

Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Sendt til: erst@erst.dk samt micjep@erst.dk

Vesterbrogade 32
1620 København V

Telefon 33 43 70 00
mail@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Dok.nr. D-2024-025700

26. juni 2024

Høringsvar over ændring af bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom og bekendtgørelse om erhvervmæssig rådgivning og bistand ifm. køb af fast ejendom (j.nr.:2024-2092)

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringsvar. Dette høringsvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters Fagudvalg for fast ejendom samt specialforeningen Danske BOLIGadvokater.

Overordnede bemærkninger

Oplysning om restgæld i salgsbudgetter/salgsprovenu

Af høringsbrevet fremgår det, at ejendomsmæglere i flere salgsopdrag ikke har mulighed for at opgøre restgæld og indfrielsesomkostninger tilstrækkeligt præcist og derfor anser, at det kan være misvisende og lede til skuffede forventninger. Samtidig nævnes det at indhentning af disse oplysninger medfører en betydelig administrativ byrde for ejendomsmæglerne, som medfører merudgifter for forbrugerne.

Danske Advokater kan ikke støtte forslaget om at ændre på reglerne omkring oplysninger om restgæld i salgsbudgetter/salgsprovenu, da det ud fra et retssikkerhedsmæssigt hensyn til forbruger/sælger anses for at være et stort tilbageskridt. Tværtimod mener Danske Advokater, at der skal arbejdes på at al restgæld kan medtages.

Den af Erhvervsstyrelsen foreslåede løsning efterlader efter Danske Advokaters opfattelse sælger/forbruger i en særdeles vanskelig situation og synes i øvrigt ikke forenelig med at ejendomsmægler altid skal sikre sig, at der ikke er tale om en nødlidende handel. Sidst men ikke mindst vil den opnåede besparelse hos

ejendomsmægleren - om overhovedet nogen – næppe opveje den opgave, der herefter forestår for sælger/forbruger.

Variable vederlag

Danske Advokater har ikke bemærkninger til det foreslåede vedr. variable vederlag

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser/løsningsforslag:

Med hensyn til ændringer af oplysninger om restgæld i salgsbudgettet/salgsprovenu bemærkes følgende:

Det er Danske Advokaters holdning at **al restgæld** skal medtages, herunder underliggende gæld i henhold til ejerpantebreve, skadesløsbreve og udlæg.

I dag er undtaget restgæld i henhold til disse – så i stedet for, at man nu foreslår, at også anden restgæld – altså kreditforeningslån og andre panthæftelser kan udelades – så bør man efter Danske Advokaters opfattelse i stedet **tilføje**, at **al** restgæld skal medtages.

Det er Danske Advokaters holdning, at et salgsbudget/provenu beregning bør udvise, hvad en sælger har af overskud eller underskud ved en handel.

Det ses i det foreslåede jfr. §4 stk. 2 at mægler skal angive, såfremt der er tale om en nødlidende handel. Dette kan for så vidt alene ske, såfremt mægleren indhenter oplysninger på al pantegæld i ejendommen – og det giver således ikke mening, at restgæld på visse lån ikke skal indgå i beregningen, idet ejendomsmægleren skal have styr på, om der er tale om en underskudshandel.

Det forhold, at det måtte være besværligt for en ejendomsmægler at indhente de omhandlede oplysninger kan ikke tillægges betydning, idet det afgørende er, at en sælger – og sælgers rådgivere – må kunne forholde sig til, hvad et salg til en omhandlet købesum indebærer. Det kan tilføjes, at ejendomsmæglerne har professionelle IT-systemer, der understøtter indsamling af disse data og at ejendomsmægleren honoreres herfor. Den med oplysningerne evt. forbundne usikkerhed bør fremgå af det materiale ejendomsmægleren udarbejder, så sælger/forbruger er vidende om forudsætningerne for de anførte beløb.

Bestemmelsen omkring salgsprovenueberegning er omdrejningspunktet for, om en sælger har nok information til at træffe beslutning om at inkludere sig i en aftale om salg af sin ejendom. Det er baggrunden for den objektive regel for rigtigheden af provenueberegninger. Der er i praksis heller ikke tvivl om, at provenueopgørelseskravet har medvirket til at understøtte rigtigheden af den værdiansættelse sælger har fået og som jo også er undergivet et ejendomsmægleransvar. De to ting hænger sammen. Og deri ligger forbrugerbeskyttelsen.

Hvis man fjerner oplysning om restgælskravet på alle panthæftelser, så har provenueopgørelsen ikke længere nogen relevans og man fjerner derved både vigtig information fra forbrugeren og ansvaret fra ejendomsmægleren.

Forbrugeren vil blive dirigeret af sin bank til at indhente opgørelser og beregninger der, og betale for det, uden man på nogen måde kan forvente at ejendomsmæglerens honorar falder tilsvarende.

Der er ikke en konkurrence på dette marked, som gør, at ejendomsmæglerne kan forventes at tage den omkostning fra forbrugeren ved fastsættelse af deres honorar for at sælge ejendommen.

Herudover må det fremhæves, at den gennemsnitlige forbruger måske vil sætte til salg i god tro og først få overraskelsen over provenuet – eller mangel på samme - når der måtte være en konkret handel med en køber, der skal tages stilling til.

Det vil således være et stort tilbageskridt for rigtigheden af et salgsbudget, hvis ejendomsmægler nu heller ikke skal indhente restgældsoplysninger vedr. kreditforeningspantebreve og andre pantebreve fx fra andre udbydere af ejendoms lån eller pantebreve til pengeinstitut eller private panthavere øvrigt, når der udarbejdes en provenuberegning.

Det vil således også ud fra retssikkerhedsmæssige hensyn til en forbruger/sælger helt klart være ”et skridt tilbage”, såfremt den foreslåede ændring gennemføres. Ændringen må herudover ligeledes anses at få betydning for den salgsoptilling, som udleveres til køber, som herefter formentlig ikke vil indeholde ”*Oplysning om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser*” dvs. lån som køber i en række tilfælde kan overtage med økonomisk fordel.

Det kan endvidere nævnes, at vi er uforstående over for, at en så markant ændring af en mangeårig praksis på dette område tænkes indført med virkning allerede fra den 1. juli 2024, idet vi antager, at de foreslåede ændringer vil medføre, at den finansielle sektor i givet fald får behov for at forberede håndteringen af sådan opgave, der jo i hver enkelt sag, kan gå på tværs af mange långivere.

Det kan afslutningsvist nævnes, at lovgiver indførte det objektive ansvar i den tidligere lov om omsætning af fast ejendom – vistnok dagældende § 47 – netop pga. de mange sager omkring vildledende og mangelfulde provenueopgørelser og værdiansættelser – og samtidigt tillagde forbrugeren ret til godtgørelse for skuffede forventninger fordi der efter almindelige erstatningsregler- regelmæssigt ikke kunne eftervises noget formuetab. Det er så åbenbart det man ønsker sig tilbage igen. En lempelse af et objektive ansvar, som der lægges op til, får man sædvanligvis ikke pga. administrative vanskeligheder eller bøv. l.

Afsluttende bemærkninger:

Danske Advokater står altid gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen

Annette Lerche
Specialkonsulent
ale@danskeadvokater.dk

Tina Bach
Advokat
Medlem af Fagudvalg for
fast ejendom
Næstformand i Danske
BOLIGadvokater