



NOTAT

Høringsnotat ad L 137 Forslag til Lov om formidling af fast ejendom mv. (Ejendomsmæglerloven)

1. Indledning

Med lovforslaget foreslås en række ændringer, der skal forbedre forbrugerbeskyttelsen og forbrugerinformationen på området, lette erhvervet for administrative byrder, øge konkurrencen samt skabe mulighed for et mere effektivt boligmarked. Lovforslaget er fremkommet i forlængelse af regeringens konkurrencepolitiske udspil fra oktober 2012 og delvist på baggrund af en analyse af den gældende lov foretaget af Erhvervsstyrelsen.

Forslaget er sendt i høring den 20. december 2013 med høringsfrist den 22. januar 2014 til i alt 65 myndigheder, organisationer m.v.

Der er modtaget høringssvar fra 21 af de 65 hørte myndigheder, organisationer m.v. Heraf har 13 haft bemærkninger til udkastet til lovforslag. Der er herudover modtaget et høringssvar fra Ejerlejlighedernes Landsforeningen.

De væsentligste bemærkninger fra de hørte parter til de enkelte emner i lovudkastet gennemgås og kommenteres nedenfor.

Visse høringssvar har givet anledning til rent redaktionelle ændringer og præciseringer i lovteksten og bemærkningerne. Disse ændrer ikke ved substansen i de pågældende forslag og omtales derfor ikke nærmere i dette notat.

2. Generelle bemærkninger

Høringen tegner overordnet et billede af, at organisationerne generelt er positive over for lovforslagets forenkling af reglerne, præcisering af ejendomsmæglerens rolle samt at der fremsættes forslag til en ny opdateret hovedlov. En række organisationer ser dog behov for præciseringer, yderligere regulering samt bevaring af dele af den eksisterende regulering, som foreslås ophævet. Danske Advokater/Boligadvokater er af den opfattelse, at lovændringerne har en sådan karakter, at der skulle have været gennemført et egentligt udvalgsarbejde.

Idet Forbrugerrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening har afgivet et samlet høringssvar på nær i et forhold (spørgsmålet om objektivi ansvar for ejendomsmægleren), vil disse to organisationers bemærkninger blive behandlet samlet, på nær fsva. objektivi ansvar (afsnit 3.6).

Kommentar

Flere undersøgelser har vist, at der har været tvivl om ejendomsmæglerens rolle hos både købere og sælgere af fast ejendom. Dette gøres mere klart, så ejendomsmæglerens rolle fremover udelukkende bliver at rådgive sælger og oplyse køber.

Samtidig har flere undersøgelser vist, at en stor mængde af informationer og detailkrav til ejendomsmæglerne har været med til at sløre gennemsigtigheden og begrænse konkurrencen på markedet. Det foreslås derfor, at en række pligter og oplysninger udgår, så forbrugerne har nemmere ved at gennemskue bolighandlen, samt at ejendomsmæglerbranchen i højere grad sidestilles med andre rådgivningsbrancher i Danmark.

Den gældende lov trådte i kraft den 1. januar 1994 og er siden blevet ændret flere gange, mest vidtgående i 1999, 2005 og 2006. Ændringerne har medført, at den gældende ejendomsmæglerlov trænger til en lovteknisk revision. Derfor er der udarbejdet forslag til en ny hovedlov.

3. Bemærkninger til konkrete emner

Kommenteringen af høringssvarene vil ske med udgangspunkt i følgende overordnede opdeling:

- 3.1. Lovens anvendelsesområde og præcisering af mæglerens rolle
- 3.2. Indførelse af ansvarlig mægler for hvert formidlingsopdrag
- 3.3. Forbud mod formidling af lån
- 3.4. Standardfinansieringsforslag og brutto/netto ydelse
- 3.5. Ejendomsmæglerens vederlag
- 3.6. Ophævelse af det objektive ansvar/godtgørelsesreglen
- 3.7. Åbne bud
- 3.8. Oplysning vedr. provision samt om personlig og økonomisk interesse
- 3.9. Diverse

3.1. Lovens anvendelsesområde og præcisering af mæglerens rolle

Danske Advokater/Boligadvokater (DAB) anfører, at det forhold, at lovens anvendelsesområde foreslås indskrænket, således at køberformidling ikke længere skal være omfattet af loven, kan medføre, at der skabes ny usikkerhed om ejendomsmæglerens rolle. DAB finder, at formuleringen af de almindelige bemærkninger vedr. dette forhold kan tolkes i retning af, at der åbnes op for, at ejendomsmægleren kan optræde som mellemmand. DAB mener, at køberformidling bør være omfattet af loven som hidtil, da konsekvenserne af ændringen ikke synes tilstrækkeligt grundigt belyst. Desuden mener DAB, at det ikke skal være lovligt for en ejendomsmægler, som formidler et salg, at kunne berigtige samme handel på vegne af køber, uanset om handlen er endelig. Ved ikke at tillade denne handling, vil man én gang for alle sikre, at køber ikke efterlades i tvivl om, at ejendomsmægleren udelukkende er sælgers repræsentant. Med henblik på at øge konkurrencen har DAB desuden foreslået at lade udar-

bejdelse af købsaftale udgå, så ejendomsmægleren ikke længere vil være forpligtet til at levere denne ydelse.

Forbrugerrådet Tænk og Dansk Ejendomsmæglerforening (FBR og DE) mener, at der i loven skal fastsættes nogle minimumskrav til de personer, som tilbyder køberrådgivning, herunder særligt krav om en ansvarsforsikring. Endvidere påpeges det, at det som en konsekvens af, at det i loven gøres mere klart, at mægler er sælgers mand – som FBR og DE i øvrigt er enige i – ikke længere bør være muligt, at sælgers ejendomsmægler, efter fortrydelsesfristen er udløbet, kan berigtige handlen for køber. FBR og DE ønsker desuden indsat en definition af begrebet ”formidling” i loven.

Ejendomsmæglerenes Landsorganisation ser gerne, at køberrådgivning er omfattet af loven, da køberne skal have tillid til, at rådgivning hos mægler eller advokat er reguleret på betryggende vis.

Kommentar

Som led i at gøre ejendomsmæglerens rolle klar for forbrugerne, herunder at ejendomsmægleren er sælgers mand, er køberformidling ikke længere omfattet af lovens kernebestemmelser. Ved at lade køberformidling udgå af lovens anvendelsesområde i forhold til ejendomsformidling vil lovens hovedområde være salgformidling.

Den gældende lovgivning har i praksis givet anledning til fortolkningsproblemer, da der ikke er fastsat en nærmere afgrænsning mellem henholdsvis køberformidling og køberrådgivning. Mens man som køberformidler i dag er omfattet af lovens krav om daglig leder og formkrav til aftalen med forbrugeren, kan alle udøve køberrådgivning. Køberrådgivning er ikke et nærmere defineret begreb og kan omfatte juridisk, finansiel, byggeteknisk rådgivning mv i forbindelse med køb af bolig. Det er vurderingen, at det ikke i praksis giver mening at skelne mellem køberformidling og køberrådgivning.

Køberformidling/køberrådgivning vil dog stadig være omfattet af forslaget kapitel 6, som fastsætter helt overordnede regler for alle erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, og som er en næsten uændret videreførelse af den gældende lovs regler herom. Reglerne i kapitel 6 bestemmer bl.a., at en rådgiver skal oplyse om personlig og økonomisk interesse i handlen, provisioner og rabatter.

Som nævnt kan køberrådgivning omfatte juridisk køberrådgivning, finansiel rådgivning, byggeteknisk rådgivning mv. Mange af dem, som udøver rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, vil allerede være underlagt særskilte regler herfor, fx finansielle rådgivere og advokater. Endvidere kan alle i dag yde juridisk rådgivning. Det følger af lov om juridisk rådgivning, at juridiske rådgivere skal overholde god skik for juridisk rådgivning. Dette medfører bl.a., at rådgiveren skal udføre sit arbejde grundigt, samvittighedsfuldt og i det hele taget varetage sin kun-

des interesser på en ordentlig måde. Rådgivningen skal ydes så hurtigt som nødvendigt. Reglerne stiller også krav om, at der inden rådgivningen kan starte, skal oprettes en skriftlig aftale. I aftalen skal bl.a. være oplysninger om rådgiverens uddannelsesmæssige baggrund, prisen og om rådgiveren har tegnet ansvarsforsikring. Forbrugerombudsmanden fører tilsyn med, at juridiske rådgivere lever op til loven og den bekendtgørelse, som er udstedt i medfør af loven. Klager, som vedrører krav om erstatning eller tilbagebetaling af vederlag i forbindelse med forkert eller dårlig rådgivning kan indbringes for Forbrugerklagenævnet.

Det vurderes på den baggrund, at der er tilstrækkelig sikring af de forbrugere, som bliver rådgivet i forbindelse med omsætning af fast ejendom.

Lovforslagets forbud mod at optræde som repræsentant for begge parter fremgår af lovforslagets § 27, stk. 1, samt § 25, stk. 2, som fastslår, at ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren samt varetage sælgerens behov og interesser. Mæglers rolle vil endvidere blive præciseret i de almindelige bemærkninger om køberformidling og ændring af lovens anvendelsesområde i lovforslaget.

En ejendomsmægler kan efter de gældende regler bistå en køber med at berigtige handlen, selvom mægler repræsenterer sælger i handlen. For at der ikke skal opstå tvivl om, hvilken part en ejendomsmægler repræsenterer, imødekommes ønsket om, at sælgers mægler ikke kan berigtige handlen for køber. Lovforslagets § 27, stk. 4, udgår derfor, ligesom det præciseres i bemærkningerne til § 27, stk. 1, at en ejendomsmægler ikke kan berigtige en handel på vegne af køber, når mægleren har formidlet et salg af samme ejendom for sælger.

For så vidt angår spørgsmålet om mæglers forpligtelse til at udarbejde købsaftale kan udelades, er det vurderingen, at dette er en kerneydelse, som sælger har en berettiget forventning om indgår som en kerneydelse i forbindelse med mæglers salg af boligen.

For at klargøre begrebet "formidling" vil det blive præciseret og uddybet i bemærkningerne til § 2, stk. 1, hvad der forstås ved "formidling".

3.2. Indførelse af ansvarlig mægler for hvert formidlingsopdrag

Forbrugerrådet TÆNK (FBR) og Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) anfører, at forbrugeren har en forventning om, at der er en ejendomsmægler involveret i formidlingsopdraget. FBR og DE støtter derfor forslaget om, at der udpeges en ansvarlig ejendomsmægler for hvert formidlingsopdrag med mulighed for at uddelegere opgaver til medhjælpere, som ikke er ejendomsmæglere. Som følge heraf er FBR og DE enige i forslaget om, at der ikke længere er grund til at fastholde kravet om en daglig leder, der er registreret ejendomsmægler.

FBR og DE foreslår, at en ejendomsmægler maksimalt bør kunne have ansvaret for fem medhjælpere for på den måde at sikre, 1) at ejendomsmægleren reelt har været inde over den enkelte sag, og at forbrugeren har mulighed for at komme i kontakt med ejendomsmægleren, 2) forhindre usikkerhed omkring hvor mange medhjælpere man som ejendomsmægler lovligt kan have ansvaret for, og 3) at ingen ejendomsmægler presses til at påtage sig et ansvar, der går udover, hvad der er forsvarligt.

Danske Advokater/Boligadvokater (DAB) finder, at der bør stilles spørgsmål til, hvor mange formidlingsopdrag en ejendomsmægler er i stand til at varetage på betryggende vis.

Kommentar

Forslaget om at indføre en ansvarlig mægler for hvert formidlingsopdrag erstatter det gældende krav om, at der skal være en daglig leder for hvert forretningssted, som dog ikke har kunnet drages disciplinært til ansvar for handlinger foretaget af personale, der ikke er mægler-uddannet. Formålet med forslaget er således at flytte ansvarsniveauet fra forretningsstedet ned til hver enkelt sag, så forbrugeren fremover altid har en mægler at kunne stille til ansvar.

Det er vurderingen, at det ikke er hensigtsmæssigt at regulere, hvor stor en andel af personalet, der skal være mægler-uddannet mægler eller ej.

For det første er det vurderingen, at den interne fordeling i virksomheder af medarbejdere og arbejdsopgaver varetages bedst af virksomhederne selv, og at regulering heraf alene bør ske, hvor meget vægtige hensyn taler herfor.

For det andet afhænger spørgsmålet om, hvor mange medhjælpere og formidlingsopdrag en ejendomsmægler kan håndtere på betryggende vis, af de involveredes personlige kompetencer samt formidlingsopdragenes kompleksitet. Det er derfor meget vanskeligt at fastsætte en hensigtsmæssig grænse for, hvor mange medhjælpere en ejendomsmægler maksimalt bør have tilknyttet.

For det tredje betyder mæglers tilsynspligt, at mægler reelt bør følge med i de opdrag, som vedkommende har ansvaret for. Uanset om fejlen skyldes ejendomsmægleren selv eller dennes medhjælper, vil mægleren kunne tildeles disciplinære sanktioner – advarsel, bøde eller fratagelse af retten til at udøve erhvervet – herfor. I særlige tilfælde vil man kunne se på virksomhedens ansvar for, om fordelingen af ressourcerne mellem ansvarlig mægler og medhjælpere i sig selv medfører, om arbejdsbyrden for den ansvarlige mægler bliver urimeligt stor. En virksomhed, der tilside-sætter sin tilsyns- og ledelsespligt kan blive pålagt disciplinærstraf. Disse forhold fremgår af bemærkningerne til forslagens § 29.

Da det vurderes, at disse forhold vil have en begrænsende effekt på, hvor mange formidlingsopdrag den enkelte ejendomsmægler vil påtage sig, ses der ikke at være behov for præcisering af bestemmelsen.

Det bemærkes, at Norge har tilsvarende krav om ansvarlig mægler for hvert formidlingsopdrag, som kan uddelegere opgaver under tilsyn. Norge har ikke fastsat grænser for hverken antal opdrag eller medhjælpere.

3.3 Forbud mod formidling af lån

Forbrugerrådet Tænk og Dansk Ejendomsmæglerforening (FBR og DE) er enige i, at ejendomsmægleren ikke bør formidle lån til køberen, da mægleren er sælgers repræsentant. FBR og DE er desuden enige i, at ejendomsmægleren fortsat skal kunne henvise køberen til specifikke banker og realkreditinstitutter, herunder på grundlag af formaliserede samarbejdsaftaler, forudsat at der oplyses herom.

Danske Advokater/Boligadvokater (DAB) er enig i, at ejendomsmægleren ikke må formidle lån.

Ejendomsmæglerenes Landsorganisation (EL) mener ikke, forbuddet mod formidling af lån vil få den ønskede virkning, da ejendomsmægleren stadig må henvise til sin økonomiske samarbejdspartner. EL foreslår, at man indfører et generelt forbud mod organiserede kundehenvisninger mellem mægler og penge/realkreditinstitutter, da der i dag stilles krav om, hvilken ejendomsmægler kunden skal benytte ved salg, særligt ved nødlidende ejendomme.

Finansrådet (FR) er enig i, at køber ikke skal rådgives af mægler, herunder ved formidling af finansiering, men ønsker det præciseret, gerne i selve lovteksten, at henvisninger fra mægler til bank/realkreditinstitut stadig er mulig.

Realkreditrådet (RKR) er ikke enig i, at der bør indføres et forbud mod formidling af finansiering, men støtter, at finansiel rådgivning bør gives af finansielle virksomheder. Hvis forbuddet alligevel opretholdes, foreslås det, at forbuddet ændres til at gælde rådgivning om finansiering af køb og ikke formidling af finansiering af køb. RKR foreslår også at indføre en pligt for mægler til at henvise køber til rådgivning i penge- eller realkreditinstitut. RKR ønsker det præciseret, at mægler trods forbud mod finansiering stadig kan henvise en køber til samarbejdende penge- eller realkreditinstitut.

Realkreditforeningen ønsker det præciseret, at ejendomsmæglerens henvisninger til penge- og realkreditinstitutter stadig er lovlige.

Kommentar

Ved formidling forstås i lovforslaget den situation, hvor ejendomsmægleren som mellemmand varetager kontakten mellem et finansieringsinstitut

og en potentiel køber. Ved henvisning forstås den situation, hvor ejendomsmægleren stiller oplysninger til rådighed om eller gør opmærksom på finansieringsmuligheder hos finansieringsinstitutter.

I lovforslaget indføres forbud mod, at ejendomsmægleren kan formidle lån til finansiering af køb af fast ejendom. Henvisning til finansieringsinstitutter forbydes derimod ikke.

Forbuddet mod formidling har til formål at klargøre rollen for ejendomsmægleren, som ikke skal rådgive køber, heller ikke om finansiering af fast ejendom. Rådgivning skal ydes af rådgivere med ekspertise inden for de finansieringsformer, som i dag tilbydes på det finansielle marked. Forbuddet er desuden med til at adskille købers beslutning om køb af ejendom fra købers beslutning om finansiering af ejendommen.

En ejendomsmægler må endvidere gerne henvise købere og sælgere til penge- og realkreditinstitutter, som mægler samarbejder med. På baggrund af hørings svarene vil dette blive præciseret i forslagets § 43 samt bemærkningerne hertil.

Såfremt mægleren får provision for henvisningen, skal virksomheden oplyse herom. Det vurderes, at henvisninger af kunder mellem ejendomsmæglere og finansielle institutter er med til at øge konkurrencen på såvel ejendomsmæglermarkedet som det finansielle marked, så kundens opmærksomhed bliver henledt på alternativer til det, som kunden allerede kender. Der er endvidere i loven fastsat regler om, at en forbruger frit kan vælge ejendomsmægler, dog med undtagelse af nødlidende ejendomme, hvor der er et særligt hensyn til kreditorerne. En ejendomsmægler kan også på sin hjemmeside have links, hvor en forbruger kan beregne mulige finansieringsforslag på baggrund af konkrete oplysninger om ejendommen, hvilket fremgår af lovforslagets bemærkninger til § 43

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt låneformidling skal være tilladt for ejendomsmæglere, mens finansiell rådgivning skal være forbudt, er det vurderingen, at dette kan lede til u hensigtsmæssige situationer, hvor en køber kan risikere at underskrive et boliglån, hvor ejendomsmægler har været mellemmand mellem køber og det finansielle institut uden at have modtaget rådgivning om muligheder, risici mv.

For så vidt angår ønsket om at indføre pligt for ejendomsmægler til at henvise køber til finansiell rådgivning bemærkes, at ejendomsmægleren - såfremt en køber ikke bistås af egen rådgiver - skal oplyse køberen om muligheden for at søge bistand. Det vurderes derfor ikke, at der er behov for at pålægge ejendomsmægleren en særskilt oplysningspligt om finansiell rådgivning over for køberen. Behovet er ikke anderledes end i dag, og det må forventes, at forbrugere som altovervejende hovedregel ikke underskriver aftaler om køb af fast ejendom uden at have været i dialog med et finansielt institut om finansiering heraf. Desuden tydeliggør lov-

forslaget netop, at rådgivning om finansiering finder sted hos penge- og realkreditinstitutter og ikke hos mægler.

3.4. Forbud mod beregning af standardfinansieringsforslag og brutto/nettoydelse

Forbrugerrådet TÆNK og Dansk Ejendomsmæglerforening (FBR og DE) støtter ikke forslaget om, at ejendomsmæglerne fremover ikke skal eller må beregne en brutto- og nettoydelse på baggrund af et standardfinansieringsforslag. FBR og DE anfører, at en sådan beregning giver det fornødne retvisende sammenligningsgrundlag, som var formålet med reglerne herom. FBR og DE anfører endvidere, at beregningerne er en hjælp for køberne, at sammenligningsgrundlaget ligger tæt på den finansielle sektors kreditvurderinger, og at et forbud vil stille forbrugerne dårligere, da det for køber er væsentligt at kende kontantprisen og ejerudgifterne inklusiv udgifterne til finansiering. Samtidig anfører FBR og DE, at oplysningen om brutto- og nettoydelsen er nyttig for købere til at sammenligne forskellige ejendomme, og at et forbud vil virke konkurrencebegrænsende på markedet for boligfinansiering.

FBR og DE er enige i, at køber, med udgangspunkt i sin personlige økonomiske situation, bør søge rådgivning fra et penge- eller realkreditinstitut, inden endelig beslutning om optagelse af lån til den konkrete ejendom.

FBR og DE anbefaler, at kravet om standardfinansiering bibeholdes. FBR og DE er dog enige i, at de forudsætninger, der ligger til grund for den nuværende standardfinansieringsmodel, ikke længere er tidssvarende, og foreslår, at der i loven indsættes et krav om, at forudsætningerne i finansieringsmodellen revideres f.eks. en gang årligt, for at sikre, at finansieringsmodellen er tidssvarende.

FBR og DE anfører tillige, at det er i forbrugers interesse, at få information om alternative finansieringsforslag i salgsoptstillingen eller tillæg hertil, da køberen således får oplysninger om, hvordan den konkrete ejendom faktisk kan finansieres. FBR og DE anfører videre, at den almindelige forbruger typisk ikke undersøger markedet for finansiering, og at det derfor er sundt for konkurrencen på området, at køberen via ejendomsmægleren stifter bekendtskab med andre muligheder for finansiering end blot købers nuværende bank.

Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater (DAB) støtter forslaget om, at forbyde ejendomsmæglerne at udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, herunder beregning af brutto- og nettoydelse.

DAB anfører, at de fleste handler gennemføres som kontanthandler, og at finansieringsforslagene sjældent matcher den finansiering, som den konkrete køber kan få adgang til, og at køber derfor altid har tæt kontakt til egen bank før, under og efter handlen. Ejendomsmæglerens finansierings-

forslag øger derfor informationsmængden unødigt, samtidig med at der løbende anvendes mange ressourcer på at opdatere salgsopstillinger.

Advokatrådet og Advokatsamfundet (ADR) støtter ikke, at der indføres et forbud mod ejendomsmæglerens beregning af brutto- og nettoydelse, da der efter ADRs opfattelse er tale om væsentlig information til potentielle købere, og at det derfor fortsat bør være muligt for ejendomsmægleren at anføre disse oplysninger i salgsopstillinger m.v.

ADR anfører, at et forbud mod beregning af brutto- og nettoydelse vil stille forbrugerne og særligt førstegangskøbere ringere end i dag, da kontantprisen ikke giver et retvisende billede uden viden om finansieringsomkostningerne. ADR anfører videre, at forbrugerne har brug for at kende udgifterne forbundet med at eje ejendommen – såvel ejerudgifter som finansieringsudgifter – og at præsentation af en brutto- og nettoydelse således er forbrugeroplysning og ikke finansiell rådgivning.

ADR påpeger, at beslutning om køb hænger tæt sammen med beslutning om finansiering, at køber aldrig alene ud fra ejendomsmæglerens beregning af brutto- og nettoydelse vil træffe beslutning om køb, og derfor at det i lovforslaget anførte ønske om at adskille købers beslutning om køb fra beslutningen om finansiering, ikke ses at begrunde et forbud mod oplysning om brutto- og nettoydelse.

ADR påpeger videre, at Erhvervsstyrelsens analyse af dele af lov om om sætning af fast ejendom fra 2013 viser, at en stor del af de adspurgte (62 pct.) har anført, at de har anvendt oplysninger om brutto- og nettoydelse.

Realkreditrådet (RKR) støtter ikke forslaget om, at ejendomsmæglere ikke må foretage beregninger af brutto- og nettoydelse, da oplysning herom er væsentlig for køber og giver en god indikation på, hvad det koster at eje ejendommen, samtidig med at oplysning herom kan bruges til at sammenligne forskellige ejendomme.

RKR forventer, at købere også fremover vil efterspørge et standardfinansieringsforslag og oplysninger om brutto-/nettoydelser, og at det derfor vil blive et spørgsmål om, hvor køberen kan få oplysningen.

RKR støtter, at unødvendige oplysninger i bolighandlen bør undgås af hensyn til forbrugerne, men RKR finder, at oplysning om standardfinansiering er nødvendig og anvendelig for forbrugeren, og derfor et forkert sted at sætte ind for at undgå ”information overload”.

RKR foreslår som alternativ til det foreliggende lovforslag, for at ejendomsmæglerne som en service kan vælge at imødekomme potentielle købers ønske herom, at det som minimum stadig bør være muligt for ejendomsmægleren at give oplysninger om standardfinansieringsforslag og brutto-/nettoydelser i salgsopstillinger m.v.

Finansrådet (FR) støtter ikke forslaget om at forbyde ejendomsmæglere at give oplysninger om brutto-/nettoyedelse og standardfinansiering. FR finder, at oplysning om standardfinansiering og brutto-/nettoyedelse er meget relevante for forbrugerne i en bolighandel og giver, uanset at standardfinansieringen ikke nødvendigvis er den finansiering, som forbrugeren kan eller vil optage, et sammenligningsgrundlag mellem forskellige ejendomme. På den baggrund anser FR det som mere forbrugerbeskyttende, hvis man, i stedet for at fjerne oplysningerne, oplyser forbrugerne om, hvad oplysningerne kan bruges til.

FR anfører, at forbrugerne med forslaget fremover kun vil få oplysning om finansiering og brutto-/nettoyedelse, hvis de kontakter en rådgiver, eks. et realkreditinstitut. FR udtrykker i den forbindelse bekymring for, at nogle købere vil underskrive købsaftale uden at have fået disse oplysninger, og at dette kan føre til, at nogle købere erhverver fast ejendom, som de ikke har råd til. FR foreslår derfor, at der ved lov indføres et i købsaftalen obligatorisk forbehold for købers finansielle forhold, så køber kan træde tilbage fra aftalen uden at betale godtgørelse i de tilfælde, hvor køber ikke kan opnå finansiering af den pågældende ejendom. FR foreslår, at denne fortrydelsesret skal gælde ved siden af den allerede i dag gældende fortrydelsesret ved køb af fast ejendom, hvor køber mod betaling af 1 pct. af købesummen kan træde tilbage fra købsaftalen inden 6 hverdage efter aftalens indgåelse.

Ejendomsmæglerenes Landsorganisation (EL) støtter ikke forslaget om, at ejendomsmæglere ikke må foretage beregninger af finansieringsforslag. Et forbud vil ikke i praksis virke forbrugervenligt, da et forbud vil forhindre ejendomsmæglere i at oplyse potentielle købere om forskellige muligheder for finansiering, og køber vil være tvunget til at kontakte sit pengeinstitut, hvilket kan forsinke processen. Der vil ydermere være risiko for, hvis en kunde er interesseret i to eller flere ejendomme, at penge- og realkreditinstituttet vil favorisere en ejendom, som er udbudt gennem en ejendomsmægler, som de samarbejder med. Mægleren bør derfor stadig have mulighed for at foretage beregninger og formidle finansiering, men loven bør fastholde, at der i annoncer alene må anføres ejendommens kontantpris og ejerudgifter, da det vil medvirke til at gøre markedet gennemsigtigt for forbrugeren.

Kommentar

Formålet med forslaget er at sikre, at potentielle købere alene præsenteres for væsentlige, retvisende og ikke mindst sammenlignelige oplysninger. Det tilstræbes, at gennemsigtigheden på området øges, og at forbrugerne bliver i stand til at træffe bedre og mere informerede valg.

For så vidt angår spørgsmål om sammenligning, er det vurderingen, at oplysninger om kontantprisen og ejerudgifterne giver et bedre grundlag for at sammenligne forskellige ejendomme, end oplysninger om brutto-/nettoyedelse. Det skyldes for det første, at kontantprisen og ejerudgifterne relaterer sig direkte til den faste ejendom, mens brutto-/nettoyedelse

primært vedrører omkostninger ved standardfinansiering. For det andet fremstår ejerudgifterne – der kan variere betydeligt fra ejendom til ejendom – tydeligt, mens de i dag er indregnet i oplysningerne om brutto-/nettoudgifterne.

Der er i dag mange forskellige finansieringsmuligheder på boligmarkedet samtidig med, at der ofte er store individuelle forskelle mellem potentielle køberes økonomi, herunder udbetalingens størrelse, forventet indtjening og udgifter (antal børn, forbrugslån mv.) Det betyder, at de oplysninger om brutto-/nettoydelse, der i dag præsenteres i annoncering og salgsopstillinger m.v. på baggrund af et standardfinansieringsforslag, meget sjældent vil være retvisende for den konkrete køber, heller ikke selv om standardfinansieringsforslaget opdateres årligt. Det vurderes således, at der er risiko for, at de nuværende regler om brutto-/nettoydelse vildleder forbrugerne mere, end de vejleder.

I høringssvarene anføres det, at oplysninger om brutto-/nettoydelse er nyttige for forbrugerne (særligt førstegangskøberne), samt at oplysningerne fungerer som sammenligningsgrundlag mellem forskellige ejendomme, og dermed at forbrugerne vil blive stillet ringere end i dag, hvis et forbud bliver vedtaget.

Det er vigtigt for køber både at kende kontantpris, ejerudgifter og udgifterne til finansiering. Det er dog vurderingen, at oplysninger om brutto-/nettoydelse i salgsopstilling m.v. udregnet på grundlag af et standardfinansieringsforslag, ikke giver det bedste grundlag for dette.

Der findes i dag på finansielle aktørers hjemmesider lettilgængelige låneberegningstværktøjer til rådighed for forbrugerne, som ejendomsmæglerne gerne må henvise til. Her er det muligt at beregne, hvor meget forbrugeren umiddelbart kan blive godkendt til at låne, og hvad det vil koste at finansiere en given bolig ud fra henholdsvis boligens pris og udbetalingens størrelse. Forbrugeren får dels en standard boliglånsberegning ud fra et typisk 80 pct. realkreditlån, 15 pct. banklån og 5 pct. udbetaling, dels kan forbrugeren tilpasse finansieringsforslagene og fx vælge en anden løbetid eller låntype, afdragsfrihed mv. Det er vurderingen, at disse låneberegningstværktøjer giver en mere brugbar afklaring af den enkelte forbrugers lånemuligheder, end de nuværende oplysninger om brutto-/nettoydelse i salgsopstillinger mv. gør. Det præciseres i bemærkningerne til § 43, stk. 1, at ejendomsmæglerne gerne må henvise til de låneberegningstværktøjer, som findes hos långiverne.

For så vidt angår forslaget om at lade kontantpris og ejerudgifter fremgå af annoncering, men give ejendomsmægler mulighed for at foretage beregninger og formidle finansiering, henvises til afsnit 3.3. Lovforslagets forbud mod at beregne finansieringsforslag hænger således sammen med lovforslagets hensigt om at skabe en klar rollefordeling i bolighandler, hvorfor mægler ikke må rådgive køber – generelt såvel som i finansierings spørgsmål.

For så vidt angår ønsket om, at alle købsaftaler skal indeholde et lov-mæssigt forbehold for købers finansielle forhold, er det ikke vurderingen, at der med lovforslaget vil være øget risiko for, at købere i højere grad vil købe fast ejendom, som de har ikke råd til at sidde i.

Desuden har købere allerede en fortrydelsesret ved køb af fast ejendom, hvorefter de mod betaling af 1 pct. af købesummen inden 6 hverdage efter aftalens indgåelse kan træde tilbage. Der ses derfor ikke at være behov for at indføre yderligere bestemmelser om fortrydelsesret.

3.5. Ejendomsmæglerens vederlag og formidlingsaftalens varighed

Forbrugerrådet Tænk (FBR) og Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) støtter forslaget om, at lovens regulering af ejendomsmæglerens vederlag bør holdes på et minimum. FBR og DE er enige i, at manglende overholdelse af formkrav til formidlingsaftalen ikke skal medføre vederlagsfor-tabelse.

FBR og DE foreslår følgende modifikationer af de foreslåede bestemmelser om formidlingsaftalens varighed og ejendomsmæglerens vederlag: For det første bør der ikke generelt være en lovbestemt maksimal aftaleperiode for formidlingsaftaler, da aftalen kan opsiges uden varsel. Det anføres dog, at der for formidlingsaftaler med resultatafhængigt vederlag, men hvor der er aftalt vederlag ved opsigelse, stadig bør være en begrænsning af aftaleperioden på 6 måneder med mulighed for forlængelse med op til 3 måneder ad gangen. For det andet bør der være en generel pligt for mægler til at oplyse sælger om vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor i formidlingsaftalen, så sælger inden tiltrædelse af en købsaftale har haft kendskab til det. For det tredje skal det alene være muligt for mæglere at få vederlag ved egen opsigelse af formidlingsaftalen, hvis dette er aftalt, og hvis opsigelsen skyldes sælgers misligholdelse/hindring af salgsbestræbelserne. For det fjerde skal formidlingsaftalen underskrives af både mægler og sælger af dokumentations-hensyn. For det femte er der ikke behov for at kvalificere den pligtfor-sømmelse for mægler, som kan medføre nedsættelse eller bortfald af sa-læret, idet vurderingen heraf i dag foretages på fornuftig vis i Klagenæv-net for Ejendomsformidling.

Danske Advokater/Boligadvokater (DAB) støtter delvist forslaget, men har forslag til ændringer. DAB mener, at det stiller forbrugerne væsentligt ringere end i dag, hvis der kan indgås formidlingsaftaler, uden der er aftalt nærmere om vederlaget. Desuden anfører DAB, at man bør bevare den nuværende regel om, at ejendomsmægler ved sælgers opsigelse kun kan få ¼ af vederlaget, da det ellers vil føre til stigning i antal klagesager i Klagenævnet for Ejendomsformidling. DAB opfordrer til en nærmere analyse forud for en sådan ændring af vederlagsreglerne.

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) bemærker, at aftalen bør underskrives af begge parter af hensyn til bevis for hvilke vilkår, der er aftalt ved flere udkast.

Kommentar

Ønsket om, at formidlingsaftaler ikke udløber efter en maksimal periode på 6 måneder, men er gældende indtil ejendommen sælges, eller aftalen opsiges af en af parterne, imødekommes og indarbejdes i lovforslagets § 32 og bemærkningerne hertil. Det betyder, at aftalerne ikke løbende skal forlænges af ejendomsmægler og sælger. Den maksimale aftaleperiode bevares for formidlingsaftaler med resultatafhængigt vederlag, hvor der er aftalt vederlag ved opsigelse, så sælger kan forlade aftalen uden at betale vederlag efter maksimalt 6 måneder.

Da ejendomsmæglere således fremover vil kunne indgå aftaler, der ikke udløber automatisk efter en given periode, vil det blive anført i bemærkningerne til § 32, at hvis der er indgået en formidlingsaftale efter regning, kan mægleren ikke betinge sig et "opsigelses"-gebyr, da det vil stride mod princippet om, at aftalen kan opsiges uden varsel.

For at sikre at der er fuldstændig enighed om de vilkår, som fremgår af aftalen, inkl. de situationer, hvor forbrugeren evt. har anført tillægstekst i hånden, vil § 30, stk. 1, og bemærkningerne hertil blive ændret, så det fremgår som et krav til formidlingsaftalen, at begge parter har skrevet under. Desuden er det vurderingen, at forbrugeren må forventes at være orienteret om vederlaget eller principperne for beregningen herfor i formidlingsaftalen. Derfor ændres § 30, stk. 1, og bemærkningerne hertil, så dette fremgår.

På baggrund af forslaget om, at mægler ikke bør have ret til vederlag, medmindre sælger som minimum præsenteres for et udkast til en formidlingsaftale samt vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor, imødekommes dette ved at ændre § 33, stk. 1, og bemærkningerne hertil, så det fremgår, at mægler ikke kan få vederlag, med mindre dette er aftalt.

I forhold til ønsket om at mægler ikke skal have krav på vederlag, hvis denne har opsagt formidlingsaftalen, vurderes det mest hensigtsmæssigt, at det indgår i selve aftalen mellem mægler og sælger, hvad der skal betales i tilfælde af opsigelse fra henholdsvis sælger eller mægler. Det er netop foreslået, at formidlingsaftaler ikke automatisk ophører efter 6 måneder, da begge parter har mulighed for at opsiges aftalen. I forlængelse heraf findes det rimeligt, at parterne også har mulighed for at aftale spørgsmål om vederlag i tilfælde af opsigelse.

For så vidt angår ønsket om, at det bør lovfastsættes, hvad der forstås ved rimeligt vederlag i forbindelse med forbrugers opsigelse af en aftale med resultatafhængigt vederlag, er udgangspunktet i lovforslaget, at mæglers ret til vederlag afhænger af selve aftalen. Idet der indføres afta-

lefrihed på området, er det vurderingen, at der ikke i loven skal opstilles begrænsninger på mæglerens ret til vederlag, men at dette skal afhænge af den konkrete aftale mellem mægler og sælger. Det vurderes i øvrigt, at Klagenævnet for Ejendomsformidling i sager bl.a. vil lægge vægt på de afholdte udgifter og den medgåede tid for mægleren.

For så vidt angår behovet for kvalificering af pligtforsømmelser, der kan medføre nedsættelse eller bortfald af salæret, er det vurderingen, at ordlyden i § 35 har informativ karakter over for både mæglere og forbrugere. Det vil dog blive præciseret i bemærkningerne til bestemmelsen, at der ikke lægges op til en yderligere kvalificering af pligtforsømmelser end det, der er praksis i dag.

3.6. Ophævelse af det objektive ansvar/godtgørelsesreglen

Forbrugerrådet Tænk (FBR) og Ejerlejlighedernes Landsforening (EJL) anfører, at bestemmelsen indeholder et væsentligt forbrugerbeskyttelses-element, og at en ophævelse af bestemmelsen vil have vidtrækkende konsekvenser for den forbruger, som handler i tillid til de forkerte oplysninger, der er tilvejebragt af ejendomsmægleren. FBR og EJL anfører endvidere, at bestemmelsen vedrører så væsentlige dele af en bolighandel, at det helt rimeligt, at forbrugeren kan få compensation, hvis det viser sig, at beslutningsgrundlaget har været forkert, idet det må være ejendomsmægleren som den professionelle part, der er nærmest til at bære risikoen for sådanne fejl. Herudover bemærkes det, at det er helt i overensstemmelse med almindelig danske forbrugerretlige principper, at den ansvarlige over for forbrugeren er den erhvervsdrivende, som forbrugeren direkte har handlet med.

Det bemærkes videre, at de er opmærksomme på, at der er stillet spørgsmål ved rimeligheden i, at ejendomsmægleren skal betale godtgørelse for fejl i fx provenuberegningen, som ikke skyldes ejendomsmæglerens egne fejl. Langt den overvejende del af de sager de ser i Klagenævnet for Ejendomsformidling, som vedrører godtgørelse efter denne bestemmelse, handler om fejl, som ejendomsmægleren selv er skyld i. Endelig vurderer FBR og EJL, at en ophævelse af bestemmelsen kun vil have marginal indflydelse på størrelsen af ejendomsmæglerens salærer, da det er relativt få sager, det handler om, hvorimod det for den enkelte forbruger kan det 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. Dertil kommer, at der ikke synes at være et argument i den forudgående analyse eller bemærkningerne til lovforslaget for, at den oprindelige betænkningens tankegang om, at ejendomsmæglerens forsikring dækker, skulle være ændret.

Forbrugerombudsmanden finder, at ophævelsen af den nuværende § 24, stk. 2, vil medføre en markant svækkelse af den nuværende forbrugerbeskyttelse og mener på den baggrund, at en sådan ændring bør forudsætte

en nærmere analyse af, hvilke konsekvenser ophævelsen af bestemmelsen vil have.

Dansk Ejendomsmæglerforening er positiv over for ophævelsen af § 24, stk. 2. Foreningen støtter forslaget af flere årsager. For det første er det foreningens opfattelse, at ejendomsmæglere ikke som den eneste rådgiverbranche skal være underlagt et objektivt ansvar og dermed i visse tilfælde bære ansvaret for andre professionelles fejl. For det andet er det foreningens opfattelse, at der generelt ikke bør gives godtgørelse for skuffede forventninger. Endvidere henviser foreningen til 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.

Herudover anføres det af Dansk Ejendomsmæglerforening, at det objektive ansvar medfører, at ejendomsmægleren i et vist omfang bærer ansvaret for andre professionelle aktørers fejl, hvilket har den konsekvens, at ejendomsmæglerens ansvarsforsikring bliver tilsvarende dyrere, hvilket i sidste ende betales af forbrugerne. Endvidere påpeges det, at der foreningen bekendt heller ikke andre lande, hvor der gælder en tilsvarende regel som den nuværende LOFE's § 24, stk. 2. Endelig bemærkes det, at en ophævelse af den nuværende LOFE's § 24, stk. 2, vil medføre, at ejendomsmæglere fremover vil have samme strenge professionsansvar som andre rådgivere.

Advokatrådet og Danske Advokater/Boligadvokater er ikke enige i, at det objektive ansvar skal ophæves, og henviser i den forbindelse til, at hverken den forudgående analyse eller bemærkninger til lovforslaget synes at indeholde argumenter for, at den tankegang, der ligger til grund for indførelsen af det objektive ansvar, bør fraviges. Advokatrådet anfører endvidere, at den foreslåede ændring vil medføre et øget antal retssager, idet adgangen for køber til at indbringe sagen for Klagenævnet for ejendomsformidling må antages at bortfalde.

Kommentar

Indledningsvis bemærkes det, at forslaget ikke fritager ejendomsmægleren for erstatningsansvar for fejl, men alene at erstatningsansvaret på området vil blive normaliseret i forhold til dansk ret generelt. Hovedreglen i dansk ret er, at en skadelidt kun kan få kompensation i form af penge, hvis den skadelidte har lidt en økonomisk skade/et økonomisk tab (erstatning). Dertil kommer kompensation for ikke-økonomisk skade (godtgørelse).

Efter de gældende regler er ejendomsmæglere, som den eneste rådgivningsbranche i Danmark, underlagt et objektivt ansvar, hvor mægleren skal betale forbrugerne godtgørelse for fejl, bl.a. ved beregninger af provenu og ejerudgifter, uanset om fejlen skyldes ejendomsmægleren eller ej, og uanset om forbrugerne har lidt et økonomisk tab. Hvis en ejendomsmægler fx har fået forkerte oplysninger om de månedlige fæl-

lesudgifter i en ejerforening fra administratoren og gengiver dem i salgsopstillingen, har ejendomsmægleren ansvar for den forkerte oplysning, uanset om mægler har gjort alt, hvad der er muligt, for at indhente de korrekte oplysninger.

Med lovforslaget vil en ejendomsmægler kunne pålægges erstatningsansvar efter dansk rets almindelige erstatningsregler, dvs. hvis ejendomsmægleren har begået en fejl, og forbrugeren har lidt et tab som følge heraf. Da ejendomsmægleren er professionel, er der tale om et såkaldt professionsansvar, hvilket betyder, at når man skal vurdere, om mægleren har begået en fejl, ser man på, hvad der kan forventes af en professionel i branchen. Dette svarer til, hvad der gælder for alle andre rådgivningsbrancher i Danmark, samt hvad der gælder for ejendomsmæglere i både Sverige, Norge og Holland, hvor ejendomsmæglerne leverer tilsvarende ydelser og oplysninger til forbrugerne.

I forhold til den gældende forbrugerbeskyttelse anerkendes det, at forslaget reducerer forbrugernes mulighed for at få godtgørelse ved fejl i bolighandlen. Af hensyn til forbrugerne ændres lovforslaget derfor således, at den gældende regel om godtgørelse på objektivt grundlag videreføres.

3.7. Åbne bud

Forbrugerrådet Tænk (FBR) og Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) kan på det foreliggende grundlag ikke støtte indførelsen af åbne bud. Dette skyldes, at denne handelsform potentielt kan rumme en række ulemper, og at åbne bud ikke nødvendigvis er til gavn for både sælger og køber, ligesom de ikke føler sig overbeviste om, at handelsformen vil være forsvarlig i alle markedssituationer. Alt i alt mener FBR og DE således, at en stillingtagen til åbne budrunder forudsætter et langt mere analytisk velfunderet beslutningsgrundlag. Det påpeges i den forbindelse, at det ikke er givet, at man ved åbne bud opnår en mere rigtig pris-sætning, og at der tværtimod vil være fare for, at køber byder over sin egen betalingsvilje eller evne. Endvidere påpeges det, at et handelsforløb med åbne bud kan foregå i et meget højt tempo, eksempelvis i situationer hvor boligmarkedet er ophedet, hvilket mindsker antallet af budgivere og øger risikoen for forhastede bud, der ikke afspejler den reelle betalingsvilje. Der henvises i den forbindelse til, at man i Norge har 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. Det påpeges i forlængelse heraf, at købere skal have lejlighed til at foretage nødvendige undersøgelser af teknisk, økonomisk og juridisk art, inden de byder på en ejendom.

Det anføres endvidere, at forslaget vil indebære en risiko for fiktive bud, hvorved prisen presses kunstigt i vejret, særligt hvis de afgivne bud ikke er bindende. Der henvises i denne forbindelse også til erfaringer fra

andre lande, der viser, at udbudsprisen bevidst sættes ”for lavt” for at lokke potentielle købere til, som herefter byder hinanden op, og hvorved køberen kan 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.

Danske Advokater/Boligadvokater (DAB) advarer imod at åbne op for så væsentlige ændringer af den måde, der handles boliger på, uden at der forudgående foretages indgående analyser af konsekvenserne for køber og sælger i opadgående og nedadgående markeder. Det vurderes endvidere, at det for en ganske stor del af forbrugerne vil være ganske vanskeligt at gennemskue konsekvenserne af handel med åbne bud, ligesom det vurderes, at den ejendomsmægler, der skal rådgive sælgeren, kan have en selvstændig interesse i at udbyde ejendommen gennem en åben budrunde frem for på almindeligvis. Der er i den forudgående analyse blevet henvist til de gode erfaringer, man har med åbne bud i Norge og Sverige. DAB påpeger dog, at man ved denne sammenligning skal være opmærksom på, at ejendomsmæglerbranchen er stramt reguleret i Sverige, og at det her er det klare udgangspunkt, at en ejendomsmægler skal stå for alle væsentlige opgaver ved ejendomsformidlingen. Endvidere påpeges det, at man i Norge har oplevet, at tempoet har været så højt, at nogle budgivere synes, at de reelt ikke har haft en mulighed for at deltage i budgivningen.

Realkreditforeningen er enig i, at budrunderne bør være åbne, idet der dermed skabes et indblik i prisdannelsen på den pågældende ejendom. Dette indblik vil have stor betydning i forbindelse med realkreditinstituttets værdiansættelse af ejendommen, idet værdiansættelsen skal afspejle, hvad flere kyndige erhververe vil betale for den konkrete ejendom. Ved at kende alle bud på ejendommen, kan det således kunne konstateres i tilfælde, hvor der bydes over den pris, som ejendommen er udbudt til, om vindende bud afviger væsentligt fra den øvrige budgivning.

Realkreditrådet er betænkelige overfor forslaget og påpeger, at erfaringerne fra Norge og Sverige ikke er entydigt positive. Endvidere anføres det, at der er risiko for, at åbne budrunder i en højkonjunktur vil kunne bidrage til overophedning og prisbobler på boligmarkedet.

Finansrådet henviser til brev af 7. oktober 2013 vedrørende en række forhold, der bør overvejes og sikres, hvis der indføres mulighed for åbne budrunder. Finansrådet anfører heri, at såfremt åbne bud indføres, bør dette ske under forudsætning af, at der tages hånd om de i den forudgående analyse nævnte ulemper ved åbne bud, herunder fiktive bud, det psykologiske pres samt risikoen for en for hurtig afvikling af en budrunde i et overophedet boligmarked – som både giver risiko for irrationelle beslutninger og risiko for at ikke alle relevante købere bliver opmærksomme på handlen. I relation hertil påpeges det, at andre lande

med åbne budrunder har haft erfaringer med ”lokkepriser”, således at prisen på en ejendom sættes urealistisk lavt for at lokke kunder til, hvorefter kunderne byder hinanden op og blandt andet på grund af tidspresset ender med at træffe en irrationel beslutning og afgive et (måske bindende) bud, der er højere end deres reelle betalingsvilje og -evne.

Advokatrådet/Advokatsamfundet er betænkelig ved adgangen til at sælge ejendomme i åbne budrunder, idet der henvises til, at man i Norge har oplevet, at tempoet i handlerne har været så højt, at nogle budgivere ikke synes, at de reelt har haft mulighed for at deltage i budgivningen. Det ønskes, at reguleringen i Sverige, hvor den registrerede mægler skal foretage alle væsentlige opgaver, og den norske regulering, hvor man har strammet kravene for at øge det faglige niveau, tages med i betragtning. Endvidere anføres det, at en stor del af forbrugerne vil have vanskeligt ved at gennemskue konsekvenserne af åbne budrunder, herunder hvorvidt dette reelt er en fordel for dem, ligesom åbne budrunder kan medføre, at sælger anvender en stråmand til at presse prisen op. I et opadgående eller nedadgående marked, vil risikoen for økonomisk tab for forbrugeren således være øget. Endelig anføres det som en overordnet kommentar, at hensynet til tryghed og sikkerhed i bolighandlen bør vægte højere end ønsket om et mere dynamisk og effektivt marked.

Kommentar

Som loven er i dag, må mægleren ikke oplyse, hvad andre interesserede, potentielle købere har budt på en ejendom, der er til salg. Det er kun de historiske, faktiske handelspriser, som er oplyst på internettet. Dermed skal en forbruger i dag beslutte sig for et køb uden viden om, hvad andre potentielle købere reelt er villige til at betale for ejendommen. En økonomisk analyse foretaget af Copenhagen Economics for Erhvervsstyrelsen viser, at den nuværende regulering kan hindre et effektivt boligmarked, at det kan føre til længere liggetider, og at man i vores nabolande har gode erfaringer med større åbenhed om prisdannelsen.

Forslaget giver ejendomsmæglere mulighed for i selve salgsfasen, herunder i forhandlingssituationen, at oplyse potentielle købere om andres tilbud (pristilkendegivelser) på en ejendom. At indføre en valgfri mulighed for åbne bud medfører, at der i disse handler kan ske en mere effektiv prisdannelse på ejendomme og dermed overordnet set et mere effektivt boligsalg. Samtidig øges gennemsigtigheden for forbrugerne.

Efter de gældende regler har ministeren allerede i dag hjemmel til at udstede regler om åbne og lukkede budrunder, herunder om ret til oplysning om afgivne bud. Ved en budrunde forstås den situation, hvor købere samtidig afgiver tilbud på ejendommen inden en nærmere fastsat dato. Med lovforslaget foreslås det at udvide ministerens bemyndigelsesbestemmelse, så der også i almindelige forhandlede salg kan gives oplysning om pristilkendegivelser fra købere, fx med henblik på at gå i dialog med sælger omkring udbudsprisen. Der er ikke tale om at udvide

hjemlen til at indføre åbne bindende bud, men til at indføre åbne ikke-bindende bud – pristilkendegivelser - som det fx kendes fra Sverige.

Der indføres ikke automatisk åbne bud eller åbenhed i selve budprocessen med lovforslaget, men ministeren gives hjemmel til at fastsætte nærmere regler herom. Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, at reglerne vil blive fastsat i samarbejde med de relevante interessenter på området, herunder Forbrugerrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening.

Det bemærkes, at både Sverige og Norge har åbne bud og ikke forbyder nogen specifikke handelsformer. Buddene i Sverige er ikke bindende, men det er de i Norge. Der er i en del af høringssvarene givet eksempler på, at man i Norge har måttet opsætte regler for at trække tempoet ud af processen. Sådanne regler er særligt vigtige, når der er tale om bindende bud, dvs. hvor forbrugeren ikke kan træde tilbage fra handlen. Der vil i forbindelse med reglerens udarbejdelse tages højde for, hvorvidt lignende foranstaltninger vil være nødvendige i Danmark. For at mindske risikoen for fiktive eller useriøse bud giver hjemmelsbestemmelsen desuden mulighed for at fastsætte regler om, at mægleren skal føre en budjournal, der registrerer byderne, fx gennem brug af NemID. Der vil blive søgt inspiration i de norske og svenske regler herom.

Til forskel fra både Norge og Sverige er der i Danmark en fortrydelsesret ved køb af fast ejendom, som giver en ekstra beskyttelse til forbrugere, når de køber fast ejendom. En forbruger som køber fast ejendom i Danmark, har således en ret til at træde tilbage fra købet inden for 6 hverdage mod betaling af 1 pct. af købesummens størrelse. Det vurderes på den baggrund, at mulighed for at få kendskab til andre køberes pristilkendegivelser kan gennemføres med de gældende forbrugerbeskyttelsesregler.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvordan forbrugerne vil agere, hvis der kommer åbenhed omkring andre køberes pristilkendegivelser, vil der forud for igangsættelsen af et regelarbejde gennemføres analyse af den forbrugerøkonomiske adfærd i forskellige markedskonjunkturer, herunder – så vidt det er muligt - afdækning af spørgsmål omkring fiktive bud, psykologisk pres mv. Dette vil blive præciseret i bemærkningerne til § 42, stk.3.

I forhold til risikoen for, at åbne bud kan føre til urealistisk lave priser med det formål at lokke kunder til, fremgår det af bemærkningerne til forslagets § 42, at den skønnede kontantpris, som en ejendom skal udbydes til, ikke må være urealistisk lav, og god ejendomsmægleretik kan indtages i vurderingen heraf.

Da lovforslaget indfører pligt om, at der er en ansvarlig ejendomsmægler for hvert formidlingsopdrag, vurderes det, at der er tilstrækkelig

sikring af fagligheden i ejendomsmæglerens ydelser, også i forbindelse med en indførelse af åbenhed i budprocessen.

3.8. Oplysningspligt vedr. provisioner mv. samt om personlige og økonomiske interesser

Forbrugerrådet Tænk (FBR) og Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) er enige i, at oplysninger om ejendomsmæglerens samarbejdsaftaler mv. bør gives på ejendomsmæglerens hjemmeside i stedet for i formidlingsaftale, salgsoptilling og købsaftale. De bemærker dog, at det bør præciseres i bemærkningerne, at muligheden for at angive oplysningerne i ”et skriftligt materiale” ikke betyder, at oplysningerne nødvendigvis skal gives på papir, men at oplysninger eksempelvis også kan angives i en e-mail. Endvidere er FBR og DE enige i, at ejendomsmæglerens oplysningsforpligtelser vedr. personlige og/eller økonomiske interesser bør indskrænkes, således at det ikke er ”enhver” interesse, der skal oplyses om. De mener dog ikke, at oplysningen skal gives i salgsoptillingen, men alene gives til køber i købsaftalen.

Danske Advokater/Boligadvokater er enig i, at de nuværende oplysningskrav kan reduceres, men mener, at mægleren skriftligt ved afkrydsning, fx i salgsoptillingen, skal svare ”ja” eller ”nej” til et spørgsmål om, hvorvidt virksomheden modtager provision, rabat eller lignende, samt at forbrugeren i givet fald henvises til at søge mere information herom på virksomhedens hjemmeside. Endvidere finder DAB ift. bestemmelserne i §§ 37 og 38, at ordet ”væsentlig” bør udgå, da det giver for meget rum for fortolkning og dermed vil stille forbrugeren ringere, og at det bør være op til forbrugeren at vurdere, om forholdet er væsentligt. Endvidere bør der indføres en karenperiode på fx 4 uger efter fortrydelsesfristens udløb, hvor en mægler ikke må indgå formidlingsaftale med en køber om salg af købers ejendom.

Kommentar

For at gøre det nemmere for forbrugeren at overskue bolighandlen, lægges med lovforslaget op til at samle de relevante forhold omkring selve ejendommen i salgsoptillingen, mens andre oplysninger kan gives senere, fx i købsaftalen. På baggrund af høringssvarene flyttes kravet i § 36, stk. 2, om information om mæglers evt. økonomiske eller personlige interesse i salget af ejendommen fra salgsoptilling til købsaftalen. I bemærkningerne hertil præciseres det desuden, at oplysningerne kan udleveres på andre måder end i papirform, fx i en e-mail.

For så vidt angår forslag om en karenperiode, hvor en mægler ikke må indgå formidlingsaftale med en køber om salg af købers ejendom, er det vurderingen, at der ikke er behov herfor. Lovforslaget indeholder forbud mod, at mægler kan repræsentere begge parter i samme handel, men der vil i dette tilfælde være tale om to forskellige handler.

3.9. Diverse

A. Ejendomsforeningen Danmark problematiserer lovforslagets § 38, stk. 1, nr. 4, hvoraf det fremgår, at ejendomsmægleren skal udarbejde udkast til købsaftale. Foreningen mener ikke, at ejendomsmægleren skal være forpligtet til at udarbejde købsaftale ved salg af andelsbolig. Dette skyldes dels, at andelsforeninger i høj grad anvender deres egne overdragelsesaftaler, dels at det fremgår af mange andelsboligsforeningers vedtægter, at køber er forpligtet til at anvende andelsboligsforeningens overdragelsesaftale. Bestemmelsen medfører derfor dobbeltarbejde, der fordyrer og forsinker handlerne, ligesom der opstår diverse juridiske problemstillinger ved fortolkning af to modstridende aftalegrundlag.

Kommentar

Det er korrekt, at en ejendomsmægler som en del af de obligatoriske ydelser skal udarbejde udkast til købsaftale, også i de situationer, hvor det fremgår af en andelsboligsforenings vedtægter, at man ved overdragelse af andelsboligen er forpligtet til at benytte foreningens overdragelsesaftale. Der er i forslaget fastsat lovhjemmel til, at der for særlige typer af fast ejendom – herunder andelsboliger – kan fastsættes regler, som fraviger eller præciserer lovens bestemmelser under hensyn til særlige forhold vedr. vedkommende type af fast ejendom. Der vil derfor blive taget særskilt stilling til dette forhold vedrørende andelsboliger i forbindelse med udmøntning af bestemmelsen i bekendtgørelse, med inddragelse af de relevante parter.

B. Andelsboligsforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) er af den opfattelse, at der på enkelte punkter i lovforslaget er behov for at præcisere, at der gælder særlige regler for andelsboliger, herunder lovforslagets § 2, stk. 6, der foreslås ændret, således at denne eksplicit nævner andelsboligsforeninger. Af hensyn til både klager, og den der klages over, opfordres der endvidere til, at der i lovforslaget indsættes en frist for, hvornår Erhvervsstyrelsen skal have anlagt en sag i henhold til § 64, stk. 1.

Kommentar

Forslaget indeholder hjemmel til, at der for særlige typer af fast ejendom – herunder andelsboliger – kan fastsættes regler som fraviger eller præciserer lovens bestemmelser under hensyn til særlige forhold vedr. vedkommende type af fast ejendom, og det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, at fx andelsboliger er omfattet. Det vurderes derfor ikke nødvendigt særskilt at nævne andelsboliger mv. i selve bestemmelsen.

Såfremt en ejendomsmægler af disciplinærnævnet er blevet begrænset i eller frataget retten til at udøve ejendomsformidling, kan den pågældende ejendomsmægler inden for 4 uger kræve, at Erhvervsstyrelsen

indbringer afgørelsen for domstolene. Da det samtidig fremgår eksplicit af loven, at anmodningen om sagsanlæg har opsættende virkning, medmindre retten ved kendelse bestemmer andet, findes det ikke nødvendigt at fastsætte en frist for, hvornår Erhvervsstyrelsen skal indbringe sagen. Det følger i øvrigt af principperne for god forvaltningsskik, at styrelsen skal indbringe sagen så hurtigt som muligt henset til de konkrete omstændigheder.

Danske Advokater/Boligadvokater har anført, at Dansk Ejendomsmæglerforening gennem mange år har udviklet en formularstil, som sammen med problemet om "information overload" medfører, at køber og sælger risikerer at skrive under på, at de har modtaget rådgivning, som de ikke i alle tilfælde har modtaget. Det foreslås derfor, at man kunne autorisere købsaftalen som et standarddokument på samme måde som boliglejekontrakter.

Kommentar:

Det er netop et af formålene med lovforslaget at øge gennemsigtigheden og forståelsen af bolighandlen for både køber og sælger. Dette sker dels ved, at der ryddes ud i oplysninger, fx om finansiering, som forbrugeren ikke kan knytte direkte til ejendommen, dels ved at der i lovforslagets § 38, stk. 3, er indført hjemmel til, at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler for dokumenternes opbygning. Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, at hjemlen fx kan anvendes til at fastsætte regler om, at der i standardaftalerne for formidling og køb skal være en adskillelse af de individuelle vilkår fra standardvilkårene. Der vurderes på den baggrund ikke at være behov for, at staten skal autorisere standarddokumenterne.

4. Oversigt over hørte organisationer, myndigheder m.v.

Advokatsamfundet/Advokatrådet, Akademikernes Centralorganisation, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Beskæftigelsesministeriet, BL – Danmarks Almene Boliger, Center for vurdering af udenlandske uddannelser, CEPOS – Center for Politiske Studier, Copenhagen Business School, Danmarks Nationalbank, Danmarks Statistik, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Iværksætterforening, Dansk Standard, Danske Advokater, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, DI – Dansk Industri, DIEH – Dansk Initiativ for Etisk Handel, Disciplinærnevnet for Ejendomsmæglere, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejendomsmæglernes Landsorganisation, Energistyrelsen, Finansforbundet, Finansministeriet, Finansrådet, Finanstilsynet, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet, Foreningen af J.A.K. Pengeinstitutter, Forsikring & Pension, Handelshøjskolen, Aarhus, Håndværksrådet, Justitsministeriet, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Klima-, Energi- og Bygningsministeriet, Konkurrence og Forbrugerstyrelsen, Københavns Universitet, Landbrug og Fødevarer, Landbrugets

Rådgivningscenter, Liberale Erhvervs Råd, Lokale Pengeinstitutter, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, Ministeriet for Forskning, Innovation og Videregående uddannelser, Parcelhusejernes Landsforening, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Regionale Bankers Forening, Retspolitisk Forening, Retssikkerhedsfonden, Roskilde Universitetscenter, Rådet for bæredygtig Erhvervsudvikling, Statsadvokaturen for særlig økonomisk kriminalitet. Statsministeriet, Syddansk Universitet, SØK, Virksomhedsforum for Social Ansvar, Økonomi- og indenrigsministeriet, Aalborg Universitet, Aarhus Universitet.

Følgende organisationer, myndigheder m.v. har haft bemærkninger til lovforslaget:

Advokatsamfundet/Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Data-tilsynet, Ejendomsforeningen Danmark, Ejendomsmæglernes Landsorganisation, Finansrådet, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet, Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter, Realkreditforeningen, Realkreditrådet. Der er herudover modtaget hørings svar fra Ejerlejlighedernes Landsforening.