

Til lovforslag nr. L 50. Betænkning afgivet af Erhvervsudvalget den 18. marts 1999

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, lov om statsautoriserede revisorer, lov om registrerede revisorer, lov om translatører og tolke samt lov om dispachører

(Gennemførelse af Boligrapporten)

Udvalget har behandlet lovforslaget i nogle møder og har herunder stillet spørgsmål til erhvervsministeren, som denne har besvaret skriftligt.

Endvidere har udvalget modtaget skriftlige og/eller mundtlige henvendelser fra:

Dansk Ejendomsmæglerforening,
Domicil,
Finansrådet,
Forbrugerrådet,
Realkreditrådet og
Søndagsavisen.

Der er af erhvervsministeren og et mindretal stillet ændringsforslag, hvorom henvises til de ledsagende bemærkninger.

Herefter indstiller et *flertal* (Socialdemokratiets, Venstres, Det Konservative Folkepartis, Dansk Folkepartis, Centrum-Demokraternes, Det Radikale Venstres og Fremskridtspartiets medlemmer af udvalget) lovforslaget til *vedtagelse* med det af erhvervsministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* (Socialistisk Folkepartis og Enhedslistens medlemmer af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med det af erhvervsministeren og de af mindretallet stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* (Kristeligt Folkepartis medlem af udvalget) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med det af erhvervsministeren og de af et mindretal under nr. 1-6 stillede ændringsforslag.

Ændringsforslag

Til § 1

Af et *mindretal* (SF), tiltrådt af et *mindretal* (EL og KRF):

1) Det under *nr. 4* foreslåede § 10, stk. 1, affattes således:

»Aftale om formidlingsopdrag skal være skriftlig. Aftalen skal bl.a. indeholde vilkår om opdragets varighed og vederlæggelse. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler om aftalens indhold. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan herved fravige § 11, stk. 3, for så vidt angår betaling til tredjemand for afgivelse af erklæring om forhold, som indgår i beslutningsgrundlaget for en handel.«

2) *Nr. 7* affattes således:

»7. § 11, stk. 1, ophæves, og i stedet indsættes:

»Formidleren kan i aftalen kun betinge sig vederlag, hvis

1) der indgås en købsaftale inden formidlingssaftalens ophør eller

2) der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på grundlag af formidlerens indsats og uden en anden formidlers medvirken, dog kun såfremt det må antages, at indgåelsen af købsaftalen er blevet udskudt for at holde formidleren ude.

Stk. 2. Går formidlerens opdrag ud på salg, bortfalder vederlagskravet, hvis handelen ikke bliver gennemført på grund af den anviste købers forhold. Går opdraget ud på køb, bortfalder vederlagskravet, hvis handelen ikke bliver gennemført på grund af den anviste sælgers forhold.«

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.«

3) Den under nr. 8 foreslåede § 11 a affattes således:

»§11 a. Af opgørelsen af det endelige vederlag skal tydeligt fremgå, hvilke ydelser forbrugeren har modtaget samt vederlaget for den enkelte ydelse.

Stk. 2. Ejendomsformidleren kan ikke kræve vederlag ved fremvisning af ejendommen i forbindelse med berigtigelse eller ændring af en indgået finansieringsaftale, jf. § 18, stk. 2.«

4) Det under nr. 9 foreslåede § 17, stk. 3, 2. pkt., affattes således:

»Erhvervs- og Selskabsstyrelsen skal herunder fastsætte indholdet af en standardkøbsaftale, som formidlere skal anvende. Eventuelle fravigelser af standardkøbsaftalen skal fremgå ved tydelig påtegning af denne.«

5) I nr. 10 indsættes efter den foreslåede affattelse af § 18, stk. 1, som nyt stykke:

»Stk. 2. Standardkøbsaftalen skal opdeles i to selvstændige aftaler, der vedrører dels et selvstændigt handelsdokument, som alene indeholder ejendommens kontantpris, og dels et selvstændigt finansieringsdokument med oplysning om indestående lån, der kan overtages, og med forslag til mindst to alternative finansieringsmuligheder. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

6) Efter nr. 10 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 18, stk. 2, der bliver stk. 3, ændres »en købsaftale« til »finansieringsdokumentet«.

Af et mindretal (SF) tiltrådt af et mindretal (EL):

7) Efter nr. 11 indsættes som nyt nummer:

»02. Efter § 28 indsættes som ny paragraf med tilhørende overskrift:

»Etiske regler og branchekodeks

»§28 a. Har en eller flere brancheorganisationer, som repræsenterer det overvejende flertal af ejendomsformidlere, fastsat regler til sikring af lige og rimelige vilkår mellem ejendomsformidlere til gavn for forbrugerne, kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen beslutte, at bestemmelserne skal være bindende for alle formidlere. Fastsætter branchen ikke efter opfordring fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen sådanne regler i samarbejde med forbrugerorganisationerne, kan styrelsen selv fastsætte disse.«

Af erhvervsministeren, tiltrådt af udvalget:

Til § 6

8) I paragraffen ændres »1. januar 2000« til: »1. juli 2000«.

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1-7

Ændringsforslagene tager udgangspunkt i Forbrugerrådets forslag til yderligere forbedringer af forbrugernes retsstilling ved ejendoms-handler. Forslagsstilleren beklager i den forbindelse, at erhvervsministeren ikke har taget disse forslag i betragtning.

Til nr. 1, 2 og 3

Bemærkningerne skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 1-3. I den nuværende lovgivnings § 10 og § 11, stk. 1 og 2, gælder det princip, at sælger kun skal betale mæglerosalær og udgifter til annoncering, hvis huset bliver solgt. Dette princip betegnes »no cure-no pay«. Forslagsstillerne finder, at gældende ret bør opretholdes af følgende grunde:

I sin tid blev det indført, fordi sælgerne blev afkrævet betaling for avisannoncer, selv om deres hus ikke blev solgt. Ejendomsmægleren fik returkommission på annoncer og sikrede sig derved en vis indtjening, selv om det ikke lykkedes at få solgt boligen. Situationen var ekstra graverende, idet visse ejendomsmæglerne lokkede med urealistisk høje salgspriser, blot for at kunne indgå en for dem fordelagtig formidlingsaftale.

En genindførelse af »efter regning«-princippet betyder, at sælger skal betale for alle tjenester i form af salgsvurdering, salgsoptstilling, fremvisning og udgifter til registertræk, som ejendoms-mæglerne leverer, uanset om huset bliver solgt eller ej. Da omsætning af fast ejendom bør ind-bære den maksimale forbrugerbeskyttelse, er det ikke hensigtsmæssigt, at lovgivningen alene hviler på konjunktursvingninger på ejendoms-markedet. Den nuværende situation på bolig-markedet kan meget hurtigt vende, og mange private forbrugere vil da være hjulpet af »no cure-no pay«-princippet.

Allerede i dag kan ejendoms-mæglerne kontrollere deres risici dels ved at foretage en mere realistisk salgsvurdering og dels ved ikke at indgå en given formidlingsaftale. Desuden bør der gøres opmærksom på, at »efter regning«-princippet kan føre til større uigennemsigthed, jf. problematikken fra banker, hvor kombinationen af renter og gebyrer har gjort det sværere for forbrugerne at gennemskue, hvad det egentlig koster at have f.eks. en kassekredit. Det kan have negative konsekvenser for konkurrencen.

Den 1. april 1993 svarede daværende industriminister, Jan Trøjborg, Folketingets Erhvervs-udvalg, at »no cure-no pay« dels gjorde det lettere for forbrugerne at overskue prisen for ejendomsformidling, dels ville stimulere omkostningsminimeringen hos ejendomsformidleren. Værdien af denne argumentation har ikke ændret sig siden 1993.

Det foreslåede § 11 a, stk. 2, indeholder en regel om, at formidler ikke må opkræve gebyrer for fremvisning af ejendommen. Dette må hverken ske hos køber eller sælger, uanset om den forudsatte finansiering opretholdes eller ændres. Formålet hermed er bl.a. at sikre køber et nogenlunde frit valg af finansiering og at sikre, at der ikke opstilles økonomiske hindringer for udøvelsen af dette valg. Det fastslås derfor, at det er en del af formidlerens salgsoptdrag at fremvise ejendommen til potentielle købere og disses rådgivere vederlagsfrit. Dette gælder, uanset om fremvisning sker før eller efter, at en købsaftale er indgået.

I det nugældende § 18, stk. 2, er princippet om købers frie valg i finansieringen lovfæstet: »køber er i forhold til sælger og formidler berettiget til at finansiere købet på anden måde, såfremt dette kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger.«

I denne sammenhæng er problemet, at ejendomsformidlerens fremvisningsgebyr netop påfører sælger en meromkostning (provenuetab), hvorfor det standardmæssigt kræves, at køber refunderer selve gebyret (+ moms). Så længe ejendomsformidlerne selvstændigt udøver gebyropkrævning og fastsætter størrelsen heraf, afgør de således også suverænt, om valget af anden finansiering kan ske uden tab for sælger. Da sælger betinger sig videresendelse af regningen til køber, er slutresultatet, at købers valg af anden finansiering næppe er helt »frit«, da det nu bliver dyrere at leve med den af sælger/ejendomsformidler foreslåede finansiering.

En sådan praksis er i strid med intentionerne i lov om omsætning af fast ejendom, som de udtrykkes i Børge Dahl-betænkningen, med den konsekvens, at køberens frie finansieringsvalg ikke opnås.

Af reglen i § 17, stk. 1, nr. 6, følger, at formidleren skal yde sælgeren fornøden bistand i forbindelse med handelens efterfølgende berigtigelse. Hvis handelen skal berigtiges ved optagelse af lån i et af køber valgt realkreditinstitut, skal formidleren altså bistå hermed vederlagsfrit, herunder fremvise ejendommen for dette realkreditinstitut.

Til nr. 4

Ved ændringsforslaget sikres det, at der kun udformes én standardkøbsaftale. Det vil skabe gennemsigthed for sælger og køber og lette rådgivernes arbejde, at der kun kommer til at gælde én standard på området, og at denne standard skal anvendes i alle tilfælde.

Der vil fortsat være aftalefrihed, idet standardkøbsaftalen kan fraviges, såfremt fravigelserne fremgår ved tydelig påtegning på standardkøbsaftalen.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter den nærmere udformning af standardkøbsaftalen i samarbejde med det rådgivende udvalg vedrørende ejendomsomsætning. Såfremt det findes hensigtsmæssigt, kan der udarbejdes en standardkøbsaftale for hver af de forskellige typer ejendomme, f.eks. parcelhuse, ejerlejligheder og sommerhuse.

Det forudsættes, at standardkøbsaftalens opdeling i to adskilte dokumenter medfører en klar risikofordeling baseret på princippet om, at køber bærer den finansielle risiko for indgåelse af handelsaftalen, således at standardkøbsaftalen

ikke indeholder reguleringsklausuler. Standardkøbsaftalen forudsættes i et separat dokument at indeholde vilkår om finansiering, der som udgangspunkt udelukkende er et spørgsmål mellem køberen og køberens finansieringskilder. Dette emne er nærmere reguleret i et selvstændigt finansieringsdokument, jf. § 1, nr. 10, samt bemærkninger hertil.

Standardkøbsaftalen skal være på plads ved lovens ikrafttræden år 2000.

Til nr. 5

Det foreslåede nye stk. 2 i § 18, hvorefter standardkøbsaftalens oplysninger om selve handelen og forslaget til finansiering skal splittes op i to selvstændige aftaledokumenter, har til formål at henlede køberens opmærksomhed på det forhold, at der i en ejendomshandel er tale om to forskellige beslutninger: en, der vedrører køb, og en, der vedrører finansiering af det købte.

Bestemmelserne indeholder et krav om, at oplysninger m.v. om, hvordan ejendommen kan finansieres på en anden måde end den eksisterende, skal fremgå af et selvstændigt dokument, der er fysisk adskilt fra salgsoptstillingen og handelsdokumentet. Der skal fortsat gives oplysninger om indestående lån i ejendommen, der kan overtages, herunder om der er særlige overtagelsesbetingelser.

Det er netop på grund af beslutningens vidtrækkende betydning for den enkelte, at der på dette særlige område er grund til at gå videre i retning af at beskytte køber. Et frit finansieringsvalg er mere aktuelt i dag end tidligere, hvor der gjorde sig den opfattelse gældende, at finansiering var et vedhæng til ejendommen. I dag har køber flere forskellige belåningsmuligheder, og der findes ikke nogen standardfinansieringsløsning. Der er derfor et særligt behov for rammer, der skærper købers opmærksomhed på finansieringsbeslutningens vigtighed.

Som noget særligt for Danmark gælder det, at sælger i mange tilfælde indhenter tilbud om finansiering, selv om det er køber, der skal leve med finansieringen, og sammenvævning i købsaftalen af ejendommens pris og ejendommens finansiering understøtter den nuværende praksis, hvor sælger/sælgers ejendomsformidler tilrettelægger finansieringen. Denne sammenkædning betyder, at køber bør tilskyndes til selvstændigt at overveje finansieringsvalget.

Ved at adskille køb og finansiering i to selvstændige aftaledokumenter synliggøres det over for køber, at han står over for to beslutninger, og at han ikke nødvendigvis bør underskrive en finansieringsaftale samtidig med købsaftalen, men i stedet indrømme sig selv en tænkepause til at søge rådgivning og eventuelt et alternativt finansieringstilbud.

Hvis der kunne kræves et finansieringsforslag opstillet, må det formodes, at ejendomsformidleren vil opstille det forslag, der medfører den laveste månedlige nettoydelse det første år. Hidtil har dette ført til finansieringsforslag baseret på kontantlån (p.t. 5 pct.- eller 6 pct.-obligationer), hvilket er betænkeligt på grund af kontantlånets skattemæssige status samt reducerede fremtidige konverteringsmuligheder.

Afhængigt af mindsterenten kan man frygte, at mæglerne vil lade sig friste til at opstille forslag, som ensidigt vil være i sælgers interesse, og som klart må frarådes køber. Som modvægt mod sælgers finansieringsforslag er der behov for opstilling af alternative forslag, der tilgodeser købers interesse. Derfor foreslås det, at der ud over de eksisterende lån i ejendommen opstilles to eller flere finansieringsforslag.

Til nr. 6

Inden for de liberale erhverv er der tradition for, at brancheorganisationerne fastsætter regler, som er bindende for medlemmerne. En del af disse er af foreningsmæssig karakter, men der fastsættes sædvanligvis også regler, som regulerer adgangen til at rette henvendelse til forbrugerne (etiske regler) og regler om medlemmernes indbyrdes forhold (branchekodeks).

I det omfang sådanne regler – under forudsætning af lige og fair konkurrence – sikrer forbrugerne kvalitetsydelse fra ejendomsrådgivere, tilgodeses et væsentligt sigte.

Det overordnede hensyn, som Erhvervs- og Selskabsstyrelsen skal påse ved bedømmelse af branchens regler, er, at forbrugerne sikres. De etiske regler og branchekodeksen skal tilpasses formidlernes rolle, som siden 1. januar 1997 blev udvidet med mulighed for skødeskrivning.

Det forventes, at sådanne etiske regler og en branchekodeks også omfatter forbud mod konkurrencebegrænsende vilkår på ejendomsmarkedet, salgsvurdering og standardiseret annoncemateriale.

Det er en væsentlig forudsætning, at et overvejende flertal af ejendomsformidlerne indfører de nødvendige regler i samarbejde med forbrugersiden (Forbrugerrådet). Et overvejende flertal af ejendomsformidlerne vil være repræsenteret ved Dansk Ejendomsmæglerforening. Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet har siden august 1998 været i dialog med henblik på at udarbejde et sæt etiske retningslinjer, som forventes at være færdigforhandlet i begyndelsen af 1999.

Skulle dette mod forventning ikke ske, eller findes branchens regler ikke at være tilstrækkelige, hvad angår hensynet til forbrugerne, indeholder forslaget en adgang for Erhvervs- og Selskabsstyrelsen til i samarbejde med forbrugersiden (Forbrugerrådet) at fastsætte disse bestemmelser. Der er ikke foreslået fastsat hjemmel til at kunne straffe for overtrædelse af forskrifterne. Handler en formidler i strid med sådanne bestemmelser, vil der efter omstændighederne være tale om overtrædelse af det generelle krav

om god skik (ejendomsmæglerskik, markedsføringsskik, rådgivningsskik, advokatskik, m.v.).

Til nr. 8

Som det allerede fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 6, skal branchen have den fornødne tid til at indrette sig på de ændrede forhold, som er reguleret i § 1. Forslaget forudsætter på to punkter, at der er tid til det forberedende arbejde inden ikrafttrædelsen. Dels skal Det Rådgivende Udvalg vedrørende Ejendomsomsætning inddrages i udformningen af de administrative forskrifter, dels har Dansk Ejendomsmæglerforening oplyst, at arbejdet med at foretage ændringer i blanketter og orientere medlemmerne om de nye regler ventes at tage et halvt år, efter at de administrative forskrifter foreligger. Da det forberedende arbejde ikke kan igangsættes før lovforslagets endelige vedtagelse, foreslås det at udsætte ikrafttrædelsen et halvt år til den 1. juli 2000.

René Skau Johansen (S) Bjarne Laustsen (S) Ole Vagn Christensen (S) Claus Larsen-Jensen (S)

Frode Sørensen (S) nfm. Christine Antorini (SF) Sonja Albrink (CD)

Morten Helveg Petersen (RV) Frank Aaen (EL) Svend Erik Hovmand (V) Pia Larsen (V)

Kim Andersen (V) Mariann Fischer Boel (V) fmd. Pernille Sams (KF) Christian Jensen (FP)

Egil Møller (DF) Ole M. Nielsen (KRF)