



Ændring af reglerne om restgældsoplysninger i salgsbudgetter

Resumé

Finans Danmark er yderst bekymret for den foreslåede ændring af reglerne om oplysninger om restgæld i salgsbudgetter. Ændringen vil medføre, at ejendomsmæglerne kan vælge af undlade at medtage restgældsoplysninger i beregninger af salgsprovenuet. I stedet pålægges forbrugerne et nyt ansvar for selv at indhente og udregne oplysninger om restgæld. Det vil medføre en forhøjet risiko for fejl hos forbrugeren, mens ejendomsmæglerne bliver fritaget fra deres eksisterende ansvar. Forbrugeren vil i stedet skulle indhente oplysningerne hos deres panthavere, herunder sit eller sine penge- og realkreditinstitutter. Institutterne vil dog ikke have mulighed for at give flere eller bedre oplysninger end de oplysninger, ejendomsmæglerne i dag giver om restgæld og indfrielsesomkostninger. Derfor vil forbrugerne ikke opnå en bedre retsstilling end med de gældende regler – tværtimod stilles forbrugerne dårligere ved selv at skulle indhente oplysningerne. Det er heller ikke sikkert, at det vil blive billigere for forbrugerne selv at skulle indhente oplysningerne.

Den foreslåede ændring er begrundet med, at der er set flere sager i Klagenævnet for Ejendomsformidling som følge af forbrugerens skuffede forventninger i forhold til beregninger af restgæld og indfrielsesomkostninger, og at indhentningen og beregningen udgør en administrativ byrde for ejendomsmæglerne, som medfører merudgifter for forbrugerne. Det er dog svært at se, at forbrugeren bliver bedre stillet ved at skulle indhente oplysningerne selv. Det er vigtigt, at mæglerne har de fornødne muligheder for at varetage opgaven. Men løsningen er ikke at fjerne forbrugeren mulighed for at få en retvisende beregning af salgsbudget og salgsprovenuet ved indgåelse af aftale om salg af sin ejendom.

Forbrugernes skuffede forventninger bør kunne forhindres ved at usikkerhederne ved salgsbudgettet tydeliggøres. Der kan også være andre muligheder for at mindske mæglerens udfordringer, og der er intet i forslaget, som nødvendiggør, at det foreslåede udkast skal træde i kraft med et par dages varsel.

Hørings svar

En mægler skal desuden fortsat forholde sig til, om der ved salget vil være risiko for en underskudshandel. Det er derfor nødvendigt at gennemføre en provenuberegning, hvis der potentielt kan være tale om en underskudshandel. Derfor vil mægleren fortsat skulle have et administrativt setup til at udregne salgsprovenu.

De foreslåede ændringer er en klar forværring af forbrugernes retsstilling og står i skarp kontrast til øvrige tiltag i disse år, hvor forbrugernes vilkår generelt forbedres.

Finans Danmark foreslår derfor, at der nedsættes en hurtigt arbejdende ekspertgruppe, der kan se nærmere på den problemstilling, der er rejst af ejendoms-mæglerne. Ekspertgruppen skal bl.a. se på de sager i Klagenævnet for Ejendomsformidling, som forslaget begrundes med, herunder hvor mange sager det drejer det sig om, og hvad sagerne dækker over. På den baggrund skal ekspertgruppen komme med forslag til løsning på de udfordringer, der afdækkes.

Høringsvar

Finans Danmarks høringssvar til formidlingsbekendtgørelsen og køberrådgivningsbekendtgørelsen

Ændring af udregning af salgsprovenu i salgsbudget

Vi takker for lejligheden til at komme med bemærkninger til høringen vedrørende ændring af bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) og bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom (køberrådgivningsbekendtgørelsen).

Den foreslåede ændring indebærer, at ejendomsmæglere i deres beregninger af salgsprovenu i salgsbudgetter fremover kan vælge *enten* at medtage alt restgæld, *eller* intet af restgælden, hvorefter salgsbudgettet alene vil omfatte handlens reelle omkostninger (herunder mæglersalær, gebyrer og lignende).

Efter de gældende regler skal ejendomsmæglere medtage restgæld og indfrielsesomkostninger for gæld i beregningen af salgsprovenuet i salgsbudgettet. Dog kan de undlade at lade gælden bag et ejerpantebrev, skadesløsbrev eller udlæg indgå i beregningen.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk begrundet deres ønske om ændringen med, at ejendomsmæglere i flere salgsoptag ikke har mulig-



hed for at opgøre restgæld og indfrielsesomkostninger tilstrækkeligt præcist, hvilket kan være misvisende og lede til skuffede forventninger for forbrugerne. Det begrundes yderligere, at indhentning og beregning af restgæld og indfrielsesomkostninger udgør en betydelig administrativ byrde for ejendomsmæglerne, som medfører merudgifter for forbrugerne.

Forringelse af forbrugerbeskyttelsen

Provenuberegningen i salgsopstillingen hjælper forbrugerne til en vurdering af, om en ejendom skal sættes til salg. En udregning af provenuet kan være afgørende for sælgers beslutning om, hvorvidt et salg skal gennemføres og til hvilken udbudspris. Det er mæglerens opgave at skabe dette overblik i forbindelse med, at der indgås en aftale med forbrugeren om at udbyde en ejendom til salg. Det er på grund af provenuberegningens afgørende betydning for forbrugeren, at der gælder et strengt ansvar for ejendomsmægleren i forbindelse med, at provenuberegningen vises korrekt og uden fejl.

Hvis mægleren bliver fritaget for dette ansvar, vil det være op til forbrugeren selv at indhente de relevante oplysninger hos sine panthavere, herunder i særdeleshed hos sit primære penge- og realkreditinstitut, der typisk vil have en stor del af forbrugers restgældsoplysninger. Opgaven, der i dag varetages af ejendomsmægleren, forsvinder ikke, men skal i stedet varetages af forbrugeren selv og på forbrugers eget ansvar.

Mæglerne vil have de bedste forudsætninger for at lave den samlede provenuberegning, da mæglerne som den eneste aktør har mulighed for at indregne omkostninger forbundet med salgsprocessen og tage højde for udbudspris i deres beregning.

Ændres reglerne, må det forventes, at ejendomsmæglerne som det klare udgangspunkt, vil fravælge at udregne oplysninger om restgæld som en del af salgsbudgettet. Salgsbudgettet vil derfor alene omfatte handlens "reelle omkostninger", herunder mæglersalær, gebyrer og lignende.

Det giver ikke forbrugerne en bedre retsstilling, at de selv skal henvende sig til de enkelte kreditgivere, hvis de har flere, og indsamle de nødvendige gældsoplysninger, og derefter selv skabe overblikket over deres salgsprovenu. Det vil være en fordyrende og arbejdskrævende proces for forbrugerne, da de ikke har de samme muligheder for en systembaseret indsamling af oplysningerne, som mægleren har. Man kan heller ikke forvente, at forbrugerne har forudsætninger for at indhente de rette oplysninger, og sikre sig, at alle de nødvendige gebyrer og omkostninger er medtaget. Det vil medføre en risiko for, at forbrugerne undlader at

Hørings svar



undersøge deres gældsoplysninger, eller alene tager højde for det aktuelle udestående på deres realkreditlån, hvilket ikke giver et fyldestgørende billede af omkostningerne forbundet med et ejendomssalg.

Hvis mægler ikke længere er forpligtet til at skabe overblik over restgæld og indfrielsesomkostninger, inden en ejendom udbydes til salg, kan det også indebære en risiko for, at forbrugerne venter med at undersøge de økonomiske konsekvenser af et salg, indtil en køber har tiltrådt en købsaftale. Det vil medføre en risiko for, at forbrugerne bliver skuffet meget sent i salgsprocessen.

Ændringen er begrundet med, at der er set flere sager i Klagenævnet for Ejendomsformidling som følge af forbrugeres skuffede forventninger i forhold til beregninger af restgæld og indfrielsesomkostninger. Det er vigtigt at understrege, at beregningerne af indfrielsesomkostninger ikke vil ændre sig, eller blive mere præcise af, at forbrugeren selv indhenter oplysningerne hos sit primære penge- eller realkreditinstitut. Uanset om det er ejendomsmægleren eller penge- eller realkreditinstituttet, der opgør indfrielsesbeløbet, vil det alene være en beregning baseret på dagens kurser. Grundet realkreditsektorens unikke indfriessystem, vil indfrielsesomkostningerne afhænge af salgs- og overtagelsesdato samt kurs- og renteutvikling. Det vil derfor først være muligt at kende det endelige beløb, den dag lånet bliver indfriet.

Forbrugernes skuffede forventninger i forhold til beregninger af restgæld og indfrielsesomkostninger, bør kunne reduceres ved, at mæglerne i deres rådgivning og aftalegrundlag tydeliggør usikkerhederne ved salgsbudgettet.

I høringsbrevet står der, at *"udviklingen i låne markedet og nye typer af lån har medført, at ejendomsmæglere i flere salgsoptioner ikke har mulighed for at opgøre restgæld og indfrielsesomkostninger tilstrækkeligt præcist, hvilket kan være misvisende og lede til skuffede forventninger for forbrugerne"*. Det er dog ikke beskrevet nærmere, hvordan denne udvikling medfører problemer med muligheden for at opgøre restgæld og indfrielsesomkostninger, eller hvordan det leder til misvisende eller skuffede forventninger for forbrugerne. Der er derfor et behov for at få belyst, hvilke udfordringer ejendomsmæglerne oplever ved at opgøre restgæld og indfrielsesomkostninger. Det er desuden nødvendigt at få opgjort, i hvor mange sager disse udfordringer leder til skuffede forventninger. På den måde kan man finde en løsning, der samtidig sikrer forbrugernes bedst muligt i de øvrige næsten 80.000 årlige ejendomshandler.

Hørings svar



Ejendomsmæglerne er pålagt et strengt ansvar for evt. fejl i salgsbudget og salgsprovenuet. Hvis ejendomsmæglerne ikke længere leverer en provenuberegning, der tager højde for omkostninger til indfrielse af den pantestikrede gæld, vil ejendomsmæglerens ansvar for det samlede salgsprovenu bortfalde eller blive illusorisk, idet størsteparten af omkostningerne ved salget er udeladt. Forbrugernes beskyttelse for udregningen af oplysningerne vil derfor gå tabt.

Ejendomsmæglerens rolle som sælgers rådgiver

Ejendomsmæglerne har i dag løsninger, systemer og dokumenter, der understøtter deres oplysningsforpligtelse. Det er ejendomsmægleren, der sammen med forbrugeren fastlægger udbudsprisen. Det må formodes, at betydningen for provenuet indgår i dialogen mellem forbruger og ejendomsmægler, og derfor ligger opgaven naturligt hos ejendomsmægleren. Udover fastlæggelse af den rigtige salgspris må beregning af det forventede provenu ved transaktionen normalt være en af ejendomsmæglerens kerneopgaver.

Mægler vil fortsat skulle forholde sig til, om der ved salget vil være risiko for en underskudshandel. Det indebærer, at mægler skal have en relativt præcis fornemmelse af indfrielsesomkostningerne. Det er derfor nødvendigt at gennemføre en provenuberegning, hvis der er mistanke om en underskudshandel. Derfor vil mægleren fortsat skulle have et administrativt setup til at udregne salgsprovenu.

Penge- og realkreditinstitutternes bistand til forbrugeren

Penge- og realkreditinstitutterne vil kunne hjælpe forbrugerne med at indhente gældsoplysninger og udregne indfrielsesomkostninger for de lån, som forbrugeren har hos det pågældende institut. Ved at udregne indfrielsesomkostninger vil der dog fortsat være de samme usikkerhedsmomenter og forbehold, som ved de udregninger, ejendomsmæglerne stiller til rådighed i dag. Gældsopgørelse ved udregningen af et salgsprovenu er ikke umiddelbart en service, som penge- og realkreditinstitutterne tilbyder i dag. Institutterne hjælper normalt ikke forbrugeren med indfrielsesmuligheder på lån på det tidspunkt i salgsprocessen.

Hvis institutterne skal gøre dette i større omfang, skal der derfor udarbejdes nye procedurer i institutterne for rådgivning. Det vil samtidig stille krav til institutternes systemer, som ikke nødvendigvis er sat op til at kunne give en brugervenlig beregning af indfrielsesomkostninger forbundet med et salg på dette tidspunkt i salgsprocessen. Den foreslåede ændring vil kræve, at sektoren sikrer den nødvendige uddannelse, systemunderstøttelse, dokumentudarbejdelse, procesbeskrivelse mv., der skal til for at kunne give den bistand, forbrugerne skal bruge i disse situationer.

Høringsvar



Afsluttende bemærkninger

Finans Danmark vil afslutningsvis understrege, at de foreslåede ændringer vil være en klar forværring af forbrugernes retsstilling. Der er derfor et behov for at se nærmere på den problemstilling, der er rejst af ejendomsmæglerne, da der kan være andre muligheder for mindske mæglerens udfordringer. Der er samtidig intet i forslaget, som nødvendiggør, at det foreslåede udkast skal træde i kraft med et par dages varsel. Finans Danmark foreslår derfor, at bekendtgørelsens forslag om oplysninger om restgæld og salgsprovenu i salgsbudgetter udtages fra bekendtgørelsesforslaget. Vi foreslår desuden, at der nedsættes en hurtigt arbejdende ekspertgruppe, der kan se nærmere på den problemstilling, der er rejst af ejendomsmæglerne. Ekspertgruppen skal bl.a. se på de sager i Klagenævnet for Ejendomsformidling, som forslaget begrundes med, herunder hvor mange sager det drejer sig om, og hvad sagerne dækker over. På den baggrund skal ekspertgruppen komme med forslag til løsning på de udfordringer, der afdækkes.

Hørings svar

Med venlig hilsen



Peter Jayaswal

Direktør for realkredit og ejendomsfinansiering

Direkte nr: +45 4029 5574

PJ@fida.dk

