

Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Att. Michael Aske Alexis Jepsen

Frederiksberg 25.06.2024

Sendt pr. Mail: micjep@erst.dk
Sag nr.: 2024-2092

Bemærkninger til ændring af bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom og bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom fra Dansk Ejendomsmæglerforening

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) har modtaget ovenstående høring. DE er særdeles positive over for den foreslåede ændring af de ovenfor nævnte bekendtgørelser, hvorfor vi ikke har bemærkninger.

Det kan uddybende bemærkes, at DE generelt er meget tilfredse med, at Erhvervsstyrelsen udnytter sin hjemmel til nærmere at fastsætte regler om, at visse typer af aftaler om variabelt vederlag er undtaget oplysningspligten om regneeksempel og maksimalpris. DE har noteret, at den nye bestemmelse i hhv. formidlingsbekendtgørelsen og køberådgivningsbekendtgørelsen stemmer overens med Erhvervsstyrelsens vejledende udtalelse herom af 15. december 2023.

Vi hilser det især velkomment, at der ved den foreslåede ændring af formidlingsbekendtgørelsens §4 fokuseres på både, hvilke oplysninger, som er bedst og mest brugbare for forbrugeren, samt hvilke oplysninger det er muligt for ejendomsmæglerne at indhente.

Gennem tiden er der kommet flere og flere typer af lån, obligationsserier og dertilhørende refinansieringsperioder, hvilket betyder, at ejendomsmæglerens opgave med at indhente restgældsoplysninger om sælgers lån, er blevet en mere kompleks opgave, og desværre en opgave, hvor det for ejendomsmæglerne oftere og oftere ikke er muligt at få leveret retvisende indfrielsesoplysninger om sælgers lån.

Det må erkendes, at lånemarkedet ser meget anderledes ud i dag, med et utal af forskellige lånetyper med komplekse konstellationer af forskellige typer af obligationer, end da bestemmelsen i bekendtgørelsen i sin tid blev indsat, og at de nugældende regler derfor ikke er tidssvarende. Endvidere var det tidligere normen, at der blev oprettet et pantebrev for restkøbesummen, som skulle medregnes i salgsprovenu. Nu finansieres restkøbesummen næsten altid af et ejerpantebrev, som ikke skal medtages i beregningen. Det er desuden vanskeligt at få oplyst gælden bag et ejerpantebrev.

Udfordringerne med at få indhentet retvisende indfrielsesoplysninger om sælgers lån medfører, at ejendomsmæglerne ikke kan udarbejde retvisende salgsbudget og/eller salgsprovenu til sælger, som de er pålagt at udarbejde i henhold til LOFE § 38. Da ejendomsmæglerne samtidig er underlagt et objektivt ansvar for korrekt beregning af salgsprovenu i henhold til LOFE § 47, giver dette desværre nogle rigtige ærgerlige og bekostelige sager for ejendomsmæglerne.

Ved ændringen i bekendtgørelsen gives ejendomsmæglerne fremadrettet et valg mellem at udarbejde et salgsbudget og/eller salgsprovenu for sælger, som enten udelader den samlede tinglyste gæld af beregningen eller medtager den samlede tinglyste gæld i beregningen. Det er en stor forbedring af forbrugerbeskyttelsen, idet ejerpantebreve, skadesløsbreve og udlæg ikke indgår i beregningen, hvorfor kun en del af sælgers gæld er medtaget, hvilket skaber stor forvirring og misforståelser hos sælgerne.

Ved "enten/eller modellen" vil det være mere klart for sælgeren, hvad sælgeren kan forvente at få af oplysninger i det af ejendomsmægleren udarbejdede salgsbudget og/eller salgsprovenu. Hvis ejendomsmægleren vælger ikke at medregne tinglyst gæld, skal ejendomsmægleren samtidig opfordre sælger til at søge rådgivning herom hos sin kreditgiver. Det bemærkes i den forbindelse at det ifølge DE's medlemmer allerede er, hvad der sker i dag, idet stort set alle sælgere søger information eller rådgivning i deres pengeinstitut i forbindelse med salg af deres bolig.

Ved ændringen opnår sælger et salgsbudget/salgsprovenu, som mere tydeligt end i dag vil vise, hvad det koster at sælge den pågældende ejendom i faktiske salgsudgifter, dvs. salær til ejendomsmægler,

udgifter til indhentelse af ejendomsdokumenter m.v. Samtidig med at sælger vil gå til egen kreditgiver, som er den aktør, som også er nærmest til at kunne levere den bedste og mest kompetente rådgivning/information om, hvad det vil koste sælger at indfri sine lån, herunder en rådgivning om evt. særlige gunstige tidspunkter for indfrielsestidspunkter set i forhold til overtagelsesdag m.v. Sælger opnår herved et mere retvisende billede af, hvor stort et indfrielsesbeløb der bliver tale om, og opnår dermed en mere brugbar information.

Vælger ejendomsmægleren modsat at medregne al tinglyst gæld i sin beregning, vil sælger også her få en mere klar information end i dag, hvor gæld bag ejerpantebreve, skadesløsbreve og udlæg kan holdes ude af beregningen, og sælger derfor også skal søge vejledning om, hvad det koster at indfri denne gæld.

Alt i alt ses de foreslåede ændringer at kunne give ejendomsmæglerne mulighed for at beregne en for sælgeren mere brugbar provenuberegning end i dag, samtidig med at det sikres, at sælger som udgangspunkt får den mest information og rådgivning om sine lån hos netop den aktør, som yder sælger de pågældende lån. Endelig ses ændringerne at kunne begrænse ejendomsmæglernes objektive ansvar for korrekt provenuberegning, hvilket vi selvsagt finder positivt set i lyset af de omtalte udfordringer med at indhente korrekte indfrielsesbeløb.

Afslutningsvis bemærkes det, at det nuværende krav om indhentelse af restgældsoplysninger er en særdeles stor administrativ byrde for ejendomsmæglerne, ligesom det påfører branchen en årlig udgift på et 2-3 cifret millionbeløb. Dette er en omkostning, der dækkes af forbrugerne, og dette på trods af at forbrugeren oftest ikke har nogen nytte af oplysningen. Beløbet er desuden på tidspunktet for udarbejdelse af salgsbudget og salgsprovenu et "fiktivt" beløb, da der ofte er længe til overtagelse af ejendommen, hvilket er det tidspunkt, hvor indfrielsesomkostningerne er bekendte.

Såfremt der er behov for uddybning af ovenstående, står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Anders Palmkvist
Vicedirektør