

Til adressaterne på høringslisten

29. maj 2024
Sag nr.: 2024-2092
/micjep

Høring vedrørende ændring af bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom og bekendtgørelse om erhvervmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom

ERHVERVSSTYRELSEN
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Erhvervsstyrelsen sender hermed udkast til ændringsbekendtgørelser til bekendtgørelse nr. 1413 af 30. november 2023 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) og bekendtgørelse nr. 1407 af 27. november 2023 om erhvervmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom (køberrådgivningsbekendtgørelsen) i høring.

Tlf. 35 29 10 00
Fax 35 29 10 01
CVR-nr 10 15 08 17
E-post erst@erst.dk
www.erst.dk

Baggrund og indhold

Ændringerne i formidlingsbekendtgørelsen og køberrådgivningsbekendtgørelsen sker på baggrund af henvendelser fra Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk, som i forlængelse af de seneste ændringer i lov om formidling af fast ejendom m.v.¹ (LOFE) og de to bekendtgørelser med ikrafttrædelse pr. 1. januar 2024 har fremsat anbefalinger om ændring af reglerne om ejendomsformidlers og køberrådgiveres oplysningsforpligtelser.

ERHVERVS MINISTERIET

Variable vederlag

Det følger af § 29, stk. 2, i LOFE, og § 3, stk. 2, i køberrådgivningsbekendtgørelsen, at såfremt der er indgået aftaler om variabelt vederlag med en forbruger, skal formidlings- eller rådgivningsaftalen indeholde oplysning om, på hvilket grundlag vederlaget beregnes. En sådan aftale skal endvidere indeholde oplysning om, hvilket beløb forbrugeren maksimalt kan komme til at betale og et regneeksempel.

I forbindelse med vedtagelsen af § 29, stk. 2 blev Erhvervsstyrelsen bemyndiget til at fastsætte regler om, at visse typer af aftaler om variabelt vederlag er undtaget disse krav, hvis de krævede oplysninger ikke er nødvendige for forbrugerne, og oplysningskravet dermed er unødigt byrdefuldt for ejendomsmæglerne.

Det foreslås på baggrund heraf at indsætte en ny § 2 a i formidlingsbekendtgørelsen og en tilsvarende ny § 3 a i køberrådgivningsbekendtgørelsen, hvorefter visse typer af aftaler om variabelt vederlag vil blive undtaget oplysningspligten i hhv. § 29, stk. 2, i LOFE og § 3, stk. 2, i køberrådgivningsbekendtgørelsen.

Manglende iagttagelse af oplysningspligten vil også fremadrettet kunne sanktioneres med bøde.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 510 af 24. februar 2021 med de ændringer der følger af lov nr. 733 af 13. juni 2023.

Oplysninger om restgæld i salgsbudgetter/salgsprovenu

Det følger af § 38, stk. 1 og 4, i LOFE, at ejendomsmæglere skal foretage særskilte beregninger af forbrugeres salgsprovenu i form af et salgsbudget, samt at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, hvilken gæld der kan udelades fra salgsprovenuet.

Udviklingen i lånemarkedet og nye typer af lån har medført, at ejendomsmæglere i flere salgsoptag ikke har mulighed for at opgøre restgæld og indfrielsesomkostninger tilstrækkeligt præcist, hvilket kan være misvisende og lede til skuffede forventninger for forbrugerne.

Indhentning og beregning af restgæld og indfrielsesomkostninger udgør derudover en betydelig administrativ byrde for ejendomsmæglerne, som medfører merudgifter for forbrugerne.

Det foreslås på baggrund heraf at ændre § 4 i formidlingsbekendtgørelsen, så ejendomsmæglere fremadrettet enten skal medtage eller udelade den samlede tinglyste gæld i beregningen af salgsprovenuet i salgsbudgetter.

Det vil være en betingelse for anvendelsen af den foreslåede bestemmelse, at ejendomsmægleren tager udtrykkeligt forbehold for, at restgælden ikke indgår i beregningen af salgsprovenuet, og på en klar og tydelig måde opfordrer forbrugeren til at søge rådgivning hos kreditgiveren om indfrielse af gælden. Ejendomsmægleren er derudover forpligtet til at undersøge, om ejendommen er nødlidende, dvs. i situationer hvor sælger har betalingsproblemer eller er teknisk insolvent, og hvor der er et særligt hensyn til pantkøber, som typisk er et realkreditinstitut eller en bank.

Overtrædelse af den foreslåede § 4, stk. 1 og 2, kan sanktioneres med bøde.

Bekendtgørelserne forventes at træde i kraft den 1. juli 2024.

Høringsfrist

Erhvervsstyrelsen imødeser eventuelle bemærkninger til lovforslaget **senest onsdag den 26. juni 2024, kl. 12.00.**

Bemærkninger og eventuelle spørgsmål kan rettes til Michael Aske Alexis Jepsen, micjep@erst.dk, tlf. 3529 1186.

Med venlig hilsen

Michael Aske Alexis Jepsen
Erhvervsstyrelsen