

Erhvervsstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Alle 17  
2100 København Ø.

København, den 21. januar 2014

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

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) takker for det fremsendte forslag til lov om omsætning af fast ejendom.

ABF har følgende kommentarer til lovforslaget:

**Ad § 2 stk. 6.**

I § 2 stk. 6 nævnes, at for særlige typer af fast ejendom kan Erhvervsstyrelsen fastsætte særlige regler. I bemærkningerne anføres som eksempel andelsboliger. I lovens § 5 nr. 2 er angivet, at andele i en andelsboligforening er omfattet af loven og da der er ca. 200.000 andelsboliger er det en forholdsvis stor gruppe af "ejendomme", hvor omsætningen er reguleret i anden lovgivning. Der er derfor efter ABF's opfattelse behov for, at man i lov om omsætning af fast ejendom på enkelte punkter fremhæver, at der gælder særlige regler for andelsboligerne.

Vi vil derfor foreslå, at § 2 stk. 6 formuleres således:

"For andele i en andelsboligforening som er stiftet, eller under stiftelse, og for andre særlige typer af fast ejendom, kan Erhvervsstyrelsen fastsætte regler som præciserer eller fraviger denne lov under hensyn til særlige forhold vedrørende vedkommende type fast ejendom"

**Ad § 5 nr. 2.**

Der er til slut i bestemmelsen anført "og en aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig". ABF går ud fra, at man her ønsker at medtage de ejendoms typer, der er nævnt i Andelsboligforeningslovens § 1 a. Vi vil derfor foreslå, at man til § 5 nr. 2 tilføjer "jfr. § 1 a i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber".

I bemærkningerne til § 5 nr. 2 anføres først, at de andelsboligforeninger som stiftes ved lejernes overtagelse af en udlejningsejendom, ikke vil være omfattet af lovens anvendelsesområde, men i næste afsnit anføres, at da en andelsboligforening er at anse som en forbruger i lovforslagets forstand, betyder det, at salg af en ejendom til eller for en andelsboligforening kan være omfattet af lovforslaget. ABF

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk  
www.abf-rep.dk

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 4800 medlemsforeninger og repræsenterer knap 100.000 andelshavere.



mener, at disse to afsnit er uoverensstemmende. Det er ABF's opfattelse, at også de andelsboligforeninger, som stiftes ved lejernes overtagelse af en udlejningsejendom, er omfattet af loven anvendelsesområde, idet loven blot suppleres af reglerne i lejeloven. Dette bedes præciseret i bemærkningerne.

**Ad § 5 stk. 1 nr. 4, § 28 stk. 1, § 38 stk. 1 nr. 1 og § 42 stk. 1.**

Alle disse steder nævnes kontantprisen. Kontantprisen for stort set alle typer fast ejendom, bortset fra andele i en andelsboligforening eller et andet boligfællesskab, er en pris for en ubehæftet ejendom. Kontantprisen for en andel er en pris for en andel i en forenings formue, hvori der er en fast ejendom, der typisk er behæftet. Det bør derfor efter ABF's opfattelse i § 5 nr. 4 (selvom det i § 2 stk. 6 er angivet, at der kan fastsættes særlige regler for denne type ejendom) anføres, at kontantprisen for en andel i en andelsboligforening eller andet boligfællesskab er kontantprisen for andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden, og dens vedligeholdelsesstand. Der kan eventuelt samtidig henvises til de af Erhvervsstyrelsen særlig fastsatte regler for andelsboliger eller til Lov om Andelsboligforeninger andre boligfællesskaber.

**Ad § 30.**

I § 30 angives, at det kun er sælger, der skal underskrive formidlingsaftalen. Det bemærkes, at sælger indimellem har mindre rettelser til formidlingsaftalen, som typisk vil blive skrevet ind som rettelser inden returnering til ejendomsmægleren, eller ved at der laves en ny aftale. Hvis ejendomsmægleren ikke har underskrevet formidlingsaftalen, vil der være en bevisusikkerhed om, hvorvidt ejendomsmægleren har accepteret de rettelser, eller om hvilken af flere forskellige udgaver, som mægleren har accepteret. Formidlingsaftalen bør derfor efter ABF's opfattelse være underskrevet af begge parter.

**Ad § 64 stk. 1.**

Det anføres i bestemmelsen, at en afgørelse efter § 12 og § 53 stk. 2, kan forlanges indbragt for domstolene. Det fremgår, at fremgangsmåden er, at begæring skal være modtaget i Erhvervsstyrelsen senest 4 uger efter at afgørelsen er meddelt, og at Erhvervsstyrelsen herefter anlægger sag mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former. Efter ABF's opfattelse, bør der indsættes en frist for, hvornår Erhvervsstyrelsen skal have anlagt sagen. Både af hensyn til klager, og den der klages over.

Med venlig hilsen

Jan Hansen  
Direktør



Erhvervsstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Alle 17  
2100 København Ø

Dato: 21. januar 2014

Sag: FO-14/00350-2

Sagsbehandler: ANWE

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

Erhvervsstyrelsen har den 20. december 2013 sendt ovennævnte udkast til forslag til lov om omsætning af fast ejendom i høring hos Forbrugerombudsmanden.

Forbrugerombudsmanden har noteret sig, at § 24 i den gældende lov om ejendomsformidlers erstatningsansvar foreslås ophævet.

I bemærkningerne til det fremsatte lovforslag er ophævelsen af bestemmelsen begrundet med, at ejendomsmæglerbranchen som den eneste rådgivningsbranche i Danmark i dag er underlagt et objektivt ansvar, og at ejendomsmæglerens ansvar med en ophævelse af bestemmelsen vil være sidestillet med professionsansvaret for eksempelvis revisorer, bankrådgivere og advokater.

Det er imidlertid Forbrugerombudsmandens opfattelse, at den nugældende bestemmelse i lovens § 24 indeholder et væsentligt forbrugerbeskyttende element på et område, som har stor økonomisk betydning for den enkelte forbruger.

Der foreligger derfor også en væsentlig risiko for, at den foreslåede ophævelse af bestemmelsen vil medføre en markant svækkelse af den nuværende forbrugerbeskyttelse.

Det er Forbrugerombudsmandens opfattelse, at beslutningen om en sådan svækkelse af forbrugerbeskyttelsen bør forudsætte en udførlig begrundelse for behov herfor samt en nærmere analyse af, hvilke konsekvenser en ophævelse af bestemmelsen vil have – særligt i forhold til beskyttelsen af forbrugerne. I den forbindelse bør man tillige inddrage og forholde sig til de hensyn, der i sin tid lå til grund for indførelsen af reglerne i den nugældende § 24, stk. 2, samt redegøre for, hvorfor man i givet fald ikke mener, at disse hensyn fortsat gør sig gældende i dag.

Forbrugerombudsmanden skal derfor opfordre til, at der – inden der tages endeligt stilling til en eventuel ophævelse af den nugældende § 24 – fore-

**FORBRUGEROMBUDSMANDEN**

Carl Jacobsens Vej 35  
2500 Valby

Tlf. 41 71 51 51

Fax 41 71 51 61

CVR-nr. 10 29 48 19

forbrugerombudsmanden@kfst.dk  
[www.forbrugerombudsmanden.dk](http://www.forbrugerombudsmanden.dk)

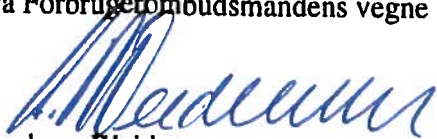
**ERHVERVS- OG  
VÆKSTMINISTERIET**

Medlem af International Consumer  
Protection & Enforcement Network  
(ICPEN)

[www.icpen.org](http://www.icpen.org)

tages en nærmere undersøgelse af de forventede konsekvenser af en sådan ophævelse.

Med venlig hilsen  
På Forbrugerombudsmandens vegne



Andreas Weidemann  
Chefkonsulent, cand. jur.



**Ejendomsmæglerens**  
Landsorganisation

**Erhvervsstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø.**

Ll. Torøje d. 21/1-2014

Ejendomsmæglerens Landsorganisation har med generel tilfredshed gennemgået Forslag til Lov om omsætning af fast ejendom samt bemærkninger til lovforslaget.

Vi har blot få bemærkninger til lovforslaget, som vi håber styrelsen vil tage til nærmere efterretning:

§22 stk 2 og §43 stk2 virker direkte modstridende, idet det fremgår af §22 at ejendomsmæglervirksomheden kan have samarbejdsaftaler der forpligter virksomheden til, at virke for afsætning af finansiering til omsætning af fast ejendom, hvorimod §43 stk 2 direkte siger, at ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering til køb af fast ejendom. Denne ændring af loven vil formentlig ingen virkning få i praksis, idet ejendomsmæglervirksomheden blot vil henvise forbrugeren til sin økonomiske samarbejdspartner – hvilket i øvrigt er normal procedure også med den nugældende lovgivning.

Hensigten herved virker dog IKKE forbrugervenlig i praksis, idet ejendomsmæglervirksomheden ikke længere vil kunne oplyse en potentiel køber om forskellige muligheder for finansiering efter kundens eget ønske – f.eks. en kunde der gerne vil have oplyst ydelse ved en stor udbetaling og realkreditlån over en kortere årrække. Her vil den potentielle køber ved hver beregning være henvist til, at kontakte sit pengeinstitut, der ofte har flere dages ekspeditionstid, hvorimod ejendomsmægleren vil kunne foretage beregningen særdeles hurtigt.

Herudover kan der nemt opstå konkurrenceforvridende elementer, da penge-/realkreditinstituttet der har samarbejdsaftaler med ejendomsmæglervirksomheden kan komme i den situation, at en kunde er interesseret i 2 (eller flere) ejendomme, der er udbudt igennem forskellige ejendomsmæglervirksomheder – og har den ene ejendomsmæglervirksomhed henvist kunden til sin samarbejdspartner, må man absolut formode, at penge-/realkreditinstituttet vil favorisere ejendommen der er udbudt igennem denne ejendomsmæglervirksomhed.

Det vil derfor være vores anbefaling, at man bibeholder ejendomsmæglervirksomhedens ret til, at foretage beregninger og samtidig formidle finansiering til køb af fast ejendom. Men samtidig fastholde i loven, at der udelukkende må annonceres med ejendommens kontantpris samt ejerudgifter, hvilket netop vil gøre markedet mere gennemsigtigt for forbrugerne.

Hvis man vil opnå, at forbrugeren egenhændigt søger økonomisk rådgivning i et eller flere uvildige penge-/realkreditinstitutter og der samtidig skal være en sund konkurrence på såvel ejendomsmæglerydelsen som finansieringen, så ser vi det som nødvendigt med et generelt forbud mod organiserede kundeforisninger

imellem ejendomsmæglervirksomheder og penge-/realkreditinstitutter, idet der i dag ofte stilles krav fra penge-/realkreditinstitut om, hvilken ejendomsmæglervirksomhed der skal benyttes ved salg af – især en nødlidende ejendom.

---

I forhold til §29 vil det være hensigtsmæssigt, at den ansvarlige ejendomsmægler er den der skriftligt tiltræder ethvert formidlingsopdrag som den pågældende ejendomsmægler vil være ansvarlig for. Det kunne dog være ønskeligt om man sammen med denne bestemmelse, bibeholdt bestemmelsen i den nuværende lov, hvor der til et hvert forretningssted skal være tilknyttet en daglig leder som er registreret ejendomsmægler.

Som det er foreskrevet i lovforslaget vil det være muligt for en enkelt ejendomsmægler, at være ansvarlig for formidlingsopdrag i mange forretninger, hvilket kan betyde, at nogle ejendomsmæglervirksomheder kun sjældent vil være repræsenteret ved en registreret ejendomsmægler – dette er absolut ikke ønskeligt i branchen.

Sluttelig vil vi gerne tilføje, at vi gerne havde set at køberrådgivning var omfattet af loven, idet købere bør kunne have tillid til, at rådgivning hos en ejendomsmægler eller advokat er reguleret på betryggende vis.

**Med venlig hilsen**

**Ejendomsmæglernes Landsorganisation  
v/sekretariatschef Lisa Carlsson  
Marelundsvej 10, Ll. Torøje  
4640 Faxe  
Tlf.nr.: 2087 2823**

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 for mindske 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. Forbrugeren 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 disciplinærnævnet 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 foreslåede 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 indgå 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 ejendomsmægleres 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-



kommande, 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, salgsopstilling 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, salgsopstilling og købsaftale. Forbrugere 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 salgsopstillingen, idet salgsopstillingen 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 datasystemerne 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 forbrugerens interesse, at der fortsat skal være mulighed for i salgsoptstillingen eller tillæg hertil at angive alternative finansieringsforslag, idet køberen herved får oplysning om, hvordan den konkrete ejendom rent faktisk kan finansieres. Den almindelige forbruger undserøger 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 stiltingtagen 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 fremmende 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 spørgsmålstegn 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 compensation, 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 ejendomsmæglerne 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 rådgiver, 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 salgsoptillingen, 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.



## NOTAT

Dato: 22. januar 2014  
Kontor: Tværgående Projektsekretariat  
Sagsnr.: 2014 - 28  
Sagsbeh.: Nicolai S. Degn Johansen  
Dok id: 437834

### Svar på Erhvervsstyrelsens høring vedr. forslag til lov om omsætning af fast ejendom

Erhvervsstyrelsen har ved email af 20. december 2013 anmodet Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om eventuelle bemærkninger til udkast til forslag til lov om omsætning af fast ejendom (ejendomsmæglerloven).

Ministeriet skal i den anledning meddele, at ministeriet har følgende bemærkninger til udkastet:

#### Ad udkastets § 9:

"Efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, kan værdien af en andelsboligforenings ejendom ansættes til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering). Det er efter bestemmelsen et krav, at denne vurdering foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Af Erhvervsstyrelsens udkast til lovforslag fremgår af § 9, stk. 3, at betegnelsen "statsautoriseret ejendomsmægler" ikke må benyttes.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter skal på denne baggrund henstille, at der medtages følgende bestemmelse i lovforslaget:

"§ x. I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1716 af 16. december 2010, som ændret ved lov nr. 610 af 12. juni 2013, foretages følgende ændring:

1. I § 5, stk. 2, litra b, 2. punktum, udgår »statsautoriseret«.

#### Bemærkninger til § x

Efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, kan værdien af en andelsboligforenings ejendom ansættes til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering). Det er efter bestemmelsen et krav, at denne vurdering foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar.

Som følge af nærværende lovforslags § 9, stk. 3, hvor det foreslås fastsat, at betegnelsen "statsautoriseret ejendomsmægler" ikke må benyttes, foretages en konsekvensændring af andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b."

Eventuelle spørgsmål rettes til Peter Møller ([pml@mbbl.dk](mailto:pml@mbbl.dk)).



**Ad udkastets § 40:**

Ministeriet skal foreslå, at ejendomsdatarapporten nævnes i bemærkningerne til lovforslagets § 40. Konkret foreslås følgende ændring, som er fremhævet med kursiv:

Stk. 2 giver endvidere Erhvervsstyrelsen mulighed for ved bekendtgørelse, at fastsætte de nærmere krav til salgsoptillingens indhold. Som eksempel på andre relevante oplysninger i salgsoptillingen kan bl.a. nævnes kontantpris, grund-, bygnings- og boligareal, fordelingstal, matrikelnummer eller øvrige oplysninger, som kan indhentes via ejendomsdatarapporten.

Begrundelsen for forslaget er, at der i regi af det tværoffentlige projekt DIADEM, som indtil regeringsskiftet var forankret i Erhvervs- og Byggestyrelsen, er udviklet en rapport, som indhenter ca. 50 offentligretlige oplysninger, som vurderes at have betydning ved en ejendomshandel.

Baggrunden for projektet var et regeringsinitiativ, der havde til formål at gøre ejendomshandel billigere, lettere og mere transparent. Der blev i 2013 bestilt mere end 70.000 ejendomsdatarapporter, som således er et meget udbredt og accepteret redskab for ejendomsmæglere og advokater.

Der er pt. 752 ejendomsmæglerfirmaer, 301 advokatvirksomheder og et mindre antal landbrugskonsulenter og offentlige virksomheder, der er fastkunder på ejendomsdatarapporten. Til sammen repræsenterer de ca. 4800 brugere. Ejendomsdatarapporten kan bruges i alle landets kommuner og har således stort set afløst det kommunale ejendomsoplysningsskema, der derfor heller ikke længere indholdsmæssigt understøttes af KL.

Ejendomsdatarapporten er et fleksibelt internetbaseret system, som løbende kan tilføjes nye digitale oplysninger, hvis disse vurderes at være særligt relevante for ejendomshandel.

Eventuelle spørgsmål rettes til Uffe Halvor Jakobsen ([uhj@mbbl.dk](mailto:uhj@mbbl.dk)).



Erhvervsstyrelsen

22. januar 2014

lhj

**Att.:**

Specialkonsulent

Nina Pabst-Karlsson

[erhreg@erst.dk](mailto:erhreg@erst.dk)

[nipaka@erst.dk](mailto:nipaka@erst.dk)

## Hørings svar vedr. udkast til lov om omsætning af fast ejendom

Vi takker for muligheden for at kommentere på udkast til forslag til lov om omsætning af fast ejendom.

Selv om loven i første række vedrører ejendomsmæglerens virksomhed, påvirker loven også realkreditinstitutternes virksomhed og boligmarkedet som sådan. Derfor ønsker vi at følge det videre arbejde med revision af loven.

For realkreditsektoren samler interessen sig dels om bemyndigelsen i § 42, stk. 3, og dels om forbuddene i § 43, stk. 1 og stk. 2.

### Bemærkninger til bemyndigelsen i § 42, stk. 3 - åbne budrunder

Vi er betænkelige overfor muligheden for at indføre åbne budrunder som en alternativ handelsform. Som analysen også påpeger, er erfaringerne fra Norge og Sverige ikke entydigt positive. For os vægter det særligt højt, at der er risiko for, at åbne budrunder i en højkonjunktur vil kunne bidrage til overophedning og pris-bobler på boligmarkedet. Det er ikke et ønskværdigt scenarie hverken for forbrugerne, boligmarkedets aktører eller for samfundet som sådan.

Vi har noteret os, at det fra ministeriets side i bemærkningerne til § 42 tilkendegives, at såfremt der fastsættes regler herom, vil de blive udarbejdet i samarbejde med relevante interessenter, herunder Forbrugerrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening. Vi henstiller til, at også realkreditbranchen i givet fald inddrages i arbejdet med at udarbejde sådanne regler.

## **Bemærkninger til forbuddet i § 43, stk. 1. – standardfinansieringsforslag og oplysning om brutto-nettoydelse**

Lovforslaget er udtryk for et markant skridt fra, at ejendomsmægleren har *pligt* til at beregne et standardfinansieringsforslag til, at ejendomsmægleren får *forbud* mod det.

Ministeriets argumenter for ændringen er, at loven skal styrke princippet om, at kontantprisen er udgangspunkt for handelen, og at forbrugerne skal have fokus på kontantpris og ejerudgifter. Desuden argumenteres det, at ejendomsmæglerne er pålagt en stor oplysningsforpligtelse, og forbrugerne bliver ramt af "information overload". Ministeriet vil derfor fjerne de mindre relevante oplysninger, fx oplysning om standardfinansiering og brutto-nettoydelse.

Vi er ikke enige i dette forslag, som vi ikke mener stiller forbrugerne på boligmarkedet bedre end i dag. Standardfinansieringsforslaget og beregningen af en brutto-nettoydelse er efter vores vurdering et relevant nøgletal, som er kendt af forbrugerne og indarbejdet i markedet.

Ved en bolighandel er det afgørende for køber at kende svaret på spørgsmålene "Hvad koster det at sidde i denne ejendom?" og "Hvad kommer jeg til at sidde for om måneden?" Dette har siden lovens tilblivelse været fremhævet og været fastholdt i de løbende revisioner af loven.

Brutto/netto-ydelsen er et let anvendeligt nøgletal, når potentielle købere gennem søger boligmarkedet og sammenligner forskellige ejendomme. Med indførelsen af et forbud mod beregningen heraf mener vi, at forbrugerne bliver stillet dårligere end i dag.

Risikoen ved et forbud er, at den ukyndige køber forpligter sig i en købsaftale uden at have indsigt i størrelsen af den løbende forpligtelse ved at eje ejendommen. En køber kan basere sin stillingtagen alene på en kontantpris og en måske urealistisk vurdering af, om og til hvilken "pris" dette kontantbeløb kan fremskaffes. Opstår situationen, kan det medføre, at køber oftere må benytte sig af muligheden for at fortryde en indgået købsaftale eller at misligholde købsaftalen med risiko for fatale konsekvenser for købers økonomi.

*Vi mener ikke, at der er grundlag for et forbud*

I Erhvervsstyrelsens "Analyse af dele af lov om omsætning af fast ejendom", der danner baggrund for det endelige lovforslag, har 62 pct. af de adspurgte i den kvantitative brugerundersøgelse anført, at de har anvendt oplysninger om brutto-/nettoudgifter til at sammenligne ejendommene.

Analysen støtter vores synspunkt om, at oplysningen om brutto-nettoydelse er anvendelig som sammenligningstal, uanset om den foreslåede finansiering vælges. Derfor virker det ikke hensigtsmæssigt at forbyde denne oplysning.

Brugerundersøgelser giver ikke støtte til, at der skal indføres et egentligt forbud. Brugerundersøgelsen peger tværtimod på, at næsten 2/3 af alle forbrugere lægger vægt på at kende ejerudgiften.

Et forbud finder heller ikke støtte i lovens motiver eller efterfølgende revisioner af loven. I den oprindelige betænkning til ejendomsmæglerloven (betænkning nr. 1241 fra december 1992) side 66 anføres det: *"Det er for købsbeslutningen afgørende, hvad det koster at eje (ejerudgift) og bruge (anvendelsesudgift) en ejendom, og derfor væsentligt, at ejendommen udbydes med oplysninger herom ..."*. Forudsætningerne for denne antagelse har ikke ændret sig siden lovens vedtagelse.

Det er i de almindelige bemærkninger til lovforslaget anført, at kontantprisen sammen med de faste udgifter (bortset fra udgifter til finansiering) giver forbrugeren et bedre overblik over omkostningerne ved boligen end oplysningen om en standardfinansiering. Med denne begrundelse og hensynet til at undgå unødvendig information – "Information overload" foreslås det at forbyde oplysningen om standardfinansiering.

Vi er fortalere for og helt enige i, at unødvendige oplysninger i bolighandlen bør undgås af hensyn til forbrugerne. Men oplysningen om standardfinansiering er efter vores opfattelse en nødvendig og anvendelig oplysning for forbrugeren, og vi finder, at det er et forkert sted at sætte ind i bestræbelserne på at undgå "information overload".

#### *Et forbud gør ejendomssøgning mindre effektivt for køber*

Oplysning om brutto-/nettoydelser er væsentlig for køber, så han kan se, hvad det koster at eje ejendommen. Det er korrekt, at den endelige ejerudgift afhænger af det endelige valg af finansiering, men angivelse af oplysning om brutto-/nettoydelser giver køberen en god og velunderbygget indikation af de samlede ejerudgifter. Køber kan anvende oplysningen til at sammenligne flere forskellige ejendomme. Vores forventning er, at potentielle købere også fremover vil efterspørge et standardfinansieringsforslag og en brutto-nettoydelser, og at det derfor vil blive et spørgsmål om, hvor køberen kan få oplysningen. På grund af forbuddet vil det fremover være op til forbrugeren at søge rådgivning hos et pengeinstitut eller et realkreditinstitut med henblik på at finde egnet finansiering af boligkøbet.

#### *Vores alternative forslag*

Som alternativ til et forbud mener vi, at der som minimum fortsat bør være mulighed for, at ejendomsmægleren kan give standardfinansieringsforslag og brutto-nettoydelser i salgsopstillinger m.v.

Som alternativt til et forbud, vil vi derfor foreslå følgende formulering af § 43, stk. 1:

"Stk. 1: Ejendomsmægleren er ikke forpligtet til at udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, herunder beregning af brutto- og nettoydelser. Præsenterer ejendomsmægleren et finansieringsforslag og brutto-/nettoydelser, skal det gøres på baggrund af en standardfinansiering."

Med det alternative forslag opnås det, at ejendomsmægleren stadig kan vælge at imødekomme køberne på dette punkt - som en god service - og at oplysningerne i givet fald stadig vil blive givet i en standardiseret form, som kan bruges til sammenligning.

Under alle omstændigheder bør det af bemærkningerne fremgå, at rådgivning om finansiering både kan fås i pengeinstitutter og i realkreditinstitutter. Bemærkningerne til § 43, stk. 1 (lovudkastet side 39, spalte 2, andet afsnit.) bør rettes til, at **"Det er herefter er op til forbrugerne at søge rådgivning hos en bank eller et realkreditinstitut med henblik på ..."**

### **Bemærkninger til forbuddet i § 43, stk. 2 - forbud med formidling af finansiering**

Det er bestemmelsens sigte at præcisere, at ejendomsmægleren repræsenterer sælger, og derfor ikke kan yde rådgivning til køber - heller ikke om finansiering.

Vi er helt enige i, at egentlig finansiel rådgivning skal gives af finansielle virksomheder. Men vi kan ikke støtte forslaget, da vi ikke er overbevist om, at forbuddet mod, at mægleren kan formidle finansiering, bliver til forbrugernes fordel. Selv om den primære rådgivning af købere omkring finansieringen ikke skal ligge hos ejendomsmægleren, er det alligevel indtil nu muligt for købere at få aktuelle oplysning om finansieringsmæssige spørgsmål hos ejendomsmægleren.

Vi mener, at § 43, stk. 2 bør udgå. Såfremt bestemmelsen fastholdes, bør den præciseres således, at der ikke er tvivl om, at ejendomsmægleren fortsat skal kunne *henvise* køberen til specifikke penge - eller realkreditinstitutter, herunder på grundlag af formaliserede samarbejdsaftaler. Dette er i køberens interesse og er også forudsat i lovforslagets § 22, stk. 2:

*"Har en ejendomsformidlingsvirksomhed i øvrigt ved samarbejdsaftaler forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre ydelser med tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal virksomheden på sin hjemmeside eller i et skriftligt materiale oplyse herom."*

#### *Vores forslag*

Såfremt stk. 2 fastholdes, bør "formidling" ændres til, at ejendomsmægleren ikke må "rådgive".

Som alternativ til at lade bestemmelsen udgå, kan det i lovbemærkningerne præciseres, at ejendomsmægleren fortsat har mulighed for at henvise til penge- eller realkreditinstitutter.

Efter bemærkningerne til forslaget § 43 [*Forbuddet skal ikke gælde for den situation, hvor en ejendomsmægler f. eks. via sin hjemmeside henviser til en banks eller et realkreditinstituts hjemmeside, hvor en forbruger kan beregne mulige finansieringsforslag på baggrund af konkrete oplysninger om ejendommen*], kan der indsættes:

*"Forbuddet efter denne bestemmelse og forbuddet efter stk. 2 er ikke til hinder for, at ejendomsægleren indgår samarbejdsaftaler med pengeinstitutter og realkreditinstitutter med henblik på at henvise købere til disse. Indgås sådanne aftaler, skal ejendomsægleren iagttage oplysningskravene i § 22, stk. 2 og 3."*

Med henblik på at sikre forbrugeren rådgivning, kan det endvidere overvejes at ændre stk. 2 til:

"stk. 2. Ved finansiering af ejendommen skal ejendomsægleren i forbindelse med indgåelse af købsaftalen henvise køber til at søge rådgivning i pengeinstitut eller realkreditinstitut".

Vi ser frem til fortsat at følge lovforslaget.

Med venlig hilsen



Lene Hedegaard Johansen

JJ

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen  
Kampmannsgade 1  
1780 København V

KOPI

sendt til soe@eogs.dk

13. december 2005

**Vedrørende udkast til forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom m.fl.**

Datatilsynet  
Borgergade 28, 5.  
1300 København K

CVR-nr. 11-88-37-29

Telefon 3319 3200  
Fax 3319 3218

E-post  
dt@datatilsynet.dk  
www.datatilsynet.dk

J.nr. 2005-112-0260  
Sagsbehandler  
Thomas Gønge  
Direkte 3319 3216

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har ved e-post af 25. november 2005 anmodet om Datatilsynets eventuelle bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, lov om leje af erhvervslokaler mv. og lov om leje (oprettelse af et disciplinærnævn for ejendomsmæglere, skærpelse af oplysningspligt mv.).

**Datatilsynet skal i den anledning udtale følgende:**

**1. Oplysninger om afgivne bud**

Det følger af lovforslagets § 1, nr. 2, at økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler for licitationssalg ved udbud af fast ejendom, herunder om ret til oplysning om afgivne bud.

Det er i de specielle bemærkninger til lovforslaget anført, at der ved fastlæggelsen af reglerne bl.a. skal tages højde for "behovet for at beskytte budgivers identitet".

Det står ikke Datatilsynet klart, hvilke oplysninger der i givet fald vil blive videregivet om budgiver, men Datatilsynet går ud fra, at i det omfang der er tale om videregivelse af oplysninger omfattet af persondataloven, vil videregivelsen skulle ske inden for rammerne af persondataloven, herunder behandlingsreglerne i kapitel 4.

Datatilsynet skal endvidere for god ordens skyld henlede opmærksomheden på reglerne om oplysningspligt i persondatalovens kapitel 8.

**2. Offentliggørelse af disciplinærnævnets afgørelser**

Med lovforslagets § 1, nr. 14, foreslås Kapitel 4a om "Disciplinærnævn for ejendomsmæglere" indsat i lov om omsætning af fast ejendom. Nævnet oprettes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen som et uafhængigt organ, der er en del af den offentlige forvaltning, og skal behandle klager over, at en ejendomsmægler har tilsidesat de pligter, som følger af lov om omsætning af fast ejendom. Nævnet kan træffe afgørelser om at tildele advarsler eller pålægge bø-

der. Nævnet kan endvidere træffe afgørelse om at begrænse en ejendomsmæglers adgang til at udøve ejendomsformidling eller om at slette den pågældende fra registeret over ejendomsmæglere (rettighedsfrakendelse). Nævnet vil alene kunne pålægge disciplinært ansvar, mens strafferetligt ansvar og erstatningsansvar behandles for domstolene. Forslaget om oprettelse af nævnet er ifølge de specielle bemærkninger inspireret af den tilsvarende disciplinærordning for revisorer.

Det fremgår af den foreslåede § 29 a, stk. 6, at diciplinærnævnet skal offentliggøre sine afgørelser.

I de specielle bemærkninger til 29 a, stk. 6, er det anført, at der i forbindelse med Erhvervs- og Selskabsstyrelsens udarbejdelse af forretningsorden for disciplinærnævnet vil blive fastsat nærmere regler om offentliggørelse af afgørelser, herunder oplysninger om mæglerens eller mæglervirksomhedens navn.

En sådan offentliggørelse kendes fra Disciplinærnævnet for Revisorer, som offentliggør sine afgørelser under angivelse af navnene på de revisorer eller revisionsvirksomheder, som sagerne omhandler, og fra Klagenævnet for Ejendomsformidling, som offentliggør sine afgørelser under angivelse af de omhandlede mægleres navne.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har vurderet, at de hensyn, der begrunder offentliggørelsesordningen, herunder hensynet til forbrugeroplysning samt sikring af lige konkurrencevilkår, er tilstrækkeligt vægtige til, at der på internettet bør være adgang til at offentliggøre nævne på ejendomsmæglere, der har fået tildelt en advarsel eller bøde eller har fået begrænset eller frakendt retten til at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed.

Formålet med offentliggørelsen er bl.a. at sikre, at forbrugere og virksomheder får en reel mulighed for i forbindelse med valg af ejendomsmæglere at undlade at benytte mæglere, der har handlet i strid med reglerne i lov om om sætning af fast ejendom og/eller i strid med god ejendomsmægleretik. Denne mulighed afskæres, hvis det ikke er muligt ud fra offentliggørelsen at identificere den mægler eller mæglervirksomhed, der pålægges en sanktion af disciplinærnævnet, og en anonymisering inden offentliggørelse ville derfor være ensbetydende med, at selve formålet med offentliggørelsen forsvindes.

2.1. Persondataloven<sup>1</sup> gælder ifølge lovens § 1, stk. 1, for behandling af personoplysninger, som helt eller delvis foretages ved hjælp af elektronisk databehandling, og for ikke-elektronisk behandling af personoplysninger, der er eller vil blive indeholdt i et register.

Personoplysninger er i lovens § 3, nr. 1, defineret som enhver form for information om en identificeret eller identificerbar fysisk person.

<sup>1</sup> Lov nr. 429 af 31. maj 2000 om behandling af personoplysninger som ændret ved lov nr. 280 af 25. maj 2001.



Det er Datatilsynets opfattelse, at offentliggørelse via internettet af oplysninger om ejendomsmæglere vil være omfattet af persondatalovens anvendelsesområde. Endvidere vil offentliggørelse af oplysninger om ejendomsmæglervirksomheder være omfattet, i det omfang oplysningerne kan henføres til fysiske personer. Oplysninger om enkeltmandsejede virksomheder og visse interessensskaber er således omfattet af persondataloven.

Det er i den forbindelse Datatilsynets opfattelse, at disciplinærnævnet vil være dataansvarlig for behandlingen af oplysninger i forbindelse med nævnets offentliggørelse af sine afgørelser, jf. persondatalovens § 3, nr. 4, om, at den dataansvarlige er den fysiske eller juridiske person, offentlige myndighed, institution eller ethvert andet organ, der alene eller sammen med andre afgør, til hvilket formål og med hvilke hjælpemidler der må foretages behandling af oplysninger.

2.2. Overtrædelse af en række bestemmelser i lov om omsætning af fast ejendom er strafsanktioneret, jf. lovforslagets § 1, nr. 15.

Behandlingen af personoplysninger i forbindelse med offentliggørelse af disciplinærnævnets afgørelser vil derfor efter Datatilsynets opfattelse i nogle tilfælde kunne være omfattet af persondatalovens § 8 om behandling af oplysninger om strafbare forhold.

Efter persondatalovens § 8, stk. 2, må oplysninger om strafbare forhold som udgangspunkt ikke videregives. Videregivelse kan dog ske, når visse nærmere opregnede betingelser er opfyldt. Det er Datatilsynets umiddelbare vurdering, at disse betingelser ikke i alle tilfælde kan antages at være opfyldt i forbindelse den foreslåede § 29 a, stk. 6, om offentliggørelse af oplysninger om navngivne personer, som har overtrådt lovgivningen.

2.3. Persondataloven indeholder i § 9 særregler for eksterne retsinformationssystemer. Det følger således af lovens § 9, stk. 1, at oplysninger som nævnt i lovens § 7, stk. 1, eller § 8 må behandles, hvis dette sker med henblik på at føre retsinformationssystemer af væsentlig samfundsmæssig betydning. Bestemmelsen anvendes i praksis bl.a. i forhold til myndigheders offentliggørelse af afgørelser på deres hjemmesider.

Det følger af persondatalovens § 9, stk. 3, at tilsynsmyndigheden (Datatilsynet) kan meddele nærmere vilkår for de i bestemmelsens stk. 1 nævnte behandlinger af oplysninger. Tilsvarende gælder for de i lovens § 6 nævnte oplysninger, som alene behandles i forbindelse med førelsen af retsinformationssystemer.

På Datatilsynets hjemmeside findes tilsynets standardvilkår for offentliggørelse af afgørelser.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> [www.datatilsynet.dk](http://www.datatilsynet.dk), hovedpunkt "værd at vide", underpunkt "offentlige myndigheders behandling af oplysninger", "retsinformationssystemer".

Af Datatilsynets standardvilkår 1 fremgår bl.a., at i afgørelser, som indeholder fortrolige oplysninger eller oplysninger om enkeltpersoners rent private forhold, skal de pågældende oplysninger anonymiseres i overensstemmelse med vilkår 2, jf. dog vilkår 3, før videregivelse må finde sted.

Det følger af vilkår 2, at en eventuel anonymisering består i udeladelse af personnavne, præcise adresseangivelser og eventuelle andre identifikationsoplysninger vedrørende personer. I stedet for de udeladte oplysninger kan indsættes neutrale betegnelser. Personnumre løbenumre udelades.

2.4. Forholdet til persondataloven ses ikke omtalt i bemærkningerne til den foreslåede § 29, stk. 6.

Datatilsynet skal derfor anbefale, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i lovbetænkningerne præciserer, hvorvidt det med bestemmelsen er tilsigtet, at offentliggørelse af disciplinærnemnets afgørelser kan ske, uanset at videregivelsen af de pågældende oplysninger ikke i alle omstændigheder kan ske inden for rammerne i persondataloven §§ 8 og 9 samt de standardvilkår, som Datatilsynet har fastsat i medfør af lovens § 9, stk. 3.

I givet fald går Datatilsynet ud fra, at der alene bliver tale om at fravige Datatilsynets vilkår om anonymisering i relation til de pågældende ejendomsmæglere, hvilket eventuelt kan præciseres i forslaget.

Datatilsynet går endvidere ud fra, at forslaget vil kunne forenes med tilsynets standardvilkår om, at hvis en afgørelse har været behandlet af en højere instans, skal dette samt udfaldet heraf fremgå af gengivelsen af sagen. Ligeledes går tilsynet ud fra, at tilsynets vilkår om, at det skal kontrolleres, at der ikke er fejl i gengivelse af afgørelserne, og at fejl og lignende skal rettes eller slettes, vil kunne fastsættes uanset det foreliggende lovforslag.

2.5. Persondataloven kan fraviges ved særlovgivning, hvis denne ikke strider mod databeskyttelsesdirektivet<sup>3</sup>. Datatilsynet skal i den forbindelse særligt henlede opmærksomheden på databeskyttelsesdirektivets artikel 8, stk. 5-6.

Det er Datatilsynets opfattelse, at en særskilt hjemmel til registrering og videregivelse af oplysninger i videre omfang end, hvad der følger af persondataloven, kun bør tilvejebringes, hvis vægtige samfundsmæssige hensyn taler herfor. Hvorvidt dette er tilfældet, finder Datatilsynet ikke at burde udtale sig om.

2.6. Ifølge persondatalovens § 45, stk. 1, nr. 2, skal der forinden iværksættelse af behandling, der foretages for en offentlig myndighed, og som udelukkende finder sted med henblik på at føre retsinformationssystemer, indhentes en udtalelse fra Datatilsynet.

<sup>3</sup> Europa-Parlamentets og Rådets direktiv af 24. oktober 1995 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger (direktiv 95/46/EF).

Datatilsynet forudsætter, at den fornødne anmeldelse til tilsynet foretages.

**2.7. Offentliggørelse af navnene på de ejendomsmæglere og ejendomsmæglervirksomheder, der har overtrådt lovgivningen, vil kunne ske i medfør af lovforslagets § 1, nr. 14. Derimod er der ikke i forslaget fastsat regler for, hvilken hjemmel modtagerne har til at behandle oplysningerne.**

I den forbindelse skal Datatilsynet bemærke, at persondatalovens regler i nogle tilfælde vil finde anvendelse på modtagernes behandling af oplysninger, hvorefter modtagerne kan behandle oplysningerne, i det omfang det er i overensstemmelse med lovens regler. Hertil bemærkes imidlertid, at Datatilsynet ikke har ressourcer til at føre særskilt tilsyn med dette område.

**2.8. Datatilsynet skal i øvrigt henlede Erhvervs- og Selskabsstyrelsens opmærksomhed på persondatalovens § 5, stk. 4, hvoraf følger, at behandling af oplysninger skal tilrettelægges således, at der foretages fornøden ajourføring af oplysningerne. Der skal endvidere foretages den fornødne kontrol for at sikre, at der ikke behandles urigtige eller vildledende oplysninger. Oplysninger, der viser sig urigtige eller vildledende, skal snarest muligt slettes eller berigtiges.**

Det følger endvidere af lovens § 37, stk. 1, at den dataansvarlige skal berigtige, slette eller blokere oplysninger, der viser sig at være urigtige eller vildledende, eller som på lignende måde er behandlet i strid med lov eller bestemmelser udstedt i medfør af lov, hvis en registreret person fremsætter anmodning herom. Hvis en registreret person fremsætter anmodning herom, skal den dataansvarlige underrette den tredjemand, hvortil oplysningerne er videregivet, om, at de videregivne oplysninger er berigtiget, slettet eller blokeret, jf. stk. 2. Dette gælder dog ikke, hvis underretning viser sig umulig eller uforholdsmæssig vanskelig.

Datatilsynet forudsætter, at persondatalovens § 5, stk. 4, og § 37 vil blive efterlevet i forbindelse med de af lovforslaget omfattede behandlinger. Dette indebærer efter tilsynets opfattelse bl.a., at den dataansvarlige (disciplinærnævnet) bør være behjælpelig, hvis der skulle opstå en situation, hvor en ejendomsmægler eller en ejendomsmæglervirksomhed er registreret med ukorrekte eller vildledende oplysninger i en søgemaskine eller lignende.

**2.9. Det fremgår ikke af lovforslaget, hvor længe disciplinærnævnets afgørelser skal være offentliggjort.**

Datatilsynet forudsætter, at den periode, hvor oplysningerne skal være offentliggjort, vil blive fastsat i overensstemmelse med persondatalovens § 5, stk. 5, hvorefter indsamlede oplysninger ikke må opbevares på en måde, der giver mulighed for at identificere den registrerede i et længere tidsrum end det, der er nødvendigt af hensyn til de formål, hvortil oplysningerne behandles.

### **3. Offentliggørelse af navne mv. på bygningsagkyndige**

Det foreslås med lovforslagets § 4 om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, at økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte regler om tildeling af påtaler, advarsler eller inddragelse af godkendelsen som bygningsagkyndig, herunder om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for bygningsagkyndige, der har fået tildelt advarsler eller fået beskikkelsen inddraget. Det er en betingelse for tildeling af advarsel og inddragelse af beskikkelse, at der foreligger alvorlige eller gentagne fejl i den pågældendes tilstandsrapporter.

Formålet med bemyndigelsesbestemmelsen er, under hensyn til en hushandels store betydning for den enkelte, at styrke forbrugeroplysningen og at forbedre tilstandsrapporternes kvalitet og sikre lige konkurrencevilkår.

Offentliggørelse kan tidligst ske 4 uger efter tildelingen af advarsel/inddragelsen af beskikkelsen, medmindre afgørelsen indbringes for domstolene, hvor offentliggørelse først kan ske, når endelig dom foreligger. Sletning vil ske efter højst 3 år.

Det er Datatilsynets opfattelse, at en oplysning om, at en byggesagkyndig har fået tildelt en advarsel, en påtale eller har fået sin beskikkelse inddraget kan være af fortrolig karakter. Sådanne oplysninger vil som udgangspunkt ikke umiddelbart kunne offentliggøres inden for persondatalovens rammer.

Såfremt der er talt om offentliggørelse af oplysninger om overtrædelse af strafsanktioneret lovgivning kan behandlingen af oplysningerne endvidere være omfattet af persondatalovens § 8.

Datatilsynet skal i den forbindelse henvise til det ovenfor under punkt 2. anførte.

### **3. Lovforslagets bemyndigelsesbestemmelser**

For så vidt angår de i lovforslaget fastsatte bemyndigelsesbestemmelser, skal Datatilsynet for god ordens skyld i øvrigt henlede opmærksomheden på persondatalovens § 57. Efter bestemmelsen skal der indhentes en udtalelse fra Datatilsynet i forbindelse med udfærdigelse af bekendtgørelser, cirkulærer eller lignende generelle retsforskrifter, der har betydning for beskyttelsen af privatlivet i forbindelse med behandling af oplysninger.

I det omfang der i medfør af lovforslagets bestemmelser fastsættes regler om behandling af personoplysninger, skal Datatilsynet således anmode om at blive hørt over disse regler.

4. Kopi af dette brev er sendt til Justitsministeriet til orientering.

Med venlig hilsen

Tine Asmussen

Erhvervsstyrelsen

Sendt p. mail til erhreg@erst.dk  
med kopi til nipaka@erst.dk



22. januar 2014  
Jour. nr.: 20-01-001-14  
Ref: JAL

Juridisk konsulent  
Jane Qvist Lorenzen  
Telefon +45 33 12 03 30  
jal@ejendomsforeningen.dk

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

Indledningsvis takker vi for muligheden for at kommentere høring til udkast til lov om omsætning af fast ejendom.

Af udkast til forslag om ændring af lov om omsætning af fast ejendom (lovforslaget) § 38, stk. 1, nr. 4 fremgår, at ejendomsmægleren skal udarbejde udkast til købsaftale, jf. § 47.

Efter andelsboligforeningsloven er bestyrelsen forpligtet til at godkende erhververen, herunder købsaftalen. Dette for blandt andet at sikre at køberen ikke opnår rettigheder direkte over for foreningen, f.eks. brugsret over kælderrum m.v.

Omfanget og kompleksiteten af ejendomsmæglerens købsaftaler bevirker, at foreningerne og administratorene risikerer at i falde et erstatningsansvar ved gennemgang af ejendomsmæglerens købsaftaler. Denne risiko tør foreningerne (bestyrelsen) og administratorene ikke påtage sig, hvorfor såvel administratorene som selvadministrerende andelsboligforeninger anvender deres egne overdragelsesaftaler. Mange administratorer, men også ABF og Ejendomsforeningen Danmark har udarbejdet standard overdragelsesaftaler til brug herfor.

Tilsvarende fremgår det af mange vedtægter for andelsboligforeninger, at køber og sælger ved salg er forpligtet til at anvende andelsboligforeningens overdragelsesaftale. Derved kommer der til at forelægge to aftaler for det pågældende aftaleforhold. Ud over at dette dobbeltarbejde både fordyrer og forsinker handlerne, opstår der også diverse juridiske problemstillinger ved fortolkning af to modstridende aftalegrundlag.

Ejendomsmægleren bør på denne baggrund ikke være forpligtet til at udarbejde købsaftale ved salg af andelsbolig. Det bør være op til den enkelte andelsboligforening at afgøre, hvorvidt køb og salg af andelsboliger i den pågældende forening via foreningens vedtægter skal være reguleret ved

ejendomsmæglerens købsaftale, andelsboligforeningens egen overdragelsesaftale evt. med afsæt i ABF's overdragelsesaftale eller ved administrators overdragelsesaftale.

Derved lægges beslutningen om anvendelse af aftalegrundlag over på andelsboligforeningens højeste myndighed, nemlig generalforsamlingen, ligesom bestyrelsen kan argumentere for om de ønsker at løbe den risiko, der ligger i at anvende/godkende den ene eller anden købs-/overdragelsesaftale. Endelig undgår man juridiske problemstillinger grundet 2 aftalegrundlag.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lars Brondt', written over a horizontal line.

Lars Brondt  
Juridisk direktør

Erhvervsstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø.

H.C. Andersens Boulevard 45  
1553 København V.

Sendt pr. mail til erhreg@erst.dk, nipaka@erst.dk

Dato: 23. januar 2014  
Dok.nr.: D-2014-002648  
Ref.:ale

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

### Indledning

Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater har ved mail af den 20. december 2013 modtaget forslag til lov om omsætning af fast ejendom i høring med høringsfrist den 22. januar 2014.

Udkastet til lovforslag har til formål at forbedre forbrugerbeskyttelsen og forbrugerinformationen på området, lette erhvervet for administrative byrder, øge konkurrencen samt skabe mulighed for et mere effektivt boligmarked. Forslaget skal ses i forlængelse af regeringens konkurrencepolitiske udspil fra oktober 2012. Forslaget udspringer tillige af, at der synes at være behov for en lovteknisk revision som følge af, at den gældende lov, der trådte i kraft den 1. januar 1994, siden er blevet ændret flere gange.

Erhvervsstyrelsen har i 2013 foretaget en analyse af fem emner af særlig interesse i forhold til den gældende ejendomsmæglerlov. Det drejer sig om:

- Ejendomsmæglerens rolle over for køber og sælger
- Budrunder og oplysning om tilbud generelt
- Ejendomsmæglerens oplysningsforpligtelser
- Ejendomsmæglerens vederlag
- Uregistrerede medhjælpere og erhvervsudøvelsen som ejendomsmægler

Erhvervsstyrelsen har tillige fået foretaget en kvalitativ og en kvantitativ analyse i forhold til ejendomshandlens dokumenter og både ejendomsmæglerens og forbrugernes oplevelse i forbindelse med handel med fast ejendom.

Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater finder anledning til at gøre opmærksom på, at analyserne er foretaget blandt forbrugere, dvs. henholdsvis købere og sælgere, samt blandt sælgernes professionelle repræsentanter, dvs. ejendomsmæglerne/ejendomsformidlerne. Købernes professionelle rådgivere såsom advokater er imidlertid ikke blevet inddraget i analyserne, hvilket efter vores opfattelse betyder, at analysen mangler en vigtig dimension.

Generelt set finder Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater, at det er positivt at Erhvervsstyrelsen med lovforslaget blandt andet ønsker at tydeliggøre ejendomsmæglerens rolle som sælgers mand. Det opfattes ligeledes som meget positivt, at Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater i lighed med DE og Forbrugerrådet har været inddraget i arbejdet med ændringerne forud for fremlæggelsen af lovforslaget.

Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater har følgende bemærkninger til udkastet:

## Kapitel 1 – Lovens anvendelsesområde og definitioner

I forhold til den gældende lov er lovens anvendelsesområde indskrænket, således at erhvervsmæssig formidling af køb af fast ejendom (køberformidling) ikke længere er omfattet ud over bestemmelserne i forslagets kapitel 6.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at indskrænkningen sker i forlængelse af forslaget om at *"klargøre ejendomsmæglerens rolle, herunder at ejendomsmægleren er sælgers mand"*. Det fremgår endvidere af bemærkningerne, at *"Køberformidling findes ydermere ikke at være en ydelse, som udelukkende skal kunne foretages af en ejendomsmægler eller en advokat, herunder fordi der i dag ikke er begrænsninger i, hvem som kan tilbyde køberrådgivning. Der er en flydende grænse mellem, hvad der forstås som køberrådgivning, og hvad der kan forstås som køberformidling, og den præcise grænse kan være svær at drage."*

Henset til bemærkningerne til lovforslaget, jf. afsnit 3.2, kan det frygtes, at denne indskrænkning kan medføre, at der skabes ny usikkerhed om ejendomsmæglerens rolle. Det fremgår således af bemærkningerne, at *"Køberformidling er den ydelse, der leveres til en forbruger (køber), som beder ejendomsmægleren om at finde en*



*ejendom, der opfylder visse nærmere definerede krav. Denne ejendom kan være sat til salg hos ejendomsmæglerens egen ejendomsformidlingsvirksomhed, hos.....” Dette kan tolkes i retning af, at der åbnes op for, at ejendomsmæglere kan optræde som ”mellemænd”, hvorved hverken køber eller sælger kan vide sig sikker på, hvilken rolle ejendomsmægleren indtager. Da konsekvenserne af at lade køberformidling udgå af loven ikke synes tilstrækkeligt grundigt belyst, foreslås det at lade køberformidling være omfattet som hidtil.*

## Kapitel 3 – Advokater

§ 18 Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater vil opfordre til, at der stilles krav om, at EU-advokater, der er omfattet af denne bestemmelse, forpligtes til at være registreret i Advokatsamfundet, så der skabes sikkerhed for, at EU-advokaten opfylder kravene til fx ansvarsforsikring og garanti og er underlagt Advokatnævnets kompetence

## Kapitel 4 – Ejendomsformidlingsvirksomheder

Det fremgår af bemærkningerne til § 20, at det i forbindelse med udfærdigelse af den nye bekendtgørelse vil blive vurderet, hvorvidt de gældende regler om det maksimale beløb, som en ejendomsformidlingsvirksomhed og en ejendomsmægler kan kræve i deponering, er passende, og om de øvrige regler i forbindelse med ejendomsformidlingsvirksomhedens og ejendomsmæglerens råden over midlerne giver køberen tilstrækkelig beskyttelse. Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater forudsætter, at der foretages en grundig vurdering heraf.

Bestemmelsen i § 22 omhandler ejendomsmæglerens oplysningsforpligtelser hvad angår provisioner, rabatter mv. Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater er enige i, at det nuværende oplysningskrav kan reduceres, men finder det betænkeligt, hvis forbrugeren alene kan finde oplysninger herom på ejendomsmæglerens hjemmeside.

Det foreslås derfor, at mægleren altid skriftligt, ved afkrydsning, eksempelvis på salgsopstillingen, skal svare ”Ja” eller ”Nej” på et spørgsmål om, hvorvidt virksomheden modtager provision, rabat eller lignende, samt at forbrugeren i givet fald henvises til at søge yderligere oplysninger herom på ejendomsmæglerens hjemmeside. På den måde kan det sikres, at forbrugeren fortsat er opmærksom på forholdet. Der henvises endvidere til bemærkninger nedenfor vedrørende § 23 stk. 2.

Bestemmelserne om ”uafhængige ejendomsmæglere” i § 23, stk. 2, har været centrale siden 1994, idet de var tiltænkt som en måde, hvorpå ejendomsmæglere kunne markere sig i et marked, hvor mæglerne blev ejet af den finansielle sektor i større og

større omfang. Bestemmelsen slog dog aldrig igennem som et stærkt kvalitetsmærke, men den bør under alle omstændigheder fastholdes og udvikles, således at de mæglere, der ønsker at levere en klassisk kvalitetsydelse, har den stærkest mulige platform at arbejde ud fra. Man kunne fx tænke sig, at ejendomsmægler skal give oplysning om, enten at ejendomsmægler er uafhængig og ikke modtager provision, eller at ejendomsmægler ikke er uafhængig, og at nærmere oplysninger findes på ejendomsmæglerens hjemmeside.

## Kapitel 5 – Ejendomsformidling

Af bemærkningerne til § 27 stk. 3 fremgår det, at den nye formulering har til hensigt "at tydeliggøre, at ejendomsmægleren alene kan rådgive sin opdragsgiver dvs. sælger, og dermed kun kan oplyse køber". Denne skærpelse begrundes blandt andet i Erhvervsstyrelsens egne undersøgelser, der viser, at forbrugerne er meget usikre på ejendomsmæglerens rolle.

På denne baggrund kan det imidlertid undre, at § 27, stk. 4, som er en videreførelse af den nugældende lovs § 15, stk. 4, foreslås bevaret, da ejendomsmæglerens tilbud til køber om at forestå opgaver af ekspeditions-mæssig karakter i udtalt grad medvirker til at skabe stor usikkerhed hos forbrugerne – såvel sælgerne som køberne - om, hvis interesser ejendomsmægleren varetager, idet sælgers og købers modsatrettede interesser kan give anledning til problemer ved løsningen af opgaven. Dette er i øvrigt ganske præcist beskrevet i bemærkningerne til § 27, hvor det fremgår: "Det kan ikke udelukkes, at der efter købsaftalens indgåelse kan opstå situationer, hvor parterne har modsatrettede interesser, og hvor ejendomsmægleren derfor ikke kan berigtige handlen, da opgaven i så fald ikke længere er af ekspeditions-mæssig karakter, men af rådgivnings-mæssig karakter. I de tilfælde må der antages en anden ejendomsmægler."

Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater vil således opfordre til, at bestemmelsen i stk. 4 udgår, og at man dermed én gang for alle sikrer, at forbrugeren ikke kan efterlades i tvivl om at ejendomsmægleren udelukkende er sælgers repræsentant. Kun på den vis kan det blive helt klart for køber, at han har valget mellem selv at tage ansvaret for egen handel eller at antage en eller flere professionelle, det være sig advokat, ejendomsmægler, bygnings-sagkyndig, køberrådgiver, eller hvem han nu foretrækker. Kommunikationsmæssigt er dette et helt enkelt budskab, som forbrugerne vil kunne forstå.

Det kan i tilknytning hertil nævnes, at forbrugere ofte oplever en af de største interessekonflikter, når ejendomsmægleren er meget interesseret i at få købers ejendom til salg efterfølgende. For at undgå dette foreslås det, at der etableres en karenstid på fx

4 uger efter fortrydelsesfristens udløb, hvor ejendomsmægler ikke må indgå formidlingsaftale med køber om salg af købers ejendom.

Pligten til at rådgive sælgeren om behov og mulighed for byggeteknisk gennemgang af ejendommen er ikke noget problem i sig selv, men det opleves i praksis som et problem, at DE gennem mange år har udviklet en formularstil, hvor det anføres i standardbestemmelserne fx "ejendomsmægleren har rådgivet sælger om mulighed og behov for byggeteknisk gennemgang af ejendommen", uden at der i øvrigt er anført andet herom.

Denne formularstil – sammenholdt med den af Erhvervsstyrelsen nævnte problematik om "information-overload" - giver et problem, idet både køber og sælger risikerer at skrive under på, at de har modtaget rådgivning, som de ikke i alle tilfælde har modtaget. Dette løses formentlig bedst ved, at købsaftalen autoriseres som et standarddokument på samme måde som boligejekontrakter.

Det kan endvidere nævnes, at loven ikke indeholder nogen beskrivelse af ejendomsmæglerens kerneydelse, nemlig at virke for salg af ejendommen, Det kunne derfor overvejes at formulere en bestemmelse om, at en ejendomsmægler, der har påtaget sig et opdrag, også har pligt til at virke for dette. Dette kunne evt. knyttes sammen med bestemmelsen i § 29 om, at der skal knyttes en mægler til hvert opdrag, idet man med rimelighed vil kunne spørge, hvor mange opdrag en ejendomsmægler er i stand til at varetage på betryggende vis, jf. også det problem, der identificeres i rapporten, nemlig at ejendomsmæglerne i vid udstrækning anvender uuddannede assistenter.

Af bestemmelsen i § 33 fremgår det, at ejendomsmægleren, hvis der ikke er aftalt andet, har krav på et "rimeligt vederlag". I de tilhørende bemærkninger nævnes det, at bestemmelsen skal sikre "*at selvom, der ikke skulle være aftalt et vederlag mellem sælgeren og ejendomsmægleren, så har ejendomsmægleren et krav på et rimeligt vederlag, men kun hvis der sker salg af ejendommen...*". Det fremgår ydermere af bemærkningerne, at "*Ejendomsmægleren har endvidere krav på vederlag, selvom der ikke er indgået formidlingsaftale, men det er på baggrund af ejendomsmæglerens indsats, at handlen kommer i stand*".

Det er Danske Advokaters og Danske BOLIGadvokaters opfattelse, at dette stiller forbrugerne ringere, end det er tilfældet i dag, og at lempede vederlagsregler ikke bør føre til, at der kan indgås formidlingsaftaler, uden at der er aftalt noget nærmere om vederlaget herfor.

Den tidligere bestemmelse om maksimalt ¼ salær er udgået. Dette er u hensigtsmæssigt, idet bestemmelsen sikrede forbrugeren mod et urimeligt salærkrav i tilfælde af

opsigelse. Der skal i den forbindelse erindres om, at mange opsigelser fremkommer som følge af, at sælger ikke føler, at ejendomsmægler varetager salgsarbejdet på tilfredsstillende vis, uden at der nødvendigvis kan dokumenteres misligholdelse eller fejl fra mæglerens side. Det forhold, at bestemmelsen er taget ud, vil utvivlsomt medføre en meget voldsom stigning i sager af denne karakter ved Klagenævnet for ejendomsformidling. Bestemmelsen har fungeret godt i mange år og har medvirket til at nedbringe antallet af tvister.

Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater vil gerne opfordre til en mere dybdegående analyse forud for en så radikal ophævelse af vederlagsreglerne, som lovudkastet lægger op til. Det er således opfattelsen, at man vil kunne nå langt i bestræbelserne på at forenkle alene ved at skabe klarhed over, hvilke ydelser der ifølge loven er obligatoriske.

Med hensyn til bestemmelserne i § 36 og § 37 er det Danske Advokaters og Danske BOLIGadvokaters opfattelse, at ordet "væsentlig" bør udgå af teksten, idet det giver for meget rum for fortolkning hos den enkelte ejendomsmægler. Forbrugerne skal kunne være sikre på, at de altid får oplysninger om ejendomsmæglerens økonomiske og personlige interesser. Så må den enkelte forbruger – det være sig køber eller sælger – selv tage stilling til, om forholdet er væsentligt.

I bemærkningerne til § 38 er det anført, at færre obligatoriske opgaver kan medvirke til udvikling af nye koncepter. I princippet er mæglerens kerneydelser alene værdiansættelse og at virke for salget, mens dokumenter vel kan leveres og kvalitetssikres af andre. Dertil kommer, at det datamateriale, som ejendomsmæglerne indsamler fra andre, er af stadig højere kvalitet. De offentlige rapporter (samlet i ejendomsdatarapporten) er blevet meget bedre, og administrationsoplysningskemaet i ejer- og andelsbolighandler er også meget omfattende. Målet må være, at en samlet ejendomsdatarapport, en opgørelse over indestående lån fra realkreditinstituttet og evt. administratoroplysning med bilag tilsammen giver et fuldt dokumentgrundlag for handlen, således at salgsopstillingen kun indeholder et udtræk af de væsentligste oplysninger fra disse dokumenter. På samme måde er provenuberegningen en simpel sammenstilling af værdiansættelsen, honoraret og de indestående lån, iflg. opgørelse fra tredjemand. Disse dokumenter skal være fokuserede på at skabe værdi for forbrugeren i den konkrete situation. Negativerklæringer skal undgås helt, ligesom supplerende tekst skal begrænses til et minimum, selv om enkelte oplysninger dog bør anføres fremhævet i salgsopstillingen i de relevante tilfælde. Det gælder fx, hvis ejendommen er forurennet, hvis ejendomsmægler har egeninteresse i handlen, og hvis ejendommen er udlejet helt eller delvist på overtagelsesdagen.

Købsaftalen er fortsat en obligatorisk ydelse, hvilket kan undre henset til ønsket om øget konkurrence, idet sælger måske vil foretrække at lade sin advokat forestå udar-

bejdelsen af købsaftalen, hvilket måske særligt kan komme på tale, hvis budrunder bliver mere udbredt end i dag, og/eller hvis Erhvervsstyrelsen vil benytte bemyndigelsen i stk. 3 til at fastsætte nye regler for opbygning og anvendelse af standarddokumenter.

Bestemmelsen i § 42, stk. 3, bemyndiger erhvervs- og vækstministeren til at fastsætte regler om salg af fast ejendom ved åbne og lukkede budrunder og andre auktionstilgørende fremgangsmåder. Ministeren kan endvidere fastsætte regler om registrering og adgang til indsigt i tilkendegivelser fra købere om interesse for at erhverve ejendommen til en anden pris end den udbudte skønnede kontantpris.

Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater vil advare mod at åbne op for så væsentlige ændringer af den måde, der handles bolig på, uden at der forudgående er foretaget indgående analyser af de konsekvenser, dette kan få for hhv. boligkøbere og sælgere og i forhold til både et opadgående og et nedadgående marked. Den analyse, der er udarbejdet af Copenhagen Economics, dokumenterer efter Danske Advokaters og Danske BOLIGadvokaters opfattelse ikke, at eksempelvis åbne budrunder vil være til gavn for de danske forbrugere, når de foretager familiens største investering. Det vurderes endvidere, at en stor del af forbrugerne vil have ganske vanskeligt ved at gennemskue konsekvenserne af åbne budrunder, og at ejendomsmægleren, der skal rådgive sælger om denne salgsmulighed, kan have en selvstændig interesse i at udbyde ejendommen gennem en åben budrunde frem for på almindelig vis. Forslaget synes således ikke at harmonere med ønsket om at øge forbrugerbeskyttelsen.

Som argument for åbne budrunder henvises der i analysen blandt andet til, at der er positive erfaringer med åbne budrunder i såvel Norge som Sverige, men det fremgår også, at ejendomsmæglerbranchen i ex. Sverige er stramt reguleret, og at man har det klare udgangspunkt, at det er den registrerede ejendomsmægler, som skal foretage alle væsentlige opgaver i forbindelse med formidlingen af ejendommen. I Norge har man ligeledes strammet kravene og kræver nu, at det er en person med relevant uddannelse, der udfører opgaverne. I Norge har man endvidere, ifølge analysen, oplevet, at tempoet har været så højt, at nogle budgivere synes, at de reelt ikke har haft mulighed for at deltage i budgivningen. Dette fremmer ifølge analysen ikke en effektiv bolighandel.

Vedrørende bestemmelsen i § 43 er Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater enige i forslaget om, at ejendomsmægleren ikke må udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, herunder beregning af brutto- nettoydelse, samt i at ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering af fast ejendom.

Baggrunden herfor er, at de fleste handler i forvejen gennemføres som kontanthandler, og at standardfinansieringsforslagene sjældent matcher den finansiering, som den

konkrete køber kan få adgang til. Køber har derfor altid tæt kontakt til egen bank før, under og efter handlen. Ejendomsmæglerens finansieringsforsalg er derfor kun med til at øge informationsmængden unødigt. Herudover betyder finansieringsforslagene, at der løbende anvendes mange ressourcer på at opdatere salgsopstillinger.

Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater er som udgangspunkt enige i indholdet af bestemmelsen i § 46, men finder anledning til at nævne, at det i bemærkningerne til § 46 blandt andet er anført, at ejendomsmægleren i "*forholdent omfang oplyse om det tilbudte forsikringsprodukts kvalitet og konkurrencedygtighed*".

Dette synes ikke foreneligt med ejendomsmæglerens rolle som sælgers mand, idet han i denne egenskab reelt kun bør sikre, at det er det billigste forsikringsprodukt, der tilbydes, fordi sælger er lige godt stillet – dvs. lige ansvarsfri - uanset om der er tale om et billigt eller et dyrt produkt. Da ejendomsmæglerne samtidig for langt de flestes vedkommende har provisionsgivende aftaler med forsikringsselskaberne, forekommer det illusorisk at tro, at ejendomsmæglerne kan/vil give objektiv oplysning herom. Sidst men ikke mindst kan denne form for oplysning til køberen blive opfattet som rådgivning, hvilket ikke synes foreneligt med ønsket om at tydeliggøre ejendomsmæglerens rolle som sælgers mand, jf. ovenfor.

Oplysninger om indestående lån har en værdi for køber, idet køber lejlighedsvis kan spare et betydeligt beløb ved at genanvende sælgers finansiering i stedet for at etablere ny finansiering. Det gælder navnlig, hvis køber kan overtage et fastforrentet lån i en handel med lang overtagelse, hvor køber i givet fald sparer en dyr kurssikring. Oplysningerne behøver ikke at fremgå af salgsopstillingen, da det ikke vil være bestemmende for valg af ejendommen. Det er dog væsentligt, at mægler stadig har pligt til at afgive disse oplysninger.

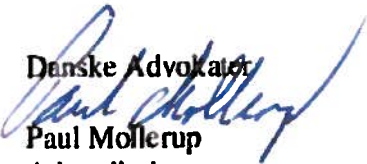
Det fremgår af pkt. 3.9.2 i bemærkningerne, at man med lovforslaget foreslår at ophæve det objektive ansvar for ejendomsmæglerne, men at ejendomsmægleren som den professionelle part i en ejendomshandel vil være underlagt et skærpet professionsansvar. Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater er på det foreliggende grundlag ikke enige i, at det objektive ansvar uden videre skal ophæves. Det kan i tilknytning hertil nævnes, at hverken den forudgående analyse eller bemærkningerne til lovforslaget synes at indeholde argumenter for, at tankegangen i den betænkning, der ligger til grund herfor (fra 1992), bør fraviges. I betænkningen fra 1992 fremgår det således blandt andet, at et flertal af udvalgets medlemmer anser at "*tryghed og sikkerhed for forbrugere ved handel med fast ejendom er et væsentligt formål med loven. Det er i så henseende af helt afgørende betydning, at forbrugerne kan indrette sig i tillid til rigtigheden af professionelle ejendomsformidlers værdiansættelse og beregning af salgsprovenu og ejerudgift*".

Afslutningsvist finder Danske Advokater og Danske BOLIGadvokater anledning til at bemærke, at lovforslaget rummer mange bemyndigelser, inden for hvilke ministeren og Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler, blandt andet om noget så væsentligt som indførelse af budrunder.

Endvidere rummer lovforslaget elementer, som burde forudsætte mere indgående analyser inden en evt. gennemførelse. Her tænkes blandt andet på den ganske radikale ændring af vederlagsreglerne.

Det er Danske Advokaters og Danske BOLIGadvokaters opfattelse, at det nærværende arbejde med overvejelser om og forslag til ændringer af loven har en sådan karakter, at det mest naturlige og rigtige ville have været at gennemføre et egentligt udvalgsarbejde. Vi vil dog under alle omstændigheder gerne kvittere for, at Erhvervsstyrelsen som anført i de almindelige bemærkninger har inddraget interessenterne på området undervejs for at afklare muligheder for fokusområder og for at få input i forhold til analysens emner og de empiriske undersøgelser. Det ændrer dog ikke ved, at der kan opstå risiko for, at der ganske hurtigt vil opstå behov for nye justeringer for at rette op på uheldige følgevirkninger, som det ikke har været muligt at tage højde for.

Danske Advokater



Paul Møllerup  
Adm. direktør

Danske BOLIGadvokater®



Jan Schøtt-Petersen  
Formand

Erhvervs- og Vækstministeriet  
Erhvervsstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

[erhreg@erst.dk](mailto:erhreg@erst.dk) + [nipaka@erst.dk](mailto:nipaka@erst.dk)

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

DATO: 23. januar 2014  
SAGSNR.: 2014 - 22  
ID NR.: 273885

## Høring - over forslag til lov om omsætning af fast ejendom

Ved e-mail af 20. december 2013 har Erhvervsstyrelsen anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

### EU-advokater

Advokatrådet bemærker til forslaget § 18, at der tilsyneladende ikke stilles krav om, at EU-advokaten er registreret i Advokatsamfundet jf. bekendtgørelse om EU-advokaters etablering her i landet, bkg. 1431 af 11. december 2007. Det er Advokatrådets opfattelse at et sådant krav vil være hensigtsmæssigt, idet der ellers ikke er sikkerhed for at EU-advokaten opfylder krav til f.eks. ansvarsforsikring og garanti eller er underlagt Advokatnævnets kompetence.

### Ejendomsmæglerens rolle

Advokatrådet ser særdeles positivt på, at det med lovforslaget gøres klart, at ejendomsmægleren er sælgers repræsentant og dermed alene skal varetage sælgers interesser. Ejendomsmægleren skal derfor ikke drage omsorg for eller rådgive køber, men er underlagt en pligt til at *oplyse* køber om relevante forhold ved ejendommen. Imidlertid er Advokatrådet betænkelige ved at forbud mod beregning af finansieringsforslag bortfalder.

### Forbud mod beregning af finansieringsforslag

Forslaget omfatter et forbud mod ejendomsmæglerens beregning af finansieringsforslag; herunder beregning af brutto- og nettoydelse.

I de almindelige bemærkninger til lovforslaget generelt anføres det, at forslaget skal forbedre forbrugerbeskyttelsen og forbrugerinformationen på området og samtidig lette erhvervet for administrative byrder, øge konkurrencen samt skabe mulighed for et mere effektivt marked.



Det bemærkes dertil, at dette lovforslag med bemærkninger benytter en anderledes semantik end det oprindelige lovforslag fra 1992, idet "ejerudgifter" her skal forstås som de samlede udgifter *eksklusiv* finansieringsudgifter, der er forbundet med at eje ejendommen, mens "ejerudgifter" i den oprindelige betænkning 1241 fra 1992 betegner de samlede udgifter *inklusive* finansiering og "anvendelsesudgifter" betegner udgifter eksklusiv udgifter til finansiering.

Forslagets § 43 indeholder et forbud mod ejendomsmæglerens udarbejdelse af finansieringsforslag, herunder beregning af brutto- og nettoydelse samt et forbud mod at ejendomsmægleren formidler finansiering til køb af fast ejendom.

Et forbud mod at præsentere en brutto- og nettoydelse vil efter Advokatrådets opfattelse ikke – som anført i bemærkningerne – forbedre forbrugerbeskyttelsen, men derimod stille forbrugerne ringere særligt 1. gangs køberne. Et væsentligt element i ejendomssøgningen og købsbeslutningen er netop præsentationen af brutto- og nettoydelse, idet kontantprisen ikke giver brugbar information, hvis forbrugeren ikke samtidig ved, hvad det koster at finansiere den pågældende kontantpris.

Forbrugeren har behov for at kende udgifterne forbundet med at eje ejendommen (ejerudgifter inkl. finansieringsudgifter). Det forhold, at køber præsenteres for en brutto- og nettoydelse, er således en nyttig forbrugeroplysning og har intet at gøre med finansiell rådgivning.

At købers beslutning om køb af fast ejendom i bemærkningerne ønskes adskilt fra købers beslutning om finansiering af fast ejendom ses ikke at begrunde et forbud mod og oplysning om brutto- og nettoydelse. Derudover hænger beslutningen om køb tæt sammen med finansiering af købet. Køber vil dog aldrig – alene – ud fra ejendomsmæglerens beregnede oplysning om brutto- og nettoudgifter træffe beslutning om finansiering af købet; heller ikke som loven er i dag.

I Erhvervsstyrelsens analyse af dele af lov om omsætning af fast ejendom af 20. september 2013 (Analysen) har 62 % af de adspurgte i den kvantitative brugerundersøgelse anført, at de har anvendt oplysninger om brutto- og nettoudgifter til at sammenligne ejendommene.

Brugerundersøgelsen giver altså ikke støtte til, at der skal indføres et egentlig forbud. Derimod giver oplysningerne – om ikke andet – højst anvendelige sammenligningstal og brugerundersøgelsen peger endda på, at næsten 2/3 af alle forbrugere lægger vægt på at kende ejerudgiften inkl. finansieringsudgifter.

I lovens motiver findes heller ikke argumenter for et forbud mod oplysninger om brutto- og nettoudgifter. Tværtimod anføres det i den oprindelige betænkning til ejendomsmæglerloven (betænkning nr. 1241 fra december 1992) side 66: *"Det er for købsbeslutningen afgørende, hvad det koster at eje (ejerudgift) og bruge (anvendelsesudgift) en ejendom, og derfor væsentligt, at ejendommen udbydes med*

oplysninger herom ...". Disse forudsætninger har efter Advokatrådets opfattelse ikke ændret sig siden lovens vedtagelse.

Uden oplysning om brutto- og nettoydelse mangler køber en væsentlig post i sin informationsøgning om, hvad det koster at eje ejendommen. Brutto- og nettoydelsen giver netop køber en væsentlig indikation af de samlede ejerudgifter inkl. finansieringsudgifter. Med et forbud mod oplysninger om brutto- og nettoudgifter vil interesserede købere blive nødt til at kontakte et penge- eller realkreditinstitut eller til at foretage egne beregninger allerede på det tidspunkt, hvor køber indledningsvist sonderer markedet for mulige ejendomme. Køber har brug for beregningerne for at kunne nærme sig en beslutning og dette vil kun forsinke processen i stedet for at skabe mulighed for et mere effektivt marked som er et af formålene med lovforslaget.

Det er således Advokatrådets opfattelse, at oplysningen om brutto- og nettoydelse er en væsentlig information til potentielle købere. Det bør derfor fortsat være muligt for ejendomsmægleren at anføre disse oplysninger i salgsopstillinger mv.

#### Åbne budrunder

Det fremgår af lovforslaget, at Erhvervs- og vækstministeren kan fastsætte regler om salg af fast ejendom ved åbne og lukkede budrunder og andre auktionslignende fremgangsmåder, herunder om ret til oplysning om afgivne bud samt regler om forbud mod salg af fast ejendom ved budrunder og andre auktionslignende fremgangsmåder.

Advokatrådet er betænkelig ved adgangen til at sælge ejendommen i åbne budrunder, hvor køber og sælger eller begge er forbrugere.

I lovbemærkningernes punkt 3.9.1 er anført, at formålet med forslaget er at skabe åbenhed om indkomne købstilbud i forhandlingsprocessen samt at Sverige og Norge har positive erfaringer med åbenhed omkring budgivning.

Generelt har Erhvervsstyrelsen på side 6 i Analysen anført, at "Loven har til formål at bidrage til gennemsigtighed og effektivitet, sikkerhed og tryghed for forbrugerne i forbindelse med ejendomshandlen".

På side 10 i Analysen er anført, at det har vist sig umuligt at isolere adgangen til åbne budrunder, som enkeltstående påvirkningsfaktor og derved undersøge reguleringens effekt ved op- eller nedture på ejendomsmarkedet. Men Erhvervsstyrelsen har haft en formodning for at åbne budrunder vil have en sådan effekt, hvilket var årsagen til at man ønskede at undersøge forholdet. Formodningen har således været, at åbne budrunder kan have en forstærkende effekt på tendensen i markedet.

I Analysen er flere steder anført, at man i Norge og Sverige har positive erfaringer med åbne budrunder. Dog nævnes på side 98, at man i Norge har oplevet, at tempoet i handlerne har været meget højt, så højt at nogle budgivere ikke synes, at de reelt har

haft mulighed for at deltage i budgivningen. Dette fremmer ifølge Analysen ikke en effektiv bolighandel.

Dette skal efter Advokatrådets vurdering sammenholdes med, at det på side 19-23 i Analysen fremgår, at ejendomsmæglerbranchen i Sverige er stramt reguleret og at man har det klare udgangspunkt, at det er den registrerede mægler, som skal foretage alle væsentlige opgaver i forbindelse med formidlingen af en ejendom. I Norge har man strammet kravene med ønsket om at øge det faglige niveau og man har blandt andet krævet at det er en person med en relevant uddannelse, der udfører opgaverne.

Det er således vigtigt at være opmærksom på, at gode erfaringer med åbne budrunder er kombineret med en højnelse af den faglige ydelse, som mægleren giver forbrugeren. Dette synes ikke udtrykt i lovforslaget.

Advokatrådets betænkelighed hviler på, at en stor del af forbrugerne efter Rådets mening vil have mere eller mindre vanskeligt ved at gennemskue konsekvenserne af åbne budrunder, herunder hvorvidt dette reelt er en fordel for forbrugerne. Åbne budrunder vil blive gennemført af ejendomsmægleren, som til en vis grad har en større interesse i at sælge ejendommen, end at sælge ejendommen bedst muligt. Denne interesse er tillige identificeret og beskrevet af Erhvervsstyrelsen i Analysen. Åbne budrunder kan desuden medføre, at sælger anvender stråmand til at presse prisen op jf. Analysens side 103.

Det kan således ikke udelukkes, at forbrugeren enten får solgt sin ejendom til en for lav pris eller købt en ejendom til for høj en pris. Det er Advokatrådets holdning, at særligt i et nedadgående eller opadgående marked, vil risikoen for økonomisk tab for forbrugeren være øget.

Det er tillige Advokatrådets bekymring, at købers forhandlingsrum indsnævres for så vidt angår andre vilkår og forhold ved handlen end købesummen. Individuelle løsninger og situationer kan således vanskeligt tilgodeses ved åbne budrunder.

Advokatrådet har forståelse for, at Erhvervsstyrelsen ønsker et mere dynamisk og effektivt marked, særligt i disse år, hvor markedet er trægt. Imidlertid er det Advokatrådets opfattelse, at det er vigtigere, at lovreguleringen af boligmarkedet giver sikkerhed og tryghed for forbrugeren. Er der således, som i tilfældet med åbne budrunder, modsatrettede hensyn skal hensynet til sikkerhed og tryghed veje tungest. Ligesom kortsigtede mål må vige for mere langsigtede mål.

#### Ejendomsmæglerens ansvar

Advokatrådet er betænkeligt ved den ændring af ejendomsformidlerens ansvar der vil ske i forbindelse med den foreslåede lovændring ved at lade § 24 udgå, således at det objektive ansvar for værdiansættelse, provenuberegning og ejerudgifter forsvinder. På nuværende tidspunkt er der et objektivt ansvar efter lovens § 24, og det er ikke en betingelse, at der skal være lidt et tab. Ejendomsformidleren er efter de nuværende regler forpligtiget til at godtgøre forbrugeren forskellen mellem den forkerte og

korrekte beregning af provenu, og ejerudgift ved køb eller forslag til finansiering. Ligeledes har forbrugeren, hvis denne i god tro har handlet i tillid til værdiansættelsen, krav på rimelig godtgørelse af forskellen.

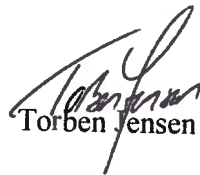
Denne legale tilsikring af de beregninger som ejendomsformidleren er forpligtiget til at foretage foreslås fjernet. Ligeledes forsvinder det direkte ansvar over for køber. Det kan betyde, at ejendomsformidler ikke længere vil være ansvarlig over for en køber, som ejendomsmægleren ikke har noget aftaleforhold til. En køber vil således være henvist til at anlægge sag mod sælger ud fra det synspunkt, at der er tale om en tilsikring af f.eks. ejerudgiften, således som den fremgår af købsaftalen.

Det vurderes, at dette vil medføre et øget antal retssager, idet adgangen for køber til at indbringe sagen for Ankenævnet for ejendomsformidling må antages at bortfalde.

Dertil kommer, at der ikke synes at være et argument i Analysen eller bemærkningerne for, at den oprindelige betænkning (fra 1992) tankegang om, at ejendomsmæglerens forsikring dækker, skulle være ændret.

Det er således Advokatrådets opfattelse, at § 24 skal forblive i loven.

Med venlig hilsen

  
Torben Jensen



Erhvervsstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

## Svar på høring over forslag til lov om omsætning af fast ejendom

Finansrådet har med e-mail af 20. december 2013 modtaget materiale til høring over forslag til lov om omsætning af fast ejendom. Finansrådet takker for muligheden for at afgive bemærkninger.

Finansrådet finder det overordnet meget positivt, at der nu foretages en forenkling og en gennemskrivning af loven.

Finansrådet finder det desuden hensigtsmæssigt, at der laves en mere klar adskillelse af ejendomsmæglerens rolle i forhold til henholdsvis køber og sælger, således at det tydeliggøres, at ejendomsmægleren er sælgers mand. Det er samtidig vigtigt, at køberen bliver klar over ejendomsmæglerens ændrede rolle. Det kan derfor overvejes, om der er behov for en oplysningsindsats målrettet køberne.

Forslaget giver herefter Finansrådet anledning til følgende konkrete bemærkninger:

### § 25

Det fremgår af bemærkningerne til § 25 om god ejendomsmægleretik, at "som det også er tilfældet i dag, kan ejendomsmægleren ikke se bort fra købers økonomi, i forbindelse med at virke for at der bliver handlet. Ejendomsmægleren bør derfor umiddelbart efter sælgers accept af et købstilbud undersøge om købers økonomiske forhold er til hinder for at gennemføre handlen som forudsat".

Set i lyset af at ejendomsmæglerens oplysningspligt om at beregne brutto- og nettoudgift på baggrund af et finansieringsforslag foreslås at udgå af loven, og at det dermed risikeres, at nogle købere skriver under på købsaftalen uden at have det samme oplysningsniveau som i dag (se Finansrådets bemærkninger til § 43, stk. 1), virker det umiddelbart hensigtsmæssigt, hvis ejendomsmæglerens undersøgelse af købers økonomiske forhold rykkes frem til før tidspunktet før aftalens indgåelse.

Hvis ejendomsmæglerens undersøgelse rykkes frem i tid, forbedres mulighederne for at undgå, at parterne reelt spilder deres tid i de forventeligt mange tilfælde, hvor der senere viser sig at være problemer for køber med

22. januar 2014

Finanssektorens Hus  
Amaliegade 7  
1256 København K

Telefon 3370 1000  
Fax 3393 0260

mail@finansraadet.dk  
www.finansraadet.dk

Journalnr. 346/01  
Dok. nr. 516115-v1

at få finansieringen på plads. Derved sikres et mere effektivt forløb for ejendomshandlen til glæde for alle handlens parter.

Side 2

#### **§ 40, stk. 2**

Bestemmelsen bemyndiger Erhvervsstyrelsen til i bekendtgørelse at afgrænse ejerudgifterne til brug for den specificerede salgsopstilling. Ud over de i bemærkningerne nævnte udgifter er det efter Finansrådets vurdering væsentligt, at også oplysninger om ejendomsværdiskat og såvel aktuel grundskyld som eventuelle allerede kendte ændringer deri indgår i ejerudgifterne.

Journalnr. 346/01

Dok. nr. 516115-v1

#### **§ 42, stk. 3**

Bestemmelsen bemyndiger erhvervs- og vækstministeren til at fastsætte regler om salg af fast ejendom ved åbne og lukkede budrunder og andre auktionslignende fremgangsmåder. Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, at såfremt der fastsættes regler om ovenstående, vil de blive udarbejdet i samarbejde med relevante interessenter, herunder Forbrugerrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening.

Finansrådet skal for en god ordens skyld tilkendegive, at Finansrådet også er meget interesseret i at deltage i arbejdet, hvis der skal fastsættes sådanne regler. Finansrådet henviser i øvrigt til brev af 7. oktober 2013, hvori vi gør opmærksom på en række forhold, der bør overvejes og sikres, hvis der indføres mulighed for åbne budrunder.

#### **§ 43, stk. 1**

I forlængelse af at ejendomsmæglerens oplysningspligt om brutto- og nettoudgift i § 17, stk. 1, nr. 2, i den gældende lov om omsætning af fast ejendom fjernes med lovforslaget, foreslås indført et forbud mod, at ejendomsmægleren udarbejder et finansieringsforslag, herunder beregning af brutto- og nettoydelse.

Forbuddet vil betyde, at køberne, der i dag får oplysning om finansiering og brutto- og nettoydelse hos ejendomsmægler, fremover kun vil få disse oplysninger, hvis de vælger at kontakte en rådgiver, f.eks. et kreditinstitut. Finansrådet er bekymret for, at nogle købere vil vælge at skrive under på købsaftalen uden at have fået disse oplysninger. Dette vil være en uhenigtsmæssig situation for køber, da køber i så fald træffer en økonomisk meget omfattende beslutning om køb af fast ejendom på et ikke fuldt oplyst grundlag. Dette kan føre til, at køber erhverver en fast ejendom, som køber ikke har økonomi til. Hvis køber i bedste fald bliver klar over dette inden 6 hverdage efter aftalens indgåelse, kan køber ganske vist benytte fortrydelsesretten i henhold til § 8 i lov om forbrugerbeskyttelse ved køb af fast ejendom (LFFE), men dette indebærer også en væsentlig økonomisk byrde for køber, der i så fald som udgangspunkt skal betale en godtgørelse på 1 pct. af købesummen til sælger. Hvis køber først bliver klar over det økonomiske uholdbare i sin situation på et tidspunkt, hvor køber ikke længere kan benytte fortrydelsesretten, kan situationen i værste fald munde ud i en tvangsauktion.

For at undgå at køber træffer en økonomisk meget omfattende beslutning på et ikke fuldt oplyst grundlag, foreslår Finansrådet derfor, at der ved lov indføres et i købsaftalen obligatorisk forbehold for købers finansielle forhold for så vidt angår den pågældende ejendom. Forbeholdet skal forstås således, at køber kan træde tilbage fra aftalen uden at betale godtgørelse til sælger – men udelukkende i de tilfælde hvor købers ønske om at træde tilbage skyldes, at køber ikke kan opnå finansiering af den pågældende ejendom i kreditinstituttet. Forbeholdet kan ligesom fortrydelsesretten i § 8 i LFFE begynde at løbe fra aftalens indgåelse. Dog bør forbeholdet løbe i 10 bankdage, da det herved sikres, at kreditinstituttet har den fornødne tid til at udarbejde en kvalificeret kreditvurdering, herunder at vurdere den faste ejendom. En sådan vurdering kan i praksis være tidskrævende at få på plads, da det helt lavpraktisk forudsætter en aftale med sælger.

Journalnr. 346/01

Dok. nr. 516115-v1

Det er Finansrådets umiddelbare vurdering, at et sådant forbehold ikke vil stille sælger væsentligt anderledes end sælgers nuværende situation, da køber i dag allerede har mulighed for at tage forbehold for f.eks. bankens eller advokatens godkendelse. Finansrådet finder dog ikke den eksisterende mulighed for at tage forbehold tilstrækkelig til at sikre køber et passende niveau af beskyttelse, da købers situation vil ændres væsentligt, hvis køber kan indgå aftalen uden oplysninger om finansiering og brutto- og nettoydelse.

#### **§ 43, stk. 2**

Det fremgår af bestemmelsen, at "ejendomsmægleren ikke må *formidle* finansiering til køb af fast ejendom". Det fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, at "forbuddet er begrundet i, at sikre en mere klar rolle for ejendomsmægleren, som ikke skal *rådgive* køber...".

Finansrådet bifalder, at bestemmelsen er medvirkende til at tydeliggøre ejendomsmæglerens rolle over for henholdsvis køber og sælger. Med den nuværende ordlyd kan bestemmelsen dog samtidig komme til at skabe usikkerhed om forretningsmodellen for mange kreditinstitutter i de tilfælde, hvor et kreditinstitut samarbejder med en ejendomsmægler, som henviser til kreditinstituttet. Finansrådet lægger ud fra bemærkningerne til grund, at det ikke er lovens hensigt at ændre på kreditinstitutternes forretningsmodeller. En ejendomsmægler kan henvise til et kreditinstitut uden at rådgive om finansiering. Finansrådet skal derfor anmode om, at ordlyden i bestemmelsen præciseres i overensstemmelse med ordlyden i bemærkningerne, således at det kommer til (direkte eller indirekte) at fremgå, at en ejendomsmægler gerne må henvise til et kreditinstitut.

#### **Købers rådgivers adgang til oplysninger**

Som nævnt finder Finansrådet det hensigtsmæssigt, at der laves en mere klar adskillelse af ejendomsmæglerens rolle i forhold til henholdsvis køber og sælger, således at det tydeliggøres, at ejendomsmægleren er sælgers mand.

Dette rejser dog en problemstilling i relation til, hvordan købers rådgiver kan komme i besiddelse af de relevante oplysninger om den nuværende belåning af ejendommen. Disse oplysninger er nødvendige – dels for at sikre, at køber får mulighed for at vurdere, om han vil overtage indestående lån, – og dels for at kunne foretage en korrekt beregning af mulig afgiftsmodregning af tinglysningsafgift, specielt på lån tinglyst før 1. juli 2007.

Side 4

Journalnr. 346/01

Dok. nr. 516115-v1

Købers rådgiver kan i praksis kun rette henvendelse med anmodning om disse oplysninger direkte til sælger. Købers rådgiver kan alternativt rette henvendelse til sælgers kreditinstitut, hvilket dog forudsætter, at købers rådgiver kan oplyse en kontrolkode eller på anden måde præsentere en fuldmagt fra sælger. I tilfælde af interesse fra mange købere kan mængden af henvendelser blive en større praktisk byrde for sælger. For at facilitere salget uden at pålægge sælger en sådan praktisk byrde kan det overvejes at tilføje i loven, at forbuddet i § 43, stk. 2, ikke er til hinder for, at ejendomsmægleren på sælgers vegne kan udlevere oplysninger om indestående lån.

Samlet set finder Finansrådet, at udkastet er et tiltrængt initiativ for at forenkle og skabe gennemsækelighed på et til tider kompliceret område, og udkastet indeholder flere positive tiltag. Dog skal det nævnes, at de mange forholdsvist bredt formulerede bemyndigelser i udkastet gør det svært i praksis at vurdere de fulde konsekvenser af loven.

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål, er I naturligvis velkommen til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen

Kristina Breyen

Direkte +45 3370 1072

kbr@finansraadet.dk



Erhvervsstyrelsen  
Dahlerups Pakhus  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

## Høringsvar – lov om omsætning af faste ejendom

Der henvises til høringsbrev af 20. december 2013 med bilag.

Indledningsvis bemærkes overordnet, at Realkreditforeningen hilser med tilfredshed, at loven nu står for at blive revideret og tilmed så gennemgribende at den ”genopstår” som en helt ny hovedlov.

Vi er endvidere tilfredse med, at der i loven indføres en klar opdeling af rollerne som henholdsvis sælgers og købers rådgiver, således at ansvarsfordelingen tydeliggøres.

Lovudkastet giver i øvrigt anledning til følgende bemærkninger:

- I de ledsagende bemærkninger (side 28, spalte 2 midt for) til § 25, stk. 1 hedder det, at ejendomsmægleren (som det også er tilfældet i dag) skal afdække købers økonomi som et led i varetagelsen af sin opgave for sælger. Her hedder det endvidere, at: ”Ejendomsmægleren bør derfor umiddelbart **efter** sælgers accept af et købstilbud undersøge om købers økonomiske forhold er til hinder for at gennemføre handlen som forudsat”.

I betragtning af, at ejendomsmægleren rådgivningsmæssigt i medfør af loven kommer mere på afstand af køber, hvis forhold mægler typisk ikke kender, kan man overveje om ikke mægler på et tidligere tidspunkt i forløbet, og i alt fald før sælger forpligter sig, bør udføre en form for screening af køber – fx i form af en pligt til at sikre sig at køber er/kan blive godkendt i bank og/eller realkreditinstitut til den fornødne finansiering. Hvis dette først skal afdækkes på det tidspunkt hvor begge underskrifter foreligger spildes tid i de tilfælde, hvor der senere viser sig at være problemer med at få finansieringen på plads.

Det kan fx sætte sælger i en vanskelig situation, hvis sælger køber ny ejendom på baggrund af den indgåede købsaftale, hvor det siden viser sig, at køber ikke kan få finansieret handlen, og køber derfor må fortryde/misligholde handlen. Vi anbefaler derfor, at det overvejes at stille krav om, at ejendomsmægleren på samme måde som med energimærke og tilstandsrapport skal sikre, at ejendommen kan finansieres, og køber godkendes hertil. Sælger skal samti-

16. januar 2014

Finanssektorens Hus  
Amaliegade 7  
1256 København K

Telefon 3336 1311  
Fax 3393 0260

mail@realkreditforeningen.dk  
www.realkreditforeningen.dk

Journalnr. 346/01  
Dok. nr. 516085-v1

dig gøres opmærksom på, at handlen ikke er endelig, for der foreligger finansieringstilsagn til køber.

Side 2

Vi mener at ovenstående bør afklares, for i modsat fald spilder alle parter tid, og handelen kommer til at forløbe mindre effektivt.

Journalnr. 346/01

Dok. nr. 516085-v1

Særligt til den foreslåede § 43 (jfr. § 40) bemærker vi:

- I henhold til § 40, stk. 2, og bemærkningerne hertil i lovforslaget, skal Erhvervsstyrelsen i en bekendtgørelse nærmere afgrænse ejerudgifterne. I den forbindelse vil vi påpege, at det efter vores opfattelse også er væsentligt, at der i oplysningerne om ejendomsskatten specifikt indgår såvel aktuel grundskyld som eventuelle allerede kendte stigninger/ændringer heri (som følge af den gradvise indfasning af stigninger, der i konkrete tilfælde kan forløbe over adskillige år) samt ejendomsværdiskatten indgår i oplysningerne om de årlige ejerudgifter.
- Hvis ansvaret for rådgivning af køber om finansieringen af handlen placeres entydigt hos købers rådgiver, og under forudsætning af, at denne skal være forskellig fra sælgers rådgiver, skal der findes en sikker og håndterbar løsning på, hvorledes købers rådgiver kan komme i besiddelse af de relevante oplysninger om den nuværende belåning af ejendommen. Dels for at sikre at køber får mulighed for at kunne vurdere om det vil være en fordel for køber at gælds-overtage indestående lån, og dels for at kunne foretage en korrekt beregning af mulig afgiftsmodregning af tinglysningsafgift, specielt på lån tinglyst for 01072007.

Sælger er naturligvis interesseret i et salg af sin ejendom, og må derfor formodes at ville forsyne købers finansielle rådgiver med relevante informationer om indestående lån mv. Købers rådgiver kan kun rette henvendelse direkte til sælger, eller til sælgers realkreditinstitut med anmodning om oplysninger, hvis der kan oplyses en kontrolkode eller på anden måde præsenteres en fuldmagt fra sælger. I tilfælde af en stor køberinteresse kan vi forudse, at sælger skal afgive oplysninger om indestående lån – eller udlevere fuldmagter/kontrolkoder – i en del tilfælde. Dette vil måske kunne opfattes som en for sælger negativ konsekvens. Det kunne overvejes at indføje i bekendtgørelsen, at forbuddet i § 43, stk. 2 ikke er til hinder for, at mægleren på sælgers vegne kan udlevere oplysninger om de indestående lån.

- Det ønskes præciseret, at henvisning til realkreditinstitut eller bank ikke strider mod forbuddet mod formidling af finansiering i § 43, stk. 2.
- Med hensyn til budrunder, jfr. § 42, stk. 3, vil det set fra et realkreditsynspunkt være vigtigt, at budrunderne er åbne. 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 (og på hvilke vilkår, hvoraf prisen selvsagt er det centrale) det vindende bud afviger væsentligt fra den øvrige budgivning – hvilket fx kunne tyde på at det vindende bud er udtryk for en særlig liebhaver-interesse.
- Det forekommer relevant at få beregnet, om de påtænkte ændringer samlet set vil påføre ejendomsomsætningen flere omkostninger. Her tænkes på, om den skarpere rolleopdeling vil foranledige flere købere til systematisk at tage egen rådgiver med ind i beslutningsprocessen. Her tænkes såvel på den rådgivning, som efter vor opfattelse altid er relevant i forhold til at opnå godkendelse som køber i en beløbsramme fra bank/realkreditinstitut som den rådgivning, som køber måtte ønske sig fra egen mægler eller advokat.

Der vil i det materiale, som køber ifølge lovudkastet i fremtiden får fra sælgers repræsentant, mangle nogle oplysninger, som på et tidligt tidspunkt kan sætte køberemnerne i stand til umiddelbart at sammenligne omkostningsniveau fra ejendom til ejendom for de går i gang med at opnå godkendelse i bank/realkreditinstitut. Måske er køber her i lidt for høj grad overladt til "sig selv" i den sonderende fase. Det er en vinkel, som vi mener at man med fordel kunne søge afdækket.

Men ellers et velkomment oplæg til en modernisering og forenkling af en lov, der efterhånden er blevet ganske svær at overskue og dermed uegnet til at regulere et marked, der især i disse tider mindst af alt mangler komplicerede og usammenhængende regler og uigennemsigtighed.

Med venlig hilsen

Trineke Borch Jacobsen

Direkte +45 3370 1115

tbj@realkreditforeningen.dk

Side 3

Journalnr. 346/01

Dok. nr. 516085-v1

Erhvervsstyrelsen  
Langelinie Allé 17  
2100 København Ø

23. januar 2014

Tillige sendt pr mail til [erhreg@erst.dk](mailto:erhreg@erst.dk)

Med kopi til [nipaka@erst.dk](mailto:nipaka@erst.dk)

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

Ejerlejlighedernes Landsforening er blevet opmærksomme på at ovennævnte udkast til lov er i høring. Vi beklager det sene svar, men håber, at man alligevel vil se på vores synspunkter.

Som interesseorganisation og som forbrugerrepræsentant i Klagenævnet for Ejendomsformidling har vi læst forslaget med interesse. Vi kan stort set henholde os til DE og Forbrugerrådet Tænk's bemærkninger til lovforslaget.

Vi forstår dog, at det er forslagets intension, at den gældende godtgørelsesregel i lovens § 24 stk. 2 skal bortfalde. Det kan vi ikke støtte. Vi mener, at det er et vigtigt forbrugerbeskyttelseselement, som man herved fjerner. Vi mener, det er vigtigt at bevare beskyttelsen af den forbruger, der indretter sin økonomi og handler i tillid til forkerte oplysninger tilvejebragt af en ejendomsmægler.

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 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 forudsætter, at forbrugeren er i god tro, og er begrænset til fejl i forbindelse med salgsprovenu, ejer udgifter, samt væsentlige afvigelser i værdiansættelsen – alle dele væsentlige parametre for forbrugeren ved beslutning om henholdsvis køb eller salg af bolig. Forbrugeren handler kun bolig få gange i livet og det er en meget stor privatøkonomisk beslutning. Forbrugeren bør kunne handle i tillid til de oplysninger, som ejendomsmægleren som den professionelle part fremkommer med. Når forbrugeren handler i tillid til ejendomsmæglerens oplysninger og indretter sin økonomi på denne basis, må det efter vores opfattelse være rimeligt, at forbrugeren får kompensation, når det viser sig, at

beslutningsgrundlaget har været forkert på afgørende punkter. Det er ejendomsmægleren der er den professionelle part, og som sådan må han være nærmest til at bære risikoen for sådanne fejl. Han har de tekniske muligheder for at foretage nærmere undersøgelser, og han bliver vederlagt herfor. For den enkelte forbrugers privatøkonomi kan det have vidtrækkende konsekvenser, når der sker en større økonomisk ændring i forhold til det, som forbrugeren berettiget har indrettet sig på.

Vi finder det helt i overensstemmelse med dansk rets almindelige forbrugerretlige principper, at den ansvarlige over for forbrugeren er den erhvervsdrivende, som forbrugeren direkte har handlet med. Om den erhvervsdrivende efterfølgende har mulighed for at gøre regres over for andre ansvarlige parter eller evt. er dækket af en forsikring, bør være forbrugeren uvedkommende.

Vi er opmærksomme på, at der er stillet spørgsmål om rimeligheden i, at ejendomsmægleren skal betale godtgørelse for fejl, som ikke skyldes ejendomsmæglerens egne fejl. F.eks. fejl, som beror på forkerte oplysninger, der er videregivet fra andre professionelle parter, som f. eks realkreditinstitutter, en administrator i en ejerforening eller en ejerforenings bestyrelse. Ejerforeningers bestyrelser og formænd er typisk almindelige borgere uden særlig fagindsigt. Det er Landsforeningens opfattelse, at ejendomsformidleren som den professionelle også derfor må være nærmest til at vurdere og efterprøve, om en oplysning er forkert. Det bør ikke være forbrugers risiko. Han har netop betalt for at få alt afklaret, og de økonomiske konsekvenser vil for den enkelte forbruger kunne være betydelige, hvis ikke vedkommende stilles økonomisk, som han havde en berettiget forventning om at blive stillet efter gennemførelsen af handelen.

Vi vil gøre opmærksom på, at langt den overvejende del af de sager vi ser i Klagenævnet for Ejendomsformidling, som vedrører godtgørelse efter LOFE § 24, stk. 2 handler om fejl, som ejendomsmægleren selv er skyld i. F.eks. anslår ejendomsmægleren indfrielsesbeløb og får efterfølgende ikke undersøgt det reelle indfrielsesbeløb, eller ejendomsmægleren overser lån tinglyst på ejendommen og udarbejder derfor et forkert salgsprovenu. I sådanne tilfælde bør mægleren, når den anden part er i god tro, være nærmest til at bære ansvar og risiko.

Ejerlejlighedernes Landsforening skal derfor kraftigt opfordre til, at forbrugerbeskyttelsen ikke forringes på dette område, og at bestemmelsen videreføres i den nye lov.

Med venlig hilsen

Peter Lautrup  
(formand)

Susanne Rendtorff  
(sekretariatschef)