

Ændringsforslag med bemærkninger

Til § 35

1) I *stk. 2, 1. pkt.*, ændres »købsaftalen« til: »salgsopstillingen«.

[Fremrykkelse af tidspunktet for ejendomsmæglerens oplysning om interesse]

Til § 39

2) I *stk. 1* udgår »de årlige«.

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 6]

Til § 41

3) I *stk. 2* udgår »årlige«.

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 6]

Til § 42

4) I *stk. 1* udgår: »herunder beregning af brutto- og nettoydelse.«

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 6]

5) I *stk. 1* indsættes efter »finansieringsforslag, «ordene: »jf. dog *stk. 3.*«.

[Konsekvens af ændringsforslag nr. 6]

6) Som *stk. 3* indsættes:

»*Stk. 3.* Ejendomsmægleren må dog beregne brutto- og nettoudgift og oplyse herom på baggrund af et standardfinansieringsforslag. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om standardfinansieringsforslaget, beregningen af brutto- og nettoudgiften, samt hvad der skal oplyses i forbindelse hermed.«

[Mulighed for beregning af brutto- nettoudgift på baggrund af et standardfinansieringsforslag]

Til kapitel 10

7) I kapiteloverskriften indsættes efter »Klageadgang« forkortelsen: »m.v.«.

[Præcisering af kapiteloverskrift]

Til § 68

8) I *1. pkt.*, ændres »ændring« til: »ændringer«.

9) Efter *nr. 1*, indsættes som *pkt. 2*:

»2. I § 8 *b, stk. 2 og 3*, ændres »lov om omsætning af fast ejendom« til: »lov om formidling af fast ejendom.«

[Konsekvensændring grundet ny titel til loven]

Ny paragraf

10) Efter § 69 indsættes i *kapitel 12* som ny paragraf:

»§ 1.

I lov om tinglysning, jf. lovbekendtgørelse nr. 158 af 9. marts 2006, som senest ændret ved § 4 i lov nr. 1613 af 26. december 2013, foretages følgende ændring:

1. § 49 *d, stk. 2, nr. 3*, affattes således:

»3) personer, der i henhold til § 6 i lov om formidling af fast ejendom er godkendt som ejendomsmægler,«

[Konsekvensændring af tinglysningsloven]

Bemærkninger

Til nr. 1

Fremrykningen af tidspunktet for ejendomsmæglerens oplysning om interesser vil bidrage til øget gennemsigtighed for køberen, da køberen vil være oplyst om ejendomsmæglerens eventuelle personlige eller økonomiske interesse allerede i salgsopstillingen frem for først i købsaftalen.

Til nr. 2

Det foreslås, at kravet om, at oplysning af ejerudgifter i salgsopstillinger skal være på baggrund af den *årlige* udgift, udgår. Ændringen sker som følge af, at det i ændringsforslag nr. 6 nu bliver

muligt for ejendomsmægleren at oplyse om brutto- og nettoydelse på baggrund af et standardfinansieringsforslag. Da brutto- og nettoydelsen oplyses som den månedlige ydelse, kan det være forvirrende for forbrugeren, at oplysning om ejerudgifter er baseret på de årlige udgifter. Ændringen medfører, at der i bestemmelsen alene angives, at der skal oplyses om ejerudgifter. Det er således op til Erhvervsstyrelsen at fastsætte nærmere regler herom, herunder om ejerudgifterne bør oplyses på grundlag af den månedlige udgift, jf. den bemyndigelsesbestemmelse, der allerede fremgår af lovforslagets § 39, stk. 2.

Til nr. 3

Det foreslås, at kravet om, at oplysning om ejerudgifter i annoncer og anden markedsføring skal være på baggrund af den *årlige* udgift, udgår. Der henvises til bemærkningerne til ændringsforslag nr. 2. Samme hensyn gør sig gældende i forhold til annoncer og anden markedsføring, så det ikke er forskellige ejerudgifter, som vil fremgå af salgsoptillinger og annoncer mv.

Til nr. 4

Der har i forbindelse med behandlingen i Folketinget været ønske om, at ejendomsmægleren skal kunne oplyse om brutto- og nettoudgift på baggrund af et standardfinansieringsforslag. Der henvises til bemærkningerne nedenfor til ændringsforslag nr. 6.

Til nr. 5

Det foreslås, at der indføres en modifikation til forbuddet mod udarbejdelse af finansieringsforslag i lovforslagets § 42, stk. 1. Der henvises til bemærkningerne nedenfor til ændringsforslag nr. 6.

Til nr. 6

I dag er det en obligatorisk pligt for ejendomsmægleren at beregne en brutto- og nettoudgift på baggrund af et standardfinansieringsforslag. Ejendomsmægleren kan frivilligt vælge også at beregne alternative finansieringsforslag.

Lovforslaget indfører et generelt forbud mod beregning af finansieringsforslag i lovforslagets § 42, stk. 1.

Under behandlingen i Folketinget har der været udtrykt ønske om at sikre, at forbrugerne fortsat kan få oplyst brutto- og nettoudgiften. Brutto- og nettooplysninger giver forbrugerne mulighed for at kunne sammenligne finansieringsforslag for forskellige ejendomme uanset ejendomsstype og beliggenhed. Sammenligneligheden opnås ved, at brutto- og nettoudgifterne beregnes på et ensartet grundlag. Man skal dog være opmærksom på, at oplysningen ikke svarer til den konkrete udgift, som køber efter konsultation af egen finansielle rådgiver kommer til at afholde på sit lån.

Det foreslås derfor, at der indføres en modifikation til forbuddet mod beregning af brutto- og nettoudgifter. Det skal således være muligt for ejendomsmægleren at beregne og oplyse om brutto- og nettoudgiften på baggrund af et standardiseret finansieringsforslag. Den standardiserede beregning skal sikre, at når der fremgår en brutto- og nettoudgift, så vil det være de samme beregningsparametre, som ligger til grund for tallene. Dermed kan tallene stadig tjene som sammenligningsgrundlag på tværs af ejendomsstyper og beliggenhed.

Ejendomsmægleren har ifølge forbuddet i stk. 1 fortsat ikke mulighed for at beregne alternative finansieringsforslag. Dermed bevares lovforslagets hensigt om at tilskynde køber til at søge rådgivning om finansiering af sit boligkøb dér, hvor ekspertisen er størst.

Der er, modsat i dag, ikke tale om en pligt for ejendomsmægleren til at foretage denne beregning af brutto- og nettoudgiften, men ejendomsmægleren kan tilbyde at foretage beregningen som en frivillig ydelse. Hvis der ikke er oplyst om brutto- og nettoudgiften kan købere beregne finansieringsmuligheder på finansielle aktørers hjemmesider, hvor der findes låneberegningstværktøjer til rådighed for forbrugerne, som ejendomsmæglerne også gerne må henvise forbrugerne til, jf. også bemærkningerne til lovforslagets § 21, stk. 1 og § 42, stk. 1.

Erhvervsstyrelsen fastsætter nærmere regler om det standardfinansieringsforslag, der skal ligge til grund for beregningen af brutto- og nettoudgift. Der er også i dag i formidlingsbekendtgørelsen fastsat en beregningsmodel for et standardfinansieringsforslag. Modellen er fastlagt ud fra et forsigtigt skøn over, hvad det koster at finansiere købet af ejendommen, og i samråd med branchen og de finansielle interessenter. Det er hensigten, at modellen med passende mellemrum optimeres og opdateres i samråd med de førnævnte interessenter. Det er endvidere hensigten, at modellen skal tage udgangspunkt i de regler, som de finansielle virksomheder i dag lægger til grund i forbindelse med deres kreditvurdering af kunder. Samtidig vil der blive fastsat regler om, at brutto- og nettoudgiften ikke skal indeholde ejerudgifter, da disse er af så væsentlig betydning, at de bør oplyses selvstændigt og ikke skjules i det samlede tal. De nærmere regler fastsat af Erhvervsstyrelsen skal således sikre en tydelig adskillelse mellem oplysninger om kontantpris, ejerudgifter og eventuelt brutto/nettoudgift.

Det er endvidere hensigten, at Erhvervsstyrelsen fastsætter nærmere regler om, hvilke oplysninger der skal gives i forbindelse med brutto- og nettoudgiften. I dag er der i formidlingsbekendtgørelsen fastsat regler om, at det i salgsopstillingen skal oplyses, at brutto- og nettoudgiften er beregnet på baggrund af et standardfinansieringsforslag, og at denne standardfinansiering i visse tilfælde ikke kan opnås. Det er hensigten, at der også efter den nye lov skal fastsættes regler herom. Endvidere kan Erhvervsstyrelsen fastsætte regler om, at ejendomsmægleren skal oplyse køber om, at der findes et offentligt prissammenligningsværktøj for boliglån med pant i fast ejendom i forbindelse med oplysning om brutto- og nettoydelsen. Et sådant prissammenligningsværktøj forventes etableret primo 2015 og skal gøre det nemmere for forbrugerne at sammenligne lån med pant i fast ejendom på tværs af både lånetyper og institutter jf. regeringens aftale med V, SF og K af 6. februar 2014 om regulering af refinansieringsrisiko i forbindelse med rentetilpasningslån.

Til nr. 7

Ændringen er en præcisering af kapiteloverskriften til lovforslagets kapitel 10. Ændringen medfører, at kapiteloverskriften bliver » Klageadgang m.v.« i stedet for »Klageadgang«.

Til nr. 8

Idet der til § 68 tilføjes endnu en ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger,

ændres ordlyden af 1. pkt., således at der tages højde for, at der ikke kun foretages én ændring, men flere ændringer.

Til nr. 9

I lov om fremme af energibesparelser i bygninger, henvises der i § 8 b, stk. 2 og 3, til lov om omsætning af fast ejendom. Da den gældende lovs titel, ”lov om omsætning af fast ejendom”, med det fremsatte lovforslag ændres til ”lov om formidling af fast ejendom”, ændres titlen også i lov om fremme af energibesparelse i bygninger.

Til nr. 10

Der henvises i tinglysningslovens § 49 d, stk. 2, nr.3, til registrerede ejendomsmæglere, jf. § 25 i lov om omsætning af fast ejendom. I medfør af at der fremsættes lovforslag til en ny hovedlov om formidling af fast ejendom samt at den gældende lovs titel ændres, foretages en konsekvensændring af formuleringen i tinglysningslovens § 49 d, stk. 2, nr. 3, så der henvises til godkendte ejendomsmæglere, jf. § 6 i lov om formidling af fast ejendom.