

Auktionslederforeningen

auktionsleder Jesper Bruun Rasmussen, formand

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
Kampmannsgade 1
1780 København V

000160

Att.: Fuldmægtig Søren Olrik Eklund

København, den 13. december 2005
JBR/pfe

Vedr.: Høring af udkast til forslag til Lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom mfl.

I forlængelse af brev af 9. december vedr. høring om ændring af loven om fast ejendom, hvori vi gjorde opmærksom på, at Auktionslederforeningen ikke er blevet opfordret til at indsende et høringssvar, skal foreningen hermed tillade sig uden formel opfordring at indsende foreningens kommentarer til den kommende ændring af ejendomsformidlerloven.

Det er Auktionslederforeningens klare opfattelse, at de varslede ændringer vil stille ejendomsmarkedets parter bedre i en fremtid. Imidlertid synes de varslede ændringer ikke at løse problemerne med den eksisterende praksis, som en række mæglere udøver ved salg af primært liebhaverboliger. I denne praksis benyttes lukkede budrunder, hvor køber har svært ved at gennemskue processen, og hvor salget udelukkende sker på mæglerens præmisser. De ændringsforslag, som ministeren er fremkommet med, bør således indeholde en klar stillingtagen til den manglende troværdighed og gennemskelighed i de lukkede budrunder, hvor boligmarkedets købere og sælgere er langt ringere stillet end rimeligt er.

Da værdien af ca. 4,6 % af boligerne på ejendomsmarkedet (tal fra Dansk Ejendomsmæglerforening) næppe kan sættes på anden måde end ved budgivning, er løsningen ikke at forbyde en sådan, men at kræve den åben for de involverede parter. Som det ser ud i øjeblikket, er problemet med lukkede budrunder følgende:

- 1) *Køber stilles pga. den manglende transparens ringe. Vil køber for enhver pris erhverve sig ejendommen, risikerer han nemlig at byde langt over, hvad andre købere er villige til at give. Omvendt risikerer køber at miste ejendommen, fordi han ikke ved, hvor langt han skal gå for at være højestbydende og afgiver dermed et lavere bud, end han egentlig er villig til at betale. Dermed stilles også sælger ringe.*
- 2) *En budrunde er ikke bindende for sælger, der frit kan vælge mellem alle indkomne bud eller helt vælge disse fra, på trods af at sælger som regel har sat en minimumspris. Det betyder for køber, at selv om han er højest bydende, kan han ikke sikre sig ejendommen. Hvorfor så en lukket budrunde?*

Bruun Rasmussen Kunstauktioner A/S, Bredgade 33, 1260 København K
tlf. 33 43 69 11, fax 33 91 86 75 email: jesper@bruun-rasmussen.dk



Auktionslederforeningen

auktionsleder Jesper Bruun Rasmussen, formand

- 3) *Lukkede budrunder foregår også, hvor kun én køber findes, men køber er ikke vidende herom og får fejlagtigt det indtryk, at han skal byde højt for at erhverve sig boligen.*
- 4) *Lukkede budrunder kaldes i flæng licitation og auktion, men der er afgørende forskel: Licitationsformen er en lukket form for prisdannelse, mens en auktion er offentlig og gennemskuelig for alle parter.*

På baggrund af ovenstående indvendinger anbefaler Auktionslederforeningen, at boliger, hvis pris sættes ved lukkede budrunder, fremover sælges på vilkår, som følger den praksis, som er kendt fra en offentlig auktion. Formålet er at stille både køber og sælger bedre, hvilket også burde være mæglerens interesse. Fordelene ved auktion er følgende:

- 1) *Budene er åbne og offentligt kendte. Derved sikrer man køberne mulighed for at erhverve boligen billigst muligt, og skaber gennemsigtighed for, at der er mere end én byder.*
- 2) *Auktionen ligestiller sælger og køber. Sælger forpligter sig til at vælge højest bydende, modsat i dag hvor han kan vælge at sælge blandt dem, som har budt, eller tredjemand.*
- 3) *Auktionen kan varetages af en uvildig instans. Hvor køberne i dag opfatter, at de lukkede budrunder foregår på sælgers præmisser, kan disse foregå gennem en uvildig instans (auktionshuset).*
- 4) *Køberne kan byde anonymt, men budene er – i modsætning til en licitation – offentligt kendte.*
- 5) *Forud for den egentlige auktion kører mæglerprocessen fuldstændig som i dag.*
- 6) *Auktionen kan foregå virtuelt, så alle kan følge budene.*

Auktionslederforeningen anser ovenstående for at ligge fint i tråd med lovforslagets ønske om gennemsigtighed på ejendomsmarkedet og foreningen håber, at forslaget vil finde sin plads i den varslede lovændring.

Med venlig hilsen
Auktionslederforeningen



Jesper Bruun Rasmussen
Formand



Jørgen Byriel
Sekretær

Bruun Rasmussen Kunstauktioner A/S, Bredgade 33, 1260 København K
tlf. 33 43 69 11, fax 33 91 86 75 email: jesper@bruun-rasmussen.dk