



Erhvervsstyrelsen
Langelinie Allé 17
2100 København Ø.

København, den 22. januar 2014

Vedr.: Udkast til forslag til lov om omsætning af fast ejendom

Hermed Forbrugerrådet Tænk og Dansk Ejendomsmæglerforenings bemærkninger til Erhvervsstyrelsens skrivelse af 20. december 2013 med udkast til forslag til lov om omsætning af fast ejendom.

Det har i lang tid været vores ønske at få revideret loven, med henblik på blandt andet at øge gennemsigtigheden for forbrugerne på markedet samt formindske administrative byrder. Vi er derfor overordnet positive over for, at der nu foreligger et bud på en sådan revision i det fremsendte udkast til lov om omsætning af fast ejendom. Vi har dog nogle væsentlige bemærkninger og tilføjelser, som beskrives i det følgende.

Formidlingsbegrebet bør defineres i loven

Det er vores opfattelse, at der i loven bør være angivet en præcisering af formidlingsbegrebet, idet vi ofte modtager henvendelse vedr. mulig ulovlig ejendomsformidling. I disse sager er det ønskeligt med en klar lovmæssig definition af, hvornår der er tale om formidling, og dermed hvornår loven finder anvendelse.

Kravet om daglig leder erstattes af krav om "ansvarlig mægler" på hver sag

Vi er enige i, at ejendomsmæglererhvervet bør bibeholdes som et lovreguleret erhverv, især fordi ejendomsmæglererhvervet i høj grad indebærer rådgivning af forbrugere. Af hensyn til forbrugerne bør det fortsat sikres, at rådgivningen kun må udføres, når den er baseret på et vist niveau af faglige kompetencer. Forbrugeren har en forventning om, at en ejendomsmægler er involveret i formidlingsopdraget, og derfor kan vi støtte forslaget om, at der udpeges en ansvarlig for hvert formidlingsopdrag, med mulighed for at uddelegere opgaverne til medhjælpere, som ikke er ejendomsmæglere. Vi er derfor også enige i, at der som følge heraf ikke er grund til at fastholde kravet om "daglig leder".

Vi mener dog, at der i loven bør være en øvre grænse for, hvor mange ikkeuddannede medarbejdere en ejendomsmægler kan have ansvaret for, og vi foreslår, at det maksimale antal bliver fem ikkeuddannede medarbejdere. Kun på den måde kan forbrugeren være sikker på, at mægleren reelt har været inde over den enkeltes sag, og at forbrugeren har mulighed for at komme i kontakt med mægleren og drøfte sagen. Forbrugerne vil have en berettiget forventning om, at mægleren kender til sagen, hvis vedkommende mægler er ansvarlig for formidlingsopdraget. Hvis ikke der er en sådan øvre grænse, vil der ligeledes herske usikkerhed blandt ejendomsmæglere om, hvor grænsen går, idet det må formodes, at en sag herom ikke vil være afgjort i disciplinærnevnet inden for rimelig tid efter lovens ikrafttræden, ligesom en sådan afgørelse formentlig vil være meget konkret begrundet. Ligeledes vil en øvre grænse sikre, at ingen ejendomsmægler presses til at påtage sig et ansvar, der går udover, hvad der

er forsvarligt. Det er vores opfattelse, at dette kan opnås, hvis en ejendomsmægler højst må have ansvaret for fem ikkeuddannede medarbejdere.

Ophævelse af særreglen om detailregulering af vederlag samt formidlingsaftalens varighed

Vi er enige i, at lovens regulering af ejendomsmæglerens vederlag skal holdes på et minimum, således at ejendomsmæglere bliver sidestillet med andre serviceerhverv som advokater, revisorer mv. Vi kan derfor med de nedenfor angivne modifikationer støtte de forslåede regler om vederlag.

Bestemmelsen om, at formidlingsaftalen højst må være gyldig i 6 måneder og herefter kan forlænges med 3 måneder ad gangen, er foreslået videreført. I tredje kvartal af 2013 var den gennemsnitlige salgstid for enfamiliehuse i hele landet 204 dage. Det vil altså sige, at i gennemsnit vil alle sælgere skulle have deres formidlingsaftale forlænget minimum 1 gang. Disse forlængelser er en administrativ byrde for ejendomsmægleren, uanset at der nu er foreslået ophævelse af de fleste formkrav til formidlingsaftalen og forlængelsen. Dette medfører højere udgifter for forbrugeren. Da aftalen i henhold til forslaget altid kan opsiges uden varsel, og der således ikke er tale om en bindingsperiode, finder vi det ikke betænkeligt at ophæve begrænsningen på varigheden af formidlingsaftalen, sådan at der også kan laves aftaler, der løber længere end 6 måneder. Det skal i den forbindelse bemærkes, at der fortsat vil være krav om, at ejendomsmægleren ved værdiansættelse af en ejendom skal angive en bestemt periode, som ejendommen forventes at kunne sælges inden for til den skønnede kontantpris. Det er vores opfattelse, at formidlingsaftalen mere hensigtsmæssigt kan indgås uden en lovbestemt gyldighedsperiode, men derimod være gældende, indtil ejendommen sælges, eller aftalen opsiges af en af parterne.

Vi mener dog, at i tilfælde, hvor der er aftalt resultatafhængigt vederlag, men hvor der samtidig skal betales vederlag ved opsigelse, da skal aftaleperioden højst kunne være 6 måneder, hvorefter den kan forlænges med 3 måneder ad gangen.

Af forslaget fremgår det, at såfremt der ikke er aftalt andet, har ejendomsmægleren krav på et rimeligt vederlag, hvis der indgås en købsaftale på grundlag af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægler medvirken. Vi er enige i, at manglende overholdelse af formkrav til formidlingsaftalen eller forlængelsen heraf ikke skal medføre vederlagsfortabelse, men det er dog vores opfattelse, at ejendomsmægleren som minimum skal kunne dokumentere at have været i dialog med forbrugeren om vederlaget, og have præsenteret forbrugeren for et udkast til formidlingsaftalen for at kunne gøre krav på vederlag, således at forbrugeren inden tiltrædelsen af købsaftalen har haft et vist kendskab til størrelsen af formidlerens vederlag eller principperne for beregningen heraf. Vi mener, at der generelt bør være en pligt for ejendomsmægleren til at oplyse forbrugeren om vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor i formidlingsaftalen. Der gælder også for advokater en pligt til at give skriftlig prisoplysning, når de påtager sig en opgave for en forbruger.

Endvidere fremgår det af forslaget, at ejendomsmægleren har krav på vederlag ved opsigelse af en formidlingsaftale, hvis dette er aftalt. Dette gælder, uanset om det er forbrugeren eller ejendomsmægleren, der opsiger aftalen, medmindre der er aftalt resultat afhængigt vederlag. Vi mener, at denne regel vil være helt urimelig for sælger i tilfælde, hvor der er aftalt vederlag efter regning el.lign., og mæglerens opsigelse ikke er begrundet i sælgers forhold. I disse tilfælde vil sælgeren – selvom opsigelsen ikke kan bebrejdes ham eller hende – modtage en regning, for et arbejde, der ofte ikke repræsenterer nogen værdi for ved-

kommende, fordi sælger skal opstarte salget på ny gennem en anden ejendomsmægler. Vi kan derfor ikke støtte den foreslåede bestemmelse, og skal opfordre til at bestemmelsen modificeres således, at ejendomsmægleren alene kan kræve vederlag, forudsat at det er aftalt, og såfremt opsigelsen kan lægges sælger til last, fx fordi vedkommende hindrer salgsbestræbelserne, på en måde, der nærmest umuliggør salget af ejendommen.

Af hensyn til, at begge parter skal have en rimelig chance for at være bekendt med, hvornår der er indgået en formidlingsaftale, er det desuden vores opfattelse, at det fortsat bør være et krav, at formidlingsaftalen er underskrevet af begge parter.

Lempelse af oplysningspligt vedr. samarbejde mv. og personlige og økonomiske interesser

Vi er enige i, at oplysninger om ejendomsmæglerens samarbejdsaftaler mv. bør gives på ejendomsmæglerens hjemmeside i stedet for i formidlingsaftale, salgsoptstilling og købsaftale. Således samles kun handlens centrale oplysninger i disse dokumenter, hvorved mindskes risikoen for, at vigtige oplysninger overses - såkaldt information overload. I forslaget er angivet, at oplysningerne kan angives i "et skriftligt materiale" såfremt oplysningen ikke gives på virksomhedens hjemmeside. Det bør efter vores opfattelse præciseres i bemærkningerne, at "et skriftligt materiale" ikke betyder, at oplysningerne nødvendigvis skal gives på papir, men at oplysninger givet i eksempelvis en e-mail vil være tilstrækkelige.

Vi er enige i, at ejendomsmæglerens oplysningsforpligtelser vedr. personlige og/eller økonomiske interesser i salget bør indskrænkes, således at det ikke er "enhver" interesse, der skal oplyses om i formidlingsaftale, salgsoptstilling og købsaftale. Forbrugerne opfatter oplysningerne som uoverskuelige, og de er generelt ikke interesserede i oplysningerne. Hertil skal det i øvrigt nævnes, at ejendomsmægleren jo altid vil have en personlig interesse i at få solgt en given ejendom, idet mæglerens salær i langt de fleste tilfælde afhænger af, om ejendommen sælges eller ej. Vi anerkender dog, at nogle forbrugere vil anse oplysningen som relevant, fx hvis ejendomsmægleren sælger ejendommen for et nærtstående familiemedlem eller lignende. Vi mener dog ikke, at oplysningen skal gives i salgsoptstillingen, idet salgsoptstillingen blot bør indeholde de centrale oplysninger om ejendommen, hvorfor det er vores opfattelse, at denne oplysning bør gives til køber i købsaftalen.

Rollen som partsrepræsentant

Vi er enige i, at det med fordel i loven generelt kan gøres mere klart, at ejendomsmægleren er sælgers repræsentant og skal varetage sælgers interesser. Som en konsekvens heraf er det derfor vores opfattelse, at den nuværende bestemmelse om, at sælgers ejendomsmægler efter fortrydelsesfristens udløb kan indgå aftale med køber om at forestå berigtigelsen på vegne af køber, ikke bør videreføres i den nye lov.

Der kan også efter købsaftalens indgåelse og fortrydelsesfristens udløb opstå situationer, hvor sælger og køber vil have modsatrettede interesser som gør, at berigtigelsesopgaven ikke er af ren ekspeditions-mæssig karakter, men af rådgivningsmæssig karakter. Det vil være u hensigtsmæssigt for køber, hvis denne undervejs i berigtigelsesforløbet skal søge ny rådgiver, fordi ejendomsmægleren ikke som aftalt kan forestå berigtigelsen på købers vegne.

For at undgå tvivlstilfælde og uklarhed om ejendomsmæglerens rolle, mener vi at denne bestemmelse bør ophæves. Det skal dog bemærkes, at der ikke er

noget til hinder for, at ejendomsmægleren kan forestå berigtigelsen på vegne af sælger, hvis det er aftalt, at sælger skal stå for (dele af) berigtigelsen.

Standardfinansieringen, finansieringsforslag og formidling af lån

Vi kan ikke støtte forslaget om, at ejendomsmægleren ikke fremover skal eller må beregne en brutto- og nettoydelse på baggrund af en standardfinansiering. Det er vores opfattelse, at en sådan beregning giver det fornødne retvisende sammenligningsgrundlag, som var formålet med reglerne herom. Det er en hjælp for købere, at beregningerne er foretaget, da det er besværligt selv at beregne – særligt for ikke IT-kyndige. Det giver desuden mening at have et solidt regelbaseret sammenligningsgrundlag, som ikke kan manipuleres af nogen, og som samtidig er meget tæt på den finansiering, der ligger til grund for den finansielle sektors kreditvurderinger. Et forbud mod at præsentere en brutto- og nettoydelse vil stille forbrugerne dårligere, og vil udelade et væsentligt element i ejendomssøgningen og købsbeslutningen, fordi det for en køber er væsentligt både at kende kontantprisen og kende ejerudgifterne (incl. finansiering). Det forhold, at køber informeres om ejerudgifterne (incl. finansiering) er en nyttig forbrugerinformation, og må ikke forveksles med finansiell rådgivning. Oplysning om brutto- og nettoydelsen er væsentlig for køber for at finde information om, hvad det koster at eje ejendommen. Køber kan tillige anvende oplysningen til at sammenligne flere forskellige ejendomme. Hvis ejendomsmægleren ikke må give oplysninger om brutto- og nettoydelsen, tvinger man alle interesserede købere til at kontakte et pengeinstitut eller foretage egne beregninger allerede på det tidspunkt, hvor køber indledningsvist sonderer markedet for mulige ejendomme at erhverve. På den måde afskærer man i søgeprocessen køber for en væsentlig information, ligesom egne beregninger medfører risiko for fejl.

Vi er derimod enige i, at køber inden den endelige beslutning om optagelse af lån til den konkrete ejendom bør søge rådgivning fra et pengeinstitut eller realkreditinstitut. Denne rådgivning tager udgangspunkt i købers personlige økonomiske forhold, og adskiller sig markant fra en almindelig oplysning om ejerudgifter (incl. finansiering) i forbindelse med søgning på ejendommen.

Vi er enige i, at de forudsætninger, der ligger til grund for den nuværende standardfinansieringsmodel, ikke længere er tidssvarende. Vi anbefaler derfor, at kravet om standardfinansiering bibeholdes, men at der i loven indsættes et krav om, at forudsætningerne i finansieringsmodellen revideres fx en gang årligt. Dette således, at standardfinansieringen stedse er tidssvarende og udtryk for en finansieringsmodel, som rent faktisk afspejler den virkelige verden.

Den aktuelle standardfinansiering kan godt forbedres, så vi kommer tæt på en realistisk finansiering. Det gælder særligt bankgælden/restkøbesummen. I øjeblikket benyttes renten på realkreditlånet tillagt 1,5 % og herefter oprundet til nærmeste kvarte procentpoint. Her er det oplagt i stedet at benytte Nationalbankens rentestatistik over den effektive rentesats på nyudlån til boligformål til husholdninger (tabel DNRNPI i Nationalbankens statistikbank). Denne rente dækker boliglån inden for 0-80 % af pantet, og dermed bør der laves et tillæg til renten, så der tages højde for, at lånet i standardfinansieringen kun dækker toppantet (80 - 95 %). Et tillæg i størrelsesordenen 1-2 procentpoint til Nationalbankens rente kunne være en mulighed. Derudover bør omkostninger til etablering af banklånet medtages. Det er oplagt løbende at opdatere datasyttemerne med renten for de seneste 3 måneder og foretage en årlig revurdering af tillægget. Aktuelt skal lånet til restkøbesummen tilbagebetales over 30 år. Det virker rimeligt, men man kan også overveje at lave beregningen med afdrag over 20 år, som flere banker benytter som standard. Ved disse tilpasninger af standardfinansieringen kommer man alt i alt tæt på den ydelse, låntagere

bliver kreditvurderet på baggrund af i banken, selvom man naturligvis ikke vil ramme den helt præcist. Vi opfordrer derfor til en fastholdelse af standardfinansieringen, men hvor de relevante aktører inddrages i fastlæggelsen af den standardfinansiering, som rent faktisk afspejler den virkelige verden.

Det er desuden vores opfattelse, at det er i forbrugers interesse, at der fortsat skal være mulighed for i salgssopstillingen eller tillæg hertil at angive alternative finansieringsforslag, idet køberen herved får oplysning om, hvordan den konkrete ejendom rent faktisk kan finansieres. Den almindelige forbruger undersøger typisk ikke markedet for finansiering, og derfor er det sundt for konkurrencen, at køberen via ejendomsmægleren gives en alternativ mulighed til finansiering af købet end blot købers nuværende bank. En sådan beregning fra ejendomsmægleren vil ligeledes i mange tilfælde kunne anvendes til at forhandle bedre priser og vilkår i købers nuværende bank. Det bør dog på finansieringsforslaget udtrykkeligt angives, hvis der er en relation til eller samarbejdsaftale med den pågældende låneudbyder. Ligeledes bør det angives, hvis ejendomsformidlingsvirksomheden modtager provision fra udbyderen.

Det er blandt andet forslaget sigte at præcisere, at ejendomsmægleren repræsenterer sælger og derfor ikke kan yde rådgivning til køber, herunder rådgivning om finansiering. Vi er derfor enige i, at ejendomsmægleren ikke bør formidle lån til køber, da ejendomsmægleren er sælgers repræsentant, men et forbud mod at udarbejde låneberegninger vil efter vores opfattelse virke konkurrencebegrænsende på markedet for boligfinansiering.

Vi er enige i, at ejendomsmægleren fortsat skal kunne henvise køberen til specifikke bank- eller realkreditinstitutter, herunder på grundlag af formaliserede samarbejdsaftaler, forudsat at der oplyses om samarbejdet.

Udvidelse af bemyndigelsen til at fastsætte nærmere regler om åbne bud

Vi kan ikke på det foreliggende grundlag støtte indførelsen af åbne bud ved handel med fast ejendom. Vi mener, at denne handelsform potentielt kan rumme en række ulemper, og vi mener ikke, at åbne bud nødvendigvis er til gavn for både sælger og køber, ligesom vi ikke føler os overbeviste om, at handelsformen vil være forsvarlig i alle markedssituationer. Vi mener derfor, at en stillingtagen til åbne budrunder forudsætter et langt mere analytisk velfunderet beslutningsgrundlag, end der foreligger i dag.

Det er ikke givet, at man ved åbne bud opnår en mere rigtig prissætning. Tværtimod er der fare for, at prisen snarere kommer til at afspejle det psykologiske pres, som køber oplever, eller den forsvarsmekanisme, som vil få køber til at byde over sin egen betalingsvilje eller evne, for at bevare sælgers interesse i at handle med netop ham eller hende. Handelsforløb med åbne bud kan foregå i et meget højt tempo, eksempelvis i situationer, hvor boligmarkedet er ophedet, hvilket erfaringerne fra Norge også viser. Dette mindsker antallet af budgivere og øger risikoen for forhastede bud, der ikke afspejler den reelle betalingsvilje.

I Norge har man således oplevet, at tempoet i handlen har været så højt, at nogle budgivere synes, at de reelt ikke har haft mulighed for at deltage i budgivningen, hvilket ikke er fremmede for effektiv bolighandel.

Handel med fast ejendom bør ske på betryggende vilkår, og købere skal have lejlighed til at foretage nødvendige undersøgelser af teknisk, økonomisk og juridisk art, inden de byder på ejendommen.

For at imødegå nogle af problemerne forbundet med salg med åbne bud i Norge, har man dér synliggjort ejendomsmæglerens såkaldte omsorgspligt, som indebærer, at mæglere skal sørge for, at budrunder tilrettelægges på en måde, hvor både køber og sælger får mulighed for at overveje deres beslutninger, og at mægleren skal *fraråde både sælger og køber* at bruge meget korte frister. Tilsvarende tiltag i Danmark vil ikke harmonere med de overordnede intentioner i udkastet til lovforslag og de konkrete forslag om ændringer, som skal skabe fuldstændig klarhed over, at ejendomsmægleren er sælgers repræsentant – uden nogen rådgivningspligt el.lign. over for køber.

Derudover kan nævnes risikoen for fiktive bud, hvorved prisen presses kunstigt i vejret, særligt hvis de afgivne bud ikke er bindende. Desuden har man i andre lande med åbne bud erfaringer med, at udbudsprisen bevidst sættes "for lavt" for at lokke potentielle købere til, som herefter byder hinanden op, og hvorved køber kommer til at træffe en irrationel beslutning ved at afgive et bud, som er højere end vedkommendes reelle betalingsvilje.

Omvendt kan der også peges på, at det ikke vil være i sælgers interesse, at der er åbenhed omkring useriøst lave bud i et nedadgående eller stagneret boligmarked.

Det må være helt afgørende, at de former for handel med fast ejendom, som er mulige, skal være hensigtsmæssige og forsvarlige i alle markedssituationer – uanset om markedet er nedadgående eller opadgående – og vi savner en grundig argumentation for, at det vil være tilfældet for handel med åbne bud.

Forbrugerrådet Tænk og Dansk Ejendomsmæglerforening er således ikke overbeviste om, at handelsformer med åbne bud vil være en fordel for boligmarkedet i Danmark, og kan derfor ikke på det foreliggende grundlag støtte indførelsen heraf.

Ejendomsmæglerens pligtforsømmelse

Vi er uforstående over for den kvalificering af ejendomsmæglerens pligtforsømmelse, som kan medføre nedsættelse eller bortfald af salæret, som udkastet til lovforslag lægger op til.

Vi mener, at vurderingen af, om ejendomsmæglerens vederlag skal nedsættes eller bortfalde, håndteres på fornuftig vis i Klagenævnet for Ejendomsformidling. Nævnet tager således konkret stilling til, om en given pligtforsømmelse skal medføre kritik, nedsættelse eller bortfald af salæret. Vi finder det unødvendigt og uhensigtsmæssigt at opstille regler, som fastslår, at pligtforsømmelsen skal yderligere kvalificeres i forhold til nævnets mangeårige praksis, for at det kan medføre salærnedsættelse eller -fortabelse. Vi kan således ikke støtte indførelsen af denne bestemmelse.

Køberrådgivere

Af bemærkningerne til forslaget fremgår det, at omsætning af fast ejendom gælder store værdier, både totalt for samfundet og ikke mindst for den enkelte forbruger, hvilket gør det vigtigt, at ejendomsomsætningen foregår på en betryggende måde. Dette gælder efter vores opfattelse begge parter, hvorfor det er vigtigt, at køber så tidligt som muligt i forløbet bliver bistået af en køberrådgiver. Vi mener, at der i loven bør fastsættes nogle minimumskrav til de personer, der virker som køberrådgiver, herunder i særdeleshed krav om en ansvarsforsikring.

Den nuværende LOFE § 24, stk. 2

Bemærkninger fra Forbrugerrådet Tænk

Udkastet til lovforslaget lægger op til, at den gældende godtgørelsesregel i lovens § 24, stk. 2, ikke videreføres i den nye lov. Forbrugerrådet Tænk kan ikke støtte forslaget på dette punkt. Vi mener, at det er et væsentligt forbrugerbeskyttelseselement, som fjernes fra loven, hvilket vil have vidtrækkende konsekvenser for den forbruger, som handler i tillid til de forkerte oplysninger tilvejebragt af ejendomsmægleren, og som indretter sin økonomi derpå.

Vi er opmærksomme på, at der er stillet spørgsmålstejn ved rimeligheden i, at ejendomsmægleren skal betale godtgørelse for fejl i fx provenuberegningen, som ikke skyldes ejendomsmæglerens egne fejl. Det kan fx være fejl, som beror på forkerte oplysninger, der er videregivet til ejendomsmægleren fra andre professionelle parter, som fx realkreditinstituttet, administrator i en ejerforening el.lign. Vi skal i den forbindelse bemærke, at langt den overvejende del af de sager vi ser i Klagenævnet for Ejendomsformidling, som vedrører godtgørelse efter denne bestemmelse, handler om fejl, som ejendomsmægleren selv er skyld i. Vi ser fx tilfælde, hvor ejendomsmægleren har *anslået* indfrielsesbeløbet og aldrig får undersøgt det reelle indfrielsesbeløb, som han ellers er forpligtet til, og sager, hvor ejendomsmægleren overser et af flere lån, der er tinglyst på ejendommen.

Den eksisterende bestemmelse fastslår, at sælger henholdsvis køber har krav på godtgørelse, hvis vedkommende i god tro har indrettet sin økonomi i tillid til formidlerens beregning af salgsprovenu henholdsvis ejerudgifter, og denne beregning er forkert til skade for vedkommende. Formidleren skal i disse tilfælde godtgøre forbrugeren (sælger henholdsvis køber) forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Det samme gælder, hvis forbrugeren i god tro med rimelighed har disponeret i tillid til rigtigheden af formidlerens værdiansættelse, og denne afviger væsentligt fra, hvad den burde være.

Godtgørelsesbestemmelsen – som forudsætter, at forbrugeren er i god tro – er altså begrænset til fejl i forbindelse med salgsprovenu, ejerudgifter samt væsentlige afvigelser i værdiansættelsen, som alle er helt afgørende parametre for forbrugerne, når de skal træffe beslutning om at sælge henholdsvis købe bolig. Som forbruger er det helt afgørende, at man på så centrale punkter kan handle i tillid til de oplysninger som ejendomsmægleren som den professionelle part har tilvejebragt, særligt henset til at den overvejende del af forbrugerne kun handler bolig få gange i livet, og at det er en af de største privatøkonomiske transaktioner, de fleste forbrugere foretager sig.

Når forbrugeren handler i tillid til ejendomsmæglerens oplysninger og indretter sin økonomi på dette grundlag, er det efter vores opfattelse helt rimeligt, at forbrugeren kan få kompensation, når det viser sig at beslutningsgrundlaget har været forkert på så afgørende punkter. Det må være ejendomsmægleren som den professionelle part, der er nærmest til at bære risikoen for sådanne fejl. For den enkelte forbrugers privatøkonomi kan det have vidtrækkende konsekvenser, når der sker en økonomisk forrykkelse i forhold til det, som vedkommende helt berettiget har indrettet sig på.

Vi finder det helt i overensstemmelse med almindelig danske forbrugerretlige principper, at den ansvarlige over for forbrugeren er den erhvervsdrivende, som forbrugeren direkte har handlet med. Om den erhvervsdrivende har mulighed

for derefter at gøre regres over for andre evt. ansvarlige parter, eller evt. er dækket af en forsikring, bør være forbrugeren uvedkommende.

Det er i øvrigt vores vurdering, at en ophævelse af denne bestemmelse kun vil have marginal indflydelse på størrelsen af ejendomsmæglerens salærer, da det er relativt få sager, det handler om. For den enkelte forbruger kan det dog have vidtrækkende konsekvenser, hvis ikke vedkommende stilles økonomisk som han eller hun har haft en berettiget forventning om at være stillet efter gennemførelsen af handlen, og som vedkommende har indrettet sig i tillid til.

Forbrugerrådet Tænk skal derfor på det kraftigste opfordre til, at forbrugerbeskyttelsen ikke forringes på dette vigtige område, og at bestemmelsen videreføres i den nye lov.

Bemærkninger fra Dansk Ejendomsmæglerforening

Dansk Ejendomsmæglerforening er meget tilfreds med, at der i udkastet til lovforslaget ikke er videreført den nuværende § 24, stk. 2 om godtgørelse for skuffede forventninger på objektivet grundlag, dels fordi det er foreningens opfattelse, at ejendomsmæglere ikke som den eneste rådgiverbranche skal være underlagt et objektivet ansvar og dermed i visse tilfælde bære ansvaret for andre professionelles fejl, og dels fordi det er foreningens opfattelse, at der generelt ikke bør gives godtgørelse for skuffede forventninger.

Netop spørgsmålet om godtgørelse for skuffede forventninger er behandlet i Erhvervsministeriets betænkning 1362/1998 om rådgiveransvar, hvor flertallet fandt, at der ikke var behov for en regel om, at der skal ydes godtgørelse, uden at der er lidt et økonomisk tab. Udvalget udtalte i den forbindelse bl.a., at godtgørelse uden økonomisk tab kan medføre en ugrundet berigelse for en rådsøgende, således at den, der får et dårligt råd, stilles bedre end den, der får et godt råd. Det er præcis en sådan retstilstand, der hersker i dag i relation til den nuværende LOFE's § 24, stk. 2, idet hvis der er sket en regnefejl, som ikke har medført et tab for forbrugeren, så vil der alligevel kunne kræves godtgørelse, således at forbrugeren opnår en berigelse.

I Erhvervsministeriets betænkning 1362/1998 om rådgiveransvar udtalte udvalgets medlemmer videre, at en godtgørelsesregel vil medføre, at Danmark vil komme ud af trit med erstatningsretten i de lande, vi normalt sammenligner os med. Der er foreningen bekendt da heller ikke andre lande, hvor der gælder en tilsvarende regel som den nuværende LOFE's § 24, stk. 2.

Det er desuden Dansk Ejendomsmæglerforeningens opfattelse, at der generelt i den juridiske litteratur er enighed om, at det er særdeles betænkeligt med regler, der giver mulighed for godtgørelse for skuffede forventninger. Som eksempel kan nævnes artikel af lektor, Ph. D. Torsten Iversen, Juridisk Institut, Aarhus Universitet trykt i Festskrift til juridisk klub 1988-1998 s. 55-66, hvor det anføres, at reglen om godtgørelse for skuffede forventninger i LOFE's § 24, stk. 2 *"kun kan betragtes som et vildskud og bør luges ud ved først givne lejlighed"*.

At ejendomsmægleren er underlagt et objektivet ansvar har, udover at reglen opfattes som urimelig, og at ejendomsmægleren dermed i et vist omfang bærer ansvaret for andre professionelle aktørers fejl, den konsekvens, at ejendomsmæglerens ansvarsforsikring er dyrere, hvilket i sidste ende betales af forbrugerne. I dag er der eksempler på, at ejendomsmægleren må betale godtgørelse på grund af andre professionelle aktørers fejl, f.eks. hvis der er oplyst et forkert månedligt ejerforeningsbidrag fra administrator via administratorforespørgslen, som ejendomsmægleren har gengivet i salgsopstillingen, eller hvis bank eller

realkreditinstitut har oplyst forkerte indfrielsesvilkår, og dette er gengivet i salgsprovenuberegningen af ejendomsmægleren, så det er foreningens klare opfattelse, at en ophævelse af den nuværende LOFE's § 24, stk. 2 vil medføre en besparelse på ansvarsforsikringen, som i sidste ende vil komme forbrugerne til gode.

En ophævelse af den nuværende LOFE's § 24, stk. 2, vil medføre, at ejendomsmæglere fremover vil have samme strenge professionsansvar som andre rådgivere.

Det videre forløb

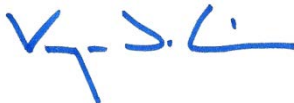
Det er desuden vores forventning, at styrelsen i processen med udarbejdelse af de relevante bekendtgørelser på området i vidt omfang vil inddrage Forbrugerrådet Tænk og Dansk Ejendomsmæglerforening.

Høringsfrist

Vi skal endelig bemærke, at den angivne frist i nærværende høring er uacceptabel og i strid med regeringens intentioner om at forbedre lov kvaliteten. Vi skal derfor henstille til, at høringsfristerne som udgangspunkt ikke er under 4 uger excl. helligdage.

Med venlig hilsen

Forbrugerrådet Tænk



Vagn Jelsø
Vicedirektør

Dansk Ejendomsmæglerforening



Anders Palmkvist
Juridisk og mæglerfaglig chef

For yderligere oplysninger, kontakt venligst:

Tina Dhanda Kalsi, Seniorjurist
Forbrugerrådet Tænk
E-mail: td@fbr.dk Tel: 7741 7727 / 2222 7452.

Anders Palmkvist, Juridisk og mæglerfaglig chef
Dansk Ejendomsmæglerforening
E-mail: aps@de.dk. Tel.: 3264 4594 / 2237 8483.