

Sendt til: micjep@erst.dk

Dok. 311872
24. juni 2024

Vedrørende forslag 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

Forbrugerrådet Tænk kan støtte de foreslåede ændringer, hvilket uddybes nedenfor.

Vedrørende variable vederlag (vedrørende begge bekendtgørelser)

Forbrugerrådet Tænk finder det afgørende, at hensynet bag de nyligt indførte skærpede krav til regneeksempel og maksimering af variable vederlag bevares. Vi er imidlertid enige i, at der kan være tilfælde, hvor selve aftalen om den variable faktor er enkel, tilstrækkelig tydelig og forudsigelig, og hvor yderligere informationer om regneeksempel og maksimum er overflødig og måske endda unødigt forvirrende for forbrugerne.

I den forbindelse lægger vi vægt på, at de foreslåede undtagelser er begrænset til konkrete situationer, herunder med den essentielle forudsætning, at aftalen er "klar og forståelig", samt, at forbrugeren i alle tilfælde efter anmodning kan kræve de fulde oplysninger efter hovedreglen.

Vi kan således støtte ændringsforslaget på dette punkt.

Vi bemærker dog, at aftaler om variable vederlag (herunder særligt "bonussalærer") kan tilsidesættes efter aftalelovens §38c, jfr. §36, og at det forudsættes, at bekendtgørelsernes bestemmelser på ingen måde indskrænker gældende ret på dette punkt.

Vedrørende oplysninger om restgæld i salsbudgetter/salgspøven

Forbrugerrådet Tænk finder det afgørende, at forbrugerne så vidt muligt har et fyldestgørende og retvisende overblik over deres økonomiske situation i forbindelse med salg af boliger.

Således finder vi det af flere årsager hensigtsmæssigt at revidere reglerne for oplysninger om restgæld, herunder de, som er anført af Erhvervsstyrelsen om udviklingen af nye typer lån, udfordringer med præcise opgørelser og risiko for misvisende tal, samt meromkostninger for forbrugerne.

Vi finder det ligeledes fornuftigt at erstatte den gældende retstilstand, hvorefter visse gældsposter holdes ude af beregningen og dermed give et ufuldstændigt billede af den reelle gæld i boligen, med en "alt eller intet" model, hvor forbrugerne enten får oplysninger om al den tinglyste gæld, eller helt udelader oplysninger herom. I den forbindelse bemærkes det dog, at forudsætningen om et *udtrykkeligt* forbehold, samt det foreslåede krav om, at ejendomsmægleren i givet fald *på en klar og tydelig måde* skal opfordre forbrugeren til at få oplysninger og rådgivning af kreditgiveren, er helt essentiel.

Forbrugerrådet Tænk er opmærksomme på, at de foreslåede ændringer (lidt forenklet stillet op) vil betyde, at forbrugerne fremover kan være henvist til at få oplysninger om boligens restgæld gennem sin bank og/eller realkreditinstitut, og at ejendomsmæglerens ansvar - under ovennævnte betingelser – vil kunne begrænses i forhold til gældende retstilstand.

Vi kan imidlertid efter en samlet afvejning støtte ændringsforslaget på dette punkt.

Det bemærkes hertil, at de oplysninger, som efter gældende regler indhentes og videregives af ejendomsmæglerne, er udtryk for et øjebliksbillede, som med svingende kurser mv. kan ændre sig markant, selv inden for relativt kort tid, og inden et reelt salg, samt at oplysningerne først skal gives *efter* indgåelsen af en formidlingsaftale, og derfor ikke kan benyttes i de indledende økonomiske overvejelser, om forbrugeren ønsker at sætte sin bolig til salg.

Ligeledes bemærkes det, at banken/realkreditinstituttet, som den reelle debitor og aftalepart over for forbrugeren, findes nærmest til at oplyse forbrugerne om gældsposterne, herunder med den tilknyttede relevante og nødvendige økonomiske rådgivning, som ejendomsmæglerne ikke har tilstrækkelige forudsætninger for, og i en vis udstrækning har forbud imod at udføre.

Endeligt bemærkes det, at ændringerne potentielt vil kunne bidrage til at gøre det mere tydeligt, hvad de faktiske omkostninger til at sælge boligen er, og at der samlet set bør kunne opnås en økonomisk besparelse for forbrugerne ved at gøre det muligt at fjerne et mellemlid (mægleren) for tinglyst restgæld i forbindelse med bolighandlen.

Yderligere vedrørende sanktionsbestemmelse i bekendtgørelsen om køberrådgivning

Forbrugerrådet Tænk er blevet opmærksom på, at der i køberrådgivningsbekendtgørelsen ikke er indført en bestemmelse svarende til LOFE §34, hvorefter forbrugeren ved en ikke ubetydelig pligtforsømmelse fra mæglerens side kan kræve reduktion eller bortfald af vederlaget.

Det bemærkes, at tilsvarende mulighed efter klagenævnspraksis og i henhold til obligationsretlige principper allerede er gældende for køberrådgivning i dag. Vi vil dog foreslå at muligheden kodificeres i tilknytning til bekendtgørelsens §12 (vedrørende bødestraf).

Vi står naturligvis til rådighed for eventuelle spørgsmål eller behov for uddybninger til ovenstående.

Venlig hilsen

Uffe Rabe Krag
Afdelingschef

Jakob Steenstrup
Seniorjurist