

Erhvervsudvalget, (2. samling)  
L 156 - Bilag 3,  
Offentligt

**Folketinget – Erhvervsudvalget**

Christiansborg, den 20. april 2005

Til  
udvalgets medlemmer og stedfortrædere.

Ad  
L 156 Forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom. (Bedre og billigere bolighandel).  
Af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen).

Hermed omdeles materiale fra Dansk Ejendomsmæglerforening i forbindelse med foretræde den 21. april 2005. De vedlagte bilag/priseeksemplere kan rekvireres i 2. udvalgssekretariat.

Med venlig hilsen  
Finn Skriver Frandsen,  
udvalgssekretær.

## Kommentarer fra Dansk Ejendoms mæglerforening Vedr. L 156 Forslag til ændringer af ejendomsomsætningsloven

Dansk Ejendoms mæglerforenings (DE) kommentarer til regeringens forslag til ændring af ejendomsomsætningsloven, L 156. Kommentarerne er uddybet i foreningens høringssvar, jf. bilag 2 i Erhvervsudvalget.

DE er enig i intentionerne og bakker op om 10 ud af 12 punkter i regeringens handlingsplan "Bedre og billigere bolighandel". Vi støtter også de fleste af elementerne i L 156, men:

- DE er imod afskaffelse af det obligatoriske finansieringsforslag, da det betyder mindre forbrugerinformation til boligkøberne.
- DE er betænkelig ved en fuldstændig ophævelse af ejerkravene, men ser positivt på en opblødning.
- DE finder, at ændringerne i de forsikringsmæssige forhold er meget problematiske for branchen, og i øvrigt uden nogen som helst positiv betydning for forbrugerne.

DE's synspunkter er desuden underbygget i diverse materiale udleveret ved foreningens foretræde for Erhvervsudvalget den 21. april 2005:

- Notat vedr. uvildig undersøgelse fra Deloitte om mæglernes salærer i januar 2005
- Uvildig undersøgelse fra Catinét om befolkningens holdning til oplysning om brutto- og nettoudgifter ved boligkøb
- Eksempel fra Place2Live på salgsoptillinger med og uden finansieringsforslag
- Dokumentation af salærkrig – annoncemateriale fra ejendoms mæglerbranchen

### **Kommentarer vedr. afskaffelse af obligatorisk finansieringsforslag**

- Brutto- og nettooplysninger og finansieringsforslag er basal forbrugeroplysning i enhver bolighandel. De fleste almindelige mennesker har brug for at vide, hvad boligen koster om måneden, før de køber den.
- Brutto- og nettooplysningerne sikrer en fuldstændig gennemsigtighed af priserne på boligmarkedet. Alle boliger udbudt af DE-mæglere udbydes med fastforrentede 30-årige obligationslån med kurs nærmest under pari. Det betyder, at lejligheder er sammenlignelige med villa på tværs af kommunegrænser. Denne sammenligning er på grund af forskelle i fællesudgifter og skatteprocenter umulig uden finansieringsoplysninger.
- Det almindelige fastforrentede lån med afdrag er det dyreste og mest sikre. Mange boliger udbydes derudover også med et afdragsfrit rentetilpasningslån. Det er det billigste og mest risikable. Dermed kender forbrugerne rammerne for finansieringen og kan derefter tilpasse deres endelige finansiering efter deres personlige behov.
- Ejendoms mæglerne sælger kun lån i 20 pct. af handlerne. Resten køber lånet hos deres egen bank eller direkte hos et realkreditinstitut. Det viser, at mæglerne kun sidder på en lille del af markedet og ikke presser eller lokker kunderne til at vælge de lån, de tilbyder.

- At de fleste går i banken, når finansieringen skal på plads, betyder ikke, at mæglerens finansieringsforslag er overflødige. Alle får i dag finansieringsforslag fra mægleren, og formentlig får over 95 pct. også et forslag fra deres egen bank. Dermed er der to forslag at vælge imellem og sammenligne. Det er konkurrence. Uden mæglerens forslag er der kun ét tilbud om finansiering, nemlig det fra banken. Det er ikke konkurrence, men monopolisering.
- Bankerne er i stigende grad begyndt at sælgere dyrere banklån til kunderne i stedet for billigere realkreditlån. Dette kan boligkøberne bedre gennemskue, hvis de også får et alternativt tilbud fra ejendomsmægleren.
- Forslaget bygger på den misforståelse, at det skulle blive billigere at handle bolig, hvis mægleren ikke skal tilbyde finansiering. Men finansieringsoplysninger skal under alle omstændigheder indbygges i mæglerens IT-systemer, for at mægleren kan udarbejde en resultatberegning for sælgeren, som jo normalt skal have indfriet gamle lån. Derfor kræver finansieringsforslagene blot et tryk på en knap. Afskaffelse heraf gør ikke bolighandlen billigere.
- Forslaget forbyder direkte finansieringsforslag i selve salgsoptstillingen. I stedet skal eventuelle finansieringsoplysninger i et særskilt dokument. Det betyder, at der kommer tre dokumenter i fremtiden: Salgsoptstillingen, finansieringsforslagene og et tredje dokument, hvor oplysningerne fra salgsoptstillingen lægges sammen med finansieringen til et samlet økonomisk overblik over økonomien i boligen. I dag er der kun ét dokument til oplysninger. Forslaget gør hverken bolighandel billigere, bedre eller mere overskuelig for forbrugerne.
- Forslaget forbyder ikke finansieringsforslag og brutto- og nettooplysninger, men gør det blot frivilligt. Men det er ikke godt nok for forbrugerne, at sælgeren og mægleren i fællesskab kan beslutte, hvilken forbrugeroplysning der skal gives i den enkelte handel. Forbrugerbeskyttelse kan ikke være frivillig. Det må være et lovkrav. Ellers beskyttes forbrugerne kun, når sælgeren og mægleren ser det som en fordel for dem selv.
- Muligheden for at sammenligne boligpriser forsvinder, hvis blot en del mæglerne stopper med brutto- og nettooplysninger. Desuden må det frygtes, at en del vil markedsføre boliger med mere risikable låntyper for at få boligerne til at fremstå billigere i annoncerne. Det giver forbrugerne et fejlagtigt indtryk af boligens reelle omkostninger i forhold til andre boliger.

DE mener, at oplysningerne om brutto- og nettooplysninger er en helt afgørende forbrugerinformation, som ejendomsmægleren bør have pligt til at levere. DE foreslår derfor, at oplysningerne fortsat skal være obligatoriske i ejendomshandel.

#### **Kommentarer vedr. ophævelse af ejerkrav**

- Fuldstændigt frit ejerskab til branchen risikerer at tiltrække "uheldige elementer", som får bedre mulighed for at bruge ejendomshandel til hvidvaskning af penge, konkursrytteri m.m. Det viser de norske erfaringer, som har ført til opstramning af de norske regler.
- Ejendomsmæglere handler på vegne af almindelige familier med meget store summer, som bl.a. kommer ind som deponerede midler. For almindelige mennesker er en tryk

bolighandel afgørende for familiens velfærd og økonomi. Fejl eller svindel kan have afgørende betydning for resten af folks liv. Derfor skal det ske under helt betryggende vilkår, og derfor bør det sikres, at det er fagligt kompetente og ansvarlige personer, der har ansvaret over for forbrugerne og for virksomhedens drift.

- Frit ejerskab i kombination med færre krav til forbrugerinformation i annoncer, ingen krav om seriøs information om de månedlige boligudgifter i salgsoptillinger og nemmere adgang til registrering som ejendomsmægler risikerer at bidrage til en proletarisering af ejendomsmæglerhvervet, og til at forbrugerne mister tilliden til mæglerne. Dermed forsvinder trygheden i bolighandlen.
- Det er ikke nok, at der er ansvarsforsikringer, som efter nogle måneder giver forbrugerne pengene igen. Forbrugerne har brug for tryghed.
- I dag kan man fratage en mægler hans registrering. Fremover kan man intet gøre over for ejendomsmæglervirksomheder, der gentagne gange snyder forbrugere. Der er ingen krav til dem – og de har intet ansvar. Ansvar hviler på de ansatte, som jo kan skiftes ud.

DE foreslår, at der ligesom for revisorer gives mulighed for op til 49 pct. fremmed ejerskab. Dermed opfyldes behovet for bedre adgang til fremmedkapital og nye idéer. Men samtidig sikres forbrugernes tryghed og sikkerhed. Man bør overveje, hvor mange sager om forbrugere, der er blevet snydt af "sidegademæglere", der skal til, før Folketinget alligevel vil stramme op på reglerne igen. DE mener, at det er bedre at tage højde for det fra starten.

#### **Kommentarer fra DE vedr. ansvarsforsikring**

- Forslaget flytter forsikringsansvaret fra arbejdsgiveren til medarbejderen. Det er helt usædvanligt, at medarbejdere har et forsikringsmæssigt ansvar for fejl. Ansvar bør placeres på arbejdsgiveren – også selvom der ændres i ejerskabsforholdene.
- Forbrugerne forventer, at det er selve ejendomsmæglervirksomheden, der skal stilles krav overfor, når der kræves erstatning. Det er forvirrende, at der skal stilles krav over for en ansat mægler, som måske kun har løst få af opgaverne i den konkrete handel, eller som måske ikke er ansat i virksomheden længere, når erstatningskravet stilles.
- Ændringen risikerer at hæmme effektiviseringer og produktivetsforbedringer i sagsbehandlingen i forbindelse med ejendomsformidling, fordi effektive arbejdsprocesser kræver arbejdsdeling, hvor flere medarbejdere varetager delopgaver i den enkelte sag. Der arbejdes f.eks. med efterbehandlingskontorer eller administrationscentre, hvor dele af sagsbehandlingen foregår. Det giver effektiv sagsbehandling af høj faglig kvalitet. Men det skaber forvirring for forbrugerne, hvis erstatningsansvaret er delt ud på flere medarbejdere, og det skaber åbenlyse urimeligheder, hvis en ansat ejendomsmægler skal have forsikringsansvar for arbejde udført af en kollega.

DE foreslår derfor, at forsikringsansvaret for fejl begået i virksomheden fortsat er placeret på arbejdsgiveren, mens den ansatte mæglers egen forsikring kun gælder de opgaver vedkommende løser udenfor virksomheden. Problemet kan løses nemt og effektivt ved, at fremmede ejere kun må eje op til 49 pct.

TT  
20.04.05

## **Deloitte-undersøgelse: Konkurrencen presser ejendomsmæglerens salærer**

Deloitte har gennemført en uvildig analyse af ejendomsmæglerens salærer. Analysen er udarbejdet på baggrund af 3.837 formidlingsaftaler fra 862 ejendomsmæglerforretninger, og analyseperioden er januar 2005. Det er Dansk Ejendomsmæglerforening, der har bestilt den uvildige analyse fra Deloitte.

Udfra analysen kan det konkluderes:

- Ejendomsmæglerens salærer er generelt betydeligt lavere i januar 2005, end de ifølge Konkurrencestyrelsen var i juli 2003.
- I alle geografiske områder, som Konkurrencestyrelsen fokuserede på, er salærene lavere i 2005-undersøgelsen, samtidigt med at ejendomspriserne er steget markant de fleste steder. Kun i Københavns omegn ser salærene ved hussalg ud til at holde niveauet fra Konkurrencestyrelsens undersøgelse.
- Gennemsnitssalæret i København/Frederiksberg er 32 pct. lavere for hussalg og 18 pct. lavere for salg af ejerlejligheder.
- Gennemsnitssalæret ved hussalg er 39.600 kr., mens det ved salg af ejerlejligheder er 35.500 kr.
- Det gennemsnitlige markedsføringsbidrag er på 10.700 kr. og i 75 pct. af alle handler er markedsføringsbidraget under 15.000 kr.
- I 25 pct. af alle handler er salæret under 27.000 kr.
- I 50 pct. af alle handler er salæret under 34.500 kr.
- I 75 pct. af alle handler er salæret under 45.000 kr.
- Analysens resultater står i skærende kontrast til påstande om salærer i nærheden af 100.000 kr.

Analysen dokumenterer desuden, at der er stor variation både i salærene og i markedsføringsbidraget. Ejendomsmæglerens salærer er ikke faste procenter af ejendomsprisen, som antaget i Konkurrencereguleringen. DE har gennem indsamling af annoncemateriale dokumenteret, at mange mæglere annoncerer med faste salærer og med rabatter, som dermed ikke er forbeholdt de stærke kunder. Desuden reklamerer flere af de største ejendomsmæglere – herunder store kæder – massivt for alternative salgsformer, som f.eks. EDC's "Selvsalg" og "Medsalg", Danboligs "Vælg & Sælg" med 7 forskellige salgsformer eller homes "BedsteBud".

### **FUP:**

"Det er ikke unormalt, at en familie må betale op imod 150.000 kroner i honorar og annoncer for at få solgt et helt almindeligt hus," siger Carina Christensen.

(citaf fra pressemeddelelse fra De Konservative den 12. januar 2005)

### **FAKTA:**

8 formidlingsaftaler ud af 3.837 (svarende til 2 promille af handlerne) indeholder salærer på over 138.000 kr. Den gennemsnitlige udbudspris på disse boliger er 7,5 mio. kr.

(Deloitte, marts 2004)

**Pris for formidling af huse**

	Konkurrencestyrelsen 2003	Deloitte 2005	Forskel 2003-05
	Salær i kr. eks. moms	Salær i kr. eks. moms	Pct.
København/Fr. berg	82.000	55.700	-32
Københavns omegn (Kbh/Fr.borg/Roskilde)	55.000	56.700	3
Øerne i øvrigt	38.000	35.000	-8
Århusområdet (amt)	38.000	34.900	-8
Jylland i øvrigt	37.000	33.600	-9
Landsplan		39.600	

**Pris for formidling af ejerlejligheder**

	Konkurrencestyrelsen 2003	Deloitte 2005	Forskel 2003-05
	Salær i kr. eks. moms	Salær i kr. eks. moms	Pct.
København/Fr. berg	55.000	45.000	-18
Københavns omegn (Kbh/Fr.borg/Roskilde)	38.000	35.500	-7
Øerne i øvrigt	28.000	25.500	-9
Århusområdet (amt)	35.000	25.500	-27
Jylland i øvrigt	30.000	27.000	-10
Landsplan		35.500	

 TT  
 19.04.05

## PRESSEMEDDELELSE

København, xx. april 2005

### **Boligkøbere vil ikke af med mæglerens finansieringsforslag**

Tre ud af fire boligkøbere ønsker fortsat at få oplyst både boligens kontantpris og de månedlige brutto- og nettoydelse i ejendomsmæglerens salgsoptilinger og boligannoncer. Kun godt 13 pct. vil gerne nøjes med kontantprisen.

Det viser en undersøgelse, som Dansk Ejendomsmæglerforening har fået gennemført blandt danskerne. Men økonomi- og erhvervsminister Bendt Bendtsen (K) vil – med et lovforslag, der fremsættes i dag – fjerne kravet om, at boliger altid skal udbydes med finansieringsforslag. Sker dette, vil brutto- og netto-begreberne formentlig forsvinde fra mæglerens salgsmateriale.

Ifølge DE's formand bekræfter undersøgelsen det, som ejendomsmæglerne godt vidste i forvejen – nemlig at brutto- og nettoydelse og dermed finansieringsforslagene har en meget vigtig funktion for boligkøberne:

"Kontantprisen siger ikke noget som helst om de faktiske månedlige udgifter for den enkelte familie. Droppes finansieringsforslagene vil man derfor gøre det umuligt for boligkøbere at gennemskue, om de har råd til at købe en given villa eller ejerlejlighed," påpeger Steen Winther-Petersen.

Det er det uafhængige analyseinstitut CATINET A/S, der på vegne af DE i februar måned har spurgt 1.074 danskere, hvilke oplysninger de gerne vil have hos ejendomsmægleren, hvis de skal købe en ny bolig.

73,1 pct. har svaret, at de helst vil oplyses om både boligens kontantpris og den månedlige brutto- og nettoydelse. 13,6 vil foretrække kun at blive oplyst om boligens kontantpris, mens 5,9 pct. gerne vil nøjes med den månedlige ydelse. Endelig har 7,4 pct. svaret "ved ikke".

#### **Større informationsbehov blandt yngre, familier og kvinder**

Det er bemærkelsesværdigt, at der i gruppen af 18-49-årige er over 80 pct., der vil foretrække at få oplyst både boligens kontantpris og den månedlige ydelse. Det kan antyde, at førstegangskøbere, der endnu ikke har fået sparet så meget op i egen bolig har et større behov for økonomisk information før et boligkøb.

Undersøgelsen viser også, at behovet for økonomisk information stiger i takt med antallet af personer i husstanden. For husstande med kun én person er der et lavere informationsbehov – af disse er der således "kun" 64,5 pct., der ønsker information om både boligens kontantpris og den månedlige ydelse. Men for husstande med fire personer eller flere er det hele 82,3 pct., der har det samme informationsbehov. Det kan ses, at for hver gang antallet af personer i husstanden stiger med 1, så stiger informationsbehovet også (jf. vedlagte tabel)

Endelig viser undersøgelsen, at mænds informationsbehov er mindre end kvinders, idet 18 pct. af mændene godt vil nøjes med oplysning om boligens kontantpris, mens blot 9,4 pct. af kvinderne siger det samme.

### **Mindre gennemsigtighed og forbrugerbeskyttelse**

I dag skal ejendomsmæglerne ifølge loven fremkomme med tre forskellige finansieringsforslag i deres salgsoptillinger. DE har desuden pålagt sine medlemmer – dvs. godt 95 pct. af markedet – at udbyde alle boliger med 30-årige fastforrentede lån med kurs nærmest under pari.

Det sikrer sammenligneligheden, også selv om mange boligkøb i dag finansieres med alternative låntyper. Dermed beskyttes boligkøberne mod smarte salgstricks, hvor risikable låntyper kan få boligen til at fremstå billigere.

"Finansieringsforslag – og ikke mindst de 30-årige fastforrentede lån – er så væsentlig en forbrugerinformation, at det ikke kan nytte noget, at man giver det frit og lader det være fuldstændig op til ejendomsformidlerne selv at bestemme, hvad de vil give af oplysninger i deres salgsmateriale.

En stribe eksperter har allerede advaret regeringen mod at gennemføre forslaget – dels fordi bankerne reelt vil få monopol på finansieringsrådgivningen, som næppe vil være uvildig, og dels fordi det fuldstændig vil smadre den gennemsigtighed på boligmarkedet, der gennem en årrække er blevet opbygget i ejendomsmæglerens boligannoncer.

Nu har boligkøberne også talt – og mon ikke det kan få politikerne til at tænke sig om en ekstra gang," siger Steen Winther-Petersen.

---

For yderligere oplysninger:

- DE's formand Steen Winther-Petersen træffes på tlf. 33 36 10 48
- Vedlagt talmaterialet i CATINET's undersøgelse – gennemført i februar 2005



## Boligpris

Hvis du skal købe ny bolig, og du skal finde ud af om du har råd til at købe boligen hvilken af følgende tre oplysninger vil du så foretrække?

	Kun oplysning om boligens kontantpris		Oplysning om boligens kontantpris og den månedlige ydelse (Int: den månedlige ydelse gælder både brutto og nettoydelsen for et fastforrentet 30-årigt lån)		Kun oplysning om den månedlige ydelse (Int: den månedlige ydelse gælder både brutto og nettoydelsen for et fastforrentet 30-årigt lån)		Ved ikke		Total	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
<b>Respondentens køn:</b>										
Mand	94	18,0*	371	70,5	30	5,8	30	5,7	526	100,0
Kvinde	52	9,4	415	75,6	33	6,0	49	8,9	548	100,0
Resp.	146	13,6	785	73,1	63	5,9	79	7,4	1074	100,0
<b>Respondentens alder:</b>										
18-29 år	16	8,6	152	82,4*	5	2,8	11	6,1	184	100,0
30-49 år	49	12,0	332	80,7*	20	4,8	10	2,5	411	100,0
50-69 år	56	16,6	230	68,3	27	8,1	23	7,0	336	100,0
70 år +	25	17,5	72	50,4	11	8,0	34	24,1+	142	100,0
Resp.	146	13,6	785	73,1	63	5,9	79	7,4	1074	100,0
<b>Region:</b>										
HT Området	41	11,1	274	74,5	19	5,2	34	9,3	368	100,0
Resten af Sjælland + øerne	34	15,8	157	72,7	13	6,1	12	5,4	216	100,0
Jylland	71	14,6	354	72,3	31	6,4	33	6,8	490	100,0
Resp.	146	13,6	785	73,1	63	5,9	79	7,4	1074	100,0
<b>Hvor mange personer bor der i alt i Deres husstand?</b>										
1 person	35	14,9	152	64,5	15	6,5	33	14,1+	236	100,0
2 personer	63	15,6	280	69,3	27	6,6	34	8,5	405	100,0
3 personer	20	11,7	136	79,9*	8	4,8	6	3,5	170	100,0
4 personer eller flere	28	10,6	217	82,3+	13	5,0	6	2,1-	264	100,0
Resp.	146	13,6	785	73,1	63	5,9	79	7,4	1074	100,0
<b>Hvor mange børn på under 15 år bor der i alt i Deres husstand?</b>										
Ingen børn under 15 år	105	13,9	525	69,8	50	6,6	72	9,6+	753	100,0
1 barn under 15 år	17	14,0	100	80,8*	3	2,7-	3	2,5-	124	100,0
2 børn under 15 år	19	12,1	128	82,2*	6	4,1	3	1,6	156	100,0
3 børn under 15 år	5	15,8	23	72,6	4	11,6	-	-	32	100,0
4 eller flere børn under 15 år	8	8,9	8	88,9	1	11,1	1	11,1	9	100,0
Resp.	146	13,6	785	73,1	63	5,9	79	7,4	1074	100,0
<b>Husstandens bruttoindtægt:</b>										
0-199.999 kr.	11	8,0	97	69,1	12	8,7	20	14,1+	140	100,0
200.000-399.999 kr.	38	16,4	168	72,3	15	6,4	11	4,9	232	100,0
400.000-599.999 kr.	31	11,6	216	79,9	17	6,2	6	2,3	270	100,0
600.000 kr. eller derover	46	21,8*	152	71,2	12	5,6	3	1,5-	213	100,0
Vil ikke svare / Ved ikke	19	8,7	153	70,1	8	3,5	39	17,7+	218	100,0
Resp.	146	13,6	785	73,1	63	5,9	79	7,4	1074	100,0

\* = Significant difference on 95% level

Vejet vandret procent

Copyright CATINET - Februar 2005