

**[Landbrugsministeren]**

Idet jeg henviser til lovforslaget og dets bemærkninger, anbefaler jeg det til Folketingets hurtige og velvillige behandling.

**Industriministeren (Trøjborg):**

Hermed har jeg den ære for det høje Folke-ting at fremsætte:

*Forslag til lov om ændring af lov om Københavns Fondsbørs og lov om en værdipapircentral.*

(Lovforslag nr. L 224).

Bestyrelsen for Københavns Fondsbørs anmodede i efteråret om en ændring af fondsbørsloven med henblik på at give pengeinstitutterne adgang til at handle med pengemarkedsinstrumenter på Københavns Fondsbørs. Desuden ønskede bestyrelsen disse pengemarkedsinstrumenter fritaget fra Fondsbørsens eneret.

Nærværende lovforslag imødekommer Fondsbørsens ønske, men går videre, idet pengeinstitutter og øvrige kreditinstitutter, herunder realkreditinstitutter og kreditinstitutter med særlig tilladelse, gives generel adgang til at handle på Københavns Fondsbørs' handelssystemer. Hidtil har kun børsmæglerselskaber og Danmarks Nationalbank kunnet handle på børsens handelssystemer.

EF-direktivet om investeringsservice, der gennemfører det indre marked for handel med værdipapirer på EF-børserne, betyder, at kreditinstitutterne får adgang til det indre marked for børshandel med værdipapirer fra 1996.

Lovforslaget sigter ikke på at gennemføre EF-direktivet om investeringsservice, da dette kræver et dybtgående udredningsarbejde med henblik på at gennemføre en børreform. Dette arbejde vil jeg sætte i gang snarest muligt.

Regeringen har valgt at åbne for kreditinstitutternes adgang allerede nu, fordi de danske virksomheder, både Fondsbørsen, Værdipapircentralen, Garantifonden for Futures og Optioner og kreditinstitutter derved i god tid vil kunne nå at tilpasse deres organisationer m.v. til den fremtidige situation og samtidig være på forkant med den internationale udvikling. Desuden vil forslaget give mulighed for en større og mere effektiv handel på Københavns Fondsbørs i og med, at penge- og realkreditinstitutterne med deres større egenbeholdning vil kunne tage store forpligtelser i handelen på børsen, f.eks. i forbindelse med market-making. Ved at give mulighed for nye

markedsdeltagere på Københavns Fondsbørs kan forslaget medvirke til at effektivisere om-sætningen og afhjælpe den stigende koncentration blandt børsmæglerselskaber.

Det er hensigten, at konkurrencen mellem børsmæglerselskaberne og kreditinstitutterne skal foregå på mest muligt lige vilkår. Alle markedsdeltagere på Fondsbørsen underlægges de samme rettigheder og pligter. I øvrigt kræver dette nærmere overvejelser i den forestående børsreformudredning.

Alle markedsdeltagerne skal have tilladelse fra Finanstilsynet og i øvrigt opfylde en lang række krav. Deltagerne skal være tilknyttet Værdipapircentralen og Danmarks Nationalbanks afviklingssystem. Markedsdeltagere underlægges ligeledes Fondsbørsens markeds- overvågning og det almindelige tilsyn med børshandelen.

Lovforslaget indeholder en bemyndigelse til at fastsætte regler for fravigelser af alsidighedsprincippet. Alsidighedsprincippet indebærer, at de handelsberettigede virksomheder skal indrettes på en sådan måde, at de kan handle alle typer værdipapirer med alle typer af kunder. Muligheden for fravigelser af dette princip foreslås på baggrund af, at der er et stigende behov for specialisering i børsmæglerselskabernes forretningsgrundlag. Alsidighedsprincippet fastholdes stadig som overordnet princip, men det foreslås – for at give mulighed for, at de handelsberettigede ikke nødvendigvis skal handle med alle papirtyper – at der gives adgang til at koncentrere sin handel om en bestemt kategori værdipapirer. Men det er ikke tanken, at man kun behøver at handle i værdipapirer, man selv har udstedt, eller alene med særligt udvalgte kundegrupper.

Lovforslaget indeholder desuden en bemyndigelse til at undtage visse værdipapirer fra Københavns Fondsbørs' eneret. Denne eneret omfatter sammenføring af købs- og salgstilbud i børsnoterede værdipapirer til offentlig handel og kursnotering samt offentliggørelse af kurser og omsætning. Eneretten indebærer, at børsnoterede værdipapirer ikke kan handles offentligt og kursfastsættes gennem konkurrerende handelssystemer her i landet.

Det er tanken, at hjemmelen i første omgang skal benyttes for de typer af pengemarkedsinstrumenter, der optages til notering på Fondsbørsen, således at de, i lighed med hvad der

**[Industriministeren]**

gælder for skatkammerbeviser, kan handles både over pengemarkedet og Fondsbørsens handelssystemer. Med den stigende internationale konkurrence og hastige udvikling i øvrigt er der et øget behov for finansielle instrumenter, der kan sammenkæde børs- og pengemarkedet, uden at man hver gang skal bebyrde Folketinget med at berettigede dispensationsmuligheder i disse enkeltsager.

Med disse bemærkninger, og idet jeg i øvrigt henviser til bemærkningerne til lovforslaget, skal jeg hermed anbefale lovforslaget til Folketingets velvillige behandling.

**Industriministeren (Trøjborg):**

Hermed har jeg den ære for det høje Ting at fremsætte:

*Forslag til lov om omsætning af fast ejendom.*  
(Lovforslag nr. L 225).

Lovforslaget bygger på betænkning nr. 1241, der blev afgivet i december 1992 af udvalget vedrørende omsætning af fast ejendom (Børge Dahl-udvalget). Lovforslaget ophæver den gældende ejendomsmæglerlovgivning.

Omsætning af fast ejendom angår betydelige værdier såvel for parterne i den enkelte handel som for samfundet som helhed. Dertil kommer, at ejendomsomsætning er økonomisk, juridisk og teknisk kompliceret.

Formålet med lovforslaget er at sikre forbrugerne gennemsigtighed, valgfrihed, sikkerhed og effektivitet i forbindelse med omsætning af fast ejendom.

Som følge af de meget betydelige ændringer, der igennem de seneste år er sket på ejendomsmarkedet, lægger regeringen med lovforslaget op til en række væsentlige nydannelser i lovgivningen om ejendomsomsætning.

Lovforslaget omfatter erhvervs-mæssigt udbud, formidling og rådgivning vedrørende omsætning af fast ejendom i forhold til forbrugere. En række bestemmelser i lovforslaget gælder derfor ikke blot ejendomsformidlere, men også andre erhvervsdrivende. For eksempel er et udstykningsfirmas salg af villagrunde og et pengeinstituts rådgivning i forbindelse med ejendomsomsætning omfattet.

Selv om lovforslaget ikke gælder formidling i forhold til erhvervsdrivende, vil lovforslaget få en vis afsmittende effekt på kravene til god skik ved formidling i sådanne forhold. Regeringen vil overveje, om der herudover er behov

for en udtrykkelig lovsikring af mindre erhvervsdrivendes behov for en kundeorienteret og kvalitetsmæssig rådgivning og bistand.

For at skabe større gennemsigtighed på ejendomsmarkedet og bedre muligheder for at foretage prissammenligninger i en tid, hvor lånevilkår bliver stadig mere uensartede, foreslås, at udbud af fast ejendom skal ske til en kontantpris. Herved skabes også større opmærksomhed om, at anskaffelse af fast ejendom rent faktisk kan opdeles i to selvstændige beslutninger – en beslutning om køb og en beslutning om køkets finansiering. Det er regeringens forventning, at udbud til kontantpris vil føre til, at forbrugerne i højere grad overvejer alternative finansieringsmuligheder til gavn for konkurrencen mellem de finansielle udbydere.

Denne målsætning understøttes endvidere af forslagens bestemmelse om, at salg kan betinges af overtagelse af lån – hvilket ofte kan være en fordel for køber – men ikke af aftale om finansiering i øvrigt.

For at sikre forbrugerne en professionel og kvalitetsmæssig rådgivning finder regeringen det påkrævet af forbeholde adgangen til ejendomsformidlererhvervet for registrerede ejendomsmæglere, advokater, pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikrings-selskaber. Der er herved lagt vægt på, at de finansielle virksomheder i forvejen er under offentligt tilsyn og har en størrelse og karakter, der burde sikre den fornødne seriøsitet i erhvervsudøvelsen. Endvidere foreslås et kvalitetsløft for ejendomsmæglere. Som forudsætning for registrering skal de opfylde krav til teoretisk viden og praktisk kunnen, der som minimum svarer til de nugældende krav for beskikkede ejendomsmæglere. Det vil således ikke fremover være muligt at være ejendomsformidler på grundlag af næringsbrev. Forslaget indeholder overgangsregler for ikke at fratage en række personer de rettigheder, de har efter den gældende lovgivning.

For at muliggøre en smidig udvikling af erhvervsstrukturen er det naturligt, at ejendomsformidlingsvirksomhed under visse betingelser kan udøves i selskabsform og som hidtil ved filialdrift. Kvaliteten i erhvervsudøvelsen for virksomheder med flere forretningssteder sikres ved et krav om, at hvert forretningssteds ejendomsformidlevirksomhed skal ledes af en