

Lovforslag nr. L 50. Fremsat den 21. oktober 1998 af erhvervsministeren (Pia Gjellerup)

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)

§ 1

I lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom, som ændret ved § 6 i lov nr. 1098 af 21. december 1994, § 6 i lov nr. 377 af 22. maj 1996 og § 12 i lov nr. 386 af 22. maj 1996, foretages følgende ændringer:

1. § 5 affattes således:

»§ 5. I annoncer og anden markedsføring skal der gives oplysning om ejendommens kontantpris, jf. § 4, stk. 1, 1. pkt., eller dens skønnede kontantpris, jf. § 4, stk. 1, 2. pkt. Der skal endvidere gives oplysning om ejendomstype, beliggenhed, størrelse, byggeår, antal værelser og etager. Økonomiske oplysninger, der gives i annoncer og ved anden markedsføring, skal fremstå ensartet.«

2. Efter § 5 indsættes:

»Søgesystem m.v. over udbudte ejendomme

§ 5 a. Medmindre andre opretter et søgesystem med central indgang til alle ejendomme, der udbydes via et offentligt tilgængeligt elektronisk medie, kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen oprette et sådant system. Systemet skal bestå af en central indgang til de udbudte ejendomme og give direkte adgang til alle relevante basisoplysninger, som skal gives i forbindelse med al anden markedsføring, jf. § 5. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om, at ejendomsformidlere skal offentliggøre basisoplys-

ninger om udbudte ejendomme i et sådant system og kan fastsætte regler om gebyr for optagelse, for brug af systemet og for rykkerskrivelser m.v. ved for sen betaling.

Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan bestemme, at der fra systemer, som omhandlet i stk. 1, kan oprettes forbindelse til andre offentlige registre med relevante oplysninger.«

3. Overskriften før § 10 affattes således:

»Vederlag efter regning.«

4. § 10, stk. 1, ophæves, og i stedet indsættes:

»Aftale om formidlingsopdrag skal være skriftlig, og det skal tydeligt fremgå, hvornår og hvordan vederlaget skal erlægges. Aftalen skal bl.a. indeholde vilkår om opdragets varighed, specifikation af de ydelser, der indgår i formidlingsopdraget, samt oplysning om det vederlag, der skal erlægges for hver enkelt ydelse. Oplysning om vederlag for hver enkelt ydelse kan dog undlades, hvis det tydeligt fremgår af aftalen, at der er tale om resultatafhængigt vederlag, jf. § 11.

Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler om aftalens indhold. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan herved fravige § 11, stk. 4, for så vidt angår betaling til tredjemand for afgivelse af erklæring om forhold, som indgår i beslutningsgrundlaget for en handel.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

5. I § 10, stk. 2, der bliver stk. 3, indsættes efter »stk. 1«: »og 2«.

6. Overskriften før § 11 affattes således:

»Resultatafhængigt vederlag«

7. § 11, stk. 1, affattes således:

»Ved formidlingsaftaler, hvor det er fastsat, at vederlagets erlæggelse er afhængig af, om der bliver indgået en købsaftale (resultatafhængigt vederlag), kan formidleren alene betinge sig vederlag, hvis

- 1) der indgås en købsaftale inden formidlingsaftalens ophør, eller
- 2) der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på grundlag af formidlerens indsats og uden en anden formidlers medvirken, hvis det må antages, at indgåelsen af købsaftalen er blevet udskudt for at holde formidleren ude.«

8. Efter § 11 indsættes:

»Opgørelse af endeligt vederlag

§ 11 a. I opgørelsen af det endelige vederlag skal det tydeligt fremgå, hvilke ydelser forbrugeren har modtaget samt vederlaget for den enkelte ydelse. Specifikation er dog ikke påkrævet, hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, et fast beløb eller en fast procentsats for udførelsen af hele formidlingsopdraget.

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

9. I § 17, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Styrelsen kan herunder fastsætte bestemmelser om formidlers anvendelse af standardkøbsaftaler, samt at det skal fremhæves i købsaftalen, hvis der foretages fravigelser i standardteksten eller anvendes andre købsaftaler.«

10. § 18, stk. 1, affattes således:

»Ejendommen skal udbydes med oplysning om indestående lån, der kan overtages, og med forslag til finansiering. Der skal i det mindste desuden oplyses om mindst 2 andre relevante finansieringsmuligheder, som skal fremgå af et dokument, der er adskilt fra salgsoptillingen. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom.«

11. I § 25, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »et«: »offentligt«.

12. § 32 affattes således:

»§ 32. Overtrædelse af bestemmelserne i § 3, stk. 2, §§ 4, 5, 7 og 8, §10, stk. 1 og 3, § 11 a, § 12, stk. 1 og 2, § 13, 2. pkt., § 15, § 16, stk. 2 og 3, § 18, stk. 1, § 19, § 22, stk. 1, 1. pkt., § 23, § 25, stk. 1, 3. pkt., § 26, stk. 2 og 3, §§ 27 og 28 straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning:

Stk. 2. I forskrifter, der udstedes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i medfør af § 1, stk. 7, § 5 a, § 8, stk. 3 og 4, § 10, stk. 2, § 17, stk. 3, § 18, stk. 1, § 19, stk. 4, og § 25, stk. 2, nr. 5, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.«

§ 2

I lov om statsautoriserede revisorer, jf. lovbekendtgørelse nr. 501 af 30. juni 1998 foretages følgende ændring:

1. I § 1, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fører et offentligt register over statsautoriserede revisorer.«

§ 3

I lov om registrerede revisorer, jf. lovbekendtgørelse nr. 502 af 30. juni 1998 foretages følgende ændring:

1. I § 1, stk. 1, indsættes efter »et«: »offentligt«.

§ 4

I lov om translatører og tolke, jf. lovbekendtgørelse nr. 181 af 25. marts 1988, som ændret ved § 15 i lov nr. 936 af 27. december 1991, § 10 i lov nr. 377 af 22. maj 1996 og § 16 i lov nr. 386 af 22. maj 1996, foretages følgende ændring:

1. I § 1, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fører et offentligt register over beskikkede translatører og tolke.«

§ 5

I lov om dispachører, jf. lovbekendtgørelse nr. 184 af 25. marts 1988, som ændret ved § 14 i lov nr. 936 af 27. december 1991, § 9 i lov nr. 377 af

22. maj 1996 og § 15 i lov nr. 386 af 22. maj 1996, foretages følgende ændring:

1. I § 1, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fører et offentligt register over beskikkede dispachører.«

§ 6

Loven træder i kraft den 1. januar 2000.

§ 7

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan ved kgl. anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som de særlige grønlandske forhold tilsiger.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Lovforslaget gennemfører en del af Idégruppens forslag, som har til formål at forenkle og billiggøre bolighandlen. Den gældende lov om omsætning af fast ejendom har virket siden 1994. Ud fra de til dato indvundne erfaringer er det fundet hensigtsmæssigt endvidere at foretage enkelte andre ændringer af loven.

Lovforslaget og de hertil knyttede bemærkninger bygger bl.a. på Idégruppens forslag, som indgår i »Boligrapport - Nemmere og billigere at handle bolig«, udgivet af Erhvervsministeriet i 1997.

2. Idégruppe, Boligpanel og Boligrapport

Erhvervsministeren nedsatte den 18. juni 1996 en Idégruppe bestående af Jacob Buksti, MF, advokat Preben Bang Henriksen, Kirsten Jacobsen, MF, professor Michael Møller, Institut for Finansiering, Handelshøjskolen i København, sekretariatschef Susanne Nielsen, Realkreditankenævnet, og afdelingschef Finn Lauritzen, Erhvervsministeriet (formand).

Idégruppen skulle komme med forslag til at gøre det nemmere og billigere at handle bolig. Idégruppen fik til opgave at være nytænkende og i sit arbejde at være opmærksom på:

- omkostningerne forbundet med handel med fast ejendom,
- serviceydelser, der kan tilbydes private i forbindelse med bolighandel,
- mulighederne for at forenkle utidssvarende regler og sædvaner, samt
- hvordan der kan skabes yderligere konkurrence mellem aktørerne på markedet for bolighandler.

Idégruppen er fremkommet med 30 forslag, der har til formål at give besparelser og forenklinger inden for omsætning af fast ejendom. Forslagene har været drøftet med et Boligpanel, som har bestået af repræsentanter for organisationer, ministerier m.v. Boligpanelet har haft til opgave at komme med bemærkninger til forslagene.

Forslag og bemærkninger fra både Idégruppe og Boligpanel er afgivet til erhvervsministeren, som på baggrund heraf har offentliggjort en samlet Boligrapport med overvejelser og forslag. Boligrapporten udkom i februar 1997.

En række af Idégruppens forslag henhører under andre ministeriers ressort, ligesom andre forslag vil blive gennemført administrativt.

3. Lovforslagets indhold

Baggrunden for Idégruppens forslag er et ønske om at forenkle og standardisere ejendomshandlens processer, så det bliver billigere at handle bolig i Danmark. Herved øges samtidig forbrugers mulighed for at forstå og gennemskue de faser, som en bolighandel indeholder. Ligeledes har Idégruppen haft som mål at stille forslag, der skærper konkurrencen på boligmarkedet, og som udnytter moderne informationsteknologi, således at processerne kan gennemføres hurtigere og billigere.

Da lov om omsætning af fast ejendom er en forbrugerbeskyttelseslov, har et andet - men lige så væsentligt - ønske været at sikre forbrugernes stilling tilstrækkeligt i forbindelse med handlen. En stor del af de foreslåede ændringer har derfor også til formål at styrke forbrugerbeskyttelsen og forbrugernes adgang til information.

Det foreslåede krav om *specifikation af formidlers honorar* har sammen med *ophævelse af kravet om »no cure-no pay«* til formål at styrke gennemsigtigheden af formidlingsopdraget samtidig med, at forbrugers valgmuligheder i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen øges. Forbrugeren gives herved mulighed for i større grad kun at modtage og betale for de ydelser, der relaterer sig specifikt til salget af forbrugers egen bolig.

Antallet af *obligatoriske oplysninger i forbindelse med annoncering* og anden markedsføring af ejendommen øges, således at køberen allerede på et tidligt tidspunkt modtager de vigtigste oplysninger om den udbudte ejendom. Økonomiske oplysninger skal fremstå ensartet, således at kontantprisen får en ligeså

fremtrædende plads som oplysningerne om eksempelvis brutto- og nettoudgifter.

Der foreslås også indført et krav om, at *boligen skal udbydes med andre relevante finansieringsmuligheder*. Hermed er det tanken, at der allerede ved udbud af ejendommen sættes fokus på, at køberen træffer to forskellige beslutninger i forbindelse med bolighandlen - en beslutning om køb og en beslutning om, hvordan det købte skal finansieres. Køber bør ud fra egne forhold og præferencer træffe et rationelt valg vedrørende finansiering af ejendommen. Ved at give køber de finansielle oplysninger på et tidligt tidspunkt i bolighandlen, styrkes dennes valgmulighed.

Indførelse af *standardvilkår* i købsaftaler vil betyde, at købsaftalerne bliver mere overskuelige for forbrugerne. Af hensyn til aftalefriheden skal standardteksten kunne fraviges, men dette skal af hensyn til forbrugeren tydeligt fremgå. Udformningen af købsaftalerne skal ske efter forhandling med aktørerne på markedet og vil kunne ske i det rådgivende udvalg vedrørende ejendomsomsætning.

En mere effektiv formidling og en bedre udnyttelse af den teknologiske udvikling opnås, hvis de boliger, der udbydes elektronisk, er tilgængelige via *et søgesystem med central indgang til alle ejendomme, der udbydes via et offentligt tilgængeligt medie*. Køberne skal kunne finde frem til de udbudte ejendomme gennem et søgesystem, der som en central indgang til en bolighandel giver en samlet oversigt over de mest basale oplysninger om de ejendomme, der er til salg på markedet. Fra dette søgesystem vil det være muligt for forbrugeren at søge yderligere informationer om de udbudte emner ved forbindelse - links - til eksempelvis en hjemmeside hos den formidler, som har boligen i salgsopdrag. For at sikre en sådan anvendelse af informationsteknologi i forbindelse med ejendoms-handler og den heraf følgende gennemsigthed på markedet, foreslås der indført en bemyndigelse til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, som kan oprette et sådant søgesystem, hvis ikke der udvikles et sådant privat søgesystem, som bliver almindeligt anvendt.

Det foreslås endvidere, at det sikres, at *Erhvervs- og Selskabsstyrelsens registre over udøvere af de liberale erhverv i større grad gøres offentligt tilgængelige*. Der er her tale om registrene over ejendomsformidlere, statsautoriserede revisorer, registrerede revisorer, translætører og tolke samt dispachører. Enkeltstående oplysninger fra registrene gives i dag telefonisk såvel som skriftligt, men for at imødekomme et stigende behov for videregivelse af de registrerede oplysninger foreslås, at der bliver mulighed for at videregive oplysningerne elektronisk.

4. Høring

I forbindelse med drøftelserne i Boligpanelet har organisationer og ministerier m.v. haft mulighed for at komme med mundtlige såvel som skriftlige bemærkninger til Idégruppens forslag. Endvidere har der i forbindelse med Idégruppens arbejde været nedsat underudvalg, hvor eksperter fra brancheorganisationer og ministerier har deltaget.

Lovforslaget er inden fremsættelsen sendt i høring hos følgende organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Amtsrådsforeningen i Danmark, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Danmarks Nationalbank, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhvervsjordbrug, Dansk Franchisegiverforening, Dansk Industri, Dansk Ingeniørforening, Dansk Metalarbejderforbund, Danske Andelsselskaber, Danske Dagblades Forening, Danske Elværkers Forening, Danske Husmandsforeninger, Danske Investeringsforeningers Fællesrepræsentation, Dansk Translætørforbund, De Danske Landboforeninger, Den Danske Dommerforening, Det Danske Handelskammer, Det Rådgivende Udvalg vedrørende Ejendomsomsætning, Dispachørkommissionen, Ejendomsmæglerens Landsorganisation, Entreprenørforeningen, Finansrådet, Forbrugerrådet, Fællesforeningen for Danmarks Brugsforeninger (FDB), Den danske Børsmæglerforening, Foreningen af Finansholdingsselskaber, Foreningen af Registrerede Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Grundejernes Landsorganisation, Håndværksrådet, Ingeniør-Sammenslutningen, Kommunernes Landsorganisation, Konkurrencerådet, Landbrugets Rådgivningscenter, Landbrugsrådet, Landsorganisationen i Danmark, Liberale Erhvervs Råd, Oliebranchens Fællesrepræsentation, Parcelhusejernes Landsforening, Praktiserende Arkitekters Råd, Realkreditrådet, Registrertilsynet, Revisorkommissionen, Rådet for Dansk Forsikring og Pension, Translætørforeningen/Erhvervsprogligt Forbund, Translætørkommissionen samt ministerierne.

5. Statsfinansielle og administrative konsekvenser

I en overgangsperiode på op til 1 år må det forventes, at udstedelse og ændring af administrative forskrifter samt en øget sagsmængde vedrørende lovforskriftning vil medføre en øget administrativ belastning. Denne finansieres gennem omprioritering og vil derfor ikke medføre øgede udgifter.

Der forventes ikke afholdt udgifter på det statsfinansielle budget til etablering af søgesystem over udbudte ejendomme, da det påregnes, at branchen selv

etablerer et fælles system til søgning af boliger. Herefter vil Erhvervs- og Selskabsstyrelsen ikke skulle etablere et søgesystem. Holder denne antagelse ikke, skal der derimod afholdes udgifter på det statsfinansielle budget. Udgifterne hertil skønnes i følge Boligrapporten at beløbe sig til nogle få mio. kr., jf. Boligrapporten side 93. Selve driften af søgesystemet vil være brugerfinansieret.

6. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

De foreslåede bestemmelser om specifikation af formidlingshonorar og krav om, at boligen skal udbydes med andre relevante finansieringsmuligheder, vil betyde ændrede arbejdsgange for ejendomsformidlerne. Dette kan i en kortere overgangsperiode betyde en øget administrativ belastning, men må dog på sigt forventes at medføre en effektivisering af bolighandlen. Indførelse af standardkøbsaftaler vil medføre øgede omkostninger til nye blanketter, men vil også med tiden betyde en lettelse i det daglige arbejde.

Det foreslåede krav om, at alle ejendomme, der udbydes til salg elektronisk, skal kunne findes via et søgesystem, kan forventes i en opstartfase at medføre omkostninger for udbyderen, selv om systemet etableres i privat regi. For ejendomsformidlerne vil det betyde tilretning af eksisterende EDB-software-systemer. Når systemet er etableret, i drift og den praktiske sagsgang i forbindelse hermed er etableret, vil anvendelsen af informationsteknologi medføre effektiviseringsforbedringer, og udbud af alle ejendomme over eksempelvis Internettet vil være et billigt og effektivt medie, som kan komme såvel formidlere som forbrugere til gode.

Det må forventes, at et velfungerende søgesystem kan betyde en nedgang i avisernes boligannoncer, med deraf følgende nedgang i avisernes indtægter.

Lovforslaget har været forelagt Erhvervsministeriets Testpanel. Lovforslaget vil være administrativt neutralt for 44 % af virksomhederne, idet de vurderer, at deres administration ikke vil blive berørt af lovforslagets ændringer.

29 % af virksomhederne vil få administrative byrder på engangsbasis. Byrderne er edb-ændringer, uddannelse af medarbejderne, udarbejdelse af tidsforbrugsskema, nye typer aftaler og tillæg til gamle sager samt ændringer i fakturering, bogføring og interne arbejdsgange. Tidsforbruget svinger meget, men der er flest virksomheder, som skal bruge 10-12 timer på engangsbasis.

22 % af virksomhederne vurderer, at de vil få løbende administrative lettelse. Lettelserne skyldes, at der

laves en standardkøbsaftale og et Internetkartotek samt at den økonomiske rådgivning bliver lettere for visse af virksomhederne. Tidsbesparelsen svinger lidt, men de fleste virksomheder vil spare 1 time eller derunder pr. måned.

29 % af virksomhederne vil få løbende administrative byrder som følge af lovforslaget. Byrderne er ekstra løbende fakturering, bogføring og registrering af tidsforbrug, opgørelse over annoncering, tilføjelse af individuelle vilkår til standardkøbsaftalen, flere finansieringsforslag samt opdatering af Internet-hjemmeside. Tidsforbruget svinger, men det er koncentreret omkring tre intervaller: 46-60 minutter, 4-6 timer og 10-12 timer pr. måned.

11 % af virksomhederne får behov for ekstern rådgivning på engangsbasis, og for de fleste er der tale om edb-assistance. Samtidig får 9 % af virksomhederne behov for løbende ekstern rådgivning, og det er også typisk vedr. edb. Der kan dog ikke konkluderes noget om omfanget af rådgivningen.

Omregnes den gennemsnitlige engangsbyrde til en samlet samfundsmæssig økonomisk engangsbyrde, bliver omkostningen på ca. 1.025.750 kr. (med en usikkerhed på +/- 589.250 kr.). Omregnes de gennemsnitlige løbende administrative konsekvenser til samfundsniveau, medfører lovforslaget en månedlig administrativ omkostning på i alt 414.500 kr. (Tallet er dog meget usikkert).

I sin helhed forventes lovforslaget ikke at give væsentlige økonomiske eller administrative byrder for ejendomsformidlerne, men derimod medvirke til skærpet konkurrence mellem aktørerne på markedet, øget gennemsigtighed, lettere adgang til information og forenklinger.

7. Forholdet til EU-retten

Forslaget indeholder EU-retlige aspekter. Såvel forslaget § 1, nr. 2 (§ 5 a) og nr. 11 (§ 25, stk. 1, 1. pkt.) som §§ 2-5 vil blive omfattet af art. 32, stk. 4, i direktiv 95/46/EF om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger, hvorefter medlemsstaterne meddeler Kommissionen teksten til de nationale retsfor skrifter, som de udsteder på det område, der er omfattet af dette direktiv.

8. Miljømæssige konsekvenser

Forslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

I bilag 1 til lovforslaget er de foreslåede ændringer sammenholdt med de gældende regler.

Til § 1

Til nr. 1

Forslaget er en gennemførelse af forslag B6 i Boligrapporten for så vidt angår de obligatoriske dele af en annonce. De nævnte oplysninger kan ikke begrænses ved aftale, jf. den gældende lovs § 29, men det er muligt konkret at aftale, at der skal indgå flere oplysninger, fx. om energi- eller miljømæssige forhold, i forbindelse med markedsføringen.

Ejendommens beliggenhed oplyses sædvanligvis i form af en (post-)adresse. Der kan dog være tilfælde, hvor sælgeren ønsker en vis diskretion omkring det forestående salg, og hvor det derfor er mere hensigtsmæssigt at angive ejendommens beliggenhed ved hjælp af en bredere stedfæstelse. Som hidtil kan beliggenheden derfor også angives ved oplysning om, hvilket lokalområde, kvarter el.lign. ejendommen er beliggende i. Angivelse af en landsdel eller et amt vil dog som udgangspunkt være en for upræcis stedfæstelse.

Størrelsen på ejendommen skal angives ved oplysning om bolig- og grundareal samt eventuelt bebygget areal. Bebygget areal og grundareal er dog ikke relevante for ejerlejligheder. For så vidt angår ejerlejligheder vil det være naturligt, at der oplyses det areal, der lægges til grund for beregning af fællesudgifter m.v. i vedtægterne - det vil typisk sige det tinglyste nettoareal. Der kan i øvrigt anvendes arealoplysninger fra såvel tingbogen som Bygnings- og Boligregistret (BBR). I de tilfælde, hvor ejendommen består af andet end boligareal, bør det nævnes, hvor meget boligareal udgør.

Økonomiske oplysninger, der gives i annoncer og anden markedsføring, skal iflg. det foreslåede § 5, 3. pkt., »fremstå ensartet«. De økonomiske oplysninger kan eksempelvis være angivelse af kontantpris og brutto- og nettoudgifter. I annoncen må således hverken fremhæves eller nedtones en eller flere af de økonomiske oplysningerne i forhold til de øvrige. Kravet om en ensartet fremstilling skal navnlig sikre, at oplysninger om kontantprisen får en ligeså fremtrædende placering som en eventuel angivelse af de månedlige brutto- og nettoudgifter.

Til nr. 2

I den foreslåede § 5 a tilvejebringes hjemmel for Erhvervs- og Selskabsstyrelsen til at oprette et søgesystem over elektronisk udbudte ejendomme. Hovedmålsætningen er at give forbrugerne adgang til ét sted, hvor de for dem relevante ejendomme beskrives. De ejendomme, som skal omfattes af søgesystemet, er de ejendomme, som i forvejen annonceres elektronisk.

Ejendomme, som sælges hurtigt og direkte, skal ikke nødvendigvis indlægges i søgesystemet. Sælger og ejendomsformidler kan således indgå aftale om at undlade elektronisk annoncering.

Bemyndigelsen skal kun anvendes, hvis der ikke i privat regi etableres et velfungerende system til lettelse for forbrugerne. Bestemmelsen vil imidlertid også kunne anvendes i det tilfælde, hvor branchen har fastlagt konceptet og forpligtelserne, men hvor systemet aftales placeret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Søgesystemet har til formål at samle de mest basale oplysninger om alle udbudte ejendomme, der i forvejen er udbudt elektronisk. Men der skal også være adgang for private, som ønsker at udbyde en ejendom på denne måde, selv om der ikke sker selvstændig annoncering andre steder. Det skal udgøre en central indgang for den, der er interesseret i boligmarkedet, og skal indeholde alle de oplysninger, som er relevante for, at en potentiel køber kan danne sig det fornødne overblik over markedet. De basisoplysninger, der skal fremgå heraf, er de samme oplysninger, som skal gives i forbindelse med al anden markedsføring, jf. forslagens § 1, nr. 1, dvs.:

- kontantpris,
- boligens beliggenhed el. adresse,
- byggeår,
- boligtype,
- bolig- og grundareal samt eventuelt bebygget areal, samt
- antal etager og værelser.

Systemet skal bestå af et centralt søgesystem og etableres i et »offentligt tilgængeligt elektronisk medie« - det vil umiddelbart sige Internettet. Udviklingen inden for informationsteknologi går hurtigt, og viser det sig, at et andet elektronisk medie bliver almindeligt brugt og/eller er bedre egnet til formidling af denne slags oplysninger end Internettet, vil dette medie i stedet kunne anvendes.

Direktiv 95/46/EF om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger, som skal være gennemført i dansk ret senest den 24. oktober 1998, vil have betydning for søgesystemet.

Søgesystemet vil kun indirekte medføre behandling af personoplysninger, idet udbudsoplysninger typisk hentes fra de allerede eksisterende informationskilder, f.eks. hjemmesider hos ejendomsrådgivere. Derfor må sælger i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen give samtykke til annoncering via et offentligt tilgængeligt elektronisk medie. Sælger kan dog også aftale med mægleren, at en sådan annoncering ikke skal finde sted. Ved driften af søgesystemet skal den, der

driver søgesystemet, være opmærksom på de til den tid gældende lovkrav til den dataansvarlige (registeransvarlige) for de oplysninger, der behandles i søgesystemet.

Hvis branchen ikke indfører et acceptabelt system, der anvendes i praksis, kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen indføre et sådant system. Der er derfor indsat hjemmel til udstedelse af de nødvendige administrative forskrifter samt til opkrævning af gebyr, hvis Erhvervs- og Selskabsstyrelsen skal oprette søgesystemet. De administrative forskrifter skal navnlig angå de mere tekniske krav til ejendomsformidlers udbud af ejendomme.

Til sikring af den nødvendige udbredelse af systemet foreslås det, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om, at alle formidlere skal anvende systemet.

For så vidt angår dokumentationen for, at den pågældende benytter en udbudsfacilitet, der sikrer offentliggørelse af basisoplysningerne i søgesystemet, kan det blive nødvendigt, at ejendomsformidleren bliver afkrævet en erklæring om, at den pågældende anvender systemet.

Derudover er det muligt at tilpasse kredsen af basisoplysninger, der skal fremgå af søgesystemet. Det er tanken, at driften af systemet skal være brugerfinansieret. Der foreslås derfor også hjemmel til opkrævning af gebyrer fra de, der udbyder ejendomme på systemet.

Da etablering og drift af søgesystemet kan rumme konkurrenceretlige problemstillinger, skal Konkurrencerådet inddrages i det omfang, det findes nødvendigt at fastsætte regler på området.

Endelig foreslås der i *stk. 2* hjemmel til, at informationstilbudet kan udvides med forbindelse - links - til andre offentlige registre, der indeholder relevante oplysninger. Der tænkes her især på BBR, tingbogsoplysninger samt kommunale og amtslige ejendomsoplysninger. En sådan »viderestillingsmulighed« vil være til stor gavn for den køber, der har fundet en egnet ejendom og er tæt på købsbeslutningen. Et privat system vil naturligvis også kunne indeholde disse faciliteter.

Til nr. 3

Den foreslåede ændring af overskriften til § 10 er en konsekvens af den foreslåede ændring af forslagens § 1, nr. 4.

Til nr. 4

Den foreslåede ændring gennemfører en del af Idégruppens forslag B3 om specifikation af formidlingshonorar. Kravet om en specifikation af de ydelser,

som ejendomsformidleren aftaler med forbrugeren, har til formål at øge gennemsigtigheden omkring indholdet af formidlingsopgaven samt hvilke ydelser, vederlaget omfatter. Formidlingsopdraget skal derfor specificeres på en sådan måde, at der ikke hersker tvivl om hvilke forpligtelser, formidleren påtager sig i forbindelse med opdraget, og størrelsen af vederlaget for disse ydelser. For at sikre informationsværdien i forbrugeren beslutningsgrundlag foreslås det endvidere, at formidlingsaftalen også skal indeholde en tydelig angivelse af, hvornår og hvordan det aftalte vederlag skal erlægges.

Hvis formidleren og forbrugeren derimod aftaler, at vederlaget kun skal erlægges, hvis der bliver indgået en købsaftale, skal størrelsen af vederlaget for ydelserne ikke fremgå. I forslaget er det gjort valgfrit at aftale et sådant resultatafhængigt vederlag, dvs. intet salg - ingen regning. Lovens hidtidige ordning på dette område kan således fortsat finde anvendelse. Forholdet skal anføres i formidlingsaftalen, og herved sikres det, at forbrugeren ikke er i tvivl om, hvilken type vederlagsaftale, der er indgået, og hvorvidt der skal svares vederlag, hvis ejendommen ikke bliver solgt.

Et formidlingsopdrag kan opdeles i flere enkeltstående ydelser. Blandt de typiske kerneydelser vil salgsvurdering, udarbejdelse af salgsoptstilling, indhentelse af oplysninger om ejendommens forhold (tingbogsattest, BBR-ejermeddelelse, ejendomsoplysningsskema m.v.), fremvisning til interesserede købere, forhandling og kontraktsindgåelse oftest indgå i et opdrag om salgformidling. Ydelser som eksempelvis annoncering, fremvisning, formidling af lån, salg af pantebrev o.lign. vil i mange tilfælde være mere perifere i forhold til selve formidlingsopdraget.

Det er hensigten med forslaget, at sælger skal kunne vælge og fravælge ydelser, som formidleren tilbyder. Der skal naturligvis være aftalefrihed for begge parter, således at formidleren kan betinge aftalen af, at visse ydelser indgår i formidlingsopdraget.

Ved specifikationen af vederlaget for en ydelse, som tredjemand udfører, eller som formidleren midlertidigt afholder udgiften til, vil det være tilstrækkeligt, at vederlaget fastsættes skønsmæssigt, hvis forudsætningerne for skønnet samtidig oplyses i formidlingsaftalen. Dette kan eksempelvis være tilfældet, hvor nettoudgiften til annoncering er skønnet ud fra en forventning om et vist antal ugentlige annoncer i et antal nærmere definerede annoncemidler.

Har parterne aftalt, at vederlag skal erlægges særskilt for hver ydelse, der indgår i formidlingsopdraget, kan forbrugeren ikke pålægges at betale for ydelser, som formidleren ikke har udført. Er der f.eks. i for-

F. t. l. vedr. omsætning af fast ejendom m.v.

midlingsaftalen fastsat et særskilt vederlag for afsluttende købsforhandlinger og udfærdigelse af købsaftale, skal forbrugeren ikke betale for denne ydelse, hvis ejendommen ikke bliver solgt.

De nærmere krav til specifikationen af formidlingsaftalen vil blive indsat i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen.

Til nr. 5

Den foreslåede ændring er en konsekvens af ændringen i forslaget § 1, nr. 4.

Til nr. 6

Ændringen er en konsekvens af den foreslåede ændring i forslaget § 1, nr. 7.

Til nr. 7

Den foreslåede ændring er et resultat af, at det hidtil gældende krav om resultatafhængigt vederlag, dvs. intet salg - ingen regning, ophæves. Hermed gennemføres Idégruppens forslag B5: Aftalefrihed med mulighed for resultatafhængigt vederlag. Denne ændring af § 11, stk. 1, medfører således, at det nu bliver frivilligt, om det resultatafhængige vederlag aftales mellem parterne. Hermed kan der tages hensyn til, om den enkelte ejendom er let eller svær at omsætte. Ejere af let-omsættelige ejendomme vil kunne vælge at betale efter tidsforbrug og modtagne ydelser. Dermed vil ejerne kunne undgå at skulle betale for formidlerens for-gæves afholdte omkostninger til andre ejendomme, der ikke var salgbar.

Er det fastsat i formidlingsaftalen, at vederlaget kun skal erlægges, hvis der bliver indgået en købsaftale, finder de gældende regler fortsat anvendelse, således at formidleren kun kan betinge sig vederlaget under de i bestemmelsens stk. 1, nr. 1 eller 2, givne betingelser, som ikke er ændret.

Til nr. 8

Den foreslåede § 11 a gennemfører en del af Idégruppens forslag B3 om specifikation af formidlingshonorar. Indsættelsen af en ny paragraf skal ses i sammenhæng med det foreslåede specifikationskrav i formidlingsaftalen, jf. forslaget § 1, nr. 4. Ved at indsætte et specifikationskrav for vederlaget på den endelige regning, styrkes forbrugeren mulighed for at overskue den omkostningsmæssige side af handlen.

Hvor parterne indgår en fastprisaftale, således at vederlaget udgør et fast beløb eller en procentsats af kontantprisen, vil det være af mindre betydning for forbrugeren at kende vederlaget for den enkelte ydelse. Derfor foreslås det, at en sådan specifikation på den endelige regning ikke er nødvendig i disse tilfælde.

Tilsvarende gælder ved en aftale om resultatafhængigt vederlag.

Det foreslås i stk. 2, at formidleren ikke må opkræve gebyr hos køber for fremvisning af ejendommen i forbindelse med ændring af indgået finansieringsaftale. Formålet hermed er bl.a. at sikre købers frie 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 salgsoverdrag at fremvise ejendommen til potentielle købere og disses rådgivere. Dette gælder uanset om fremvisningen sker før eller efter, at en købsaftale er indgået. I de tilfælde, hvor sælger og mægler ikke har aftalt en sådan fremvisning som en del af vederlaget, må sælger selv fremvise ejendommen, hvis sælger skal undgå at betale mægleren vederlag. Da denne mulighed er til stede for sælger, vil en omvalgssituation med fremvisning kunne ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger, således som det er forudsætnings i § 18, stk. 2.

Til nr. 9

Det foreslås, at bemyndigelsen i § 17, stk. 3, til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen til at fastsætte nærmere regler om opdragets indhold skal give mulighed for indførelse af standardkøbsaftaler. Anvendelsen af standardkøbsaftaler skal ikke være obligatorisk. Det skal være muligt at fravige vilkårene, og det skal være muligt at anvende andre købsaftaler end standardkøbsaftaler. Der er således fortsat aftalefrihed. Køber og sælger skal fortsat kunne aftale de særlige vilkår, som den enkelte handel lægger op til. Fraviges standardvilkårene eller anvendes ikke standardkøbsaftaler, skal køber i så fald udtrykkeligt gøres opmærksom på, at der er tale om en undtagelse fra de sædvanlige vilkår.

Ved at indføre standardkøbsaftaler øges overskueligheden, og der vil sjældent opstå tvivl om de aftalte vilkår. Rådgivernes arbejde lettes tillige, da det skal fremgå tydeligt, hvis der er aftalt særlige vilkår. Standardvilkår kendes også i lejelovgivningen, som ligeledes har forbrugerbeskyttende sigte.

I standardkøbsaftaler kan fastsættes en klar risikofordeling baseret på princippet om, at køber bærer den finansielle risiko for indgåelse af handelsaftalen. Dermed undgås anvendelse af reguleringsklausuler. Aftalen kan i videst mulig omfang renses for vilkår om finansieringen, som udelukkende er et spørgsmål mellem køber og købers finansieringskilder.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan udstede bekendtgørelse om standardkøbsaftaler. Heri kan f.eks. opstilles de minimumskrav, som skal indgå i en standardkøbsaftale. Den nærmere udformning fastlægges

i samarbejde med Det Rådgivende Udvalg vedrørende Ejendomsomsætning, hvor branchens organisationer er repræsenteret.

Til nr. 10

Den foreslåede ændring af § 18, stk. 1, hvorefter salgsoptillingens oplysninger om ejendommen og forslag til finansiering i den indledende fase af en ejendomshandlen skal suppleres med alternative forslag til finansiering, har til formål at henlede købers opmærksomhed på det forhold, at der i en ejendomshandel er tale om to forskellige beslutninger - én der vedrører køb og én der vedrører finansiering af det købte. Hermed gennemføres ideen bag Idégruppens forslag D2. Ændringen vedrører de finansielle oplysninger, der skal foreligge på det tidspunkt, hvor ejendommen udbydes. Bestemmelsen indeholder et krav om, at oplysninger m.v. om, hvordan ejendommen kan finansieres på anden måde, skal fremgå af et dokument, som er adskilt fra salgsoptillingen.

Salgsoptillingen opretholdes således i sin nuværende form og skal fortsat indeholde et finansieringsforslag. Som noget nyt foreslås, at der skal oplyses om mindst to andre relevante finansieringsmuligheder. Disse alternative finansieringsmuligheder skal fremgå af et særskilt dokument, som udleveres samtidig med salgsoptillingen.

Som hidtil skal et finansieringsforslag ikke være baseret på bindende lånetilbud, men være baseret på det aktuelle finansieringsmarked. Finansieringsforslaget skal således give køberen et realistisk billede af, hvorledes ejendomskøbet kan finansieres. De alternative finansieringsforslag skal vise, hvordan finansieringen vil variere afhængig af lånetype, lånets løbetid eller rente.

Der skal fortsat gives oplysninger om indestående lån i ejendommen, der kan overtages, herunder om der er særlige overtagelsesbetingelser.

Til nr. 11

Det foreslås klart angivet, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsens register over ejendomsmæglere er offentligt, da der i nogen tilfælde har været tvivl om, hvorvidt oplysningerne heri var offentligt tilgængelige.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har hidtil telefonisk såvel som skriftligt givet enkeltstående oplysninger til såvel forbrugere som organisationer om registrerede ejendomsmæglere. Der videregives i dag eksempelvis oplysninger om dato for registrering, dato for deponering af registreringsbevis, dato for genoptagelse, dato

for bortfald samt oplysning om sikkerhedsstillelse i form af garanti eller ansvarsforsikring.

Muligheden for offentliggørelse af de registrerede oplysninger har til formål at øge gennemsigtigheden og forbedre borgernes adgang til information om, hvilke ejendomsmæglere, der er registrerede i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Med den foreslåede ændring imødekommes endvidere et udtrykt behov fra bl.a. brancheorganisationer om en let og direkte adgang til registret. Den foreslåede ændring giver endvidere mulighed for, at registret i fremtiden eksempelvis kan blive tilgængeligt på Erhvervs- og Selskabsstyrelsens elektroniske informationssystem og på Internet.

Til nr. 12

De foreslåede ændringer af stk. 1 er udtryk for konsekvensændringer som følge af ændret paragrafnummering. Endvidere foreslås den nye § 11 a strafbelagt.

Tilsvarende gælder i den foreslåede stk. 2, dog således at de administrative forskrifter, som kan udstedes i medfør af den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse i § 5 a, stk. 1, tillige kan strafsanktioneres.

Den foreslåede ændring i stk. 3 er i overensstemmelse med forudsætningen om en ensartet affattelse af hjemmel til strafansvar for juridiske personer, jf. lov nr. 474 af 12. juni 1996 om ændring af straffeloven.

Til § 2-5

Det foreslås, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsens registre over udøvere af en række liberale erhverv: statsautoriserede revisorer, registrerede revisorer, translatører og tolke samt dispachører gøres offentlige i lighed med registret over ejendomsmæglere. Der henvises i denne forbindelse til bemærkningerne til lovforlaget § 1, nr. 11.

Til § 6

Det foreslås under hensyn til, at branchen skal have den fornødne tid til at indrette sig på de ændrede forhold som er reguleret i § 1, at loven først træder i kraft den 1. januar 2000.

Til § 7

Bestemmelsen fastsætter lovens territoriale gyldighedsområde og indebærer, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland. De foreslåede ændringer kan dog sættes i kraft i Grønland ved kongelig anordning. Dette gælder ikke for Færøerne, som har sin egen lovgivning på de omhandlede områder.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

§ 5. I annoncer og anden markedsføring skal der gives oplysning om ejendommens kontantpris, jf. § 4, stk. 1, 1. pkt., eller dens skønnede kontantpris, jf. § 4, stk. 1, 2. pkt. Der skal endvidere gives oplysning om ejendommens beliggenhed og størrelse.

Lovforslaget

§ 1

I lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom, som ændret ved § 6 i lov nr. 1098 af 21. december 1994, § 6 i lov nr. 377 af 22. maj 1996 og § 12 i lov nr. 386 af 22. maj 1996, foretages følgende ændringer:

1. § 5 affattes således:

»§ 5. I annoncer og anden markedsføring skal der gives oplysning om ejendommens kontantpris, jf. § 4, stk. 1, 1. pkt., eller dens skønnede kontantpris, jf. § 4, stk. 1, 2. pkt. Der skal endvidere gives oplysning om ejendoms-type, beliggenhed, størrelse, byggeår, antal værelser og etager. Økonomiske oplysninger, der gives i annoncer og ved anden markedsføring, skal fremstå ensartet.«

2. Efter § 5 indsættes:

»Søgesystem m.v. over udbudte ejendomme

§ 5 a. Medmindre andre opretter et søgesystem med central indgang til alle ejendomme, der udbydes via et offentligt tilgængeligt elektronisk medie, kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen oprette et sådant system. Systemet skal bestå af en central indgang til de udbudte ejendomme og give direkte adgang til alle relevante basisoplysninger, som skal gives i forbindelse med al anden markedsføring, jf. § 5. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om, at ejendomsformidlere skal offentliggøre basisoplysninger om udbudte ejendomme i et sådant system og kan fastsætte regler om gebyr for optagelse, for brug af systemet og for rykkerskrivelser m.v. ved for sen betaling.

Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan bestemme, at der fra systemer, som omhandlet i stk. 1, må oprettes forbindelse til andre offentlige registre med relevante oplysninger.«

3. Overskriften før § 10 affattes således:

»Vederlag efter regning.«

Gældende formulering

§ 10. 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.

Stk. 2. Formidleren kan ikke gøre krav på vederlag på andet grundlag end en aftale, som er i overensstemmelse med stk. 1.

§ 11. Formidleren kan i aftalen kun betinge sig vederlag, hvis

- 1) der indgås en købsaftale inden formidlingsaftalens 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.

Lovforslaget

4. § 10, stk. 1, ophæves, og i stedet indsættes:

»Aftale om formidlingsopdrag skal være skriftlig, og det skal tydeligt fremgå, hvornår og hvordan vederlaget skal erlægges. Aftalen skal bl.a. indeholde vilkår om opdragets varighed, specification af de ydelser, der indgår i formidlingsopdraget, samt oplysning om det vederlag, der skal erlægges for hver enkelt ydelse. Oplysning om vederlag for hver enkelt ydelse kan dog undlades, hvis det tydeligt fremgår af aftalen, at der er tale om resultatafhængigt vederlag, jf. § 11.

Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler om aftalens indhold. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan herved fravige § 11, stk. 4, for så vidt angår betaling til tredjemand for afgivelse af erklæring om forhold, som indgår i beslutningsgrundlaget for en handel.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

5. I § 10, stk. 2, der bliver stk. 3, indsættes efter »stk. 1«: »og 2«.

6. Overskriften før § 11 affattes således:

»Resultatafhængigt vederlag«

7. § 11, stk. 1, affattes således:

»Ved formidlingsaftaler, hvor det er fastsat, at vederlagets erlæggelse er afhængig af, om der bliver indgået en købsaftale (resultatafhængigt vederlag), kan formidleren alene betinge sig vederlag, hvis

- 1) der indgås en købsaftale inden formidlingsaftalens ophør, eller
- 2) der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på grundlag af formidlerens indsats og uden en anden formidlers medvirken, hvis det må antages, at indgåelsen af købsaftalen er blevet udskudt for at holde formidleren ude.«

8. Efter § 11 indsættes:

»Opgørelse af endeligt vederlag

Gældende formulering

§ 18. Ejendommen skal udbydes med oplysning om indestående lån, der kan overtages, og med forslag til finansiering. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom.

§ 25. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fører et register over ejendomsmæglere.

§ 32. Overtrædelse af bestemmelserne i § 3, stk. 2, §§ 4, 5, 7, 8 og 10, § 12, stk. 1 og 2, § 13, 2. pkt., § 15, § 16, stk. 2 og 3, § 18, stk. 1, § 19, § 22, stk. 1, 1. pkt., § 23, § 25, stk. 1, 3. pkt., § 26, stk. 2 og 3, §§ 27 og 28 straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Stk. 2. I forskrifter, der udstedes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i medfør af § 1, stk. 7, § 8, stk. 3 og 4, § 10, stk. 1, § 17, stk. 3, § 18, stk. 1, § 19, stk. 4, og § 25, stk. 2, nr. 5, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Lovforslaget

§ 11 a. I opgørelsen af det endelige vederlag skal det tydeligt fremgå, hvilke ydelser forbrugeren har modtaget samt vederlaget for den enkelte ydelse. Specifikation er dog ikke påkrævet, hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, et fast beløb eller en fast procentsats for udførelsen af hele formidlingsopdraget.

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

9. I § 17, stk. 3, indsættes som 2. pkt.:

»Styrelsen kan herunder fastsætte bestemmelser om formidlers anvendelse af standardkøbsaftaler, samt at det skal fremhæves i købsaftalen, hvis der foretages fravigelser i standardteksten eller anvendes andre købsaftaler.«

10. § 18, stk. 1, affattes således:

»Ejendommen skal udbydes med oplysning om indestående lån, der kan overtages, og med forslag til finansiering. Der skal i det mindste desuden oplyses om mindst 2 andre relevante finansieringsmuligheder, som skal fremgå af et dokument, der er adskilt fra salgsopstillingen. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom.«

11. I § 25, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »et«: »offentligt«.

12. § 32 affattes således:

»§ 32. Overtrædelse af bestemmelserne i § 3, stk. 2, §§ 4, 5, 7 og 8, § 10, stk. 1 og 3, § 11 a, § 12, stk. 1 og 2, § 13, 2. pkt., § 15, § 16, stk. 2 og 3, § 18, stk. 1, § 19, § 22, stk. 1, 1. pkt., § 23, § 25, stk. 1, 3. pkt., § 26, stk. 2 og 3, §§ 27 og 28 straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Stk. 2. I forskrifter, der udstedes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i medfør af § 1, stk. 7, § 5 a, § 8, stk. 3 og 4, § 10, stk. 2, § 17, stk. 3, § 18, stk. 1, § 19, stk. 4, og § 25, stk. 2, nr. 5, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Gældende formulering

Stk. 3. Er en overtrædelse begået af et selskab, en forening, en selvejende institution, en fond eller lignende, kan der pålægges den juridiske person som sådan bødeansvar. Er overtrædelsen begået af staten, en kommune eller et kommunalt fællesskab, jf. § 60 i lov om kommunernes styrelse, kan der pålægges staten, kommunen eller det kommunale fællesskab bødeansvar.

Lovforslaget

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.«

§ 2

I lov om statsautoriserede revisorer, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 501 af 30. juni 1998 foreta- ges følgende ændring:

1. I § 1, *stk. 1*, indsættes som 2. pkt.:

»Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fører et of- fentligt register over statsautoriserede reviso- rer.«

§ 3

I lov om registrerede revisorer, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 502 af 30. juni 1998 foretages følgende ændring:

1. I § 1, *stk. 1*, indsættes efter »et«: »offent- ligt«.

§ 4

I lov om translatører og tolke, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 181 af 25. marts 1988, som ændret ved § 15 i lov nr. 936 af 27. december 1991, § 10 i lov nr. 377 af 22. maj 1996 og § 16 i lov nr. 386 af 22. maj 1996, foretages følgende ænd- ring:

1. I § 1, *stk. 1*, indsættes som 2. pkt.:

»Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fører et of- fentligt register over beskikkede translatører og tolke.«

§ 5

I lov om dispachører, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 184 af 25. marts 1988, som ændret ved § 14 i lov nr. 936 af 27. december 1991, § 9 i lov nr. 377 af 22. maj 1996 og § 15 i lov nr. 386 af 22. maj 1996, foretages følgende ændring:

1. I § 1, *stk. 1*, indsættes som 2. pkt.:

»Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fører et of- fentligt register over beskikkede dispachører.«

Til lovforslag nr. L 50. Skriftlig fremsættelse (21. oktober 1998)

Erhvervsministeren (Pia Gjellerup):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

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).

(Lovforslag nr. L 50).

Lovforslaget bygger bl.a. på Boligrapporten, som udkom i februar 1997. Rapporten var et resultat af det arbejde, der fandt sted i den såkaldte Idégruppe og de efterfølgende drøftelser i et Boligpanel, som bestod af repræsentanter for organisationer, ministerier m.v. Formålet var at gøre det nemmere og billigere at handle bolig.

Lovforslaget er ikke den eneste opfølgning på Boligrapporten. En række af Idégruppens forslag henhører under andre ministeriers ressort, ligesom andre forslag vil blive gennemført administrativt.

Lovforslagets overordnede mål er at øge forbrugerens mulighed for at gennemskue de faser, som en bolighandel indeholder. Konkurrencen på boligmarkedet skal skærpes, og moderne informationsteknologi skal indføres, således at processerne kan gennemføres hurtigere og billigere.

Lovforslaget indeholder krav om nærmere specifikation af formidlerens honorar samtidig med en ophævelse af princippet om "no cure - no pay". Husejeren og formidleren kan herefter frit aftale, hvordan man vil beregne honoraret. "No cure - no pay"-modellen kan fortsat benyttes, hvis parterne ønsker dette.

Forslaget skærper kravene til de oplysninger, der skal gives i forbindelse med annoncering og anden markedsføring. Endvidere skal der allerede i udbudsfasen fremlægges alternative finansieringsforslag. Hensigten er at sætte fokus på, at køberen træffer to forskellige beslutninger i forbindelse

med bolighandlen - en beslutning om køb og en beslutning om, hvordan det købte skal finansieres.

For at begrænse de uklarheder, der kan følge med de individuelle udformninger af købsaftaler, som anvendes i dag, foreslås det, at der indføres standardkøbsaftaler. Herved bliver købsaftalerne mere overskuelige for forbrugerne, og der opnås en klarere fordeling af den finansielle risiko.

For at give forbrugeren mulighed for at danne sig et samlet overblik over de udbudte ejendomme, der er relevante for den pågældende, foreslås det at oprette et centralt søgesystem på Internettet. Det er tanken, at systemet skal etableres i privat regi og indeholde oplysninger om de ejendomme, som i forvejen annonceres elektronisk. Hvis der ikke i privat regi bliver etableret et velfungerende system, er der hjemmel til, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan oprette systemet.

I lovforslaget foreslås også, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsens registre over udøvere af en række liberale erhverv: ejendomsmæglere, statsautoriserede revisorer, registrerede revisorer, translatører og tolke samt dispachører bliver offentlige.

Forslaget har været i almindelig høring samt forelagt Testpanelet. Det fremgår af svarene til Testpanelet, at forslaget i vidt omfang vil være administrativt neutralt. For nogle vil det betyde administrative byrder på engangsbasis. Nogle vurderer, at forslaget vil give administrative lettelser, medens andre vurderer, at lovforslaget vil medføre løbende administrative byrder.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og bemærkningerne til dette, skal jeg anbefale forslaget til Folketingets hurtige og velvillige behandling.