

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 finansiel 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 informationssøgning 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 salgsoptillinger 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.

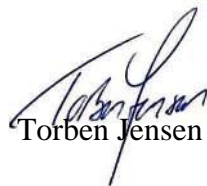
Denne legale tilsikring af de beregninger som ejendomsformidleren er forpligtiget til at foretage foreslås fjernet. Ligeledes forsvinder det direkte ansvar over for køber. Det kan betyde, at ejendomsformidler ikke længere vil være ansvarlig over for en køber, som ejendomsmægleren ikke har noget aftaleforhold 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