

**Produktivitetskommissionen  
Bredgade 38,1.  
1260 København K.**

**Att. Niels C. Beier**

Sendt pr. e-mail til [ncb@produktivitetskommissionen.dk](mailto:ncb@produktivitetskommissionen.dk)



**Vedr.: Notat om uhensigtsmæssige reguleringer inden for  
ejendomsmæglerbranchen**

Dansk Ejendomsmæglerforening har modtaget Produktivitetskommissionens anmodning af 11. februar 2013 om at udarbejde et kort notat, der skitserer, hvad foreningen opfatter som uhensigtsmæssig regulering inden for ejendomsmæglerbranchen, og skal hermed som ønsket beskrive de tre reguleringer, som foreningen vurderer gør mest skade.

Indledningsvis skal det oplyses, at Dansk Ejendomsmæglerforening er en brancheforening for registrerede ejendomsmæglere. Foreningen har ca. 3.000 medlemmer, hvilket svarer til ca. 95 % af samtlige ejendomsmæglere i Danmark.

**1) Ejendomsformidlerens ansvar**

Ejendomsmæglerbranchen er den eneste rådgivningsbranche i Danmark, hvor der gælder et objektivt ansvar (jf. § 24 i ejendomsmæglerloven) for formidleren. Den nuværende ejendomsmæglerlovs § 24, stk. 2 er formuleret således:

*“Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af provenu ved salg, jf. § 20, 3. pkt., og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jf. § 19, stk. 1, 4. pkt., og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Har forbrugeren i god tro handlet i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse, og afviger denne væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, har forbrugeren krav på rimelig godtgørelse af forskellen.”*

Islands Brygge 43  
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: [de@de.dk](mailto:de@de.dk)

Internet:

[www.de.dk](http://www.de.dk)

Det fremgår af bestemmelsen, at der i medfør af § 24, stk. 2 påhviler formidleren et *objektivt* ansvar overfor forbrugeren i følgende situationer – forkert beregning af provenu, forkert beregning af ejerudgift og forkert værdiansættelse.<sup>1</sup> Endvidere fremgår det, at forbrugeren skal have økonomisk kompensation uanset, at den fejlagtige beregning ikke har påført forbrugeren et tab.

Formidleren er efter bestemmelsen forpligtet til at betale godtgørelse til en forbruger i enhver situation, hvor der opstår en difference til skade for forbrugeren også, uden formidleren har haft nogen mulighed for at påvirke eller afværge den opståede difference. Eksempelvis hæfter formidleren overfor forbrugeren som følge af fejl i beregning af provenu foretaget på baggrund af fejlagtige offentlige kurslister, jf. U.1997.488.V.

Dette strenge ansvar pålægger ejendomsformidlingsvirksomheden en ikke uvæsentlig økonomisk risiko og indebærer at virksomheden må indregne beløb til erstatninger, også hvor forbrugeren ikke har lidt et tab, ligesom ansvaret fordyrer forsikringspræmierne for ejendomsformidlingsvirksomhederne - udgifter som i sidste ende bliver lagt over på forbrugerne og dermed forøger omkostningerne i bolighandlerne.

Da godtgørelsen til forbrugeren endvidere udløses uanset, at forbrugeren ikke har lidt et tab forekommer denne retsstilling for ejendomsformidlingsvirksomheden uforståelig og klart urimelig.

Foreningen ser derfor gerne, at bestemmelsen ændres derhen, at der kun skal ydes godtgørelse hvis ejendomsformidlingsvirksomheden har handlet culpøst. En sådan ændring vil i øvrigt understøtte regeringens formål om at gøre bolighandlerne billigere for forbrugerne.

Foreningen er opmærksom på, at retsstillingen herved isoleret set forringes en smule for forbrugerne, men under hensyn til, at bestemmelsen i dag overkompenserer forbrugerne og idet foreningen samtidigt gerne ser, at bestemmelsen udstrækkes til også at omfatte erhvervsmæssigt udbud af boliger og erhvervsmæssig rådgivning i tilknytning til bolighandler, jf. ejendomsmæglerlovens § 1, stk. 1, nr. 1 og 3 vil en sådan ændring reelt styrke forbrugernes retssikkerhed. Ligesom der samtidig vil kunne rettes op på den nuværende konkurrenceforvridende retsstilling, idet ingen anden branche, ej heller finanssektoren, er blevet pålagt denne byrde gennem de seneste år. På

Islands Brygge 43  
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: [de@de.dk](mailto:de@de.dk)

Internet:

[www.de.dk](http://www.de.dk)

---

<sup>1</sup> Citat Karnov note 151 til loven: " Formidleren skal yde godtgørelse på objektivt grundlag, jf. U 1997 488 V om forkert provenuberegning som følge af fejl i den officielle kursliste fra Københavns Fondsbørs. Udtrykket »godtgørelse« er valgt fremfor »erstatning« for at markere, at forbrugers krav udløses uden hensyn til, om der er lidt et sådant tab, som ud fra et culpasyndspunkt ville kunne forlanges erstattet."

denne måde skabes et sundere konkurrencemiljø mellem de forskellige brancher inden for omsætning af boliger.

## 2) Formkrav til formidlingsaftalen

Ejendomsformidleren er pålagt mange krav til indholdet af ejendomsformidlerens formidlingsaftale. Kravene fremgår af ejendomsmæglerlovens § 10 samt formidlingsbekendtgørelsens §§ 6-8. Ejendomsformidleren skal sikre, at formidlingsaftalen er skriftlig og underskrives af samtlige aftaleparter og at der udleveres en kopi til forbrugeren. Herudover skal ejendomsformidleren sikre, at bl.a. følgende oplysninger er indeholdt i formidlingsaftalen: *samtligte aftaleparters navn og adresse, opdragets formål og varighed samt vederlæggelse, hvem der er garantistiller for ejendomsformidleren, særlige forhold, betingelser eller begrænsninger vedrørende den konkrete opgaves løsning, økonomiske og personlige forhold i forbindelse med handlen, identifikation af ejendommen, skønnede kontantpris.* I øvrigt er det reguleret i formidlingsbekendtgørelsen, at oplysningen om det samlede vederlag samt oplysningerne om ejendomsmæglerens økonomiske og personlige forhold skal fremgå af forsiden på formidlingsaftalen.

Med hensyn til ejendomsformidlerens vederlæggelse fremgår det af bemærkningerne til ejendomsmæglerlovens § 10 – der indeholder hjemmel til formidlingsbekendtgørelsens § 11 – at alle ejendomsformidlerens ydelser som hovedregel skal prisfastsættes enkeltvis. Af formidlingsbekendtgørelsens § 11, stk. 1 fremgår det nærmere, at formidlingsaftalen skal indeholde en specifikation af de ydelser, der indgår i formidlingsopdraget, samt klar og tydelig angivelse af det vederlag, der skal erlægges for hver enkelt ydelse. Aftalen skal indeholde en klar og tydelig angivelse af, hvornår og hvordan vederlaget skal erlægges. For hver enkelt ydelse skal det angives, om ydelsen er obligatorisk, jf. § 17, stk. 1, i ejendomsmæglerloven, om det er en ydelse, som formidleren har betinget sig at sælger aftager, eller om ydelsen er tilvalgt af sælger.

Det fremgår af ejendomsmæglerlovens § 10, stk. 3, at ejendomsformidleren ikke kan gøre krav på vederlag på andet grundlag end i en aftale, der overholder ovennævnte krav. Det betyder, at såfremt blot ét af de mange krav til formidlingsaftalen ikke er opfyldt, vil ejendomsformidleren fortabe retten til sit vederlag.

Det er foreningens opfattelse at det bør gøres valgfrit om ydelserne skal udspecificeres eller ej, da der hersker meget stor forvirring om, hvor meget der skal udspecificeres, og da udspecificering i f. eks. antal annoncer ved resultatafhængigt vederlag ikke giver mening, da det samlede vederlag herfor skal betales, når ejendommen bliver solgt, uanset om annonceringen har fundet sted eller ej. For ejendomsformidleren er kravet om den meget detaljerede udspecificering i hver enkelt sag en yderst tung administrativ byrde, idet tidsforbruget med at angive og prissætte hver enkelt ydelse i detaljen i hver enkelt sag er forholdsmæssigt stort.

Islands Brygge 43  
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: [de@de.dk](mailto:de@de.dk)

Internet:

[www.de.dk](http://www.de.dk)

Derudover ses en stor del af sagerne i Klagenævnet for Ejendomsformidling at dreje sig om de specifikke vederlagskrav.



Foreningen ser således gerne, at de nuværende vederlags- og specifikationskrav ophæves, og at der i stedet indføres en mere forenklet model af vederlagsreglerne. hvor ejendomsformidleren i stedet skal angive 3 forskellige prisscenarier i formidlingsaftalen – 1) hvad er vederlaget, hvis ejendommen sælges; 2) hvad er vederlaget, hvis formidlingsaftalen udløber, og 3) hvad er vederlaget, hvis formidlingsaftalen opsiges. Denne forenklete angivelse af priser ville gøre sammensætningen af ejendomsformidlerens vederlag mere forståelig for forbrugeren, samt gøre det lettere for forbrugerne at sammenligne forskellige formidlers priser.

### 3) Varighed af formidlingsaftale

Ifølge ejendomsmæglerlovens § 12, stk. 1 må opdragstiden ikke være længere end 6 måneder. Aftalen kan forlænges med højst 3 måneder ad gangen.

Det forekommer ofte, at en ejendom ikke kan sælges indenfor 6 måneder, og i disse mange situationer er det administrativt tungt at skulle udarbejde og få underskrevet en forlængelse af formidlingsaftalen.

I tredje kvartal af 2012 var den gennemsnitlige salgstid for enfamiliehuse i hele landet 210 dage, jf. boligmarkedsstatistikken. (bemærk at der er stor spredning af salgstider i visse landsdele). Det betyder, at i gennemsnit vil alle sælgere skulle have deres formidlingsaftale forlænget minimum 1 gang. Disse forlængelser er en administrativ byrde for ejendomsmægleren, hvilket medfører højere udgifter for forbrugeren. Foreningen ser derfor gerne, at det begrænsningen på varigheden af formidlingsaftalen ophæves, således at der gives mulighed for at lave formidlingsaftaler, der løber længere end 6 måneder. Det er foreningens opfattelse, at formidlingsaftalen mere hensigtsmæssigt kan indgås uden bindingsperioden, men derimod være gældende, indtil ejendommen sælges eller aftalen opsiges af en af parterne. Dette finder foreningen ikke betænkeligt, når det kombineres fx med førnævnte pligt til i formidlingsaftalen at oplyse om de samlede udgifter ved opsigelse.

#### Liste over reguleringer på ejendomsmæglerområdet:

Lovbekendtgørelse 2010-12-16 nr. 1717 om omsætning af fast ejendom (Ejendomsmæglerloven) som ændret ved L 2011-06-14 nr. 609 og L 2012-12-18 nr. 1231

Bekendtgørelse 2006-06-22 nr. 695 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen) som ændret ved bkg 2006-12-08 nr. 1298, bkg 2010-03-09 nr. 215, bkg 2010-06-24 nr. 751, bkg 2011-02-21 nr. 116, bkg 2012-01-16 nr. 22 og bkg 2012-08-15 nr. 841

Bekendtgørelse 2007-02-22 nr. 164 om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom

Islands Brygge 43  
2300 København S

T: 7025 0999  
F: 3264 4599  
E-mail: de@de.dk  
Internet:  
www.de.dk

Bekendtgørelse 2007-03-29 nr. 321 om salg af fast ejendom ved budrunde

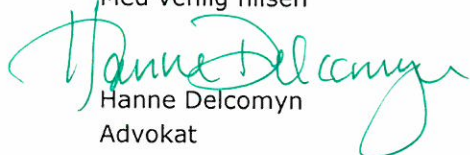
Bekendtgørelse 2006-06-22 nr. 693 om Disciplinærnævnet for  
Ejendomsmæglere som ændret ved bkg 2007-03-16 nr. 235, bkg 2008-03-04  
nr. 251 og bkg 2011-12-15 nr. 1245

Bekendtgørelse 2006-06-27 nr. 733 om formidling, udbud og rådgivning ved  
omsætning af private andelsboliger m.v. som ændret ved bkg 2010-06-24 nr.  
752 og bkg 2012-08-15 nr. 842

Bekendtgørelse 2006-09-20 nr. 964 om oplysningspligt ved salg af andele i  
andelsboligforeninger under stiftelse

Såfremt der er kommentarer eller spørgsmål til ovenstående, er du velkommen  
til at kontakte undertegnede

Med venlig hilsen



Hanne Delcomyn  
Advokat  
Mæglerfaglig afdeling  
e-mail: [hd@de.dk](mailto:hd@de.dk)  
dir.tlf.: 32644579



Islands Brygge 43  
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: [de@de.dk](mailto:de@de.dk)

Internet:

[www.de.dk](http://www.de.dk)