højt uddannet personale, it-teknologi, forsikringsordninger osv. – alle forhold, der har bevirket, at branchen har kunnet leve op til de lovgivningsmæssige krav, og som har sikret forbrugerne en tryk bolighandel.

Denne professionalisering har naturligvis ikke kunnet gennemføres uden, at omkostningerne for virksomhederne er steget, og selvom salærindtægterne er steget i perioden, er virksomhedernes overskud ikke steget i samme forhold.

En videnskabelig undersøgelse for et års tid siden viste, at ejendomsmæglerbranchen er den branche med den laveste produktivitetstigning, begrundet i det forhold, at papirmængden i en ejendomshandel er steget voldsomt, bl.a. med baggrund i forbrugerbeskyttende bestemmelser. Der anvendes i dag det dobbelte antal personer for at gennemføre det samme antal handler, som for 10 år siden.

Påstanden om en stiv struktur er ligeledes ukorrekt. Hovedparten af branchens udøvere udbyder flere forskellige ydelser til lave priser, men faktum er blot, at forbrugerne ikke vælger dem. Forbrugerne vælger den trygge løsning, hvor ejendomsformidleren varetager alle opgaverne.

Ændringsforslagene indebærer først og fremmest, at begrænsningen i ejerkredsen i den nuværende § 8, stk. 1 ophæves, således at det vil være muligt for *alle og enhver* fremover at eje en ejendomsformidlingsvirksomhed.

Dette er foreningen meget bekymret over.

Det, der karakteriserer ejendomsformidlingsbranchen i dag, er en høj grad af forbrugersikkerhed. Dette er bl.a. opnået ved at begrænse ejerkredsen til faguddannede personer og til virksomheder, der er under tilsyn af offentlige myndigheder, og hvis forretningssteder skal ledes af faguddannede personer.

Med den foreslåede ændring stilles der ikke længere krav om, at indehaverne af ejendomsformidlingsvirksomheder enten er faguddannede personer eller under tilsyn af offentlig myndighed, og dermed er det ikke længere muligt at sikre kvaliteten af virksomhedsudøvelsen og sikkerheden for forbrugers midler gennem ejerkredsreglerne. Kvaliteten skal alene sikres gennem kravet om, at forretningssteder skal ledes af ejendomsmæglere eller advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed.

Dette forekommer ikke velovervejet, og er da også dårligt harmonerende med de erfaringer, man har haft i Norge om fri adgang til ejendomsformidlingsbranchen, og som har bevirket, at man her har (gen)indført krav om, at ejendomsformidlingsvirksomheder skal godkendes af Kredittilsynet. Det var netop også de samme erfaringer, der førte til, at man i 1994 i Danmark gik fra – i praksis – fri adgang (næringsbrev var tilstrækkeligt) til de regler, vi kender i dag. Vi skal ikke undlade at nævne "sidegadevekslerer" som et skræmmende eksempel fra en anden branche.



Ejendomsformidlingsvirksomhed er karakteriseret ved et relativt stort flow af pengestrømme og perioder med gode indtjeningsmuligheder. Ved at give helt frit for ejerskab af ejendomsformidlingsvirksomheder er der stor risiko for, at branchen igen bliver "invaderet" af "lykkeriddere", som vi så det før 1994. Det vil sige personer uden branchetilknytning, som går ind i branchen i gode tider og ud igen, når tiderne er knapt så gode; som alene betragter ejendomsformidlingsvirksomhed som en investering, der skal give et stort afkast på kort sigt; og som ikke kærer sig om de mere langsigtede perspektiver for virksomheden, da deres indtjeningsmuligheder ikke på længere sigt er afhængige af netop denne branche. Erfaringerne fra før 1994 viser, at der er stor risiko for, at virksomheden økonomisk køres i sæk efter en årrække, når de gode tider er ovre med den følge, at forbrugerne rammes økonomisk.

Selvom man opretholder en garantiordning, der skal afdække ethvert krav en forbruger måtte få, og dermed holder den enkelte forbruger skadesløs for et direkte tab i handlen, vil dette bevirke, at omkostningerne til ansvarsforsikringer og garantistillelse vil blive væsentligt forhøjet – en udgift der i sidste ende skal bæres af forbrugerne gennem betaling af højere salærer. Endvidere vil det skabe utryghed og besvær for forbrugerne.

Ændringen af ejerskabsreglerne indebærer herudover stor risiko for, at ejendomsformidlingsydelsernes kvalitet forringes. Ændringen bevirker, at det ikke længere vil være den fagligt ansvarlige – ejendomsmægleren eller advokaten – der nødvendigvis har den bestemte indflydelse i ejendomsformidlingsvirksomheden. Det må således befrygtes, at kravet om økonomisk afkast til investoren vil bevirke, at denne presser den fagligt ansvarlige med den virkning, at forbrugersikkerheden bliver yderligere forringet.

Ændring er søgt gennemført ved at udskifte ordet "drive" med ordet "udøves" i § 8, stk. 1. Fremover stilles der krav til, hvem der må *udøve* ejendomsformidlingsopgaverne i ejendomsformidlingsvirksomheden, og ikke til hvem der må drive/eje en ejendomsformidlingsvirksomhed. Det fremgår ikke tydeligt, hvad der anses for *udøvelse* af ejendomsformidlingsvirksomhed, og det forekommer uklart, hvilke opgaver der er omfattet af begrebet, men det må antages, at der hermed menes varetagelse af de opgaver, der er karakteristiske for ejendomsformidling, dvs. vurdering, undersøgelse af ejendommens forhold, udarbejdelse af salgssopstilling, fremvisning af ejendommen, udarbejdelse af købsaftale etc..

Det er med ændringsforslaget udelukkende registrerede ejendomsmæglere samt advokater, som må *udøve* ejendomsformidlingsvirksomhed og ændringerne indebærer således, at der skal foretages nogle sondringer mellem de opgaver, der udføres i en ejendomsmæglervirksomhed, sådan at det sikres, at kun ejendomsmægleren/advokaten udfører opgaver, der kan karakteriseres som ejendomsformidlingsopgaver. Dette vil besværliggøre en tilrettelæggelse af den daglige arbejdsdag i virksomhederne.

Forslaget harmonerer endvidere ikke med den forretningsstruktur, der er i ejendomsmæglerbranchen i dag. De ejendomsformidlingsopgaver ejendomsformidlingsvirksomheden påtager sig over for sælger – eller efter loven er plig-

tige at give køberne – varetages i dag af en række forskellige grupper af ansatte, der ikke nødvendigvis er ejendomsmæglere, men f.eks. er jurister, civiløkonomer, salgsuddannet personale eller ejendomsmæglerassistenter.

Det skønnes, at der er 5.000 – 6.000 beskæftigede i ejendomsmæglerbranchen, der beskæftiger sig med opgaver, der kan karakteriseres som ejendomsformidlingsopgaver, men der er kun ca. 2.600 registrerede ejendomsmæglere. Det vil derfor på kort sigt være ødelæggende for branchen, hvis disse opgaver fremover alene må varetages af personer, der er registrerede som ejendomsmæglere eller er advokater. Resultatet vil også være indskrænkninger i det antal beskæftigede, der i dag yder kontormæssig støtte til mæglerfunktionen.

Udover at der i dag ikke er personalemæssige ressourcer til en sådan forretningsstruktur, vil det også umuliggøre uddannelse af nye ejendomsmæglere, der jo bl.a. skal have to års praktisk erfaring med udførelse af ejendomsmægleropgaver for at blive registreret som ejendomsmæglere.

Endvidere vil forslaget gennem indsnævringen af den personkreds, der kan varetage ejendomsformidlingsopgaver mindske konkurrencen og øge omkostningerne i branchen, idet virksomhederne vil have et snævrere rekrutteringsgrundlag for ansatte. Nogle virksomheder vil ikke kunne tiltrække et nødvendigt antal faguddannet personale og må lukke, og de øvrige virksomheder vil få forøgede lønomkostninger.

Ændringerne syntes endvidere at tage udgangspunkt i, at den enkelte ejendomsmægler/formidler er/skal være direkte ansvarlig over for forbrugeren for fejl, der begås i ejendomsformidlingsvirksomheden også i de situationer, hvor den pågældende er ansat og måske end ikke selv har begået fejlen. Herudover synes forslaget at forudsætte, at den enkelte ansatte ejendomsmægler/formidlers forsikring skal dække det erstatningskrav, der måtte opstå som følge af en fejl i virksomheden. Ligeledes syntes ændringerne at indebære, at afregning af deponerede midler – i de tilfælde hvor virksomheden ikke er i stand til dette – påhviler den ansatte ejendomsmægler og i sidste ende dennes garantiforsikring.

Det er ejendomsmæglervirksomheden (indehaveren af denne, når virksomheden udøves i personligt regi eller deltagerne i interessentskabet, når virksomheden udøves i interessentskab med andre ejendomsmæglere, eller selskabet når virksomheden drives af et selskab) som sådan, der er part i aftalen med forbrugeren, og som sådan er berettiget og forpligtet af aftalen, herunder berettiget til at oppebære vederlag og modtage deponeringerne og forpligtet til at levere f.eks. salgsopstillingen, købsaftalen og provenuberegningen og afregner i forhold til forbrugeren.

Det forekommer derfor særdeles uhensigtsmæssigt og i strid med sædvanligt ansvar for ansatte, at den ansatte ejendomsmægler – der er under instruktion af virksomhedsindehaveren og måske ikke selv har instruktionsbeføjelser over andre ansatte – og som ikke er part i aftalen med forbrugeren 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. Det må forventes, 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.

Dette betyder ligeledes en reduceret mobilitet for så vidt angår ansatte ejendomsformidlere, idet salgssager og ejendomsformidlere ikke vil kunne adskilles ved jobskifte.

Foreningen skal derfor kraftigt anbefale, at forslaget ikke gennemføres i den fremlagte model.

Såfremt Regeringens beslutning om at udvide ejerkredsen af ejendomsformidlingsvirksomheder fortsat ønskes gennemført, skal Dansk Ejendomsmæglerforening alternativt foreslå, at der alene åbnes op for, at alle kan være *medejere* af ejendomsformidlingsvirksomheder.

Dette bør gennemføres på en sådan måde, at der opretholdes et krav om, at ejermajoriteten og den bestemmende indflydelse i ejendomsformidlingsvirksomheder skal ligge hos en af de tre aktører, som har ret til at eje en ejendomsformidlingsvirksomhed i dag – dvs. en registreret ejendomsmægler, en advokat eller et pengeinstitut, realkreditinstitut eller forsikringsselskab som nævnt i den nuværende lovs § 8, stk. 1. Dette er et system, der er kendt fra f.eks. revisorvirksomheder og som sikrer, at ejermajoriteten og den bestemmende indflydelse ligger hos enten faguddannede eller hos virksomheder, der er under offentligt tilsyn – hensyn der var helt afgørende da reglerne blev ændret i 1994 og som fortsat har afgørende betydning for trygheden i en ejendomshandel, jf. betænkning nr. 1241 fra Industriministeriet af december 1992.

Endvidere skal ansvaret for ejendomsformidlingsvirksomhedens korrekte udførelse af hvervet i overensstemmelse med de almindelige regler ligge hos den, der driver/ejer virksomheden, og det skal alene være den, der driver/ejer virksomheden, der hæfter for afregning af deponerede midler.

Konkret skal foreningen i dette tilfælde foreslå, at lovens § 8 formuleres som følger:

### **Kap. 3. Ejendomsformidlingsvirksomheder**

**§ 8** Ejendomsformidlingsvirksomhed må alene drives som enkeltmandsvirksomhed og i interessentskab, samt af aktieselskaber, anpartsselskaber eller kommandit-aktieselskaber (herefter under ét betegnet ejendomsformidlingsselskaber). Ejendomsformidlingsselskaber må alene have til formål at drive ejendomsformidlingsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

*Stk. 2.* Ejendomsformidlingsvirksomhed som enkeltmandsvirksomhed eller i interessentskab må alene drives af

- 1) Ejendomsmæglere, der er registrerede, jf. § 25 og
- 2) advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven.

*Stk. 3.* I ejendomsformidlingsselskaber skal majoriteten af aktie-, anparts- eller indskudskapitalen i selskabet ejes af de i stk. 2 nævnte personer, eller af pengeinstitutter, der er omfattet af lov om banker og sparekasser, realkreditinstitutter der er omfattet af realkreditloven, eller forsikringsselskaber, der er

omfattet af lov om forsikringsvirksomhed. Disse skal ligeledes råde over flertallet af stemmerettighederne i selskabet.

*Stk. 4.* Ejendomsformidlingsselskaber må kun udøve ejendomsformidlingsvirksomhed, såfremt selskabets virksomhed er omfattet af en forsikring, der dækker ethvert krav en forbruger måtte få mod selskabet. Erhvervs- og selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere krav til forsikringens dækningsomfang.

*Stk. 5.* I ejendomsformidlingsselskaber skal flertallet af bestyrelsesmedlemmerne være ejendoms-mæglere, der er registrerede, jf. § 25, eller advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven. Er et ejendomsformidlingsanpartsselskab uden bestyrelse, skal flertallet af direktions-medlemmerne bestå af ejendoms-mæglere, der er registrerede, jf. § 25, eller advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven. I ejendomsformidlingskommandit-aktieselskaber (ejendomsformidlings-partnerselskaber) skal majoriteten af komplementarerne være ejendoms-mæglere, der er registrerede, jf. § 25, eller advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven. Såfremt ejendomsformidlingsselskabets ejermajoritet besiddes af **pengeinstitutter, der er omfattet af lov om banker og sparekasser, realkreditinstitutter der er omfattet af realkreditloven, eller forsikrings-selskaber, der er omfattet af lov om forsikringsvirksomhed finder nærværende bestemmelse ikke anvendelse.**

*Stk. 6.* Ejendomsformidlingsvirksomhed skal ske fra særskilte forretningssteder.

*Stk. 7.* Hvert forretningssted skal være ledet af en af de i stk. 2 nævnte personer. Har en ejendomsformidlingsvirksomhed flere forretningssteder, skal forretningsstedets leder have sin hovedbeskæftigelse i forretningsstedet og kan ikke samtidigt lede et andet forretningssted.

*Stk. 8.* Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler om ejendomsformidlingsselskaber herunder regler om vedtægtsbestemmelser, offentliggørelse af ejerforholdene i selskabet, om udøvelse af stemmeretten på aktierne eller anparterne i selskabet, samt om afhændelse af en aktie eller anpart i tilfælde af, at en aktionær eller anpartshaver, der er omfattet af stk. 2, afgår ved døden eller ikke længere er optaget i registret over ejendoms-mæglere eller ejendomsformidlere, jf. § 25.

Det bemærkes, at ovenstående bestemmelse altovervejende er i overensstemmelse med den tilsvarende regel, der gælder for revisorer.

6. Se pkt. 5.

7. Se pkt. 5.

8. Se pkt. 5.

9. Se pkt. 5.

10. Se pkt. 5.

11. Foreningen kan tilslutte sig den foreslåede ændring.

12. Foreningen har ingen umiddelbare bemærkninger til den foreslåede ændring.

Det skal dog påpeges, at ændringen ikke vil medføre en administrativ lettelse for formidleren. Herudover vil ændringen hverken gøre det nemmere for forbrugeren eller medføre besparelser for denne.

13. Foreningen kan tilslutte sig den foreslåede ændring. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen opfordres til at udnytte denne hjemmel snarest muligt, idet ændringerne skal implementeres i både formularer, softwaresystemer o.a.. Se også foreningens kommentarer til § 2.
14. Foreningen kan tilslutte sig den foreslåede ændring.
15. Der er tale om en konsekvensændring, som foreningen ikke har særlige kommentarer til.
16. Foreningen kan tilslutte sig den foreslåede ændring. Foreningen ser især positivt på indholdet af stk. 3.

Foreningen opfordrer dog til, at formuleringen af bestemmelsen i stk. 3 bliver så præcis, at man undgår enhver form for fremtidig usikkerhed og mulighed for fortolkningstvivil vedrørende bestemmelsens indhold.

17. Foreningen anser det som en unødvendig skærpe af reglerne vedrørende oplysning om provision, rabatter o. lign., idet denne oplysning allerede skal fremgå af købsaftalen. Køberne har ikke behov for oplysningen, før køberen skal tage stilling til valg af ydelsen og navnlig, hvad angår finansiering bemærkes, at køber ikke er bundet af en evt. aftalt finansiering, jf. § 18.
18. Der er tale om en konsekvensændring, som følge af ændringsforslag nr. 4, og der henvises derfor til foreningens kommentarer til dette punkt.
19. Foreningen kan *ikke* tilslutte sig forslaget for så vidt angår fjernelse af formidlers obligatoriske ydelser vedrørende finansieringsforslag og brutto/nettoudgift og anser dette for et voldsomt tilbageskridt for den fyldestgørende oplysningsforpligtelse overfor forbrugeren.

Ifølge det fremsatte forslag vil en ejendomsformidlers obligatoriske ydelser overfor sælgeren alene omfatte: værdiansættelsen af ejendommen, beregning af salgsprovenu, udarbejdelse af salgsopstilling samt udarbejdelse af udkast til købsaftale.

Det vil med andre ord ikke længere være obligatorisk for ejendomsformidleren at udarbejde finansieringsforslag, beregne brutto/nettoudgift samt bistå sælgeren i fornødent omfang i forbindelse med berigtigelsen af handlen.

Ændringen er fremsat med det formål, at skærpe konkurrencen på området, samt at gøre flere ydelser valgfri, for herved i sidste instans at gøre det billigere for sælgerne at handle bolig.

Foreningen mener ikke, at den foreslåede ændring 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.

Ejendomsformidleren skal fortsat beregne og oplyse ejerudgifterne og anvendelsesudgifterne for ejendommen. Disse oplysninger indhentes for en stor dels vedkommende manuelt, og det er ikke væsentligt mere omkostningstungt herudover at skulle beregne omkostninger ved finansiering, samt brutto/nettoudgiften, idet disse beregninger foretages elektronisk uden manuel indhentelse af yderligere oplysninger. De softwareprogrammer, der anvendes ved denne beregning, skal under alle omstændigheder udvikles, da ejendomsformidleren har pligt til at udbyde ejendommen med oplysning om indestående lån, der kan overtages, jf. § 18, stk. 1, og da en stor del af sælgerne må forventes at ønske at aftage ydelsen for at sikre en optimal udbydelse af deres ejendom.

Udarbejdelsen af finansieringsforslag og beregning af brutto/nettoudgift i hver handel er derfor ikke forbundet med de store ekstraomkostninger, som det vil have en stor økonomisk fordel for sælgeren at fravælge og vil derfor ikke have en mærkbar positiv betydning for sælgers omkostninger.

Derimod har forslaget den helt afgørende negative konsekvens, at det bliver langt vanskeligere og langt mere uoverskueligt for *køberne* at danne sig et overblik over, hvilke ejendomme de har råd til at købe, og at sammenligne priserne på to ejendomme. Kontantprisen på en ejendom fortæller kun, hvor stort et beløb en køber skal finansiere ved købet – ikke hvad det løbende koster at eje ejendommen som er et helt afgørende spørgsmål ved købsovervejelserne, da købernes økonomiske formåen afgøres af de løbende udgifter. Kontantprisen er derfor uegnet som sammenligningsgrundlag mellem to ejendomme eller som grundlag for at vurdere om man har råd til at købe en bestemt ejendom.

Boligkøberne kan på nuværende tidspunkt med brutto/nettoudgifterne umiddelbart foretage en direkte sammenligning mellem de løbende omkostninger ved f.eks. at købe en villa uden fællesudgifter og en ejerlejlighed der påhviler fællesudgifter på tværs af kommunegrænser med forskellige skattesatser. Hvis der kun udbydes med kontantpris skal boligkøberne selv beregne, hvilke konsekvenser det har for deres månedlige udgifter, at der er fællesudgifter for så vidt angår ejerlejligheden, mens der ikke er dette for villaen. Herudover mister køberne muligheden for umiddelbart, at se de økonomiske konsekvenser det har, at den ene bolig er beliggende i én kommune med én personskattesats og en grundskattesats, mens den anden er beliggende i nabokommunen med andre skattesatser.

Alle disse elementer er på nuværende tidspunkt indregnet i brutto/nettobeløbene, således at køberne nemt og umiddelbart kan se et samlet beløb over ejendommens udgifter før og efter skat, hvorved der nemt og umiddelbart kan sammenlignes mellem forskellige boliger med forskellige beliggenheder og nemt og umiddelbart kan afgøres om man har råd til at købe ejendommen.

I dag skal alle medlemmer af DE – dvs. ca. 95 pct. af markedet – udbyde alle ejendomme med 30-årige fastforrentede lån med kurs nærmest under pari, dvs. med ens lån. Dette sikrer sammenligneligheden mellem to ejendomme

optimalt, også selv om mange boligkøb finansieres med alternative lånetyper. Udbuddet med en fast forrentet finansiering over 30 år sikrer endvidere, at den umiddelbare ydelsesbesparelse der opnås ved f.eks. et rentetilpasningslån eller et afdragsfrit lån ikke kapitaliseres, dvs. omsættes til en højere pris på ejendommen. Finansieringsoplysningerne fra ejendomsformidlerne er dermed med til at sikre, at huspriserne ikke stiger yderligere som følge af de nye låneformer der kommer på markedet, og er med til at sikre, at huskøberne ikke baserer deres boligøkonomi på en ydelseslav, men risikofyldt finansiering.

For blot få måneder siden var det ikke usædvanligt, at nybyggede ustøttede andelsboliger blev udbudt med en meget risikabel finansiering (afdragsfrie rentetilpasningslån) for derved at få boligerne til at fremstå billigt – jf. den omfattende presseomtale i sommeren 2004, om boligkøbere, der blev lokket til køb under vilkår, de ikke har kunnet gennemskue.

Dette skyldtes manglende oplysningspligt, bl.a. om finansiering og har ført til, at regeringen – efter anmodning fra en række brancheorganisationer, herunder Dansk Ejendomsmæglerforening – gennemførte opstramning af kravene til finansieringsoplysninger for andelsboliger. Derfor virker det paradoksalt, at man nu vil fjerne den samme oplysningspligt for udbud af ejerboliger. Og eksempler viser, at køberne ikke modtog den fornødne rådgivning i egen bank – den bank der i øvrigt også skulle finansiere købet, dvs. sælge et lån til forbrugeren.

Forslaget har desuden en social slagside, idet boligkøbere uden særlig indsigt eller nær kontakt til en bank nu er uden den mindste viden om den månedlige udgift, der er forbundet med at eje ejendommen. Særligt udsatte er de mulige købere, der kommer fra en lejebolig, og som er vant til netop månedlige ydelser på et til tider måske stramt budget.

Der er ingen tvivl om, at langt størsteparten af køberne vil anse det som en betydelig forringelse, såfremt ejendommene ikke udbydes med oplysning om brutto/nettoudgifter.

Regeringens forslag kræver, at køberen "har banken i hånden" under hele boligsøgningsprocessen for at kunne få de månedlige udgifter oplyst på hver enkelt ejendom og med optagelse af forskellige lånetyper. Da en køber sjældent kun ser på én ejendom, og da mange potentielle købere ser på samme ejendom, og alle skal foretage beregninger selv eller i egen bank bevirker det, at de samlede omkostninger ved en ejendomshandel forøges.

Stort set alle boligkøbere konsulterer deres bank, inden de køber en bolig. Mange skal have lån til udbetalingen, og andre ønsker vejledning om budgetlægning eller andet. Banken opfattes af mange som det naturlige sted at søge til i disse situationer, da man har et mangeårigt kundeforhold og personlig kontakt til banken. Derfor modtager de fleste også et lånetilbud i deres egen bank i forbindelse med boligkøbet. Banken sælger således til køberne enten et banklån eller et realkreditlån i det realkreditinstitut, som banken er koncernforbundet med, men yder i denne forbindelse ikke uvildig rådgivning i ordets egentlige forstand.

Med det nuværende system modtager de fleste boligkøbere låneforslag fra flere steder – nemlig et fra banken og et fra ejendomsmægleren, der tillige giver oplysninger om tre alternative finansieringsmuligheder. Det betyder, at køberne kan sammenligne finansieringsmuligheder fra forskellige realkreditinstitutter og på forskellige lånetyper og dermed sikres det, at der reelt er konkurrence om finansieringen.

Regeringens forslag bygger på en misforståelse om, at ejendomsmæglerne lokker kunder i massevis til at tage lån hos mæglerens samarbejdspartner for på denne måde at opnå en stor provision. Men det er ikke ejendomsmæglerne, der sidder på markedet for finansiering.

Langt de fleste vælger finansieringsforslaget fra deres egen bank – eller det forslag, de har fået ved selvstændigt at kontakte et realkreditinstitut. Ejendomsmæglerne formidler kun lån i cirka 20 pct. af bolighandlerne. Det gælder også for ejendomsmæglerkæder med samarbejde eller koncernfællesskab med realkreditinstitutter. Det betyder omvendt, at 80 pct. af køberne vælger at hente deres finansiering andre steder.

Den primære effekt af det nuværende krav om, at ejendomsmægleren skal udarbejde forslag til finansiering er, at der skabes sammenlignelighed, konkurrence om finansieringen og overblik på boligmarkedet.

Regeringens forslag fjerner finansieringsforslaget fra ejendomsmæglerne og efterlader boligkøberne med finansieringsforslaget fra deres egen bank – og så vil de mest initiativrige købere kontakte realkreditinstitutterne direkte. Men de fleste vil tage til takke med bankens forslag. Regeringens forslag vil altså ikke give øget konkurrence, men nærmere give bankerne et de facto monopol på låneformidling til boligkøbere. Det gavner kun bankerne.

Foreningen kan derfor *ikke* tilslutte sig den foreslåede ændring vedrørende fjernelse af mæglerens obligatoriske ydelser angående udarbejdelse af finansieringsforslag og beregning af brutto/nettoudgift.

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

- 20.** Der er tale om en konsekvensændring, som foreningen ikke har særlige kommentarer til.
- 21.** Foreningen kan tilslutte sig den foreslåede ændring.
- 22.** Refererende til argumentationen under pkt. 19, kan foreningen ikke tilslutte sig den foreslåede ændring.
- 23.** Regeringen foreslår, at såfremt mægleren udarbejder forslag til finansiering, skal dette fremgå af et dokument adskilt fra salgsopstillingen.



Dette krav er begrundet i ønsket om at se købs- og finansieringsbeslutningen som to adskilte handlinger.

Det er dog ikke muligt i praksis at adskille disse to beslutninger fuldstændigt. Der er intet i vejen for at købe ejendommen ét sted og opnå finansiering et andet – præcis ligesom det sker i 80 % af tilfældene i dag.

Køberne har imidlertid et udpræget behov for at kunne se, hvilke samlede udgifter, der er forbundet med at eje hver enkelt ejendom, eftersom dette kan variere kraftigt som omtalt under pkt. 19.

Det er med andre ord yderst vigtigt for køberen, at få en samlet oversigt i et og samme dokument over hvilke månedlige udgifter, der er forbundet med at eje den pågældende ejendom – dvs. en samlet beregning der viser ejerudgifterne og finansieringsudgifterne beregnet under hensyntagen til skatteforhold ene i den enkelte kommune. Dette vil ikke kunne opnås såfremt finansieringsoplysningerne skal holdes ude af salgsoptillingen og dermed adskilt fra ejendommens øvrige udgifter.

Herudover medfører forslaget øget administration, flere papirer, øget uoverskuelighed og ingen besparelse for forbrugerne.

Foreningen kan derfor *ikke* tilslutte sig den foreslåede ændring.

- 24.** Det seneste års faktiske udgifter til forbrugsafhængige forhold giver meget sjældent et tilstrækkelig fyldestgørende oplysning overfor den konkrete forbruger, der ønsker at erhverve ejendommen.

Dette beløb er helt afhængig af hvilken type familie, der har beboet den pågældende ejendom det seneste år, og hvilken type familie, der kommer til at bebo ejendommen de kommende år.

Foreningen anser det derfor langt mere anbefalelsesværdigt, at indsætte et krav i loven, der bestemmer, at ejendommen skal udbydes med oplysning om udgifter til forbrugsafhængige forhold, som de er beregnet i energimærket.

Sælgeren har i forvejen pligt til at få et energimærke udarbejdet i forbindelse med handlen i medfør af bekendtgørelse om energimærkning m.v. i bygninger § 4, stk.1. Desuden sikrer man på denne måde, at der gives sammenlignelige oplysninger om forbruget udarbejdet af en bygningssagkyndig efter helt fastlagte retningslinjer, samtidig med at man anvendelsen af energimærkningsordningen.

Refererende til argumentationen under pkt. 23 kan foreningen dog som sagt ikke tilslutte sig, at salgsoptillingen ikke skal angive et beløb over ejendommens samlede udgifter bestående af ejerudgifter og finansieringsudgifter samt en angivelse af skattemæssige forhold i relation hertil.

- 25.** Foreningen kan ikke tiltræde forslaget.

Bestemmelsen er desuden 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. Dette er klart unødvendigt og uacceptabelt.

Foreningen ønsker at stille forslag til en mere omfattende ændring af § 24 og henviser i denne forbindelse til nedenstående.

26. Forslaget er en konsekvens af pkt. 5-10, og der henvises derfor til argumentationen under pkt. 5.
27. Foreningen kan tilslutte sig den foreslåede ændring.
28. Foreningen kan tilslutte sig den foreslåede ændring.
29. Foreningen kan tilslutte sig den foreslåede ændring.
30. Forslaget er en konsekvens af pkt. 5-10, og der henvises derfor til argumentationen under pkt. 5.
31. Foreningen kan tilslutte sig den foreslåede ændring.
32. Der er tale om en konsekvensændring, som foreningen ikke har særlige kommentarer til.
33. Der er tale om en konsekvensændring, som foreningen ikke har særlige kommentarer til.
34. Der er tale om en konsekvensændring, som foreningen ikke har særlige kommentarer til.

#### **Ad § 2:**

Regeringens ændringsforslag vil i sin nuværende form medføre store omlægninger for ejendomsmæglerens forretningsgange.

Flere af forslaget bestemmelser lægger op til en nærmere regulering via udstedelse af bekendtgørelser på områder af central karakter.

Forslaget vil desuden betyde, at der skal foretages indgribende ændringer i flere standarddokumenter, softwareprogrammer, daglige arbejdsgange i ejendomsformidlingsvirksomhederne etc.. Disse ændringer kan i vidt omfang ikke foretages, før bekendtgørelserne omtalt ovenfor er udarbejdede.

Det vil derfor være helt afgørende, at samtlige bekendtgørelser er udfærdiget i god tid inden lovens ikrafttrædelse. Der er derfor behov for en passende periode mellem lovforslagets vedtagelse og dets ikrafttrædelse, således at forslaget kan implementeres behørigt.

Den foreslåede ikrafttrædelsesdato anses for at være fastlagt for tidligt. Denne dato bør rykkes til tidligst den 1. juli 2006.

### **Ad § 3:**

Ingen bemærkninger.

### **Yderligere bemærkninger til lovforslaget:**

#### Regler vedr. køb og salg af ejendomme beliggende i udlandet:

I forbindelse med revisionen af loven finder foreningen, at der bør foretages en vurdering af om udbud af ejendomme beliggende i udlandet fortsat skal være omfattet af loven, jf. bemærkningerne til loven da den blev vedtaget i 1994.

Baggrunden for dette ønske er, at det ofte er vanskeligt at vurdere om et salg af en ejendom beliggende i udlandet er omfattet af loven og hvilke krav der i de konkrete situationer stilles til, dels de virksomheder der udbyder disse ejendomme, dels de oplysninger der skal gives om ejendommene.

Foreningen har nedsat et udvalg der skal belyse disse problemstillinger og forventer at udvalget fremkommer med en redegørelse i løbet af april måned.

Foreningen ønsker på baggrund af denne redegørelse at fremkomme med et konkret forslag til regulering af dette område, og vil fremsende dette efterfølgende.

#### Ejendomsformidlerens objektive ansvar i medfør af § 24, stk. 2:

Den nuværende lovs § 24, stk. 2 er formuleret således:

*"Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af provenu ved salg, jf. § 20, 3. pkt., og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jf. § 19, stk. 1, 4. pkt., og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Har forbrugeren i god tro handlet i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse, og afviger denne væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, har forbrugeren krav på rimelig godtgørelse af forskellen."*

Det fremgår heraf, at der i medfør af § 24, stk. 2 påhviler formidleren et *objektivt* ansvar overfor forbrugeren i de nævnte situationer – forkert beregning af provenu, forkert beregning af ejerudgift, og forkert værdiansættelse.<sup>1</sup> Endvidere, at forbrugeren skal have økonomisk kompensation uanset, at den fejlagtige beregning ikke har påført forbrugeren et tab.

Med regeringens forslag vil det objektive ansvar desuden omfatte den situation, hvor formidleren til skade for forbrugeren har foretaget en forkert beregning i et forslag til finansiering, der ikke bliver anvendt af køberen. Som anført ovenfor kan foreningen ikke støtte dette.

---

<sup>1</sup> Citat Karnov note 151 til loven: "Formidleren skal yde godtgørelse på objektivi grundlag, jf. U 1997 488 V om forkert provenuberegning som følge af fejl i den officielle kursliste fra Københavns Fondsbørs. Udtrykket »godtgørelse« er valgt fremfor »erstatning« for at markere, at forbrugers krav udløses uden hensyn til, om der er lidt et sådant tab, som ud fra et culpaspunkt ville kunne forlanges erstattet."

Formidleren er efter bestemmelsen forpligtet til at betale godtgørelse til en forbruger i enhver situation, hvor der opstår en difference til skade for forbrugeren også, uden formidleren har haft nogen mulighed for at påvirke eller afværge den opståede difference. Eksempelvis hæfter formidleren overfor forbrugeren som følge af fejl i beregning af provenu foretaget på baggrund af fejlagtige offentlige kurslister, jf. U.1997.488.V.

Dette strenge ansvar pålægger ejendomsformidlingsvirksomheden en ikke uvæsentlig økonomisk risiko og indebærer at virksomheden må indregne beløb til erstatninger, også hvor forbrugeren ikke har lidt et tab, ligesom ansvaret fordyrer forsikringspræmierne for ejendomsformidlingsvirksomhederne - udgifter som i sidste ende bliver lagt over på forbrugerne og dermed forøger omkostningerne i bolighandlerne.

Da godtgørelsen til forbrugeren endvidere udløses uanset at forbrugeren ikke har lidt et tab forekommer denne retsstilling for ejendomsformidlingsvirksomheden uforståelig og klart urimelig og foreningen skal derfor foreslå at bestemmelsen ændres derhen, at der kun skal ydes godtgørelse hvis ejendomsformidlingsvirksomheden har begået en fejl. En sådan ændring vil endvidere understøtte regeringens formål om at gøre bolighandlen billigere for forbrugerne.

Foreningen er opmærksom på at retsstillingen herved isoleret set forringes en smule for forbrugerne, men under hensyn til, at bestemmelsen i dag overkompenserer forbrugerne og idet foreningen samtidigt skal foreslå, at bestemmelsen udstrækkes til også at omfatte erhvervsmæssigt udbud af boliger og erhvervsmæssig rådgivning i tilknytning til bolighandler, jf. lovens § 1, stk. 1, nr. 1 og 3 vil ændringen reelt styrke forbrugernes retssikkerhed. Dette vil øge forbrugersikkerheden væsentligt, da langt hovedparten af finansieringen leveres gennem bankerne og ikke gennem ejendomsformidleren.

En sådan udvidelse vil samtidigt rette op på den nuværende konkurrenceforvridende situation. Ingen anden branche, ej heller finanssektoren, er i dag omfattet af et tilsvarende ansvar og dermed skabes et sundere konkurrencemiljø mellem de forskellige brancher inden for omsætning af boliger

Med venlig hilsen  
Dansk Ejendomsmæglerforening

Palle Ulstrup  
Direktør, advokat

/  
Michael Andersen  
Chefjurist, advokat

**Fra:** Klaus Lundsager [Klaus.Lundsager@socialministeriet.dk]

**Sendt:** 21. marts 2005 13:41

**Til:** soe@eogs.dk

**Emne:** Vedr. høring af forslag til ændring af lov om omsætning af fast ejendom

**Ad udkast til forslag til Lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom (Bedre og billigere bolighandel)**

Den 4. marts 2005 fremsendte Erhvervs- og Selskabsstyrelsen ovennævnte lovudkast med anmodning om eventuelle bemærkninger.

I den anledning skal man hermed meddele, at Socialministeriet ikke har bemærkninger til lovudkastet.

Med venlig hilsen

Klaus Lundsager  
Specialkonsulent  
ØSK-Bolig  
Socialministeriet

Tlf. 33 92 46 44

e-mail: kll@sm.dk

# Advokatrådet

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen  
Kampmannsgade 1  
1780 København V

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

DATO: 18-03-2005  
J.NR.: 04-012402-05-0523  
REF.: uwk

## Høring over udkast til forslag til Lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har ved brev af 4. marts 2005 anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast til lovforslag. Forslaget har været behandlet på et møde i Advokatrådet, hvorefter rådet skal bemærke følgende:

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 foreslår generelt, at styrelsen overvejer, hvordan det kan sikres, at så mange relevante ejendomsdata som muligt gøres tilgængelig i systemiseret form på den offentlige informationsserver. Dette gælder i særlig grad, hvis det foreliggende forslag om at gøre flere ydelser valgfri for forbrugeren vedtages.

Advokatrådet er enig i, at der bør tilstræbes stor gennemsigtighed i retsforhold, som vedrører forbrugere. Advokatrådet har af den grund selv taget initiativ til obligatoriske oplysninger om prisfastsættelse i forhold til advokaternes forbrugerklinter. Advokatrådet finder, at prissætning også bør ske på en klar og overskuelig måde i forbindelse med ejendomsformidling.

Særligt for så vidt angår gennemsigtighed omkring provisioner, rabatter m.v. bemærkes, at advokater efter de advokatetiske regler har pligt til at oplyse klienten om sådanne forhold og ubetinget at lade fordelene komme klienten til gode. Advokatrådet har noteret sig, at der ikke i lovforslaget er indsat så vidtgående krav til ejendomsformidlers provisioner og rabatter, jf. nærmere nedenfor i bemærkningerne til § 1, nr. 4.

Advokatrådet har ved gentagne lejligheder givet udtryk for, at der er behov for nærmere retningslinier for ejendomsformidlerens adgang til at udføre opgaver for begge ejendomshandlers parter. Advokatrådet finder ikke, at der ved det konkrete

## *Advokatrådet*

lovforslag sker tilstrækkelig synliggørelse af forbrugerens behov for individuel og uvildig rådgivning, som alene er bestemt af forbrugerens egne interesser, jf. nærmere nedenfor i bemærkningerne til § 1, nr. 16.

Til lovforslagets enkelte bestemmelser har Advokatrådet følgende bemærkninger:

### **Til § 1, nr. 4**

Advokatrådet finder, at den bedste måde at øge gennemsigtighed i en ejendomshandel opnås, hvis der indføres et egentligt forbud imod, at rådgiveren modtager rabatter eller provisioner, der ikke ubeskåret videregives til kunden.

Det fremgår af Konkurrenceredegørelsen 2004, eksemplet i tabel 4.10 i kapitel 4 om liberale erhverv, at det vejledende salær for køberådgivning ved en af landets største mæglerkæder ved en ejendom med en offentlig ejendomsvurdering på 1.250.000 kr. udgør 21.093 kr. Hvis der herfra fratrækkes sædvanlige rabatter m.v. som følge af optagelse af realkreditlån, banklån, ejerskifteforsikring og villaforsikring fra mæglerens samarbejdspartnere udgør prisen 6.907 kr. Det fremgår ikke, hvor stor en andel af de udløste rabatter m.v., der videregives til forbrugeren. Eksemplet er vedlagt som bilag for nemheds skyld.

Advokatrådet er også bekendt med sager, hvorefter ejendomsformidlerens (netto)honorar afhænger af, hvor mange og hvilke af formidlerens samarbejdspartneres produkter, der vælges. Rabatten på honoraret muliggøres, idet formidleren modtager momsfriske provisioner for fremskaffelse af finansielle ydelser. Da der rabatteres i momspligtig ydelse overfor en forbruger, konverteres den momsfriske provision til en momsbejunstiget rabat.

Eksemplerne er ikke enestående. Rabatter og provisioner har meget ofte stor praktisk betydning for prisdannelsen.

Efter den gældende bestemmelse i § 7, stk. 2, skal rådgiveren gøre forbrugeren bekendt med adgangen til at få oplyst provisionens størrelse og på forespørgsel oplyse denne. Det er Advokatrådets erfaring, at forbrugerne meget ofte er tilbageholdende med at udnytte denne mulighed. Det kan muligvis skyldes, at den enkelte forbruger ikke har mod på at fremstå som en "besværlig" kunde i en situation, hvor han har behov for kyndig bistand, idet store værdier står på spil for forbrugeren.

Medvirkende til, at oplysningerne i praksis ikke gives, kan endvidere være den rabatstruktur, som den enkelte formidler har indrettet med sine samarbejdspartnere. Efter de for Advokatrådet foreliggende oplysninger forholder det sig således, 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 enkelte forbruger, f.eks. fordi rabatten ydes som et engangsbeløb ved årets udgang.

## *Advokatrådet*

Den praktiske retstilstand er således, at kun i få tilfælde kommer størrelsen af provisioner og rabatter frem til forbrugers kendskab. Dette finder Advokatrådet uheldigt, idet der er tale om væsentlige oplysninger, som er af afgørende betydning for prisdannelsen og dermed forbrugers mulighed for at sammenligne priser blandt et udvalg af forskellige formidlere. De tiltag, som er anført i lovforslaget, ændrer efter Advokatrådets opfattelse ikke herved. Advokatrådet stiller sig uforstående over, hvilke branchehensyn der kan begrunde, at den anførte retstilstand opretholdes på bekostning af forbrugernes interesser i fuld gennemsigtighed om noget så væsentligt som prisoplysninger.

Advokatrådet skal opfordre Erhvervs- og Selskabsstyrelsen til at løse de påpegede problemer om gennemsigtighed i prisdannelsen. Dette kan som anført mest hensigtsmæssigt ske ved at indsætte en bestemmelse, hvorefter der indføres et egentligt forbud imod, at rådgiveren modtager rabatter eller provisioner, der ikke ubeskåret videregives til kunden. Alternativt bør det gøres obligatorisk for formidleren, uden særsomt opfordring, på en "klar, tydelig og forståelig måde" at oplyse om størrelsen på de provisioner og rabatter, som opnås i forbindelse med formidlingsopdragets udførelse. Det bør i givet fald i lovforslagets bemærkninger præciseres, at lovens krav også gælder for rabatter der puljes, og f.eks. udbetales som årlige engangsbeløb.

### **Til § 1, nr. 6**

Advokatrådet er opmærksom på, at finansielle virksomheder i dag skal udøve ejendomsformidlingsvirksomhed fra et selvstændigt forretningssted. Advokatrådet føler sig ikke overbevist om, at de finansielle virksomheders aktuelle opfyldelse af dette krav fører til en reel adskillelse af aktiviteterne i relation til forbrugeren.

Advokatrådet føler sig imidlertid heller ikke overbevist om, at et sådant krav om adskillelse nødvendigvis bør gælde. Man kan tværtimod hævde, at bortfald af kravet - at henlægge ejendomsformidlingsvirksomheden til et selvstændigt forretningssted - vil tydeliggøre, hvilke ejerinteresser - og deraf udspringende øvrige interesser - der er forbundet med den aktuelle drift af ejendomsformidlingsvirksomheden. 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 en advokat.

Af forslagens § 8, stk. 2, fremgår, hvilke virksomhedsformer ejendomsformidlingsvirksomhed må udøves i. Advokatrådet finder, at det bør præciseres i lovteksten, at ejendomsformidlingsvirksomhed også må drives i SE-selskabsform, jf. Rådets forordning nr. 2157/2001 af 8. oktober 2001. Endvidere finder Advokatrådet, at ejendomsformidlingsvirksomhed - i lighed med f.eks. revisionsvirksomhed - også bør kunne drives som et kommandit-aktieselskab (partnerselskab).



## *Advokatrådet*

### **Til § 1, nr. 7**

Det fremgår af forslaget, at de gældende regler, hvorefter alene visse regulerede erhverv må eje en ejendomsformidlingsvirksomhed, foreslås ophævet, således at enhver kan eje en sådan virksomhed.

De gældende regler sikrer, at ejendomsformidlingsvirksomheder 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 minimumkrav om, hvem der kan eje en formidlingsvirksomhed, således at det sikres, at ejeren herved er "fit to own".

Det fremgår endvidere af bemærkningerne til denne bestemmelse, at klager over ejendomsformidlere vil kunne indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene. Advokatrådet går ud fra, at Klagenævnet for Ejendomsformidling videresender klager over, at advokater, der udøver ejendomsformidlingsvirksomhed, har tilsidesat god advokatskik, til behandling ved Advokatnævnet.

### **Til § 1, nr. 16**

Det fremhæves i forslagets § 15, stk. 2, at: "Formidleren skal varetage sin opdragsgivers behov og interesser. Dog skal formidleren udøve sin virksomhed med hensyntagen til den anden part. Sikringen af den anden parts interesser skal ske ved, at formidleren henviser parten til at søge sin egen rådgiver."

Advokatrådet forudsætter, at den anførte bestemmelse på ingen måde udvider de opgaver, som formidleren efter de gældende regler kan udføre for "den anden part", men at der alene er tale om en præcisering af den almindelige kontraktsretlige loyaltetspligt, som gælder efter almindelige aftaleretlige regler.

Den gældende bestemmelse i § 15 fastslår, at ingen må være formidler for begge parter i samme handel. Ejendomsformidleren skal varetage opdragsgiverens interesser, dog med skyldig hensyntagen til begge sagens parter, jf. bestemmelsen i lovens § 9. Det fremgår af forarbejderne til loven, at bestemmelsen i § 15 forhindrer, at formidleren optræder som rådgiver for modparten om punkter, hvor parterne har modstående interesser.

Bestemmelsen har traditionelt givet anledning til en fortolkning, hvorefter sælgers ejendomsformidler ikke var afskåret fra at varetage opgaver af ekspeditions-mæssig karakter på købers vegne.

Højesteret har imidlertid i dommen, gengivet i U2004.1732H, fradømt en formidler salær, idet formidleren - inden sælgerens accept af købsaftalen - havde indgået aftale med køber om berigtigelse af handlen for denne. Højesteret bemærkede ganske

## *Advokatrådet*

usædvanligt, at der herved ikke var taget stilling til, om en formidler er berettiget til at indgå en efterfølgende berigtigelsesaftale med køber.

Advokatrådet læser lovforslaget således, at styrelsen ønsker at præcisere, at en sådan aftale bør være tilladt.

Advokatrådet finder imidlertid grund til at udtrykke betænkelighed ved en sådan bestemmelse. Efter Advokatrådets opfattelse, er det ikke uden videre givet, at domstolene vil nå til det modsatte resultat af afgørelsen i U2004.1732H, såfremt der er tale om en efterfølgende berigtigelsesaftale. Advokatrådet finder, at en kompleks ydelse som en handels berigtigelse rummer så mange elementer af rådgivningsmæssig karakter, at ulovlig dobbeltrepræsentation, jf. § 15 med stor sandsynlig vil foreligge i praktisk taget alle tilfælde, hvor sælgers formidler berigtiger handlen for køber.

Dette er særlig problematisk, i tilfælde som her, hvor det er op til ejendomsformidleren selv at "spotte", om der er nærliggende risiko for, at der opstår situationer, hvor køber og sælger har modsatrettede interesser. I praksis har det vist sig, at det ofte er meget vanskeligt at opretholde en stringent sondring mellem den "rådgivning", som formidleren bistår den ene part med, og de rene "ekspeditioner", som formidleren efterfølgende udfører for den anden part med den konsekvens, at der opstår konflikter mellem parternes interesser. Den enkleste måde at løse dette problem på vil efter rådets opfattelse være at indføre et egentlig forbud imod, at formidleren bistår den ene part efter, at han først har bistået den anden part i ejendomshandlen.

Advokatrådet finder imidlertid ikke, at parterne bør forhindres i at aftale, at sælgers formidler berigtiger handlen. Det vil dog tydeliggøre ansvarsrelationer og sætte fokus på købers behov for at søge individuel uvildig rådgivning, såfremt det forbydes formidleren for den ene part at berigtige handlen på den anden parts vegne og for den anden parts regning. Med andre ord bør det efter Advokatrådets opfattelse tydeliggøres, at formidlerens kontraktforhold alene består i relation til den ene af sagens parter og alene for dennes regning, dog med skyldig hensyntagen til de loyalitetspligter, som altid påhviler en formidler i relation til begge sagens parter.

### **Til § 1, nr. 22**

Advokatrådet finder som udgangspunkt, at købs- og finansieringsbeslutningen ikke kan ses som to adskilte handlinger. Der er næppe tvivl om, at hverdagsanskaffelser foretages uden hensyntagen i hvert enkelt tilfælde til det aktuelle renteniveau og øvrige vilkår på finansmarkederne. Når sagen imidlertid drejer sig om forbrugerens ejendomskøb, er det utvivlsomt således, at købsbeslutningen afhænger af finansieringsmulighederne i det aktuelle marked. 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. Under indtryk af, at ordningen favoriserede ejendomsformidlerens finansielle samarbejdspart-

## *Advokatrådet*

mere, synes det imidlertid som om lovgiver gradvist har bevæget sig mod en adskillelse af finansieringsforslaget fra udbudsmaterialet.

Advokatrådet mener imidlertid, at forbrugerkøbernes interesse i fyldestgørende og detaljerede oplysninger om finansieringsmulighederne ved køb bør veje tungere, end spørgsmålet om formidlerens samarbejdspartnere af denne årsag får en beskedent fordel i forhold til købers mulige finansieringspartnere.

Advokatrådet finder i øvrigt grund til at påpege, at der i forbindelse med en eventuel fuldstændig adskillelse af salgsoptilling og finansieringsforslag tillige bør ske en revision af den gældende ejendomsformidlingsbekendtgørelse og de der indeholdte krav til standardvilkår, hvorefter det f.eks. i en standardkøbsaftale skal vedtages, at køber bærer den finansielle risiko, medmindre det udtrykkeligt aftales, at vilkåret er fraveget. Det bør således efter Advokatrådets opfattelse overlades til parterne at aftale, om finansieringsforhold skal indgå som vilkår for handlen og risikofordelingen i forbindelse hermed.

### **Afslutning**

I martsudgaven af *Advokaten* redegør lektor, dr.merc. Finn Østrup i artiklen "Effektivisering af bolighandlen" for en række synspunkter vedrørende regeringens oplæg til bedre og billigere bolighandel.

Lektor, dr.merc. Finn Østrup finder det tvivlsomt, om regeringens oplæg i væsentlig grad bidrager til at effektiviserer boligmarkedet og giver samtidig forslag til fem konkrete tiltag, som han finder ville medvirke til at løse de største problemer i en formidlingssituation. Artiklen vedlægges til styrelsens orientering.

Med venlig hilsen

Jan Schøtt-Petersen  
Formand for Advokatrådets Privatretsudvalg

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen  
Kampmannsgade 1  
1780 København V

Lotte Aakjær Jensen  
Dok. 32313/ms

18. marts 2005

### **Høring af udkast til forslag til ændring af lov om omsætning af fast ejendom**

Forbrugerrådet har modtaget udkast til forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom i høring. Generelt er Forbrugerrådet positivt stemt for forslaget, da det kan medføre forbedringer for forbrugerne.

Forbrugerrådet har følgende kommentarer til lovudkastet:

#### *Ophævelse af ejerkravene*

Forbrugerrådet finder forslaget om at ophæve ejerkravene til ejendomsformidlingsvirksomhed 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.

#### *Flere valgfri ydelser*

Forbrugerrådet støtter ideen om færre obligatoriske ydelser i en ejendomshandel, jf. udkastets § 17, da det er Forbrugerrådets opfattelse, at ændringen kan medvirke til at skabe en øget konkurrence. Ligeledes støtter Forbrugerrådet ophævelsen af det obligatoriske krav om udarbejdelse af finansieringsforslag, da det er Forbrugerrådets holdning, at køber bør vælge finansiering i samråd med egen rådgiver.

#### *Øget oplysning om priser og provisioner*

Vedrørende øgede oplysninger om priser støtter Forbrugerrådet den foreslåede ændring af § 10, da den må forventes at føre til en øget gennemsigtighed for forbrugeren, og dermed bedre muligheder for at forhandle aftalens vilkår.

Vedrørende provisioner støtter Forbrugerrådet skærpelsen af § 7, stk. 2, og opfatter den som et skridt i den rigtige retning. Forbrugerrådet er dog generelt af den opfattelse, at formidlingsprovisioner helt bør forbydes, da eksistensen af formidlingsprovisioner kaster en

uheldig skygge på kvaliteten og uvildigheden i rådgivningen. Ydelsen, som formidlingsprovisionen eventuelt er et udtryk for, bør være et mellemværende mellem rådgiver og kunde, og hermed også prisfastsættelsen deraf.

#### *Præcisering af rådgiverrollen*

Det er Forbrugerrådets opfattelse, at det ville tjene alle parter bedst, såfremt det lovmæssigt fastslås, at ejendomsformidleren ikke kan rådgive eller udføre arbejde for begge parter i samme handel, og at dette princip også bør finde anvendelse efter, at der er indgået en bindende købsaftale. Forbrugerrådet støtter på baggrund af Højesterets dom, at der foretages en præcisering i loven, men finder det helt utilstrækkeligt og meget uheldigt, at formidler i det foreliggende lovudkast får mulighed for at fungere som rådgiver for begge parter. Forslaget vil efter Forbrugerrådets opfattelse ikke løse problemet.

#### *Ophævelse af annonceringskrav*

Forbrugerrådet har ingen bemærkninger til den foreslåede ændring af kravene til annoncering, men lægger stor vægt på, at der fortsat skal oplyses om kontantpris.

Med venlig hilsen

Villy Dyhr  
Afdelingschef

Lotte Aakjær Jensen  
Økonom

c.c. Dansk Ejendomsmæglerforening

Adm. direktør

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen  
Att.: Fuldmægtig Søren Olrik Eklund  
Kampmannsgade 1  
1780 København V

17. marts 2005

## Høring af forslag til Lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har i brev af 4. marts 2005 anmodet Dansk Handel & Service om bemærkninger til ovennævnte lovforslag.

### Generelle bemærkninger

Lovforslaget har til formål at sikre øget konkurrence i markedet for formidling af ejerboliger, med henblik på at give forbrugeren billigere ydelser og flere valgmuligheder, samt lette de administrative byrder på ejendomsformidlingsvirksomhed.

Lovforslaget medfører bl.a. følgende ændringer:

- Lovens ejerbegrænsning af en ejendomsformidlingsvirksomhed foreslås ophævet.
- Lovens krav om udarbejdelse af finansieringsforslag, beregning af brutto- og nettoudgift og bistand til sælger i forbindelse med handlens efterfølgende berigtigelse gøres frivillige for forbrugeren.
- Hver enkelt delydelse skal prissættes særskilt for forbrugeren.
- Mægleren skal oplyse om eventuelle rabataftaler, som ejendomsformidlere modtager fra samarbejdspartnere.

Dansk Handel & Service støtter forslagens 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.

Lovforslaget vil imidlertid på flere områder komme til at virke mod sin hensigt, idet ændringerne vil gøre ejendomsmarkedet mere uoverskueligt for forbrugerne. Som konsekvens af lovforslaget vil forbrugerne ikke længere kunne orientere sig ud fra mulige finansieringsforslag og månedlige brutto- og nettoydelse. Forslaget vil næppe heller sænke forbrugers betaling for ejendomsformidlingsydelser, sandsynligvis tværtimod.

Med forslaget er der stor risiko for, at konkurrencesituationen for formidling af finansiering af boligkøb vil lide skade, idet forbrugeren vil være tilbøjelig til alene at støtte sig til sit eget pengeinstitut på det uigennemsigtige boligmarked. Dermed øges konkurrencen ikke.

Endelig påfører forslaget ejendomsformidlingsbranchen en række nye administrative byrder, som ikke synes rimeligt begrundet. Ikke mindst krav om særskilt prissætning ved ”solgt eller gratis” aftaler for hver delydelse og kravet om oplysning af alle rabataftaler med samarbejdspartner, samt omfanget af disse, påfører branchen nye administrative byrder.

Dansk Handel & Service har desuden svært ved at genkende den beskrivelse af markedet for ejendomsformidling, der ligger til grund for lovforslaget. Markedet for omsætning af fast ejendom er allerede i dag præget af en betydelig konkurrence med et stort antal aktører og en naturlig produktudvikling.

### **Specifikke bemærkninger**

#### Ad §7, stk. 2:

Kravet om, at ejendomsformidlere udover de eksisterende forpligtelser også skal oplyse om eventuelle rabataftaler samt størrelsen af disse, synes ikke rimeligt begrundet i forbrugers interesse. De strammere krav medfører en yderligere administrativ byrde på branchen, som Dansk Handel & Service ikke er enig i. De eksisterende regler sikrer allerede fuldt ud den interesse forbrugeren måtte have i at få indblik i samarbejdsaftaler mellem ejendomsformidleren og en samarbejdspartner.

#### Ad §10, stk. 1, 3. pkt.:

Kravet om, at der fremover skal gennemføres en særskilt prissætning på delydelser, hvor der er aftalt resultatafhængigt vederlag (”Solgt eller gratis”) vil medføre nye administrative byrder for branchen og synes ikke rimeligt begrundet. Kunden har allerede i dag muligheder for at indgå aftaler, hvor der aftales andre ”pakker” af ydelser. Det virker derfor ikke rimeligt, at ejendomsformidleren skal have yderligere omkostninger ved at skulle oplyse priser på delydelser særskilt, hvor der er indgået aftale om et resultatafhængigt vederlag. Samtidig er der grænser for, i hvor høj grad man meningsfuldt kan adskille delydelser i ejendomsformidlingen fra hinanden i prissætningen.

#### Ad §17, stk. 1 og 2:

Ejendomsformidlerens udarbejdelse af forslag til finansiering, herunder beregning af brutto- og nettoydelse skal ikke gøres frivillig for sælgeren, idet vi frygter, at disse oplysninger dermed helt vil bortfalde for køberne. Ejendomsmarkedet vil som resultat heraf – mod lovens hensigt – blive mere uigennemskueligt for potentielle købere.

Bortfaldet af finansieringsforslag vil næppe heller gøre ejendomsformidlingen billigere. Ejendomsformidlere har i dag i væsentligt omfang indarbejdet beregning af finansiering i sine IT-systemer, så disse kan foretages med en beskedne omkostning. Skal potentielle købere fremover sikre sig finansieringsberegninger for alle ejendomme, man måtte være interesseret i, kan resultatet blive, at banker, realkreditinstitutter og ejendomsmæglere vil tage en højere pris end i dag for udregning af individuelle finansieringstilbud.

Endvidere forværres konkurrencesituationen på formidling af lån negativt som følge af lov-

forslaget. 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.

Med venlig hilsen  
Dansk Handel & Service

Søren B. Henriksen





REALKREDITRÅDET

**Pr. e mail**

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen  
Kampmannsgade 1  
1780 København V

17. marts 2005  
I 200 - sjp

**Udkast til forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom**

Realkreditrådet har den 4. marts 2005 modtaget nævnte udkast til lovforslag i høring.

**Overordnede hensyn**

Dette lovforslag er et element i den initiativplan, som regeringen fremlagde i begyndelsen af det nye år. Vi kan støtte målsætningen om at skabe grundlag for en bedre og billigere bolighandel. Vi må dog bemærke, 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.

Det er væsentligt at være opmærksom på, om evt. ændringer/liberaliseringer skaber nye risici og/eller nye behov for rådgivning m.m., som kan påføre kunderne andre og måske større omkostninger end hidtil. Desuden bør det sikres, at købere får alle relevante oplysninger på et så tidligt tidspunkt i forløbet i forbindelse med erhvervelse eller salg af en ejendom. Vi er ikke overbevist om, at forslagets indhold fuldt ud tilgodeser disse hensyn.

Vi har følgende kommentarer til konkrete elementer i lovforslaget:

**Ejerskab af ejendomsformidlingsvirksomheder**

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

**Reduktion af kredsen af pligtige ydelser**

Efter forslaget skal præsentation af et eller flere finansieringsforslag være frivillig. Hvis der fremlægges finansieringsforslag for potentielle købere, skal dette i forhold til sælger prissættes særskilt.

Realkreditrådet er enig i betydningen af, at kunderne får såvel en individuel som den nødvendige rådgivning i forbindelse med erhvervelse af fast ejendom og finansieringen heraf. Præsentationen af finansieringsforslag i forbindelse med udbud i dag er vel ikke rettet mod den konkrete købers individuelle forhold men mere mod det, der kan betegnes som en "gennemsnitskøber". Det er imidlertid et faktum, at udbuddet inkl. finansieringsforslag er 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. En ejendoms kontantpris er også relevant i denne sammenhæng men næppe alene velegnet som sammenligningsgrundlag. For mange købere er oplysningen om den månedlige samlede omkostning ved at eje en ejendom vigtig.

Realkreditrådet anbefaler, at ejendomsformidlere ved udbud af en ejendom præsenterer finansieringsforslag. Intet i forslaget udelukker, at den nuværende praksis på dette område kan fortsætte. Men med forslaget vil den nuværende ensartethed næppe i samme udstrækning kunne nås. Det kan derfor ikke udelukkes, at køberne i langt større omfang end i dag føler sig nødsaget til at søge råd hos særlige rådgivere. Dette vil næppe billiggøre processen, og samtidig vil det medføre, at forbrugerne kun vil søge finansieringsforslag fra én finansiel udbyder.

Det er derfor vores opfattelse, at den tidlige information om finansieringsmuligheder i forbindelse med overvejelserne om erhvervelse af en ejendom er med til at gøre ejendomshandler så smidige som muligt, og at virkningerne af forslaget på dette punkt kan være til ugunst for forbrugerne.

Samtidig er det svært at bringe forslaget i harmoni med de målsætninger, der kommer til udtryk i det lovforslag, L 117, der stiller skærpede krav ved udbud af nybyggede andelsboliger.

Med venlig hilsen

Steen Jul Petersen

## Hans Høj (DEP)

---

**Emne:** VS: endelig version af vort oplæg

-----Oprindelig meddelelse-----

**Fra:** EL & GELO [mailto:info@el-bolig.dk]

**Sendt:** 21. marts 2005 12:22

**Til:** soe@eogs.dk

**Emne:** VS: endelig version af vort oplæg

Til fuldmægtig Søren Olrik Eklund.

I fortsættelse af din mail 4. marts 2005 vedr. høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, Mailes herved foreningens bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen  
Preben Grevelund  
Sekretariatschef EL&GELO  
Saltværksvej 170  
2770 Kastrup  
Tlf. 65901433/fax. 65901933  
[info@el-bolig.dk](mailto:info@el-bolig.dk)

---

Regeringen beskriver i sit forord til oplægget, at de 12 forslag skal bidrage til at gøre det bedre og billigere at købe, sælge og eje bolig.

Danmark har en forbilledlig lovgivning, der prøver på at sikre forbrugeren på alle væsentlige punkter når der handles bolig. Som aktiv brancheudøver opleves situationen de senere år stik modsat, idet forbrugerbeskyttelsen stort set er sat ud af kraft, når f.eks. huskøberen går ind i sit pengeinstitut og bliver præsenteret for en bred vifte af produkter til brug for købet. Det forventes her, at forbrugeren køber samlet ind, både hvad angår realkreditlån, efterfinansiering, forsikring samt evt. forbrugs- /moderniseringslån. Det skal særligt bemærkes, at forbrugeren ikke får noget alternativt valg i forhold til de præsenterede produkter.

Generelt kan man i dag sige, at uvildighed og individuel objektiv rådgivning er gået fløjten i og med at man i 1999 gav pengeinstitutter og forsikringselskaber lov til at drive ejendomshandel.

Da vi ikke forventer at man virkelig vil gribe fat i de grundlæggende forhold og dermed én gang for alle løse problemerne, har vi valgt at fremkomme med vore kommentarer til de 12 punkter som oplægget går på.

1. **Nye ejere til ejendomsmæglerbranchen.** Ejendomsmæglerbranchen har, for at sikre forbrugeren bedst muligt, behov for at der til enhver tid er kontrol med de aktører der er i branchen. Netop det at ejendomsmæglere har en lovpligtig garantiforsikring til opfyldelse af "ethvert krav en forbruger måtte have mod ejendomsmægleren", er med til at sikre den tillid der forventes. Ophæves den nuværende begrænsning for hvem der kan eje eller have bestemmende indflydelse på en ejendomsmæglervirksomhed, vil det medføre et svigt for forbrugeren. Forslaget kan derfor ikke anses for at medvirke til at gøre det bedre, og ej heller billigere.
2. **Individuelle ydelser og større valgfrihed i bolighandlen.** Det arbejde og det tidsforbrug der medgår til fremvisning af en bolig, udgør ikke 10-15.000, således som mange forbrugere har opfattelsen af. Ophævelse af kravet om 3 finansieringsforslag medfører ingen arbejdsmæssig forbedring, hvilket man får opfattelsen af er baggrunden herfor. Derfor vil dette ikke medføre nogen nedsættelse af salærerne. Hvis man fjerner finansieringsforslagene generelt, vil dette medføre at køber kun ser den finansiering som købers pengeinstitut fremlægger. Det er vanskeligt at se hvorledes at en begrænsning af forbrugers tilbud skulle kunne være en fordel.
3. **Gennemsigtige priser ved en bolighandel.** Gennemsigtighed findes allerede, flertallet opsplitter deres salærer, og mulighed for medsalg/selvsalg tilbydes blandt flere af branchens kæder. Erfaringen viser dog at flertallet ønsker en samlet pakke. Når flere af kæderne tilbyder disse varierede ydelser, er det for at tiltrække kunder der forventer selv at kunne deltage i salgsarbejdet, for så senere at indgå en egentlig aftale med disse.
4. **Forenkle ejendomsmægleruddannelsen og autorisationskravene.** Ejendomsmægleruddannelsen er allerede i gang med en løbende omstrukturering, som i hovedtrækkene går ud på at styrke kompetencen i finansiel rådgivning. Det kan synes i modstrid med forslaget i pkt. 2, som forudsætter mindre vægt på ejendomsmæglerens rådgivning vedrørende finansiering. Det er væsentligt at uddannelsens høje niveau også med hensyn til juridiske og praktiske aspekter fastholdes. – Med hensyn til autorisationskravene

- bør der ikke slækkes på kravene til etisk standard og økonomisk soliditet, af hensyn til forbrugerne.
5. **Oplysningspligt ved salg af nybyggede andelsboliger.** En lovmæssig opstramning understøtter kun de tiltag branchen allerede har gjort.
  6. **Indsats mod penge under bordet ved salg af andelsboliger.** Dette initiativ er der ingen kommentarer til, idet branchen kun kan være interesseret i at gældende lovgivning overholdes. Initiativet forventes at kunne medvirke hertil.
  7. **Digital tinglysning.** Effektivisering, herunder digitalisering, har været et ønske længe. Derfor ser branchen frem til at dette gennemføres.
  8. **Ny offentlig boligportal.** Indsamling af oplysninger er i dag allerede mulig ad elektronisk vej, hvorfor en samling ikke vil medføre nogen nævneværdig arbejdslettelse. Omvendt anses en samling ikke for at være nogen hindring. Rådgivning om selvsalg findes at ligge uden for det offentlige regi, idet man ellers kunne foreslå en lang række andre områder hvor det offentlige kunne yde gratis rådgivning.
  9. **Enkle og tilgængelige byggeregler.** Man må nok erkende, at regelforenkling i et moderne samfund ikke er realistisk. Byggeregler er blot et enkelt element der kunne ønskes forenklet, eksempelvis skattereglerne kunne være et andet. Derfor er det samtidig uheldigt at der, som anført under pkt. 8, forventes at kunne videregives indsigt i et komplekst område til ukyndige.
  10. **Øget kvalitet af tilstandsrapporter og energimærkning.** Dette kan kun støttes af branchen. Branchen har i forvejen ved flere lejligheder påpeget at det ikke er et spørgsmål om rekvirition af rapporterne, men et spørgsmål om uddannelse og opstramning af ansvar for de bygningsagkyndige.
  11. **Indsats mod svigt i byggeriet.** Også dette tiltag kan støttes, idet alle kun kan være interesserede i at byggeri udføres bedst muligt med hensyntagen til de valgte materialer og opbygninger.
  12. **Realkreditejerpantebreve.** Dette anses for det eneste af regeringens påtænkte initiativer der vil kunne medvirke til at billiggøre det at købe og især det at eje fast ejendom. Derfor kan forslaget kun støttes.

Det fremlagte bærer efter vor opfattelse præg af manglende indsigt i branchen, manglende gehør, og ikke mindst at grupper der befinder sig på sidelinien har haft stor indflydelse heri.

Der mangler på alle områder konkretisering at målet for de anførte ændringer. Såfremt der var opsat klare mål med ændringerne, var det muligt for branchen at pege på hvorledes de ønskede mål kunne nås.