

Udskriftsdato: 18. december 2025

2013/1 BTL 137 (Gældende)

Betænkning over Forslag til lov om formidling af fast ejendom m.v.

Ministerium: Folketinget

Betænkning

over

Forslag til lov om formidling af fast ejendom m.v.

[af erhvervs- og vækstministeren (Henrik Sass Larsen)]

1. Ændringsforslag

Erhvervs- og vækstministeren har stillet 8 ændringsforslag til lovforslaget.

2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 26. februar 2014 og var til 1. behandling den 18. marts 2014. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalget.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 2 møder.

Høring

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og erhvervs- og vækstministeren sendte den 20. december 2013 dette udkast til udvalget, jf. ERU alm. del – bilag 110. Den 26. februar 2014 sendte erhvervs- og vækstministeren de indkomne høringssvar og et notat herom til udvalget.

Skriftlige henvendelser

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget 1 skriftlig henvendelse fra EDC Gruppen A/S.

Erhvervs- og vækstministeren har over for udvalget kommenteret den skriftlige henvendelse til udvalget.

Spørgsmål

Udvalget har stillet 6 spørgsmål til erhvervs- og vækstministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *flertal* i udvalget (udvalget med undtagelse af DF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Venstres medlemmer af udvalget støtter lovforslaget, der i et vist omfang er medvirkende til en forenkling af reglerne for formidling af fast ejendom i Danmark.

Venstre hilser med glæde de stillede ændringsforslag velkomne. De er i overensstemmelse med Venstres ønsker, således som bl.a. udtrykt under førstebehandlingen i Folketinget.

Med ændringsforslagene sikres således, at en ejendomsmægler på så tidligt et tidspunkt som muligt i handelsforløbet oplyser køberne om, at vedkommende (eventuelt via selskab, familie etc.) har personlige interesser i en eventuel handel. Det er vigtigt for en potentiel køber at vide allerede fra den første fremvisning.

Ligeledes sikres med ændringsforslagene, at en anden af Venstres vigtige indvendinger er korrigeret. Mægleren, der i dag har pligt til at oplyse brutto- og nettoydelse i annonceringen får ikke som oprindeligt foreslået et forbud herimod. Et forbud ville i realiteten betyde, at en potentielt interesseret køber mod betaling skulle få sit pengeinstitut til at udregne »huslejen« for hvert hus, den pågældende

kigger på. Mægleren har i forvejen denne oplysning. Vælger mægleren at annoncere hermed – hvilket må forventes – sikres, at udregningen som i dag sker i henhold til et standardfinansieringsforslag.

Et *mindretal* i udvalget (DF) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for de stillede ændringsforslag.

Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Æ n d r i n g s f o r s l a g

Af erhvervs- og vækstministeren, tiltrådt af udvalget:

Til § 35

1) I *stk. 2, 1. pkt.*, ændres »købsaftalen« til: »salgsopstillingen«.
[Fremrykkelse af tidspunktet for ejendomsmæglerens oplysning om interesse]

Til § 39

2) I *stk. 1* udgår »de årlige«.
[Konsekvens af ændringsforslag nr. 5]

Til § 41

3) I *stk. 2* udgår »årlige«.
[Konsekvens af ændringsforslag nr. 5]

Til § 42

4) *Stk. 1* affattes således:
»Ejendomsmægleren må ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, jf. dog *stk. 3*.«
[Konsekvens af ændringsforslag nr. 5]

5) Som *stk. 3* indsættes:
»*Stk. 3*. Ejendomsmægleren må dog beregne brutto- og nettoudgift og oplyse herom på baggrund af et standardfinansieringsforslag. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om standardfinansieringsforslaget, beregningen af brutto- og nettoudgiften, og hvad der skal oplyses i forbindelse hermed.«
[Mulighed for beregning af brutto- og nettoudgift på baggrund af et standardfinansieringsforslag]

Til kapitel 10

6) I kapiteloverskriften indsættes efter »*Klageadgang*«: »*m.v.*«
[Præcisering af kapiteloverskrift]

Til § 68

7) Efter nr. 1 indsættes som nyt nummer:
»01. I § 8 *b, stk. 2* og 3, ændres »lov om omsætning af fast ejendom« til: »lov om formidling af fast ejendom.««

[Konsekvensændring grundet ny titel til loven]

Ny paragraf

8) Efter § 69 indsættes som ny paragraf:

»§ 01. I lov om tinglysning, jf. lovbekendtgørelse nr. 158 af 9. marts 2006, som ændret bl.a. ved § 2 i lov nr. 539 af 8. juni 2006 og senest ved § 4 i lov nr. 1613 af 26. december 2013, foretages følgende ændring:

1. § 49 d, stk. 2, nr. 3, affattes således:

»3) personer, der i henhold til § 6 i lov om formidling af fast ejendom er godkendt som ejendomsmægler,««

[Konsekvensændring af tinglysningsloven]

Bemærkninger

Til nr. 1

Fremrykningen af tidspunktet for ejendomsmæglerens oplysning om interesser vil bidrage til øget gennemsigtighed for køberen, da køberen vil være oplyst om ejendomsmæglerens eventuelle personlige eller økonomiske interesse allerede i salgsoptillinger frem for først i købsaftalen.

Til nr. 2

Det foreslås, at kravet om, at oplysning af ejerudgifter i salgsoptillinger skal være på baggrund af den årlige udgift, udgår. Ændringen sker som følge af, at det i ændringsforslag nr. 5 nu bliver muligt for ejendomsmægleren at oplyse om brutto- og nettoydelse på baggrund af et standardfinansieringsforslag. Da brutto- og nettoydelsen oplyses som den månedlige ydelse, kan det være forvirrende for forbrugeren, at oplysning om ejerudgifter er baseret på de årlige udgifter. Ændringen medfører, at der i bestemmelsen alene angives, at der skal oplyses om ejerudgifter. Det er således op til Erhvervsstyrelsen at fastsætte nærmere regler herom, herunder om ejerudgifterne bør oplyses på grundlag af den månedlige udgift, jf. den bemyndigelsesbestemmelse, der allerede fremgår af lovforslagets § 39, stk. 2.

Til nr. 3

Det foreslås, at kravet om, at oplysning om ejerudgifter i annoncer og anden markedsføring skal være på baggrund af den årlige udgift, udgår. Der henvises til bemærkningerne til ændringsforslag nr. 2. Samme hensyn gør sig gældende i forhold til annoncer og anden markedsføring, så det ikke er forskellige ejerudgifter, som vil fremgå af salgsoptillinger og annoncer m.v.

Til nr. 4

Der har i forbindelse med behandlingen i Folketinget været ønske om, at ejendomsmægleren skal kunne oplyse om brutto- og nettoudgift på baggrund af et standardfinansieringsforslag.

Det foreslås, at der indføres en modifikation til forbuddet mod udarbejdelse af finansieringsforslag i lovforslagets § 42, stk. 1.

Der henvises til bemærkningerne nedenfor til ændringsforslag nr. 5.

Til nr. 5

I dag er det en obligatorisk pligt for ejendomsmægleren at beregne en brutto- og nettoudgift på baggrund af et standardfinansieringsforslag. Ejendomsmægleren kan frivilligt vælge også at beregne alternative finansieringsforslag.

Lovforslaget indfører et generelt forbud mod beregning af finansieringsforslag i lovforslagets § 42, stk. 1.

Under behandlingen i Folketinget har der været udtrykt ønske om at sikre, at forbrugerne fortsat kan få oplyst brutto- og nettoudgiften. Brutto- og nettooplysninger giver forbrugerne mulighed for at kunne sammenligne finansieringsforslag for forskellige ejendomme uanset ejendomstype og beliggenhed. Sammenligneligheden opnås, ved at brutto- og nettoudgifterne beregnes på et ensartet grundlag. Man skal dog være opmærksom på, at oplysningen ikke svarer til den konkrete udgift, som køber efter konsultation af egen finansiel rådgiver kommer til at afholde på sit lån.

Det foreslås derfor, at der indføres en modifikation til forbuddet mod beregning af brutto- og nettoudgifter. Det skal således være muligt for ejendomsmægleren at beregne og oplyse om brutto- og nettoudgiften på baggrund af et standardiseret finansieringsforslag. Den standardiserede beregning skal sikre, at når der fremgår en brutto- og nettoudgift, så vil det være de samme beregningsparametre, som ligger til grund for tallene. Dermed kan tallene stadig tjene som sammenligningsgrundlag på tværs af ejendomstyper og beliggenhed.

Ejendomsmægleren har ifølge forbuddet i stk. 1 fortsat ikke mulighed for at beregne alternative finansieringsforslag. Dermed bevares lovforslagets hensigt om at tilskynde køber til at søge rådgivning om finansiering af sit boligkøb dér, hvor ekspertisen er størst.

Der er, modsat i dag, ikke tale om en pligt for ejendomsmægleren til at foretage denne beregning af brutto- og nettoudgiften, men ejendomsmægleren kan tilbyde at foretage beregningen som en frivillig ydelse. Hvis der ikke er oplyst om brutto- og nettoudgiften, kan købere beregne finansieringsmuligheder på finansielle aktørers hjemmesider, hvor der findes låneberegningstværktøjer til rådighed for forbrugerne, som ejendomsmæglerne også gerne må henvise forbrugeren til, jf. også bemærkningerne til lovforslagets § 21, stk. 1, og § 42, stk. 1.

Erhvervsstyrelsen fastsætter nærmere regler om det standardfinansieringsforslag, der skal ligge til grund for beregningen af brutto- og nettoudgift. Der er også i dag i formidlingsbekendtgørelsen fastsat en beregningsmodel for et standardfinansieringsforslag. Modellen er fastlagt ud fra et forsigtigt skøn over, hvad det koster at finansiere købet af ejendommen, og i samråd med branchen og de finansielle interessenter. Det er hensigten, at modellen med passende mellemrum optimeres og opdateres i samråd med de førnævnte interessenter. Det er endvidere hensigten, at modellen skal tage udgangspunkt i de regler, som de finansielle virksomheder i dag lægger til grund i forbindelse med deres kreditvurdering af kunder. Samtidig vil der blive fastsat regler om, at brutto- og nettoudgiften ikke skal indeholde ejerudgifter, da disse er af så væsentlig betydning, at de bør oplyses selvstændigt og ikke skjules i det samlede tal. De nærmere regler fastsat af Erhvervsstyrelsen skal således sikre en tydelig adskillelse mellem oplysninger om kontantpris, ejerudgifter og eventuelt brutto- og nettoudgift.

Det er endvidere hensigten, at Erhvervsstyrelsen fastsætter nærmere regler om, hvilke oplysninger der skal gives i forbindelse med brutto- og nettoudgiften. I dag er der i formidlingsbekendtgørelsen fastsat regler om, at det i salgsoptstillingen skal oplyses, at brutto- og nettoudgiften er beregnet på baggrund af et standardfinansieringsforslag, og at denne standardfinansiering i visse tilfælde ikke kan opnås. Det er hensigten, at der også efter den nye lov skal fastsættes regler herom. Endvidere kan Erhvervsstyrelsen fastsætte regler om, at ejendomsmægleren skal oplyse køber om, at der findes et offentligt prissammenligningsværktøj for boliglån med pant i fast ejendom i forbindelse med oplysning om brutto- og nettoydelsen. Et sådant prissammenligningsværktøj forventes etableret primo 2015 og skal gøre det nemmere for forbrugerne at sammenligne lån med pant i fast ejendom på tværs af både lånetyper og institutter, jf. regeringens aftale med V, SF og K af 6. februar 2014 om regulering af refinansieringsrisiko i forbindelse med rentetilpasningslån.

Til nr. 6

Ændringen er en præcisering af kapiteloverskriften til lovforslagets kapitel 10. Ændringen medfører, at kapiteloverskriften bliver »Klageadgang m.v.« i stedet for »Klageadgang«.

Til nr. 7

I lov om fremme af energibesparelser i bygninger henvises der i § 8 b, stk. 2 og 3, til lov om omsætning af fast ejendom. Da den gældende lovs titel, lov om omsætning af fast ejendom, med det fremsatte lovforslag ændres til lov om formidling af fast ejendom, ændres titlen også i lov om fremme af energibesparelse i bygninger.

Til nr. 8

Der henvises i tinglysningslovens § 49 d, stk. 2, nr. 3, til registrerede ejendomsmæglere, jf. § 25 i lov om omsætning af fast ejendom. I medfør af at der fremsættes lovforslag til en ny hovedlov om formidling af fast ejendom, samt at den gældende lovs titel ændres, foretages en konsekvensændring af formuleringen i tinglysningslovens § 49 d, stk. 2, nr. 3, så der henvises til godkendte ejendomsmæglere, jf. § 6 i lov om formidling af fast ejendom.

Benny Engelbrecht (S) Julie Skovsby (S) Anne Sina (S) Mette Reissmann (S) Karin Gaardsted (S) fmd.

Peder Christensen (S) Ole Sohn (S) Ida Auken (RV) Nadeem Farooq (RV) Jeppe Mikkelsen (RV)

Steen Gade (SF) Lisbeth Bech Poulsen (SF) Henning Hyllested (EL) Stine Brix (EL) Uffe Elbæk (UFG)

Kim Andersen (V) Michael Aastrup Jensen (V) Anne-Mette Winther Christiansen (V) nfmd.

Preben Bang Henriksen (V) Erling Bonnesen (V) Jakob Engel-Schmidt (V) Hans Christian Schmidt (V)

Hans Christian Thoning (V) Hans Kristian Skibby (DF) Dennis Flydtkjær (DF)

Mette Hjermand Dencker (DF) Kim Christiansen (DF) Joachim B. Olsen (LA) Brian Mikkelsen (KF)

Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	47	Det Konservative Folkeparti (KF)	8
Socialdemokratiet (S)	47	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Dansk Folkeparti (DF)	22	Siumut (SIU)	1
Radikale Venstre (RV)	17	Sambandsflokkurin (SP)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	12	Javnaðarflokkurin (JF)	1
Enhedslisten (EL)	12	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	1
Liberal Alliance (LA)	9		

Oversigt over bilag vedrørende L 137

Bilagsnr.	Titel
1	Høringsnotat og høringssvar, fra erhvervs- og vækstministeren
2	Udkast til tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
3	Tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
4	Henvendelse af 10/4-14 fra EDC Gruppen A/S
5	1. udkast til betænkning
6	Ændringsforslag fra erhvervs- og vækstministeren
7	2. udkast til betænkning

Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 137

Spm.nr.	Titel
1	Spm. om, hvorfor ministeren finder det nødvendigt at indføre et egentligt forbud for ejendomsmægleren til at oplyse brutto- og nettoydelse, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
2	Spm. om, hvorfor ejendomsmæglere skal kunne nøjes med at signalere på deres hjemmeside, hvem de har som samarbejdspartnere, og hvorfra de får deres provision, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
3	Spm. om, med hvilken begrundelse ministeren finder, at det er tilstrækkeligt, at ejendomsmæglere fremover kan vente helt til købsaftalens indgåelse med at oplyse egne eller nære familierelationers personlige interesser i salg af en ejendom, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
4	Spm. om, hvilken forskel ministeren mener, at det vil gøre for forbrugerne, at ejendomsmæglere ikke længere må formidle finansiering, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
5	Spm. om, på hvilken måde ministeren finder, at en ophævelse af begrænsningen af, hvor mange forskellige måder en ejendomsmægler kan sammensætte sit tilbud til en boligsælger på, vil gøre det mere overskueligt og forbrugervenligt for en boligsælger, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå
6	Spm. om kommentar til henvendelsen af 10/4-14 fra EDC Gruppen A/S, til erhvervs- og vækstministeren, og ministerens svar herpå