

Forbrugerrådet Tænk

Dansk Ejendomsmæglerforening

15. december 2023

Sag 2021-21356

/Virksomhedsregulering

Vejledende udtalelse om § 29, stk. 2, i lov om omsætning af fast ejendom m.v.

Den 1. januar 2024 træder der nye regler i kraft i lov om omsætning af fast ejendom m.v. (LOFE). Heriblandt træder bestemmelsen i § 29, stk. 2, i LOFE i kraft som fastsætter, at hvis der er indgået en aftale om variabelt vederlag, skal aftalen indeholde oplysning om, på hvilket grundlag vederlaget beregnes. En sådan aftale skal endvidere indeholde oplysning om, hvilket beløb forbrugeren maksimalt kan komme til at betale og et regneeksempel.

Den nye bestemmelse i § 29, stk. 2, i LOFE vil medføre en ændring for forbrugerne og ejendomsmæglerne.

Dansk Ejendomsmæglerforening har den 3. oktober 2023 henvendt sig til Erhvervsstyrelsen og oplyst, at grundet formuleringen i bestemmelsen i § 29, stk. 2, i LOFE skal der fremover i alle variable vederlagsaftaler udarbejdes et regneeksempel. Dansk Ejendomsmæglerforening ønsker, at typer af variable vederlag, hvor det på aftaletidspunktet fremstår klart og gennemskueligt, hvad beregningsgrundlaget og den variable faktor er, ikke skal omfattes af bestemmelsen.

På et møde den 5. december 2023 mellem Dansk Ejendomsmæglerforening, Forbrugerrådet Tænk og Erhvervsstyrelsen blev det afklaret, at det for visse typer af variable vederlag ikke er nødvendigt for forbrugeren at få angivet et maksimalt beløb og et regneeksempel, og at det dermed er unødigt byrdefulde for ejendomsmægleren at oplyse dette i formidlingsaftalen.

Erhvervsstyrelsen ønsker med denne vejledende udtalelse at afklare, hvorledes bestemmelsen skal forstås, samt oplyse om de pligter, ejendomsmægleren har som følge af bestemmelsen.

Reglerne fra 1. januar 2024 vedrørende aftaler om variable vederlag

Bestemmelsen i § 29, stk. 2, i LOFE, skal sikre at forbrugere, der sætter en ejendom til salg via en ejendomsmægler, alene præsenteres for væsentlige, retvisende og ikke mindst sammenlignelige oplysninger, så forbrugerne bliver i stand til at træffe bedre og mere informerede valg.

Grundlaget for tilføjelsen af reglen er, at det kan være svært for en forbruger at gennemskue de økonomiske konsekvenser i en aftale om variabelt vederlag.

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus

Langelinie Allé 17

2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00

CVR-nr 10 15 08 17

E-post erst@erst.dk

www.erst.dk

ERHVERVS MINISTERIET

Det følger af den eksisterende bestemmelse i § 29, stk. 1, nr. 2, at formidlingsaftalen skal indeholde enten oplysning om vederlagets størrelse (et fast beløb) eller en angivelse af beregning af vederlagets størrelse, så forbrugeren selv kan beregne det endelige vederlag.

Fra 1. januar 2024 er det et krav, at oplysningerne i en aftale om variabelt vederlag skal indeholde oplysninger om, på hvilket grundlag vederlaget beregnes, hvilket beløb forbrugeren maksimalt kan komme til at betale, og et regneeksempel, så det er tydeligt for forbrugeren, hvad forbrugeren kan komme til at skulle betale i vederlag.

Det er kun variable vederlag, der er omfattet bestemmelsen, således at vederlag, der er angivet som f.eks. en procentdel af et fast beløb, ikke er omfattet.

Viser det sig, at der er typer af aftaler, hvor den krævede oplysning ikke er nødvendig for forbrugeren, og dermed er unødigt byrdefuld for ejendomsmægleren, vil det fra 1. januar 2024 være muligt for Erhvervsstyrelsen at fastsætte regler om, at visse typer af aftaler om variabelt vederlag er undtaget fra kravene. Dette følger af § 29, stk. 5, 2.pkt., som er en ny tilføjelse i LOFE.

Erhvervsstyrelsens vejledende udtalelse:

Formålet med reglerne i LOFE § 29, stk. 2 er, at Ejendomsmæglerne i vederlagsaftalerne skal give forbrugeren klarhed om konsekvenserne ved aftaler, der indeholder en på aftaletidspunktet ukendt faktor, som kan medføre en ekstra/merbetaling til ejendomsmægleren, og dermed er sværere at gennemskue for forbrugere på tidspunktet for indgåelse af formidlingsaftalen, eksempelvis ved såkaldte "bonusvederlag".

Bestemmelsen i § 29, stk. 2, i LOFE er derfor møntet på at skabe mere transparens for forbrugere i de tilfælde, hvor der anses at være et behov for regneeksempler og maksimale beløb, hvilket primært vil være i de tilfælde, hvor forbrugeren kan blive tillagt yderligere betaling i forhold til det, som maksimalt, og med tilstrækkelig klarhed, er angivet i formidlingsaftalen, og som typisk udløses af en særlig omstændighed, som ikke er en del af det almindelige vederlag (f.eks. bonusvederlag). Som udgangspunkt vil det derfor ikke være nødvendigt at angive et maksimalt beløb og et regneeksempel, hvis vederlaget i formidlingsaftalen er angivet som "for de udførte ydelser" eller "for de udførte ydelser indtil opsigelsen".

Erhvervsstyrelsen vurderer derfor, at bestemmelsen skal finde anvendelse i de tilfælde, hvor den variable aftale potentielt vil blive dyrere for forbrugeren, og dermed har forbrugeren i den type aftale en ret til, at få dette oplyst.

Erhvervsstyrelsen finder endvidere, at i de tilfælde, hvor et vederlag allerede er maksimeret, og den variable faktor alene vil medføre en besparelse for forbrugeren (f.eks. pga. færre fremvisninger eller en kortere markedsføringsperiode end oprindeligt estimeret), vil regneeksemplet ikke være nødvendigt for forbrugeren.

Erhvervsstyrelsen påtænker ved bekendtgørelse at benytte bemyndigelsen i § 29, stk. 5, i LOFE til, at præcisere, at visse typer af aftaler om variabelt vederlag er undtaget fra kravene i stk. 2. Det er Erhvervsstyrelsens forventning, at reglerne kan træde i kraft den 1. juli 2024.

Ovenstående er Erhvervsstyrelsens vejledende fortolkning af spørgsmålet. Den endelige afgørelse henhører under domstolene.

Erhvervsstyrelsen skal afslutningsvist henlede opmærksomheden på, at styrelsen offentliggør denne udtalelse på styrelsens hjemmeside, www.boligejer.dk.

Med venlig hilsen

Søren Corfixsen Whitt
Erhvervsstyrelsen