



ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTEREN

5. maj 2014

Besvarelse af spørgsmål 6 ad L 137 stillet af Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget den 11. april 2014

ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 10. april 2014 fra EDC Gruppen A/S, jf. L 137 - bilag 4.

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr 10 09 24 85
evm@evm.dk
www.evm.dk

Svar:

Provenuberegning

EDC-gruppen A/S har fremført, at e-nettet har monopol på levering af restgældsoplysninger, og at ejendomsmægleren er forpligtet til at benytte disse – både efter de gældende regler og efter lovforslaget – i forbindelse med beregning af det provenu, som sælger får ved salg af sin ejendom. EDC-gruppen A/S er af den opfattelse, at sælgere af fast ejendom påføres unødigt høje udgifter, når ejendomsmæglerne skal indhente disse oplysninger. EDC-gruppen A/S foreslår derfor, at det i loven fastsættes, at ejendomsmægleren kan beregne salgsprovenuet på baggrund af sælgers seneste terminskvittering, hvorved der ifølge EDC-gruppen A/S opnås en samlet besparelse på 40-50 mio. kr. årligt for boligejerne. Alternativt foreslår EDC-gruppen A/S, at realkreditinstitutterne pålægges en leveringspligt overfor andre leverandører end e-nettet, så der kan opstå konkurrence på området.

Hverken de gældende regler eller det fremsatte lovforslag indeholder konkrete regler for, hvordan ejendomsmæglerne foretager beregningerne af provenuet til sælger. Det bestemmes alene, at ejendomsmægleren skal foretage en provenuberegning, der skal være retvisende. Hvorvidt ejendomsmægleren indhenter oplysninger om sælgers restgæld digitalt via e-nettet eller manuelt via oplysninger fra sælger eller sælgers bank/realkreditinstitut, er ikke reguleret i loven, og det er derfor op til den enkelte ejendomsmægler at vælge, hvilke oplysninger som lægges til grund ved beregningen af provenuet. Sælgers seneste terminskvittering kan derfor benyttes, evt. med inddragelse af supplerende oplysninger, hvilket beror på en konkret vurdering.

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har i øvrigt oplyst, at de har modtaget henvendelse fra EDC-gruppen A/S, som også vedrører de konkurrenceretlige spørgsmål, der rejses i henvendelsen til udvalget vedr. e-nettet. Styrelsen har pt. sagen under behandling. Spørgsmål om, hvorvidt realkreditinstitutterne kan pålægges en leveringspligt, er en konkurrenceretlig vurdering, der henhører under Konkurrencerådet. For så vidt angår krite-

rierne for vurderingen har Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen oplyst følgende:

”Leveringsnægtelse kan være misbrug af dominerende stilling efter konkurrencelovens § 11, hvor man særligt ser på den påvirkning, der sker i de efterfølgende omsætningsled. I det omfang leveringsnægtelse sker som misbrug af dominerende stilling, kan Konkurrencerådet forbyde en virksomhed at nægte at levere – dvs. pålægge virksomheden en leveringspligt. Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen forstår EDC-gruppen A/S’s bemærkninger således, at der ikke tale om et problem med leveringsnægtelse fra e-nettet, men at de mener, at de skal betale en for høj pris for at få adgang til oplysningerne. Der kan i sådanne tilfælde også teoretisk set være tale om misbrug af dominerende stilling, forudsat at sælgeren er dominerende, og at priserne er urimeligt høje. Sager vedrørende urimeligt høje priser forekommer dog yderst sjældent.”

Jeg ser på den baggrund ikke grundlag for at ændre reglerne for beregning af sælgers provenu ved salg. e-nettet har på baggrund EDC-gruppens henvendelse skrevet til Erhvervsstyrelsen. Henvendelsen er vedlagt til udvalgets orientering.

Formidlingsaftaler

EDC-gruppen A/S anfører, at formidlingsaftaler efter de gældende regler kun kan løbe i 6 måneder, og at der stilles en række formkrav til, hvordan de kan forlænges. EDC-gruppen A/S ønsker derfor, at der kan indgås formidlingsaftaler, som ikke udløber automatisk, men hvor der er et opsigelsesvarsel på eksempelvis 30 dage for begge parter.

Det fremgår af § 31 i det fremsatte lovforslag, at kun formidlingsaftaler, hvor der er aftalt resultatafhængigt vederlag, og hvor der skal betales vederlag ved opsigelse, er begrænset til en varighed på 6 måneder. Dette betyder, at formidlingsaftaler, hvor der aftales en anden vederlagsform, ikke udløber automatisk efter 6 måneder, men fortsætter med at løbe. Det fremgår endvidere af lovforslagets § 29, stk. 3, at aftalen ligesom efter de gældende regler kan opsiges af parterne uden varsel. Dette princip er videreført uændret, idet ingen forbruger skal kunne være bundet til en ejendomsmægler, som forbrugeren ikke ønsker at benytte alligevel. Endvidere fremgår det af bemærkningerne til bestemmelsen, at såfremt en formidlingsaftale skal forlænges, og det eneste der aftales er selve forlængelsen af aftaleperioden, så stilles der ingen formkrav til forlængelsen.

Jeg finder på den baggrund, at der således er taget højde for EDC-gruppen A/S’s ønsker vedr. løbende formidlingsaftaler og færre formkrav til forlængelser af formidlingsaftaler i det fremsatte lovforslag.

”Bankmæglere”

Yderligere anfører EDC-gruppen A/S, at det i forlængelse af lovforslagets regler om, at ejendomsmægleren ikke skal rådgive køber - heller

ikke om finansiering - bør indføres et forbud mod, at bankens ejendoms-mægler repræsenterer en sælger, hvor samme bank yder finansiering til køberen.

Finansielle virksomheder står på franchise-basis bag de fleste ejendoms-mæglerkæder i Danmark. De finansielle virksomheder ejer således franchisegiver-selskabet, fx home A/S eller Nykredit Mægler A/S. Derimod er de enkelte ejendomsmæglervirksomheder juridisk og økonomisk selvstændige virksomheder, der alene indgår en franchiseaftale med franchisegiver. Dermed opnår ejendomsmæglervirksomheden retten til at benytte et brand, fx home eller Nybolig, og det dertil knyttede forretningskoncept. En kæde-mægler er derfor ikke koncernforbundet med franchisegiver. Kædemægleren indgår dog typisk i et samarbejde omkring henvisning af kunder med de finansielle virksomheder, som er en del af franchisegiverselskabets koncern. Jeg skal i øvrigt henvisne til min tidligere besvarelse af udvalgets spørgsmål 46, jf. ERU alm del bilag 84, hvor jeg også forholder mig til dette spørgsmål.

Herudover vil jeg fremhæve, at ejendomsmægleren ifølge lovforslaget ikke længere må formidle lån eller beregne alternative finansieringsforslag. Formålet med disse forslag er at sikre, at køberen ikke foranlediges til at tro, at ejendomsmægleren kan rådgive køber, heller ikke om finansielle spørgsmål, men at rådgivning herom ydes af professionelle rådgivere i banker mv. Forbuddet er derfor med til at adskille købers beslutning om køb af ejendommen fra købers beslutning om finansiering af ejendommen.

Herudover er ejendomsmæglere og de finansielle institutter via lovgivningen på de respektive områder forpligtede til at varetage deres kundes interesse. Ejendomsmægleren skal varetage opdragsgiverens interesse, og banker mv. skal varetage deres bankkunders interesser.

Frit valg af ejendomsmægler

EDC-gruppen A/S anfører, at undtagelsesbestemmelsen til bestemmelsen om frit formidlervalg, der er videreført uændret i lovforslagets § 50, ikke overholdes i praksis, samt at ingen myndigheder kontrollerer overholdelsen af reglerne. Derfor forslår EDC-gruppen A/S, at der indføres regler om, at myndighederne eller ejendomsmægleren pligtmæssigt skal sikre, at reglerne om frit formidlervalg overholdes.

Jeg er enig i, at forbrugere skal sikres et frit valg af ejendomsmægler. Bestemmelsen i ejendomsmæglerloven, som sikrer forbrugeren dette frie valg, hindrer eksempelvis, at et banklån til en ny bolig betinges af, at låntagers hidtidige bolig skal sælges gennem en ejendomsmægler eller en ejendomsmæglerkæde, som vedkommende bank samarbejder med. Er et sådant vilkår alligevel indsat, kan forbrugeren fastholde resten af aftalen og se bort fra vilkåret. En forbruger kan dog under nærmere fastsatte forudsætninger pålægges at benytte en bestemt ejendomsmægler, hvis der er

tale om en aftale om en gældsordning vedrørende pantesikret gæld i ejendommen. Begge regler er videreført i det fremsatte lovforslags § 50, og det fremgår af bemærkningerne hertil, at der ofte er tale om såkaldte nødlidende ejendomme, hvor sælger er i betalingsproblemer eller er teknisk insolvent, og hvorfor der er et særligt hensyn til panthaver, som typisk er et realkreditinstitut eller en bank.

Erhvervsstyrelsen og Finanstilsynet, som er de ansvarlige myndigheder på henholdsvis ejendomsmæglerområdet og bank- og realkreditområdet, har oplyst, at det ikke ud fra det tidligere fremsendte materiale kan konstateres, at der skulle være problemer med overholdelsen af ejendomsmæglerlovens regler om frit ejendomsmæglervalg. Finanstilsynet kan heller ikke konstatere problemer med overholdelsen af reglerne om god skik for finansielle virksomheder i relation til problemstillingen om, at forbrugere er blevet påtvunget en bestemt ejendomsmægler. Myndighederne har endvidere oplyst, at de ikke har modtaget klager fra borgere herom. Endelig har der heller ikke været indbragt sager herom for hverken Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere eller Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Såfremt EDC-gruppen A/S er i besiddelse af sager, hvor reglerne ikke er overholdt, vil jeg endnu en gang opfordre dem til at rette henvendelse til Erhvervsstyrelsen eller Finanstilsynet. Erhvervsstyrelsen kan på baggrund af en konkret vurdering vælge at anmelde den erhvervsdrivende til politiet, som kan pålægges bøde. Finanstilsynet har mulighed for at påtale adfærd, der er i strid med reglerne om god skik, herunder kravet om at man skal oplyse om en særlig interesse, og påbyde banken at ændre adfærd. Sker det ikke, kan Finanstilsynet politianmelde banken for ikke at efterleve påbuddet.

En kunde, der mener at have lidt et direkte økonomisk tab, fordi et penge- eller realkreditinstitut har stillet krav om, at de skal benytte en bestemt ejendomsmægler, har desuden mulighed at indbringe sagen for Pengeinstitut- eller Realkreditankenævnet.