



## Folketingets Erhvervsudvalg

**ERHVERVSMINISTEREN**

14. april 2023

### Besvarelse af spørgsmål 107 alm. del stillet af udvalget den 22. marts 2023 efter ønske fra Lisbeth Bech-Nielsen (SF).

**ERHVERVSMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

#### Spørgsmål:

I hvilket omfang bliver der rent faktisk ydet en ikke uvæsentlig lempelse i betalingsvilkårene i forbindelse med såkaldte underskudshandler (LOFE § 50)?

Tlf. 33 92 33 50  
Fax. 33 12 37 78  
CVR-nr. 10092485  
EAN nr. 579800026001  
em@em.dk  
www.em.dk

#### Svar:

Et af hovedprincipperne i lov om formidling af fast ejendom m.v. er, at der er frit ejendomsmæglervalg. Dette følger af § 50, stk. 1 i loven.

Bestemmelsen hindrer blandt andet, at et banklån til en ny bolig betinges af, at forbrugeren hidtidig bolig skal sælges gennem en ejendomsmægler eller en ejendomsmæglerkæde, som den pågældende bank samarbejder med. Har banken alligevel – i strid med loven – indsat sådan et vilkår i aftalen, står det forbrugeren frit for at vælge en anden ejendomsmægler, samtidig med at resten af låneaftalen fastholdes.

§ 50, stk. 2 i lov om formidling af fast ejendom m.v., er en undtagelse til det frie ejendomsmæglervalg. En aftale om en gældsordning vedr. pantsikret gæld i ejendommen, hvor der samtidig ydes debitor en ikke uvæsentlig lempelse af betalingsvilkårene, medfører, at en bank gerne må bestemme, hvilken ejendomsmægler, som skal forestå salget. Dette kan f.eks. være, at forbrugeren ikke kan betale sine renter eller afdrag på lån i sin ejendom, men panthaveren giver forbrugeren henstand og mulighed for at forsøge at afværge en tvangsauktion, ved at sælge ejendommen på det frie ejendomsmarked. Efter reglerne om god skik for finansielle virksomheder har penge- og realkreditinstitutter en generel forpligtelse til at handle redeligt og loyalt over for deres kunder.

Hverken Erhvervsstyrelsen eller Finanstilsynet, som er administrerende myndigheder for henholdsvis ejendomsmæglerområdet og penge- og realkreditinstitutter, har i perioden fra 2020 og frem til nu modtaget henvendelser, der omhandler aftaler om banklån til ny bolig, som er betinget af benyttelsen af en bestemt samarbejdende ejendomsmægler.

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 i øvrigt mulighed for at indbringe sagen for Det finansielle ankenævn.

Det vurderes i øvrigt, at der lovgivningsmæssigt er tilstrækkelig beskyttelse af forbrugeren, såfremt der skulle forekomme ovennævnte tilfælde.

Hvorvidt betingelsen om, at der skal ydes debitor en ikke uvæsentlig lempelse af betalingsvilkårene er opfyldt, er en individuel og konkret vurdering. Jeg har ikke kendskab til, i hvilket omfang, der rent faktisk bliver ydet en ikke uvæsentlig lempelse i betalingsvilkårene i forbindelse med skyldnere, der er nødsaget til at sælge fast ejendom med et økonomisk tab.

Med venlig hilsen

Morten Bødskov