



København den 9. maj 2014

Til Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalg

I Dansk Ejendomsmæglerforening, Finansrådet, Forbrugerrådet Tænk, Parcelhusejernes Landsforening, Realkreditforeningen og Realkreditrådet finder vi det positivt, at Ministeren har lyttet til kritikken i den verserende debat om L 137 og lægger op til en justering af forslaget. Organisationerne vurderer imidlertid, at det er nødvendigt på et par punkter at gå tilbage til retstilstanden i den nugældende lov, da L 137 i dens nuværende udformning er et stort tilbageskridt for forbrugerne. Derfor skal organisationerne opfordre udvalget til at tilpasse loven på følgende 2 væsentlige områder:

1. **Det bør være en pligt for mæglerne at oplyse brutto- og nettoydelse, da frivillighed er til skade for forbrugerne**
2. **Der bør være et samlet tal for brutto- og nettoydelse, så forbrugerne ikke selv skal beregne det**

#### **Ad 1. Det bør være en pligt for mæglerne at oplyse brutto- og nettoydelse, da frivillighed er til skade for forbrugerne**

Vi anerkender lovforslagets formål om at sikre en mere klar rolle for ejendomsmægleren og at rådgivningen bør gives af de rådgivere, som har forstand på de pågældende finansieringsformer. Vi mener imidlertid, at brutto- og nettoydelse på baggrund af en standardfinansiering er et godt og bredt benyttet redskab for forbrugerne, og at det er et problem, hvis der ikke beregnes brutto- og nettoydelse for alle boliger. Det skyldes, at boligmarkedet bliver usammenligneligt for forbrugerne, og det bliver mere besværligt og usikkert at søge bolig. Det er endvidere afgørende, at forbrugerne får mulighed for en indikation af, om de har råd til den pågældende ejendom. Derfor er det vigtigt, at det bliver en egentlig pligt for alle mæglerne at oplyse brutto- og nettoydelse.

**Eksempel.** Hvis man fx kigger på 10 boliger, og 8 af dem har beregnet brutto- og nettoydelse, mens de resterende 2 ikke har, bliver det svært at sammenligne "huslejen"<sup>1</sup> for alle boligerne. Enten skal man sammenligne kontantprisen, som det isoleret set ikke giver mening at sammenligne, da der kan være betragtelige forskelle på boligernes ejerudgifter<sup>2</sup>. Alternativt skal man beregne, hvad finansieringen koster før og efter skat og lægge det sammen med ejerudgifterne. Det vil gøre boligsøgningen mere besværlig og usmidig for boligkøberne. Og samtidig risikerer man, at man foretager beregninger, der afviger fra de konservative standardfinansieringsberegninger, og dermed sammenligner boliger på et usammenligneligt grundlag. Det kan betyde, at flere kommer til at købe en bolig på et forkert grundlag.

<sup>1</sup> Ejerudgifter og finansiering til fast rente med afdrag.

<sup>2</sup> Der kan fx være betragtelige forskelle på ejendomsskatterne (fx pga. forskelle i grundstørrelser og grundskyldspromiller eller hvis en ejendom er fredet) og udgifter til ejerforeninger (fx hvis en forening har optaget et lån)



Forbrugerrådet  
Tænk



REALKREDIT  
FORENINGEN



Realkreditrådet  
ASSOCIATION OF  
DANISH MORTGAGE BANKS

**Ad 2. Der bør være et samlet tal for brutto- og nettoydelse, så forbrugerne ikke selv skal beregne det** Kontantprisen, ejerudgiften og brutto- og nettoydelse er efter vores opfattelse de væsentligste prisoplysninger til forbrugeren. Vi mener, at det giver unødigt forvirring og besvær for forbrugerne at splitte brutto- og nettoydelse op i en finansieringsdel og en ejerudgiftsdel. Det er mere hensigtsmæssigt at angive den samlede ydelse fremfor at give forbrugeren mere besvær med selv at lægge tallene sammen. Forbrugerne har vænnet sig til at benytte et samlet tal for brutto- henholdsvis nettoydelse, og der er efter vores opfattelse ingen grund til at skabe unødigt forvirring om hvad tallene indeholder. Vi foreslår dog samtidig, at de månedlige ejerudgifter bliver gjort mere tydelige i salgsoptillingerne, og således skal angives i forlængelse af kontantprisen.

Med venlig hilsen

Henrik Dahl Sørensen  
Direktør, Dansk Ejendomsmæglerforening

Susanne Dolberg  
Underdirektør, Finansrådet

Vagn Jelsø  
Vicedirektør, Forbrugerrådet Tænk

Allan Malskær  
Landsformand, Parcelhusejernes Landsforening

Karsten Beltoft  
Direktør, Realkreditforeningen

Jan Knøsgaard  
Vicedirektør, Realkreditrådet