

Sendt: 10. april 2014 13:37
Emne: VS: Forenklinger til LOFE

Provenuberegning:

e-nettet, der ejes af banksektoren, har reelt et monopol på levering af restgældsoplysninger, som efter dagens regelsæt er nødvendige for ejendomsmægleren i forbindelse med udarbejdelse af provenuberegninger i henhold til de nugældende regler. Dermed kommer e-nettet til at fastlægge priserne for disse ydelser uden den nødvendige konkurrence. Dette er til skade for forbrugerne, herunder i særdeleshed for sælgerne, der påføres unødigt høje udgifter hertil i forbindelse med betaling for sådanne dokumentationsomkostninger.

EDC foreslår derfor i en forenkling af LOFE, der medfører at ejendomsmægleren – som alternativ til at indhente en eksakt og opdateret restgældsoplysning – kan basere salgsprovenuopgørelsen på restgælden på sælgers seneste terminkvitteringer uden angivelse af kursoplysninger og kontantværdier.

Dermed opnås en forenkling af processerne i en ejendomshandel, idet denne oplysning ikke behøver at blive indhentet hos 3. mand, men kan gives til ejendomsmægleren af sælger af ejendommen. Samtidig spares sælgers udgift til indhentelse af restgældsoplysninger via e-nettet. **En besparelse på skønnet ca. 40-50 mill. årligt for boligejerne.**

Denne forenkling ses ikke at være til skade for forbrugeren, idet afgivelser fra seneste terminkvittering må anses for at være yderst beskedne i forhold til at indhente en "dugfrisk" restgældsoplysning – der alligevel forældes fra dag til dag med udsving i obligationskurserne. Vi er ikke bekendte med andre lande, hvor man har et tilsvarende decimalfokusering omkring budgetudfærdigelse.

Der foreslås derfor en tilføjelse til nugældende §20 i lov omsætning af fast ejendom (alternativt at noget tilsvarende implementeres i formidlingsbekendtgørelsen, bekendtgørelse 2006-06-22 nr. 695 med senere ændringer):

§20:

Nyt stk.2:

Ejendomsformidleren kan ved beregning af salgsprovenu, jfr. stk. 1., lægge restgælden i sælgers seneste terminkvittering mv. til grund ved opgørelsen af sælgers indestående lån i ejendomme uden regulering med dagskurser.

Subsidiært foreslår EDC, at realkreditinstitutterne pålægges en leveringspligt overfor andre leverandører end e-nettet således at der kan opstå konkurrence på dette område til gavn for forbrugerne (i særdeleshed sælgere af fast ejendom). Dette vil formentligt kræve en regulering i anden lovgivning end på området for ejendomsformidlingslovgivningen.

Lidt teknik:

Når indfrielsesbeløbet på et eksisterende lån beregnes i salgsbudget/-provenu sker det basalt set på grundlag af en restgæld omregnet til en kursværdi. Da vi dagligt får opdateret et fondskoderegister i vores sagsbehandlingssystem, er behovet for at udarbejde et korrekt salgsbudget/-provenu at brugeren har følgende informationer:

- Fondskode på underliggende obligationer
- Lånets hovedstol (ikke nødvendig til beregning men blot af ID hensyn)
- Lånets rente (ikke nødvendig til beregning men blot af ID hensyn)
- Lånets restgæld (nom.)
- Lånets obligationsrestgæld
- Restgældsdato

Dette er alt sammen oplysninger som fremgår af terminskvittering/betalingsadvis (PBS), og det er derfor vanskeligt at se behovet for at indhente en restgældsoplysning i alle sager med en udgift for sælger på 500 kr. til følge.

Automatisk forlængelse af formidlingsaftale

Aftalen mellem sælger og mægler er i dag reguleret således, at en formidlingsaftale højst kan løbe i 6 måneder, hvorefter der stilles ganske rigide formkrav til, hvordan den kan forlænges. I en tid hvor den gennemsnitlige salgsperiode i mange dele af landet er længere end 6 måneder, er det ikke hensigtsmæssigt at lovgivningen på dette område sætter den almindelige aftalefrihed ud af kraft og forhindrer sælger og mægler i at indgå en anden aftale. Vi foreslår derfor, at der gives mulighed for at indgå formidlingsaftaler uden udløb, men naturligvis med et opsigelsesvarsel for begge parter, f.eks. 30 dage (efter en given minimumsperiode). Det vil være en administrativ lettelse for mæglerne, som i sidste ende vil komme forbrugeren til gavn, ligesom det kan skabe øget konkurrence på udformning af formidlingsaftaler.

Finansieringsforslag

I forslaget §43 lægges der som bekendt op til et totalt forbud mod at mægler fremlægger finansieringstilbud til køber. Begrundelsen herfor er et ønske om at sikre vandtætte skotter mellem mægler og køber i sager, hvor mægler er sælgers repræsentant. Skal denne logik være konsekvent, bør der skabes en parallelitet til bankerne, således at bankens mægler ikke kan være sælgers repræsentant i en sag, hvor samme bank finansierer køberen. Ellers giver det ikke mening, ligesom konkurrencesituationen forvrides yderligere til fordel for de finansejede aktører.

Tilsyn med overholdelse af § 50, stk. 2

I henhold til forslaget til LOFE §50, må banken ikke pålægge en kunde at anvende en bestemt mægler. Der er dog en undtagelse i §50 stk. 2, hvor banken under opfyldelse af tre forudsætninger kan afgøre valget. Begge dele er uforandret i forhold til den nugældende lov, §22. Den ene forudsætning er, at *"der som led i gældsordningen indrømmes debitor en ikke uvæsentlig lempelse af betalingsvilkårene"*. Der er dog vores opfattelse, at dette meget sjældent sker og i hvert fald slet ikke i et omfang som dirigeringen af kunder skulle tilsige. Der er i dag ingen der kontrollerer om bankerne rent faktisk overholder lovens bestemmelser, der findes ingen formkrav hertil eller definition af, hvad "en ikke uvæsentlig lempelse" består i.

Vi har flere gange rejst spørgsmålet overfor både ministeren og Forbruger- og Konkurrencestyrelsen, og fået det enslydende svar, at den gældende lovgivning netop forbyder bankerne at dirigere kunderne til valg af mægler med mindre der gives væsentlige lempelser i kundens låne-engagement. Men hvad hjælper lovgivningen, når vi dagligt oplever og i de tidligere fremsendte 20 eksempler viser, at bankerne ikke overholder reglerne og når de tilsynsførende myndigheder slet ikke ønsker at føre tilsyn hermed?

Vil myndighederne ikke, kunne det f.eks. være ejendomsmægler, der – som sælgers mand – pålægges pligt til at påse, at der rent faktisk sker en "ikke uvæsentlig lempelse af betalingsvilkårene"? Hvem står ellers på sælgers side i dette spørgsmål? Og det er vel at mærke de svageste sælgere, som svigtes af myndighederne i dette tilfælde.

Er der spørgsmål hertil eller har du behov for yderligere, er du naturligvis velkommen til at kontakte mig eller Poul Erik Bech.

Med venlig hilsen

Jan Nordmann

Kommunikationschef, cand. merc.

Gruppen a/s

Mynstersvej 5
DK-1827 Frederiksberg C

Telefon: 33267777
Direkte: 33267759
Mobil: 21272111
Web: edc.dk / edcerhverv.dk