

26/2/2014

Høringssvar Forsvarets BE.htm

Fra: FBE-EES02 Christensen, Lars Skouv [FBE-EES02@mil.dk]
Sendt: 5. februar 2014 11:40
Til: Nina Pabst-Karlsson
Emne: SV: Vedr. høring af lov om omsætning af fast ejendom [RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION]

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Mørklilla

RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION

Hej Nina

Hermed FBE bemærkninger til lovforslaget.

1. Generelt bemærkes, at vi er godt tilfredse med statens regler for salg af fast ejendom (Finansministeriets cirkulære nr. 7 af 25. januar 2010) Det fungerer rigtig godt i hverdagen. Afhændelse ved en lukket budrunde, hvor der er adgang til tilbudsåbningen, giver en god fornemmelse ved vores tilbudsgivere. Der opstår således ikke tvivl om, hvorvidt at alle behandles lige.
2. Vi oplyser som alt overvejende hovedregel en skønnet kontantpris, der er baseret på en ekstern vurdering. Men der kan undtagelsesvis være tilfælde, hvor dette ikke er fornuftigt. Dels oplever vi ind imellem, at en ejendomsmægler skønne helt ved siden af (typisk urealistisk højt) dels kan det ved Liebhaber være en fordel at unklade en "realistisk" pris. Vi vil derfor opfordre til, at det fortsat bliver muligt, at unklade kontantpris i enkelte tilfælde.
3. Forrentning af depositum er selvfølgelig generelt set fair nok. Vi benytter en procedure, hvor køber - i stedet for at etablere en garanti - deponerer 10 % af købesummen typisk i max 2 måneder. Forrentningen af dette beløb bliver stort set ingenting, og i hvert fald ikke et beløb der står mål med det administrative arbejde med at beregne og tilbagebetale beløbet. Vi skal derfor anbefale, at kravet om forrentning ikke bliver et absolut krav, således at vi via udbudsmaterialet kan regulere, i hvilket tilfælde forrentning af deposita er aktuel.

Med venlig hilsen
Lars Skouv Christensen
specialkonsulent

Forsvarets Bygnings- og Etablissementstjeneste
[Ejendomssektionen](#)
Arsenalvej 55
9800 Hjørring
Mobil: 72313430
E-mail: larsskouv@mil.dk

Fra: Nina Pabst-Karlsson [mailto:nipaka@erst.dk]
Sendt: 3. februar 2014 09:46
Til: FBE-EES02 Christensen, Lars Skouv
Emne: Vedr. høring af lov om omsætning af fast ejendom

Som aftalt sender jeg her mine kontaktoplysninger, så kan vi tales ved i morgen.

Hilsen Nina

Nina Pabst-Karlsson

Specialkonsulent, cand. jur.

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Telefon nr: +45 3529 1000
www.erst.dk

Direkte tlf: +45 3529 1444
Email: nipaka@erst.dk



Erhvervsstyrelsen blev etableret den 1. januar 2012.

Vores opgaver blev tidligere varetaget af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Erhvervs- og Byggestyrelsen og IT- og Telestyrelsen. Vi er en del af Erhvervs- og Vækstministeriet.

RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION

Vi gør opmærksom på, at denne e-mail kan indeholde information, der kun er beregnet for modtageren. Hvis du ved en fejltagelse har modtaget e-mailen, må du ikke anvende indholdet i nogen sammenhæng og vi beder dig venligst informere afsender om fejlen ved at bruge besvar-funktionen. Samtidig beder vi dig slette alle kopier af e-mailen i dit system uden at videresende eller kopiere den. Selvom e-mailen og enhver vedhæftet fil efter vores overbevisning er fri for virus og andre fejl, som kan påvirke computeren eller it-systemet, hvori den modtages og læses, aabnes den på modtagerens eget ansvar. Vi påtager os ikke noget ansvar for tab eller skade, som er opstået i forbindelse med at modtage eller aabne e-mailen. Hvis du har problemer med at aabne vedhæftede filer, kan du finde information på dette link <http://forsvaret.dk/FKIT/Pages/winmail.aspx> .

Please note that this message may contain confidential information. If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake by sending a reply, and then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it. Although we believe that the message and any attachments are free from viruses and other errors that might affect the computer or IT system where it is received and read, the recipient opens the message at his or her own risk. We assume no responsibility for any loss or damage arising from the receipt or use of this message. If you are having trouble opening attached files, you can get further information via this link <http://forsvaret.dk/FKIT/Pages/winmail.aspx>

PARCELHUSEJERNES LANDSFORENING

FORMANDEN

Værløse 140122 & 140129

Vedr. Høring om forslag til lov om omsætning af fast ejendom

Herved et ajourført høringssvar fra Parcelhusejernes Landsforening (PL).

Det er bemærket, at den nye hovedlov fremkommer på baggrund af regeringens konkurrencepolitiske udspil fra oktober 2012. Men PL har svært ved i det foreliggende høringmateriale, at se nogen sandsynliggørelse af afgørende tiltag, der markant skulle øge konkurrencen og nedbringe forbrugernes og samfundets omkostninger ved ejendomsformidling.

Det fremgår af baggrunden for forslaget, at Erhvervsstyrelsen har foretaget en analyse af den gældende lovgivning, der haft den konklusion, at man i nærværende høring om lovforslaget, har inddraget andre dele af lovgivningen end det, PL antager at være nødvendiggjort af konkurrencepolitiske elementer.

Det noteres at styrelsen tillige har valgt at benytte lejligheden til lave en omskrivning af gældende lov med foretagne lovændringer. Dette finder PL fornuftigt, men bemærker at den udløsende faktor for dette, ikke kan ses at være konkurrencemæssige årsager, men forudsættes, at have baggrund i, at de mange ændringer af loven over årene (inkl. lappeløsninger), har nødvendiggjort en lovteknisk revision.

PL noterer sig med bekymring, at der i udkastet til bemærkninger til lovforslaget punkterne 4 til 10 omkring konsekvenser af lovforslaget, ikke er anført noget direkte forbruger- eller samfundsrelevant økonomisk effekt. Det af konkurrenceudspillet forventede økonomiske resultat, der skulle fremkomme ved ændringerne i loven er endog ikke er dokumenteret eller forsøgt sandsynliggjort, hverken som resultatet af mulig øget konkurrence subsidiært af en mulig omkostningsreduktion. Det eneste spinkle argument, der nævnes, som PL kan se det, er: "... En forenkling af reguleringen vil i højere grad give mulighed for innovation for ejendomsformidlingsvirksomhederne, hvilket kan betyde positive økonomiske konsekvenser."... I det i punkt 10 sammenfattende oversigtsskema, er der således ud over det ovenfor citerede udsagn, således kun i de to kolonner med i alt 12, henholdsvis positive og negative konsekvenser, anført "Ingen" ud for de 10 ud af de 12 mulige svar, ligesom PL noterer sig at der ikke er anført nogen kolonner for betydningen for forbrugere.

PL skal gentage, at vi ønsker en generel øget konkurrence i erhvervene tilknyttet parcelhusområdet, hvilket blev sat parcelhusejerne m. fl. i udsigt i regeringens plan omkring konkurrencepolitiske udspil. Dette ser vi ikke dokumenteret løftet i nærværende.

I forslaget har man generelt lagt til grund, at man fjerner ejendomsformidler som begreb og erstatter dette udtryk, der dækker over flere erhvervsgrupper med ejendomsmægler, desuagtet at bestemmelserne også gælder for andre erhvervsgrupper. Endvidere har man valgt at definere forbrugeren som udelukkende sælger og næsten skrevet køberen ud af loven. Dette skal vi fraråde, idet PL mener, at forbrugerbetegnelsen og hensynene i loven, fortsat skal være både køber og sælger. Netop formidlingen og forståelsen af forhold hos både sælger og køber, er indbygget og

Landsformand, cand.polit.
Allan Malskær
Kjærstrupvej 36
2500 Vålby

Telefon 3874 7688
allan@malskaer.com

Parcelhusejernes Landsforening
Sekretariatet
Kirke Værløsevej 24, 1. C,
3500 Værløse

Telefon 70201977
Mail sekretariat@parcelhus.dk
Giro 827-5246

opbygget i formidlerudtrykket og er en af de faglige kompetencer i dette erhverv. Derved kan forbrugerne således også tydeligt se og forvente en forskel på, hvorvidt de entrerer med en uddannet ejendomsmægler, en advokat med formidlererfaring eller en anden. Men i øvrigt havde det været hensigtsmæssigt i det forberedende arbejde, og dermed i høringen, at have redegjort for en eventuel analyse af, om der ville eller kunne tænkes at være en effekt af tiltag til en konkurrenceforbedrende brancheglidning.

PL har ikke i det resulterende forslag entydigt kunnet se, hvorvidt der har været analyseret omkring fremtidssikring af formidlerloven således, at der er taget højde for de muligheder, der allerede ses eller kan forudses i kraft af den elektroniske udvikling og forbrugernes større anvendelse af disse muligheder. Der skønnes af PL en effekt fra dette område, også på behovet for antallet af fysiske forretningssteder og ansatte. Illustrerende for hvad der sker rundt i Danmark, så blev mange bankfilialer af rationaliseringsårsager nedlagt og en del er blevet til ejendomsformidlerafdelinger, men mange af de lokaler forudser PL vil kunne blive tomme igen på grund af rationalisering m.v.

PL ønsker en sikkerhed for, at der ikke er obstruerende forhold i lovgivningen for gennemslag af denne formentlig nødvendige proces/udvikling omkring digitaliserede funktioner hos ejendomsformidler, der i sig vil kunne være konkurrenceforbedrende og omkostningsreducerende.

Netop en afdækning af de konkurrenceforbedrende muligheder havde vi forventet, ville ske i et arbejdsudvalg blandt andet med berørte organisationer, således at man kunne få flere elementer i spil for at optimere konkurrence og minimere omkostninger. Dette har vi ikke fået indtryk har været tilfældet. Vi er blevet bibragt den forståelse blandt andet af indholdet i høringsmaterialet, at der har været et meget smalt funderet udvalgsarbejde med fokus på forbrugerpolitiske spørgsmål og på omskrivning af selve hovedloven. Der har dermed på et rådgiverniveau, som vi forstår det, været meget få eksterne parter involveret i dette udvalgsarbejde. Erhvervsstyrelsen har tilsyneladende i stort omfang baseret arbejdet på egen foreliggende viden og desuden tilsyneladende undladt at inddrage en række relevante organisationer, herunder PL i det lovforberedende arbejde.

PL havde gerne set, at der havde været delfokus på anvendelse af flere eventuelt konkurrerende formidlere eller typer af sådanne både på sælger og køberside. Dette skulle naturligvis have været foretaget på basis af et analysearbejde, som PL ikke kan identificere, at der har været foretaget.

PL tilslutter sig delvist fjernelsen af kravet om en daglig leder og indførelse af ansvarlig ejendomsmægler/- formidler, idet vi ønsker visse restriktioner i, hvad dette indebærer, således, at der ikke opstår stråmands- eller substitueringmuligheder. Det skal også være en forudsætning, at forbrugerne er fuldt informerede. I aftaler og salærberegninger m. v. skal der være en klar afspejling af graden af forventet anvendt kvalificeret arbejdskraftfordeling og -omkostning, således at der sker en forventningsafstemning parterne imellem.

Det skal bemærkes, at PL ikke mener, at der i høringsbrevet og i bemærkningerne til lovforslaget tilstrækkeligt tydeligt er gjort opmærksom på, at der sker et tilnærmelsesvist fuldstændigt bortfald af den gamle lovs § 24, stk. 2. I og med at dette først sent i forløbet af den interne høringsbearbejdelse i PL har kunnet være i fokus, har vi kunnet observere andre organisationers reaktion på dette. Vi kan på dette grundlag indskrænke os til, at fremføre en kraftig indsigelse mod en ændring af det objektive ansvar og tilslutter os i øvrigt Forbrugerrådets bemærkning omkring dette.

Der ses frem til, at der kan ske en modernisering af reglerne for vederlag således, at der sker en tilnærmelse til, hvad der gælder i andre serviceerhverv. Adgangen til opsigelse uden varsel ser vi som en forbedring, der dog også rummer mulighed for en fordyrelse i visse tilfælde. Der ønskes en opretholdelse af de 6 måneder eller endog en reduktion til en kortere periode specielt i tilfælde, hvor der er aftalt vederlag ved fortidig opsigelse af aftale. Selv om boligmarkedet i øjeblikket er presset og har lange liggetider, mener vi ikke, at disse forhold skal afspejles i en lov, der også skal være funktionsoptimal i normal og eller perioder med meget kort liggetid subsidiært med store geografiske forskelle. Vi er dermed principielt imod aftaler uden sluttidspunkt. Det er nødvendigt med en forventningsafstemning, hvor begge parter, hvis der skal ske en forlængelse, skal være enige om vilkårene for en forlængelse. Vi mener ikke, at det kan underkendes, at markeds-mæssige og private forhold kan have stor betydning i situationer med mulighed for meget lange aftaleperioder. Vi mener endvidere ikke, at der uden væsentlige restriktioner skal være mulighed for at en formidler kan få et vederlag, hvis denne opsiges en aftale.

PL er imødekomende overfor forslagene om at gøre det skriftlige materiale omkring oplysningspligt m. v. mere tilgængeligt og at en relevant del af dette kan foreligge elektronisk som standardmateriale. Generelt skal salgsoptillingen gøres lettere tilgængelig for forbrugeren.

Det er derimod uforståeligt for PL, at der i lovforslaget er gjort så effektivt op med reglerne for standardfinansiering og finansieringsforslag uden, at det efter vores opfattelse, er tilstrækkeligt analyseret/redegjort for konsekvenserne for forbrugerne heraf. Potentielle købere kan og skal ikke kun have informationer om købspris. Det er som om, at man laver en symptombehandling overfor de meget omtalte følgeproblemer ved finansiering/ låneformidling og konstaterer, at ”så fjerner vi det da bare”. Det løser ikke problemet. Det at oplyse om finansierings – og ejerudgifter er ikke efter PL’s opfattelse en rådgivning, men nødvendige elementer som er befordrende for en beslutningsproces.

Det indgår tilsyneladende ikke i overvejelserne, at de finansielle aktører ikke omkostningsfrit kan forventes, at ville stille de nødvendige informationer til rådighed. Ergo skubber og muligvis forøger forslaget de omkostninger som en køber udsætter sig for. Der skal så absolut ske en modernisering og parallelisering af de informationer, der skal fremkomme fra ejendomsformidleren, men dette vil være en markant mindre omfattende ændring end et bortfald. De undersøgelser som styrelsen har fået foretaget viser for svag køberaktivitet overfor alternative finansieringsmuligheder. Derfor skal PL foreslå, at der sker en styrkelse af forpligtelsen for de potentielt involverede finansielle aktører, men også af informationsindsatsen overfor købere om, at få et overblik over deres ”købskapacitet”. Et ”finansieringstilsagn” vil også prækvalificere visse købere og kunne reducere antallet af køberes besigtigelser og forespørgsler uden baggrund i reelle købsmuligheder.

Vi skal i øvrigt advare imod forslaget omkring åbne bud m. v., idet vi dermed mener, at man stimulerer mulighederne for bud-/auktionsmanipulation. Både sælger og købere kan blive udsatte for ”fake bidding” og følelses-mæssige reaktioner, der skal undgås i bolighandler. PL kan derfor ikke tilslutte sig elementerne om såkaldte åbne bud eller mulighed for senere indsigt i budforløb undtaget i situationer, hvor der foreligger bestyrket mistanke om svigagtig adfærd.

I øvrigt skal vi henlede opmærksomheden på, at vi mener, at ejendomsformidlerens forpligtigelser skal indskærpes omkring det forhold, at også viden, der opnås om ejendommen i salgsperioden gøres tilgængelig for køberen. Dette kan f. eks. være relevante informationer, der først opnås

kendskab til i løbet af salgsprocessen f. eks. er indhentet /opnået i kraft af tidligere køberemners opnåede viden, som er tilgået ejendomsformidleren/sælger.

Til afslutning skal det fremføres, at det opfattes som utilstedeligt, at der til et så omfattende lovforslag fremsendes materiale på et tidspunkt, hvor de fleste organisationer har indledt en længere jule/nytårsferie, hvilken inkluderes i den i forvejen meget korte høringsfrist. I lyset af dette fremsendes materialet efter høringsfristens officielle udløb.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Allan Malskær', written in a cursive style.

Cand.polit. Allan Malskær
Landsformand

Fra: Jakob Solmunde John Michelsen

Sendt: 30. januar 2014 15:06

Til: Nina Pabst-Karlsson

Cc: Katrine Josefsen; Susanne Tølbøl Lauritsen; Jakob Solmunde John Michelsen

Emne: Høringssvar vedr. forslag til lov om omsætning af fast ejendom

Opfølgningsflag: Opfølgning

Flagstatus: Orange

Kære Nina

Hermed TERs formelle høringssvar vedrørende LOFE
Vh

Jakob

Høringssvar vedrørende forslag lov om omsætning af fast ejendom

Erhvervsstyrelsens Team Effektiv Regulering (TER) har modtaget forslaget i høring.

TER har følgende bemærkninger om de administrative konsekvenser.

TER vurderer, at forslaget vil medføre administrative lettelser på over 10.000 timer årligt på samfundsniveau. Det betyder, at der foretages en måling for at kvantificere lettelserne nærmere.

De administrative lettelser består primært i, at der foretages forenkling af kravene vedrørende forlængelse af formidlingsaftalen, forenkling af oplysningskravene vedrørende specifikation af ydelser i formidlingsaftalen, ophævelse af kravene om brutto- nettoudgifter og standardfinansieringsforslag i salgsopstillingen, samt forenkling af oplysninger om forbrugsafhængige forhold i salgsopstillingen.

Med venlig hilsen

Jakob Solmunde
Specialkonsulent
Tlf. direkte 3529 1656
E-post jakmic@erst.dk
