



ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTEREN

13. maj 2014

Besvarelse af spørgsmål 7 ad L 137 stillet af Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget den 12. maj 2014

ERHVERVS- OG
VÆKSTMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Ministeren bedes kommentere henvendelse af 9. maj 2014 fra Dansk Ejendomsmæglerforening, Finansrådet, Forbrugerrådet Tænk, Parcelhus-ejernes Landsforening, Realkreditforeningen og Realkreditrådet, jf. L 137 - bilag 9.

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

Svar:

For det første anføres det i den fælles henvendelse fra et antal interessenter, at det bør forblive en pligt for ejendomsmægleren at oplyse om brutto- og nettoydelse, da boligmarkedet ellers bliver usammenligneligt for forbrugerne og gør det mere besværligt og usikkert at søge bolig.

For det andet anføres det, at brutto- og nettoydelsen bør være det samlede tal for både ejerudgifter og ydelse på lånene, da det giver unødigt besvær og forvirring for forbrugerne at splitte ydelserne op i en finansieringsdel og en ejerudgiftsdel, som forbrugerne så selv skal lægge sammen. Det foreslås dog, at de månedlige ejerudgifter tydeliggøres i salgsopstillingerne ved angivelse heraf i forlængelse af kontantprisen.

Først vil jeg gerne præcisere, at regeringen generelt ønsker at begrænse omfanget af obligatoriske byrder i forbindelse med ejendomshandel. Der skal være større fleksibilitet for ejendomsmæglerne til at udvikle nye koncepter og for forbrugerne til at træffe individuelle valg. Det er til gavn for konkurrencen og dermed forbrugerne. Jeg kan hertil tilføje, at Dansk Ejendomsmæglerforening på vegne af sine medlemmer har tilkendegivet, at de lægger stor vægt på at fortsætte med at oplyse om brutto- og nettoudgifter, og Forbrugerrådet Tænk tilkendegiver, at oplysningen om brutto- og nettoydelse fortsat vil være efterspurgt af forbrugerne.

Den forbruger, som ønsker at købe fast ejendom, vil i de fleste tilfælde konsultere en eller flere banker eller realkreditinstitutter for at få foretaget en kreditvurdering af sin privatøkonomi og beregningseksempler på, hvad et boligkøb vil betyde for forbrugerens daglige budget. Oplysninger om brutto- og nettoudgifter tager ikke udgangspunkt i køberens individuelle situation, og køberen får derfor bedre information via rådgivning i bank eller realkreditinstitut eller ved at bruge låneberegningstværktøjer på internettet. Et lovkrav om oplysning af brutto- og nettoudgifter vil derfor efter min opfattelse sende et forkert signal til køberne om, at man netop kan vurdere de økonomiske konsekvenser af en ejendomshandel alene ud fra en beregnet standardfinansiering.

For så vidt angår ønsket om, at brutto- og nettoudgiften skal være en samlet ydelse for både finansiering og ejerudgifter, skal man være opmærksom på, at det som giver en forskel i brutto- og nettoudgiften ikke er udgiften til betaling af lånene, som netop er beregnet ud fra den samme model, men derimod udgiften til skatter, forsikringer, fællesudgifter mv., også kaldet ejerudgifter.

Jeg finder, at det er vigtigt, at købere også har særskilt fokus på *kontantprisen og ejerudgifterne*. Hvor ejerudgifter i dag er "gemt" i brutto- og nettoudgiften, skal disse fremover stå for sig selv. Sammenligneligheden af, hvad det koster at eje én bolig frem for en anden bolig, ligger i at oplyse, hvad ejerudgifterne er. Mægleren kan hertil oplyse ud fra en standardfinansiering ydelsen på lånene, dvs. finansieringsdelen. På den måde bliver forbrugerne gjort opmærksomme på, at forskellige ejerudgifter kan få betydning for den samlede økonomi i bolighandlen.

Såfremt forbrugerne ønsker at sammenligne boliger på baggrund af ét samlet tal, kan de lægge de to tal sammen for henholdsvis ejerudgifter og brutto- og nettoudgiften vedr. finansiering sammen.

Jeg mener derfor, at ejendomsmæglerne, såfremt de vælger at beregne en brutto- og nettoudgift, alene skal indregne den udgift, der er forbundet med selve finansieringen af ejendommen, og at ejerudgifterne skal oplyses særskilt.