

Lovforslag nr. L 156. Fremsat den 13. april 2005 af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom

(Bedre og billigere bolighandel)

§ 1

I lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbe- kendtgørelse nr. 691 af 2. juli 2003, foretages følgende ændringer:

1. § 1, stk. 4, 2. pkt., affattes således:

»Reglerne i § 17, stk. 1, nr. 3, om salgsoptil- ling, i § 17, stk. 1, nr. 4, om købsaftale, i § 18 om lån og finansiering og i § 19 om ejer- og anvendelsesudgifter gælder dog også for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 1.«

2. § 5, 2. pkt., ophæves.

3. I § 6, 2. pkt., ændres »§ 19« til: »§ 19, stk. 2«.

4. § 7, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Modtager rådgiveren provision, rabat eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af finansiering, forsikring, annoncering eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal rådgiveren oplyse forbrugeren om, hvorfra dette vederlag stammer. Rådgiveren skal endvidere gøre forbrugeren bekendt med adgangen til at få oplyst størrelsen af provision, rabat eller andet vederlag og på forespørgsel oplyse denne. Rådgiveren skal give oplysningerne skriftligt og samtidig med, at forbrugeren forelægges de vilkår eller forhold, som rådgiveren har en særlig interesse i, jf. stk. 1.«

5. § 8, stk. 1, affattes således:

»Virksomhed som ejendomsformidler må kun udøves af

1) ejendomsmæglere, der er registrerede, jf. § 25, og

2) advokater med ret til udøvelse af advokat- virksomhed efter retsplejeloven.«

6. § 8, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Ejendomsformidlingsvirksomhed må alene organiseres som enkeltmandsvirksomheder, interessentskaber eller særskilte anpartsselskaber, aktieselskaber eller kommanditaktieselskaber (partnerselskaber). Ejendomsformidlingsvirksomhed skal udøves fra et selvstændigt forretningssted, medmindre alle ejere er ejendomsrådgivere eller advokater, jf. § 8, stk. 1.«

7. § 8, stk. 4, 1. pkt., ophæves.

8. I § 8, stk. 4, 2. pkt., udgår »udøvelse af« og »i selskabsform«.

9. I § 8, stk. 5, 1. pkt., ændres »drives« til: »ud- øves«.

10. § 8, stk. 6, ophæves.

11. Overskriften til § 10 affattes således: »For- midlingsaftalen«.

12. § 10, stk. 1, 3. pkt., affattes således:

»Hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, kan de i § 17, stk. 1, nævnte ydelser dog angives som et samlet vederlag.«

13. § 10, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

»Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om aftalens indhold, herunder om hvor og hvordan det endelige vederlag skal specificeres.«

14. § 11 a, stk. 1, 2. pkt., affattes således:

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

»Hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, kan opgørelsen for de i § 17, stk. 1, nævnte ydelser dog angives som et samlet vederlag.«

15. I § 11 a, stk. 2, ændres »§ 18, stk. 2« til: »§ 18, stk. 3«.

16. § 15 affattes således:

»§ 15. Ingen må være formidler for begge parter i samme handel.

Stk. 2. Formidleren skal varetage sin opdragsgivers behov og interesser. Dog skal formidleren udøve sin virksomhed med hensyntagen til den anden part. Hvis den anden part ikke bistås af egen rådgiver, skal formidleren rådgive den pågældende om behov og mulighed for at søge bistand.

Stk. 3. Efter indgåelse af bindende købsaftale kan formidleren indgå aftale med den anden part om bistand til opgaver af ekspeditions-mæssig karakter i forbindelse med handlens berigtigelse.«

17. I § 16, stk. 2, indsættes som 4. pkt.:

»En formidler med opdrag fra sælger skal give oplysning herom i salgsoptstillingen.«

18. I § 16, stk. 3, indsættes efter »provision«: » , rabat eller andet vederlag«.

19. § 17, stk. 1, affattes således:

»Ejendomsformidleren skal:

- 1) værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med opdragsgiver, som ejendommen skal udbydes til, jf. § 3 og § 4,
- 2) beregne salgsprovenu, jf. § 20,
- 3) udarbejde en salgsoptstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, og
- 4) udarbejde udkast til købsaftale.«

20. § 17, stk. 2, ophæves.

Stk. 3 bliver herefter til stk. 2.

21. Overskriften til § 18 affattes således:

»Oplysning om lån og finansiering«

22. § 18, stk. 1, affattes således:

»Ejendommen skal udbydes med oplysning om indestående lån, der kan overtages.«

23. I § 18 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Hvis ejendomsformidleren udarbejder forslag til finansiering, skal dette fremgå af et dokument, der er adskilt fra salgsoptstillingen.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

24. § 19 affattes således:

»§ 19. Ejendommen skal udbydes med oplysning om de årlige ejerudgifter og det seneste års faktiske udgifter til forbrugsafhængige forhold. Kan det seneste års faktiske udgifter ikke fremskaffes, eller er dette ikke repræsentativt, skal der i stedet angives et skønnet forbrug.

Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om afgrænsning af udgifterne i stk. 1, samt om brutto- og nettoudgifter efter § 6, herunder hvordan udgifterne skal beregnes og oplyses.«

25. § 24, stk. 2, 2. pkt., affattes således:

»Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jf. § 19, stk. 1, eller af forslag til finansiering, jf. § 18, stk. 2, og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning.«

26. I § 25, stk. 2, nr. 5, ændres »driver« til: »udøver«, og i § 25, stk. 2, nr. 9, ændres »drive« til: »udøve«.

27. § 25, stk. 2, nr. 10, affattes således:

»10) ikke har forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover.«

28. I § 25, stk. 2, ophæves nr. 11 og 2. pkt. og i § 25, stk. 6, ophæves »og uden betaling af gebyr«.

29. I § 25 indsættes som stk. 7:

»Stk. 7. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om, at ansøgning om registrering som ejendoms-mægler eller advokaters anmodning om registrering som ejendomsformidler kan eller skal ske i elektronisk form, og at registrering, herunder dokumentation for opfyldelse af betingelserne i § 25, ændring i registrerede forhold, sletning og genoptagelse, sker elektronisk.«

30. I § 26, stk. 1, nr. 3, ændres »driver« til: »udøver«, og i § 26, stk. 3, ændres »drive« til: »udøve«.

31. I § 28 indsættes som stk. 2:

»Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om, at stk. 1 skal gælde for andre virksomheder, der optræder som ejer af, med væsentlige ejerinteresser i eller som leverandør

af navn og forskrifter for forretningsgange til en eller flere ejendomsformidlingsvirksomheder.«

32. I § 32, *stk. 1*, indsættes efter »§ 18, *stk. 1*,«: »§ 18, *stk. 2*, 1. pkt.,«.

33. I § 32, *stk. 2*, ændres »§ 18, *stk. 1*« til: »§ 18, *stk. 2*, 2. pkt.« og »§ 19, *stk. 4*« til: »§ 19, *stk. 2*«.

34. I § 32, *stk. 2*, indsættes efter »§ 25, *stk. 2*, nr. 5,«: »§ 28, *stk. 2*,«.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2006.

Stk. 2. Er der før den 1. juli 2006 foretaget en forkert beregning til skade for forbrugeren, finder de hidtidige gældende regler om erstatningsansvar anvendelse.

Stk. 3. Indtil Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har fastsat nærmere regler i henhold til § 19, *stk. 2*, skal brutto- og nettoudgiften efter lovens § 6 angives som efter de hidtil gældende regler.

§ 3

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

*Almindelige bemærkninger**1. Indledning*

Det er regeringens målsætning at skabe gode betingelser for, at det bliver bedre og billigere for forbrugerne at handle bolig. Regeringen har derfor i sin publikation »Bedre og billigere bolighandel« fra januar 2005 fremlagt en række forslag til, hvordan bolighandlen i Danmark konkret kan blive bedre og billigere. Forslagene skal for det første være med til at sikre en sund konkurrence blandt ejendomsformidlerne, som giver forbrugerne billige ydelser og en række valgmuligheder for, hvordan de vil sælge og købe bolig. For det andet skal forslagene bidrage til, at regler og procedurer vedrørende bolighandel, ombygning osv., er enkle, gennemskelige og lettilgængelige. Det kan være med til at gøre det billigere at handle bolig og sikre både forbrugere og professionelle klar information om, hvad der gælder.

Lovforslaget har til formål at udmønte nogle af de centrale forslag, som regeringen har fremlagt i publikationen »Bedre og billigere bolighandel«. Der er 3 overordnede formål med lovforslaget: Øget konkurrence, lettede af administrative byrder og større ensartethed mellem danske og internationale regler.

For det første skal konkurrencen forbedres. En undersøgelse fra Konkurrencestyrelsen fra 2004 viser, at konkurrencen inden for ejendomsformidling ikke fungerer tilfredsstillende. Undersøgelsen viser, at der er god konkurrence på markedet for køberådgivning, mens konkurrencen på formidling af ejerboliger ikke er god nok. Situationen for ejendomsformidling er præget af høje salærpriser, ens udbydere, standardkoncepter, et stift salærssystem og uklare rabatter.

Undersøgelsens resultater viser, at advokater kun i begrænset omfang udfører ejendomsformidling, så det i dag primært er ejendomsmæglere, der er på markedet. Over halvdelen af forretningsstederne tilhører kæder med standardkoncepter og bestemte finansielle virksomheder (realkreditinstitutter, pengeinstitutter og forsikringselskaber) som faste samarbejdspartnere. Hovedparten af ejendomsmæglerne anvender et standardkoncept med en samlet ydelsespakke og resultatafhængigt vederlag (»Sølt eller gratis«), som ofte afregnes med et fast bidrag til markedsføring og et salær, der beregnes som en procentsats af ejendomsprisen. Det har betydet, at salæret er steget i takt med ejendomspriserne uden, at ydelserne har ændret sig. I perioden fra 1995 til 2002 er det normale salær til en ejendomsmægler steget ca. 50 pct. i provinsen og godt 100 pct. i hovedstadsområdet. Til sammenligning er forbrugerprisindekset i samme periode steget

17 pct. Kun ca. 10 pct. af mæglerne markedsfører individuelle koncepter. En svag konkurrence på et marked hænger ofte sammen med, at der er barrierer for nye udbydere og alternative produkter, som kan udfordre den eksisterende erhvervsstruktur. Det betyder, at det er svært for sælgeren af en bolig at få tilbudt mere individuelle løsninger. Konkurrencestyrelsens undersøgelse peger for det første på, at udbuddet af ejendomsmæglere på markedet er koncentreret. Det kan skyldes, at den danske regulering af ejendomsformidlingsvirksomhed kun gør det muligt for ejendomsmæglere, advokater og visse finansielle virksomheder at eje ejendomsformidlingsvirksomheder. For det andet peges på, at de udbudte ydelser er meget ensartede. Den danske regulering stiller krav om, at ejendomsformidlerne leverer 7 obligatoriske ydelser. Detailreguleringen af ydelserne kan være en væsentlig årsag til, at de fleste ejendomsformidlere kun tilbyder standardkoncepter. For det tredje viser undersøgelsen, at priserne er uigennemsigtige. Der er en udbredt anvendelse af rabatter, og de reelle omkostninger sløres af, at ejendomsmæglerne får provision fra pengeinstitutter, realkreditinstitutter, medier m.v. Manglende oplysning om provision og specifikation af ydelser kan være væsentlige årsager til den manglende prisgennemsigtighed. Undersøgelsen peger på, at der er behov for at ændre loven, hvis konkurrencen skal forbedres.

For det andet er der behov for en generel forenkling af reglerne, så de administrative byrder kan nedbringes. Ifølge regeringens vækststrategi skal de administrative byrder for erhvervslivet falde år for år og være reduceret med op til 25 % i 2010. En forenkling af reglerne i form af f.eks. færre obligatoriske ydelser og afskaffelse af finansieringsforslag vil give større overblik og gennemsigtighed for forbrugerne.

For det tredje er der internationalt langt færre regler på ejendomsformidlingsområdet. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har i efteråret 2004 foretaget en undersøgelse af reglerne i Sverige, Norge, Holland, Tyskland og Storbritannien. Undersøgelsen viser, at reguleringen af området inden for ejendomsformidling er væsentlig mere deltaljeret i Danmark end i de andre lande. I Holland har man ophævet al lovgivning på området. Ligesom der heller ikke er lovregulering i Tyskland. Liberaliseringen i Holland har ifølge hollandske undersøgelser ført til en stigning i konkurrencen, et fald i formidlernes salærer samt en større variation af produkter. I Sverige og Norge findes der som i Danmark lovgivning om uddannelse, forsikring og pligter for ejendomsformidleren, men der er en række væsentlige forskelle. For det første er der i Sverige og

Norge langt færre obligatoriske ydelser, som skal leveres i forbindelse med ejendomsformidling. Der er således større aftalefrihed mellem forbrugerne og ejendomsformidlerne.

Endvidere gælder der i samtlige de andre lande ingen begrænsninger i, hvem der må eje en ejendomsformidlingsvirksomhed. I Danmark er det kun ejendomsmæglere, advokater og visse finansielle virksomheder, der må være ejere.

Blandt de undersøgte lande er det også kun i Danmark, at ejendomsformidleren er forpligtet til at komme med forslag til, hvordan køber kan finansiere ejendomshandlen. I alle andre lande udbydes ejendommen med oplysning om en kontantpris, og køber går som hovedregel til sin egen rådgiver for at undersøge finansieringsmulighederne ud fra kontantprisen og oplysninger om ejendommens faste udgifter, fællesudgifter m.v.

Med lovforslaget ønsker regeringen at gøre den danske lovgivning mere fleksibel i forhold til udviklingen og skabe bedre rammer for konkurrence på markedet. Det vil skabe større valgfrihed for forbrugerne og være med til at øge konkurrencen, så ejendomshandlen i Danmark kan blive bedre og billigere. Det er centralt for regeringen, at forenklingstiltagene gennemføres uden, at det går ud over forbrugerbeskyttelsen.

2. Forslagets indhold

2.1. Baggrund

Den umiddelbare baggrund for forslaget er, at regeringen i sin publikation »Bedre og billigere bolighandel« fra januar 2005 har igangsat en modernisering og forenkling af lovgivningen om ejendomsformidlere for at skabe bedre konkurrence og gennemsigtighed på markedet for ejendomsformidling.

2.2. Indhold

2.2.1. Ophævelse af ejerkravene

Efter de gældende regler er det kun ejendomsmæglere, advokater, pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringselskaber, der må eje en ejendomsformidlingsvirksomhed. Konkurrencestyrelsens undersøgelse viser, at udbyderne på markedet er meget ensartede og domineret af ejendomsformidlere fra de store kæder, som enten er ejet af eller har et tæt samarbejde med bestemte finansielle virksomheder. Regeringen vil åbne op for, at en bredere kreds kan være ejer eller medejer af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Nye typer af ejere vil sammen med forslaget om større valgfrihed for forbrugerne kunne skabe et mere varie-

ret udbud af ydelser og styrke konkurrencen. Der er ikke vægtige grunde til at opretholde en begrænsning i ejerkredsen.

Samtidig vil muligheden for nye ejere give ejendomsformidlerne bedre muligheder for kapitalindskud og generationsskifte. Særligt nyetablerede formidlingsvirksomheder eller uafhængige mæglere, der ikke er ejet af en større kæde, kan have brug for indskud fra investorer til start eller drift af virksomheden. Dette kan også give mulighed for udenlandske investorer. Endvidere vil der i de kommende år være et behov for generationsskifter i branchen, hvor adgangen for nye ejere kan gøre det lettere at få kapital til et generationsskifte. Det foreslås derfor, at den nuværende begrænsning i ejerkredsen ophæves.

I lande som Sverige, Norge, Tyskland, Storbritannien og Holland er der ingen begrænsninger i, hvem der kan eje en formidlingsvirksomhed. I Norge skal aktionærer med betydelig indflydelse (10 pct.) dog godkendes af det norske Kredittilsyn.

De personer, som udøver ejendomsformidling over for forbrugerne, skal fortsat opfylde særlige kvalifikationskrav og krav til forsikring. Hvert forretningssted skal fortsat være ledet af en ejendomsmægler eller advokat, som er underlagt professionsansvar over for forbrugerne. Dette skal sikre og opretholde kvaliteten i ejendomsformidlingen. Forslaget om at ophæve ejerkravene har således alene betydning for, hvem der kan være den bagvedliggende ejer af virksomheden. Herved bevares forbrugerbeskyttelsen.

2.2.2. Flere valgfrie ydelser

I dag stiller loven en række krav til, hvilke ydelser ejendomsformidleren skal levere for sælgeren. De obligatoriske ydelser er værdiansættelse af ejendommen, beregning af kontantpris, beregning af finansieringsforslag, beregning af brutto- og nettoudgift, beregning af salgsprovenu, udarbejdelse af en salgsopstilling samt et udkast til købsaftale og bistand til berigtigelse. Ejendomsformidleren har derudover pligt til at undersøge og oplyse om f.eks. tilstandsrapporter, forsikringer m.v.

Lovens mange krav gør det svært at lave nye og individuelle koncepter til forbrugerne. Konkurrencestyrelsens undersøgelse viser, at det kun er 10 pct. af ejendomsformidlerne, der markedsfører mere individuelle koncepter.

Der skal være flere frihedsgrader med hensyn til at udvikle nye koncepter for salg af ejendomme, og derfor skal lovens nuværende obligatoriske ydelser skæres ned til et mindre antal kerneydelser. Ønsker ejendomsformidleren herudover at tilbyde tillægsydelser,

skal forbrugeren frit kunne til- og fravælge dem. Dog skal det fortsat være muligt at udbyde ydelserne samlet ved formidlingsaftaler, der er baseret på resultatafhængigt vederlag («Solgt eller gratis»).

Færre obligatoriske ydelser vil gøre det mere attraktivt for advokater og ejendomsmæglere at udøve ejendomsformidling med egne koncepter. Ejendomsformidlere vil få lettere ved at specialisere sig inden for særlige ydelser, når den lovmæssige pakke er mindre. Nye koncepter, som baserer sig på en mindre pakke og flere tillægsydelser, vil give forbrugerne mulighed for at sammensætte en tilpasset pakke for ejendomsformidling, så de ikke betaler for mere, end de reelt har brug for.

Regeringen vil styrke lovens princip om, at kontantprisen skal danne udgangspunkt for bolighandlen. Kontantprisen er et bedre udgangspunkt for forbrugerne end et standardfinansieringsforslag fra formidleren. Det foreslås derfor at ophæve det obligatoriske krav om udarbejdelse af finansieringsforslag. I dag er der mange forskellige finansieringsmuligheder ved køb af fast ejendom, som kan gøre det svært for forbrugeren at gennemskue den reelle pris for ejendommen. De mange finansieringsmuligheder betyder samtidig, at de tre finansieringsforslag, som loven stiller krav om i dag, ikke længere giver et tilstrækkeligt fyldestgørende billede af de muligheder, som køber har for at finansiere købet. Der kan findes andre, individuelle løsninger, som er bedre for den enkelte køber. Som det er i dag, tager de standardfinansieringsforslag, som ejendomsformidlerne udarbejder, ikke udgangspunkt i forbrugers individuelle situation og giver derfor ikke nødvendigvis det fulde og reelle billede af den kommende boligudgift for forbrugeren. Køberne har behov for at få en individuelt tilpasset finansieringsløsning fra deres egen rådgiver.

Allerede i dag går ca. 80 procent af køberne til deres egen rådgiver. Kun ca. 20 procent af køberne anvender finansieringsforslag fra ejendomsformidlerne. Derfor er det efter regeringens opfattelse ikke længere nødvendigt med et lovkrav om, at formidleren skal udarbejde finansieringsforslag.

Forbrugerne vil stadig få oplysning om de faktiske brutto- og nettoudgifter forbundet med at eje ejendommen fra deres egen rådgiver. Det ændrer lovforslaget ikke ved. Når forbrugeren går til egen rådgiver, skal denne som i dag rådgive og oplyse om brutto- og nettoudgifter ud fra forbrugernes individuelle økonomi. Det følger af den gældende lovs § 6, som opretholdes med lovforslaget. Der henvises i øvrigt til de specielle bemærkninger til forslaget § 1, nr. 3. Det, som ændres med lovforslaget er, at det ikke fremover vil

være et lovkrav, at forbrugeren skal modtage 3 standardfinansieringsforslag fra formidleren udover den individuelle rådgivning, som forbrugeren får fra egen rådgiver.

Det er et generelt kendetegn i de undersøgte lande, at køber selv står for finansieringen. I de øvrige lande er det ikke et lovmæssigt krav, at ejendommen udbydes med forslag til finansiering. En ophævelse af kravet om udarbejdelse af finansieringsforslag vil samtidig være en administrativ lettelse for ejendomsformidlerne og gøre det lettere for nye aktører at komme ind på markedet.

Ejendomsformidlerne skal fortsat oplyse om de faktiske udgifter, der hviler på ejendommen, f.eks. fællesudgifter og udgifter til el, vand og varme. Forslaget om at ophæve de obligatoriske finansieringsforslag fratager ikke sælger muligheden for at købe denne ydelse hos ejendomsformidleren, hvis sælger ønsker at annoncere med et eller flere finansieringsforslag. Det skal blot ikke længere være en lovpligtig, obligatorisk ydelse, men en frivillig tillægsydelse baseret på en aftale mellem sælger og formidler.

For generelt at forenkle lovens regler og mindske antallet af obligatoriske ydelser i loven foreslås det udover kravet om 3 finansieringsforslag og beregningen af brutto- og nettoudgifter: at ophæve kravet om, at ejendomsformidleren skal yde bistand til sælger i forbindelse med handlens efterfølgende berigtigelse. Herved bliver antallet af obligatoriske ydelser i loven mindre, og forbrugeren får større valgfrihed.

I de øvrige lande, som Danmark normalt sammenligner sig med, er der i højere grad aftalefrihed. I Sverige er formidleren alene forpligtet til at udarbejde en salgsoptilling samt beregne månedlige omkostninger ved salg af andelsboliger. I Norge og Storbritannien er formidleren kun forpligtet til at udarbejde salgsoptilling. I Holland er al regulering af ejendomsformidlingsområdet ophævet. Ligesom der heller ikke er lovregulering i Tyskland.

2.2.3. Øget oplysning om priser og provisioner

I dag er der ikke krav om, at forbrugerne får oplysning om prisen på de enkelte ydelser, som ejendomsformidleren tilbyder, hvis der aftales »Solgt eller gratis« (resultatafhængigt vederlag). Der findes heller ingen retningslinjer for, hvordan ejendomsformidlerens salær skal opstilles i formidlingsaftalen. Det betyder, at det kan være vanskeligt for forbrugeren at gennemskue prisen for ejendomsformidlerens ydelser og vanskeligt at sammenligne tilbud fra forskellige ejendomsformidlere.

Det er endvidere udbredt i ejendomsformidlingsbranchen, at ejendomsformidlere får provision og lignende fra samarbejdspartnere, og at der i det hele taget er et tæt samarbejde med især den finansielle sektor. Det er vigtigt, at forbrugerne gøres opmærksom på samarbejdsrelationerne, så de er klar over, hvilken egeninteresse ejendomsformidleren kan have i at anbefale et bestemt produkt frem for et andet, f.eks. en forsikring.

Konkurrencestyrelsens undersøgelse viser, at over halvdelen af forretningsstederne tilhører kæder, hvor ejendomsmæglerne mod provision er forpligtet til at fremme salget af produkter fra deres samarbejdspartnere. Udbredelsen af provision er således omfattende. Efter de gældende regler skal ejendomsformidleren oplyse forbrugeren, hvis vedkommende modtager provision m.v. samt evt. størrelsen. Endvidere skal det tilføjes til virksomhedens navn, hvem ejendomsformidleren samarbejder med.

Regeringen vil styrke gennemsigtigheden, så prisen på de enkelte ydelser og oplysning om provisioner fremgår på en klar og tydelig måde.

Det foreslås på den baggrund, at alle ydelser som hovedregel skal prisfastsættes enkeltvis. Dog kan en grundpakke af kerneydelser, jf. den foreslåede § 17, prisfastsættes med en samlet pris. »Solgt eller gratis«-konceptet vil fortsat kunne udbydes.

Endvidere foreslås der indsat en hjemmel til, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler i en bekendtgørelse, om hvordan og i hvilken form det samlede vederlag skal oplyses. Hensigten med denne hjemmel er, at der skal fastsættes nærmere regler, som skal sikre, at det er klart og overskueligt for forbrugeren, hvad det samlede vederlag beløber sig til.

Det foreslås, at ejendomsformidleren har pligt til at give oplysninger om provisioner, rabatter og andet vederlag i formidlingsaftalen og i salgssopstillingen, således at sælger og køber på et tidligt tidspunkt bliver opmærksom på ejendomsmæglerens samarbejdsaftaler. Det foreslås endvidere, at ejendomsformidleren skal oplyse, hvorfra provisioner, rabatter og andet vederlag stammer.

2.2.4. Præcisering af rådgiverrollen

Efter den gældende bestemmelse i § 15 må ingen være formidler for begge parter i samme handel. Ejendomsformidleren må ikke optræde som repræsentant for både sælger og køber. Bestemmelsen fastlægger rammerne for formidlerens opgaver over for sælger og køber.

På det seneste har bestemmelsen og rækkevidden heraf givet anledning til tvivl. Højesteret fastslog i UfR 2004.1732 H fra den 1. april 2004, at det er i strid med bestemmelsen, at en ejendomsmægler, der repræsenterer sælger, indgår aftale med køber om for dennes regning at skrive skøde, inden sælger har accepteret købsaftalen. Højesteret udtalte afslutningsvis, at der ikke var taget stilling til, om en ejendomsformidler, der er antaget af sælgeren, er berettiget til at indgå aftale med køber om berigtigelse af handlen for denne, når aftalen herom først indgås efter, at købsaftalen er indgået.

Efter Højesterets dom har der endvidere været en række kendelser for Klagenævnet for Ejendomsformidling om spørgsmålet.

På ovennævnte baggrund foreslås det at lave en præcisering af bestemmelsen i relation til formidlerens habilitet i forhold til sælger og køber og kravet om iagttagelse af god ejendomsformidlingsskik. Det betyder, at det ikke er tilladt for en ejendomsformidler for sælger at indgå aftale om berigtigelse med køber, før den endelige købsaftale er indgået.

2.2.5. Ophævelse af annonceringskrav

De gældende krav til oplysning i annoncer og andet materiale er meget detaljerede. Der skal bl.a. oplyses om antal værelser og etager, hvilket i praksis har virket ufleksibelt f.eks. ved beskrivelse af lejligheder. Generelt er det i markedets og de professionelle aktørers egen interesse at beskrive en ejendom så præcist som muligt, hvorfor oplysningernes omfang og karakter bliver reguleret af forbrugernes efterspørgsel på relevante oplysninger om ejendommene. Annoncering er omfattet af markedsføringsloven, og det vurderes, at bestemmelserne heri er tilstrækkelige til at sikre forbrugerne den fornødne beskyttelse. Det foreslås derfor at ophæve kravene til annoncering.

Baggrunden for forslaget er et ønske fra ejendomsformidlerne om at gøre det mere fleksibelt at beskrive ejendommen individuelt i annoncer frem for efter offtentligt tilrettelagte skabeloner.

Ingen af de undersøgte lande, Sverige, Norge, Holland, Storbritannien og Tyskland, har reguleret kravene til annoncering.

2.2.6. Digitalisering

Det foreslås at give Erhvervs- og Selskabsstyrelsen hjemmel til at bestemme, at ansøgning om optagelse i ejendomsmæglerregistret og kommunikation med ejendomsmæglerne om bortfald, genoptagelse m.v. kan eller skal ske elektronisk. Hjemlen omfatter også advokaters registrering som ejendomsformidlere. Det

offentlige register er web-baseret og findes på www.publi-com.dk. Offentligheden har derfor hurtigt og nem adgang til oplysninger om ejendomsformidlere. Det vil i vidt omfang også være en fordel for ejendomsformidlere, da optagelsen i ejendomsmæglerregisteret vil gå hurtigere. Elektronisk kommunikation er allerede udbredt indenfor branchen.

Udnyttelse af hjemlen vil desuden reducere den tid og de omkostninger, som styrelsen i dag anvender til manuel sagsbehandling. Den hurtigere sagsbehandlingstid bidrager hermed aktivt til målsætningen om en enklere offentlig sektor.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner

Forslaget om at give Erhvervs- og Selskabsstyrelsen en hjemmel til at bestemme, at ansøgninger og registreringer i det offentlige register over ejendomsformidlere skal foretages elektronisk, kan med tiden medføre besparelser som følge af mindre manuel sagsbehandling.

Udmøntningen af denne hjemmel i form af ændringer i det eksisterende elektroniske register over ejendomsformidlere skønnes at koste ca. 2.400.000 kr. Denne udgift afholdes af Økonomi- og Erhvervsministeriets egen ramme.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Samlet set forventes lovforslaget i mindre omfang at medføre positive økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

En øget mulighed for nye typer ejerskab af ejendomsformidlingsvirksomheder kan betyde positive økonomiske konsekvenser, fordi virksomhederne vil få lettere adgang til kapitalindsud og bedre muligheder for generationsskifte.

En række forslag vil betyde administrative lettelser.

Ophævelse af kravene til annoncering vil betyde, at ejendomsformidlerne ikke skal bruge administrative ressourcer for at beskrive en ejendom inden for den gældende lovs ramme, men frit kan beskrive ejendommen i annoncer.

Ophævelse af beregning af finansieringsforslag, brutto- og nettoudgifter samt bistand til sælger i forbindelse med handlens berigtigelse vil betyde mindre administrativt arbejde ved, at disse ydelser ikke behøver at blive tilbudt. Det vil fremover være valgfrit for forbrugerne.

Ændring af oplysningspligten vedr. løbende vedligeholdelse m.v., jf. lovforslagets § 1, nr. 24 vil gøre

det lettere for ejendomsformidlere at opfylde lovens oplysningskrav.

Udnyttelsen af den digitale hjemmel til at ansøge om optagelse m.v. i ejendomsmæglerregisteret vil gøre det lettere for ejendomsmæglere at kommunikere med det offentlige, og der vil være en hurtigere sagsbehandlingstid. Endvidere vil advokaters registrering som ejendomsformidlere kunne ske lettere og hurtigere.

Forslaget om øget prisgennemsigtighed vil betyde små administrative byrder i form af, at ejendomsformidlerne skal prisfastsætte flere valgfrie ydelser og angive priser og provisioner m.v. i formidlingsaftaler og salgspstillinger.

Lovforslaget har været forelagt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering med henblik på at få vurderet de administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Vurderingen er foretaget på baggrund af den såkaldte AMVAB-metode og viser, at lovforslaget medfører lettelser af de berørte virksomheders administrative omkostninger som følge af forslaget om at ophæve kravene til annoncer, jf. lovforslagets § 1, nr. 2, forslaget om at ophæve kravet om finansieringsforslag, jf. lovforslagets § 1, nr. 19, og forslaget om at ændre oplysningspligten vedr. årlige ejerudgifter og udgifter til forbrugsafhængige forhold, jf. forslaget § 1, nr. 24.

De samlede administrative lettelser af virksomhedernes administrative omkostninger, som opnås med det fremlagte lovforslag, udgør ca. 19,5 mio. kr. om året, hvoraf forslaget om at ophæve kravet om finansieringsforslag udgør en administrativ lettelse på omkring 17,5 mio. kr.

5. Konsekvenser for miljøet

Lovforslaget skønnes ikke at have konsekvenser for miljøet.

6. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

7. Høring

Lovforslaget har været sendt i høring hos Advokatsamfundet, Amtsrådsforeningen i Danmark, Beskæftigelsesministeriet, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Dagblades Forening, Dansk Handel & Service, Dansk Industri, Dansk Landbrug, Datatilsynet, Ejendomsmæglerne Landsorganisation, Energistyrelsen, Entreprenørforeningen, Finansministeriet, Finansrådet, Forbrugerrådet, Foreningen af Registrerede Revisorer, Foreningen af Rådgivende

Ingeniører, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring og Pension, Forsvarsministeriet, Grundejernes Landsorganisation, HTS – Handel, Transport og Serviceerhvervene, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Ingeniørforeningen i Danmark, Justitsministeriet, Kommunernes Landsorganisation, Kulturministeriet, Landbrugets Rådgiv-

ningscenter, Landbrugsrådet, Landsorganisationen i Danmark, Liberale Erhvervs Råd, Miljøministeriet, Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, Parcelhusejernes Landsforening, Realkreditrådet, Skatteministeriet, Socialministeriet, Statsministeriet, Udenrigsministeriet og Undervisningsministeriet.

8. Oversigt

| | Positive Konsekvenser /mindre udgifter | Negative konsekvenser/merudgifter |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner | Forslag om hjemmel til digital registrering kan medføre besparelser for staten som følge af mindre manuel sagsbehandling. | Ingen |
| Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner | Forslag om hjemmel til digital registrering medfører mindre manuel sagsbehandling for staten. | Ingen |
| Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet | En øget mulighed for nye typer ejerskab af ejendomsformidlingsvirksomheder vil betyde lettere adgang til kapitalindsud og bedre muligheder for generationsskifte. | Ingen |
| Administrative konsekvenser for erhvervslivet | Forslaget om ophævelse af kravene til annoncering betyder, at ejendomsformidlerne frit kan beskrive ejendommen. Med lovforslaget bliver det valgfrit for forbrugerne, om de vil tilbyde beregning af finansieringsforslag og brutto-nettoudgifter til potentielle købere. Med forslaget om ændret oplysningskrav vedr. skøn over forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse lettes ejendomsformidlernes oplysningsforpligtelse. Med forslaget om digital hjemmel til at ansøge om optagelse m.v. i ejendomsæglerregistret bliver det lettere for ejendomsformidlerne at kommunikere med det offentlige. | Forslaget om øget prisgennemsigtighed vil betyde, at ejendomsformidlerne skal prisfastsætte flere ydelser i formidlingstalen og oplyse om provisioner m.v. i salgsoptstillingen. |
| Miljømæssige konsekvenser | Ingen | Ingen |
| Forholdet til EU-retten m.v. | Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter | |

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

Til nr. 1

Den foreslåede ændring i § 1, stk. 4, 2. pkt., er en konsekvensændring som følge af de øvrige foreslåede ændringer i lovforslagets § 1, nr. 19, 20 og 24, således at henvisningerne forbliver korrekte.

Til nr. 2

Efter den gældende bestemmelse i § 5 skal der i annoncer og anden markedsføring oplyses om ejendommens kontantpris eller skønnede kontantpris. Endvidere skal der oplyses om ejendomstype, beliggenhed, størrelse, byggeår, antal værelser og etager. Økonomiske oplysninger, der gives i annoncer og ved anden markedsføring, skal fremstå ensartet.

Det foreslås at ophæve bestemmelsen i § 5, 2. pkt., om, at der skal oplyses om ejendomstype, beliggenhed, størrelse, byggeår, antal værelser og etager. Der skal fortsat gives oplysning om ejendommens kontantpris eller skønnede kontantpris. Endvidere opretholdes kravet om, at økonomiske oplysninger skal fremstå ensartet.

Forslaget er et led i en generel regelforenklings og øget fokus på aftalefrihed mellem parterne. Det vurderes ikke at være nødvendigt, at lovgiver opstiller udførlige krav til indholdet af annoncer og anden markedsføring vedrørende ejendomme til salg. Det bør være overladt til markedet at beslutte, hvilke oplysninger der udover kontantpris eller skønnet kontantpris skal gives ved markedsføringen.

Forslaget er ikke til hinder for, at der gives de samme oplysninger som i dag. Derimod gør forslaget det muligt at nøjes med de oplysninger, som er relevante for den konkrete ejendom. For de fleste ejerlejligheder er det eksempelvis ikke relevant at oplyse om antallet af etager. Forslaget gør det herved lettere at give præcise og relevante oplysninger om ejendommen. Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger afsnit 2.2.5.

Allerede i dag skal oplysninger i annoncer og anden markedsføring overholde markedsføringslovens regler. Markedsføringslovens § 2 bestemmer, at der ikke må anvendes urigtige, vildledende eller urimeligt mangelfulde angivelser, som er egnede til at påvirke efterspørgsel eller udbud af blandt andet fast ejendom. Det vurderes, at markedsføringslovens bestemmelser er tilstrækkelige til at sikre forbrugerne den fornødne beskyttelse i forbindelse med annoncer og anden markedsføring ved handel med fast ejendom.

Forslaget hænger endvidere sammen med den planlagte udbygning af den offentlige informationsserver, www.OIS.dk. På denne server har enhver adgang til oplysninger om ejendomme i Danmark. Det er hensigten at udbygge hjemmesiden med flere oplysninger, herunder tinglysningsoplysninger.

Hverken i Sverige, Norge, Tyskland, Storbritannien eller Holland findes der krav til omfanget af oplysninger i annoncer og anden markedsføring ved udbud af fast ejendom.

Til nr. 3

Den gældende bestemmelse i § 6 retter sig mod rådgivere, som yder rådgivning til forbrugere i forbindelse med finansiering af køb af fast ejendom. Rådgiveren skal bl.a. angive, hvilken brutto- og nettoudgift, der på grundlag af et detaljeret budget er råd til. Bestemmelsen henviser i den forbindelse til § 19. Den gældende § 19 indeholder en definition af, hvad der forstås ved brutto- og nettoudgifter. Med lovforslagets § 1, nr. 24, foreslås § 19 imidlertid ændret, så definitionen af brutto- nettoudgifter ikke længere fremgår af loven, men det er i stedet hensigten, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom, jf. lovforslagets § 1, nr. 24. Forpligtelsen, som rådgiveren efter § 6 har til at angive, hvilken brutto- og nettoudgift, der på grundlag af et detaljeret budget er råd til, opretholdes

På den baggrund foreslås det, at ændre § 6, 2. pkt., så der henvises til den foreslåede § 19, stk. 2, jf. forslagens § 1, nr. 24, som indeholder hjemlen til at fastsætte nærmere regler om bl.a. definitionen af brutto- og nettoudgifter i rådgiversituationen.

En rådgiver er efter bestemmelsen i § 6 forpligtet til at yde en part økonomisk rådgivning som beskrevet i bestemmelsen, hvis rådgiveren har påtaget sig denne opgave. En formidler med opdrag fra sælger er ikke forpligtet til og må ikke yde rådgivning til køber om finansiering, hvilket svarer til de gældende regler, jf. § 15. Der henvises i øvrigt til forslagens § 1, nr. 16.

Til nr. 4

Efter den gældende § 7, stk. 2; skal en rådgiver, der modtager provision eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, gøre forbrugeren bekendt hermed. Rådgiveren skal endvidere gøre forbrugeren bekendt med adgangen til at få oplyst provisionens størrelse og på forespørgsel oplyse denne.

Baggrunden for de gældende regler er, at forbrugeren skal orienteres, således at denne er opmærksom på forholdet. Det ville være betænkeligt, hvis forholdet

kunne holdes skjult. Lægges oplysningerne åbent frem, vil rådgiveren omvendt være motiveret til at sikre, at der ikke af den grund kan rejses kritik.

Hensynet bag den gældende bestemmelse er således at skærpe forbrugernes opmærksomhed på eventuelle provisioner m.v. og at motivere rådgiveren til at yde rådgivning, uden at der kan rejses kritik af rådgiverens uafhængighed.

Det foreslås at præcisere i § 7, stk. 2, at bestemmelsen også omfatter eventuelle rabatter, som rådgivere modtager fra samarbejdspartnere. Endvidere foreslås det at præcisere, at der skal oplyses om, hvorfra provisionen, rabatten eller andet vederlag stammer. Der skal således være fuld åbenhed om, hvilke samarbejdspartnere der udbetaler eller på anden måde yder provision, rabat eller andet vederlag til rådgivere. Det er ikke nok at oplyse, at der modtages provision m.v. Det skal også oplyses fra hvilken fysisk eller juridisk person, provisionen m.v. ydes.

I dag findes der ingen regler om, hvornår rådgiveren skal give oplysningen. Det foreslås at præcisere i lovtæksten til § 7, stk. 2, at rådgivere skal give oplysningerne skriftligt og samtidig med, at forbrugeren forelægges de vilkår eller forhold, som rådgiveren har en særlig interesse i. Med særlig interesse forstås personlig eller økonomisk interesse, som nævnes i stk. 1. Eksempelvis betyder det, at rådgiveren ved rådgivning om lån efter § 6 skal oplyse forbrugeren skriftligt om samarbejdsaftaler med f.eks. realkreditinstitutter, når forbrugeren forelægges lånevilkårene.

Forslaget er begrundet ud fra et ønske om at skabe større gennemsigtighed, så forbrugeren så tidligt som muligt er klar over, hvorfra der modtages provision, rabatter m.v. Herved bliver forbrugeren bedre rustet til forhandling med rådgivere og ejendomsformidlere.

Forslaget til ændring af § 7, stk. 2, får også betydning for ejendomsformidlere, da bestemmelsen i lovens § 16, stk. 3, henviser til § 7, stk. 2, for så vidt angår oplysningspligt omkring provisioner og andet vederlag. Se i øvrigt bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 18.

Til nr. 5

I dag kan visse finansielle virksomheder, jf. den gældende § 8, stk. 1, nr. 3, drive ejendomsformidlingsvirksomhed gennem særskilte aktieselskaber eller anpartsselskaber med selvstændige forretningssteder, jf. den gældende § 8, stk. 2. De finansielle virksomheder nævnt i bestemmelsen hører til den kreds, som i dag må have ejerinteresser i en ejendomsformidlingsvirksomhed, jf. den gældende § 8, stk. 4, 1. pkt.

Der foreslås en ny affattelse af § 8, stk. 1. Forslaget er en konsekvens af forslaget om at ophæve ejerbe-grænsningen i § 8, stk. 4, 1. pkt., jf. forslaget § 1, nr. 7. Ændringen af »drives« til »udøves« i 1. pkt. præciserer, at det som i dag kun er ejendomsmæglere og advokater, der i praksis må udøve den konkrete ejendomsformidling over for forbrugeren, mens det bliver frit for enhver, herunder finansielle virksomheder, at eje en ejendomsformidlingsvirksomhed helt eller delvist. Lovforslaget gennemfører hermed en son-dring mellem de, som konkret må udøve ejendomsfor-midling over for forbrugere, og de, som er ejere eller medejere af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Lo-ven vil således fremover alene indeholde regler om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed, jf. dog forslaget § 1, nr. 6. Forslaget ændrer ikke ved, at der kan ansættes øvrigt personale i en ejendomsformid-lingsvirksomhed, som bistår i forbindelse med de for-midlingsopgaver, der skal udføres i virksomheden. Som i dag er det dog afgørende, at de ikke optræder som ejendomsformidlere i lovens forstand.

Som følge af forslaget § 1, nr. 7, hvorefter enhver kan være ejer eller medejer af en ejendomsformid-lingsvirksomhed, foreslås § 8, stk. 1, nr. 3, ophævet.

Der er ikke længere behov for en særbestemmelse om de finansielle virksomheder. De finansielle virk-somheder vil med lovforslaget blive omfattet af en mere generel regel om, i hvilken virksomhedsform ejendomsformidlingsvirksomhed må udøves, jf. for-slagets § 1, nr. 6. Der sker ikke herved ændringer i de finansielle virksomheders muligheder for at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed i forhold til i dag. De indgår blot i en mere generel bestemmelse, som skal gælde for enhver ejendomsformidlingsvirksom-hed.

Den foreslåede bestemmelse i § 8, stk. 1, omfatter herefter alene de personer, som konkret må udøve ejendomsformidling over for forbrugeren, og som må lede forretningsstedet for en ejendomsformidlings-virksomhed efter § 8, stk. 5. Der er tale om ejendoms-mæglere, som er optaget i Erhvervs- og Selskabssty-relsens register efter § 25 og advokater med ret til ud-øvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven, som er registreret med garanti- og ansvarsforsikring hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen som ejendomsfor-midlere. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 7.

Til nr. 6.

Den gældende § 8, stk. 2, omhandler de finansielle virksomheders udøvelse af ejendomsformidlingsvirk-somhed. Deres virksomhed som ejendomsformidlere

skal udøves gennem særskilte anpartsselskaber eller aktieselskaber med selvstændige forretningssteder.

Da enhver efter lovforslagets § 1, nr. 7, fremover kan eje eller være medejer af en ejendomsformidlingsvirksomhed, foreslås det at ændre § 8, stk. 2, til en generel bestemmelse, som omfatter alle ejendomsformidlingsvirksomheder. Der er ikke længere behov for en særbestemmelse for finansielle virksomheder, jf. bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 5.

Det foreslås at fastsætte regler om mulige virksomhedsformer, som en ejendomsformidlingsvirksomhed kan organiseres som. De foreslåede virksomhedsformer er enkeltmandsvirksomheder, interessentskaber og særskilte anpartsselskaber og aktieselskaber. Enkeltmandsvirksomheder og interessentskaber nævnes som en virksomhedsform, hvilket svarer til de gældende regler. Ud over de nuværende virksomhedsformer foreslås det, at det fremover også skal være muligt at organisere ejendomsformidlingsvirksomheder i kommanditaktieselskaber (partnerselskaber). Kommanditaktieselskaber (partnerselskaber) skal opfylde reglerne i aktieselskabsloven, og der ses ikke at være grundlag for at udelukke denne selskabsform fra ejendomsformidlingsområdet.

Bestemmelsen omfatter også udenlandske virksomheder med en tilsvarende retsform. Udenlandske virksomheder vil med lovforslagets § 1, nr. 7, have mulighed for gennem en filial at udøve ejendomsformidling på grundlag af lovens regler.

Efter Rådets forordning nr. 2157/2001 af 8. oktober 2001 om statut for det europæiske selskab (SE), jf. lov nr. 363 af 19. maj 2004, kan et aktieselskab omdannes til et SE-selskab. Dette gælder også for ejendomsformidlingsvirksomheder, der organiseres som aktieselskab.

Det nuværende krav om, at finansielle virksomheder skal udøve ejendomsformidlingsvirksomhed i særskilte aktie- eller anpartsselskaber sikrer, at ejendomsformidlingsvirksomheden adskilles fra virksomhedens eventuelle øvrige aktiviteter. Det foreslås at videreføre kravet, så det omfatter nye ejere, der får adgang til markedet som følge af forslaget om at ophæve den nuværende ejerbegrænsning, jf. forslaget § 1, nr. 7.

Finansielle virksomheder skal i dag udøve ejendomsformidlingsvirksomhed fra et selvstændigt forretningssted. Som følge af ophævelse af ejerkravene, jf. forslaget § 1, nr. 7, foreslås det, at kravet skal gælde for enhver ejendomsformidlingsvirksomhed uanset virksomhedsform. Det vil således gælde for nye ejere og betyder eksempelvis, at et supermarked er nødt til at etablere et selvstændigt forretningssted ledet af en

ejendomsrådgiver eller advokat, hvis det ønsker at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed.

I dag gælder reglen om selvstændigt forretningssted ikke for ejendomsrådgivere og advokater, der driver ejendomsformidlingsvirksomhed uanset virksomhedsform, dog forudsat at samtlige ejere er ejendomsrådgivere eller advokater. Dette opretholdes med lovforslaget. Det er hensigten med forslaget § 1, nr. 8, at der i bekendtgørelsesform fastsættes nærmere regler om bl.a. virksomhedernes formål i lighed med den gældende bekendtgørelse nr. 996 af 14. december 1995 om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform.

Ved selvstændige forretningssteder forstås som i dag, at et selskabs ejendomsformidlingsvirksomhed skal foregå i et separat lokale med en særskilt indgang. Ethvert forretningssted skal som i dag være ledet af en ejendomsrådgiver eller advokat, jf. § 8, stk. 5.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om ejendomsformidlingsvirksomhed uanset virksomhedsform, jf. forslaget § 1, nr. 8, herunder om selvstændigt forretningssted og ejendomsrådgiveres og advokaters udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed.

Til nr. 7

Efter den gældende bestemmelse i § 8, stk. 4, 1. pkt., er det kun ejendomsrådgivere, der er registrerede, jf. § 25, advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven og pengeinstitutter, der er omfattet af lov om banker og sparekasser, realkreditinstitutter, der er omfattet af realkreditloven, og forsikringsvirksomheder, der er omfattet af lov om forsikringsvirksomhed, der må have ejerinteresser i eller være leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til ejendomsformidlingsvirksomheder.

Det foreslås at ophæve bestemmelsen i § 8, stk. 4, 1. pkt.

Forslaget er udtryk for en regelforenklings, der åbner op for at andre personer og virksomheder kan være ejere eller medejere af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Der ses ikke længere at være grundlag for at opretholde en begrænsning i ejerkredsen. Forslaget bygger bl.a. på Konkurrencestyrelsens undersøgelse, som viser, at konkurrencen på markedet for ejendomsformidling ikke fungerer tilfredsstillende. En liberalisering af ejerreglerne giver mulighed for, at der kan komme nye aktører på markedet og dermed øget konkurrence. Endvidere bygger forslaget på en undersøgelse af reglerne i Sverige, Norge, Tyskland, Storbritannien og Holland. I ingen af de undersøgte lande gælder der begrænsninger i, hvem der må eje en

ejendomsformidlingsvirksomhed. Der henvises i øvrigt til afsnit 1 i de almindelige bemærkninger.

Med lovforslaget bliver der mulighed for, at enhver fysisk og juridisk person kan være ejer eller medejer af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Det gælder også udenlandske fysiske og juridiske personer. Med forslaget sker der imidlertid ingen ændringer med hensyn til, hvem der konkret må udøve ejendomsformidling over for danske forbrugere. Det vil fortsat kun være ejendomsmæglere, der er registrerede, jf. § 25, og advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven. Herved sikres forbrugerne en ordentlig beskyttelse.

Kvaliteten i ejendomsformidlingen sikres gennem organisatoriske krav i form af krav til den enkelte ejendomsformidler og til ledelsen af forretningsstedet. Dette krav findes allerede i den gældende § 8, stk. 5, hvoraf det fremgår, at ejendomsformidlingsaktiviteten skal forestås af en ansvarlig leder, som skal være ejendomsmægler eller advokat.

Den enkelte ejendomsformidler er i dag underlagt professionsansvar og krav om forsikring og sikkerhedsstillelse. Dette vil fortsat gælde for enhver ejendomsformidler, uanset hvilken ejendomsformidlingsvirksomhed denne er tilknyttet og uanset den bagvedliggende ejerkreds.

Klager over ejendomsformidlere vil som i dag kunne indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene. Klager til nævnet kan angå samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne, herunder spørgsmål om god ejendomsmæglerskik. Ejere af ejendomsformidlingsvirksomheder er underlagt øvrig lovgivning, eksempelvis straffeloven. Derfor vurderes det ikke at være nødvendigt at stille særlige krav til ejerkredsen for at sikre en høj ydelseskvalitet og beskytte forbrugerne.

Til nr. 8.

Der er tale om konsekvensændringer som følge af lovforslagets § 1, nr. 5-7. Lovforslaget gennemfører en sondring mellem de, som konkret må udøve ejendomsformidling over for forbrugere, og de, som er ejere eller medejere af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Loven vil således fremover alene indeholde regler om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed, jf. dog forslaget § 1, nr. 6.

Det foreslås, at »i selskabsform« udgår af bestemmelsen. Det betyder, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om ejendomsformidlingsvirksomhed uanset virksomhedsform, jf. forslaget § 1, nr. 6. Ophævelse af ejerkravene nødvendiggør, at der fastsættes regler om daglig ledelse og formål m.v.

uanset virksomhedsform i lighed med den gældende bekendtgørelse nr. 996 af 14. december 1995 om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform.

Til nr. 9

Forslaget er en konsekvens af forslaget i § 1, nr. 5 og 7. Lovforslaget gennemfører en sondring mellem de, som konkret må udøve ejendomsformidling over for forbrugere, og de, som er ejere eller medejere af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Loven vil således fremover alene indeholde regler om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed, jf. dog forslaget § 1, nr. 6.

Til nr. 10

Den gældende bestemmelse i § 8, stk. 6, indeholder en mulighed for at fortsætte driften af en ejendomsformidlingsvirksomhed efter formidlerens død, konkurs m.v., uanset at kravet i stk. 1, ikke er opfyldt. Muligheden gælder indtil 1 år efter dødsfaldet, konkursdekretets afsigelse eller værgemålets iværksættelse.

Som følge af forslaget om at ophæve ejerbegrænsningerne i § 8, stk. 4, 1. pkt., jf. forslaget § 1, nr. 7, foreslås det at ophæve bestemmelsen i § 8, stk. 6. Fremover vil enhver kunne eje en ejendomsformidlingsvirksomhed, og der er således ikke behov for en undtagelsesbestemmelse svarende til den gældende, ligesom der ikke er behov for en 1-års frist med henblik på afvikling eller afhændelse.

Som i dag gælder dog kravet om, at ejendomsformidlingsvirksomheden skal være ledet af en ejendomsmægler eller advokat, jf. § 8, stk. 5. Det betyder, at der i situationer, hvor der kun er knyttet én ejendomsformidler til virksomheden, må tilknyttes en ny ejendomsformidler i tilfælde af dennes død, konkurs m.v., hvis formidlingsvirksomheden ønskes fortsat. Ellers må der ske afvikling eller afhændelse af virksomheden.

Til nr. 11

Overskriften foreslås ændret fra »Vederlag efter regning« til »Formidlingsaftalen«. Denne overskrift anses for at være mere beskrivende for indholdet af bestemmelsen, der i hovedsagen stiller krav til indholdet af formidlingsaftalen. Det er ikke hensigten at ændre på muligheden for at aftale vederlag efter regning. En sådan aftale vil som i dag kunne indgås i henhold til bestemmelsen.

Er der aftalt resultatafhængigt vederlag efter § 11, vil dette som i dag skulle fremgå af formidlingsaftalen.

Ændringen hænger sammen med, at ejendomsformidleren som udgangspunkt skal prissætte alle enkeltydelserne i en ejendomsformidling, både når der er aftalt vederlag efter regning og resultatafhængigt vederlag, jf. bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 12 og 14.

Til nr. 12

Efter den gældende bestemmelse i § 10, stk. 1, 3. pkt., kan ejendomsformidleren undlade at specificere vederlag for hver enkelt ydelse i formidlingsopdraget, hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag (»Solgt eller gratis«). Dette foreslås ændret, så ejendomsformidleren fremover kun kan undlade særskilt specifikation af de obligatoriske ydelser, som fremgår af den foreslåede § 17, stk. 1. Dog skal der i så fald oplyses et samlet vederlag for disse ydelser. Herudover skal alle øvrige ydelser fremover prissættes særskilt. Det gælder også ydelser, som ikke nævnes særskilt i loven, f.eks. markedsføring og fremvisning.

Forslaget er begrundet med, at forbrugerne i størsteparten af de bolighandler, der indgår i dag, vælger »Solgt eller gratis«. Ved denne vederlagsform kan ejendomsformidleren helt undlade at specificere vederlaget for ydelserne. Med lovforslaget får forbrugeren et bedre indblik i, hvordan det samlede beløb er fremkommet og sammensat, når der er aftalt »Solgt eller gratis«. Dette giver større gennemsigtighed og forventes at give forbrugeren en bedre position ved forhandlingen om størrelsen af det samlede vederlag.

Forslaget ændrer ikke ved, at der kan aftales »Solgt eller gratis« efter lovens § 11 for alle ydelserne i formidlingsaftalen. Forslaget har kun betydning for specifikationen af vederlaget for ydelserne.

Hvis der er aftalt vederlag efter regning, skal vederlaget for de enkelte delydelser, herunder de ydelser, der nævnes i § 17, stk. 1, fortsat oplyses. Der tilsigtes således ingen ændring for de forbrugere, der vælger vederlag efter regning.

Til nr. 13

Den gældende § 10, stk. 2, 1. pkt. giver hjemmel til at fastsætte regler om formidlingsaftalens indhold. Hjemmelsbestemmelsen foreslås udvidet, så bestemmelsen giver hjemmel til, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om, hvor og hvordan det samlede vederlag skal specificeres i formidlingsaftalen, så forbrugeren ikke som i dag skal sammenstykke forskellige oplysninger i formidlingsaftalen for at beregne det samlede vederlag.

Dette er begrundet i et ønske om, at det samlede vederlag skal fremgå tydeligt og overskueligt for forbrugeren. Hjemlen vil også give mulighed for at fastsætte

regler om, at ejendomsformidleren skal oplyse om, hvilke ydelser i formidlingsaftalen der efter loven er henholdsvis obligatoriske og frivillige.

Til nr. 14

Forslaget til ændring af § 11 a, stk. 1, 2. pkt., er en konsekvens af forslaget § 1, nr. 12, så de to bestemmelser, som omfatter henholdsvis formidlingsaftalen og opgørelsen af det endelige vederlag, fortsat harmonerer. Udgangspunktet er, at der både ved vederlag efter regning og resultatafhængigt vederlag skal oplyses om vederlaget for hver enkelt ydelse ved opgørelsen af det endelige vederlag. Ved resultatafhængigt vederlag kan opgørelsen for ydelserne i § 17, stk. 1, dog angives som et samlet vederlag, se bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 12.

Til nr. 15

Forslaget er en konsekvens af forslaget § 1, nr. 23, hvorefter der indsættes et nyt stykke i lovens § 18.

Til nr. 16

Den gældende bestemmelse i § 15 fastlægger det overordnede princip om, at ingen må være formidler for begge parter i samme handel. Herved forstås, at ejendomsformidleren ikke må optræde som repræsentant for både sælger og køber. Bestemmelsen fastlægger rammerne for formidlerens opgaver over for sælger og køber.

Bestemmelsen har givet anledning til tvivl i forhold til lovens § 9, der bestemmer, at formidleren skal drage omsorg for begge parter interesser. Af forarbejderne til § 9 fremgår, at formidleren skal udøve sin virksomhed med en afbalanceret hensyntagen til begge parter. Formidleren skal drage omsorg for begge parter interesser i overensstemmelse med lovens regler, og hvad der i øvrigt følger af kravet om god ejendomsformidlerskik. Dette indebærer dog ikke, at ejendomsformidleren skal være fuldstændig neutral og upartisk i sin virksomhed. Formidleren skal først og fremmest løse det hverv, som formidleren har fået af sin opdragsgiver.

Af forarbejderne til § 15 fremgår, at formidleren skal koncentrere sin indsats om sin parts behov, dog med skyldig hensyntagen til den anden part, jf. § 9. Det fremgår, at § 15 ikke indebærer, at det er forbudt for en formidler med salgsoptag at medvirke til at afslutte en bindende aftale, selv om køber vælger ikke at have egen rådgiver. Bestemmelsen forhindrer derimod, at formidleren i denne situation optræder som rådgiver for køberen om punkter, hvor parterne har modstående interesser.

Det er en betingelse for lovligheden efter § 15, stk. 1, at en aftale med køber om udførelse af berigtigelsen først indgås, når formidleren har opfyldt sin forpligtelse til at varetage sælgers interesser. Berigtigelsesaftaler med køber kan derfor først indgås, efter at der foreligger en bindende købsaftale.

Klagenævnet for Ejendomsformidling har i flere tilfælde frakendt formidleren retten til vederlag i situationer, hvor der var indgået aftale med køber om udførelse af skødeskrivning m.v. inden købsaftalens indgåelse.

Højesteret har i en dom af 1. april 2004, jf. UFR 2004. 1732 H, fradømt en formidler salæret som følge af tilsidesættelse af forpligtelser efter lov om omsætning af fast ejendom. I sagen havde formidleren indgået aftale med køber om berigtigelse af handlen for denne, inden sælger accepterede købsaftalen. Højesteret bemærkede, at der ikke var taget stilling til, om en ejendomsformidler, der er antaget af sælgeren, er berettiget til at indgå aftale med køber om berigtigelse af handlen for denne, når aftalen herom først indgås, efter at købsaftalen er indgået.

Efter højesteretsdommen har Klagenævnet for Ejendomsformidling afsagt yderligere kendelser, hvor formidlere er blevet frakendt retten til vederlag som følge af berigtigelsesaftaler indgået med køber.

På ovennævnte baggrund foreslås det at lave en generel præcisering af § 15 i relation til formidlerens habilitet i forhold til sælger og køber og kravet om iagttagelse af god ejendomsformidlingsetik.

Det foreslås i *stk. 2* at fremhæve, at formidleren som udgangspunkt er opdragsgivers (sælgers) repræsentant, og at formidleren som udgangspunkt skal varetage sin opdragsgivers (sælgers) behov og interesser.

Da formidleren efter loven både skal varetage sælgers og købers interesser foreslås det tilføjet i *stk. 2, 2. pkt.*, at formidleren skal udøve sin virksomhed med hensyntagen til den anden part (køber).

Sikringen af den anden parts interesser skal ske ved, at formidleren henviser parten til at søge egen rådgiver. Derfor videreføres bestemmelsen om, at formidleren skal rådgive den anden part om behov og mulighed for at søge egen rådgiver, jf. *stk. 2, 3. pkt.* Denne bestemmelse vil f.eks. komme til anvendelse, hvis sælger ikke udbyder ejendommen med finansieringsforslag. Her skal formidleren rådgive køber om behov og mulighed for at søge egen rådgivning om finansieringen.

På baggrund af sagerne ved Klagenævnet for Ejendomsformidling og Højesterets dom af 1. april 2004 foreslås det præciseret i *stk. 3*, at formidleren først efter indgåelse af bindende købsaftale kan indgå aftale

om at bistå den anden part med opgaver af ekspeditions-mæssig karakter i forbindelse med handlens berigtigelse.

Det præciseres herved, at det ikke er tilladt for en formidler, som er formidler for sælger, at indgå aftale om berigtigelse med køber, inden der er indgået en endelig købsaftale. Det gælder også mundtlige aftaler. Bestemmelsen kan ikke fraviges ved sælgers underskrift på en købsaftale, hvoraf det fremgår, at formidler efterfølgende skal berigtige handlen for køber.

Præciseringen skal sikre, at ejendomsformidleren ikke på samme tid optræder som repræsentant for både sælger og køber. Herved forhindres det, at ejendomsformidleren kan have en økonomisk interesse i, at ejendommen sælges til en bestemt køber. Endvidere skal præciseringen modvirke, at sælger kan betvivle, at ejendomsformidleren varetager sælgers interesser.

Det foreslås, at muligheden efter stk. 3 kun skal omfatte opgaver af ekspeditions-mæssig karakter i forbindelse med handlens berigtigelse. Det kan være opgaver i forbindelse med tinglysning af dokumenter m.v. Det kan ikke udelukkes, at der efter købsaftalens indgåelse kan opstå situationer, hvor parterne har modsatrettede interesser, og hvor ejendomsformidleren derfor ikke kan berigtige handlen, da opgaven i så fald ikke længere er af ekspeditions-mæssig karakter, men af rådgivnings-mæssig karakter. I de tilfælde må der antages en anden rådgiver end ejendomsformidleren.

Til nr. 17

Efter lovens § 16, stk. 3, gælder oplysningspligten om provision m.v. efter § 7, stk. 2, også for ejendomsformidlere, der er omfattet af lovens kapitel 3. For ejendomsformidlere fremgår det af § 16, stk. 2, jf. stk. 3, at formidleren skal give opdragsgiver oplysning herom i formidlingsaftalen. For den anden part skal formidleren give skriftlig oplysning herom samtidig med, at denne part forelægges de vilkår eller forhold, som formidleren har en særlig interesse i. Disse regler kan i dag betyde, at køber først får information om økonomiske og personlige interesser i købsaftalen.

For at øge gennemsigtigheden for køber foreslås det, at der indsættes et nyt punktum i § 16, *stk. 2*, hvorefter en formidler med opdrag for sælger også skal oplyse om provisioner, rabatter og andet vederlag i salgsopstillingen, som har relevans for køber, jf. 1. pkt. i *stk. 2*.

Til nr. 18

Forslaget til ændring af § 16, *stk. 3*, er en præcisering af den gældende bestemmelse. Den gældende bestemmelse nævner alene ordet »provision«. Dette er også tilfældet for den gældende § 7, *stk. 2*. Ifølge

praksis fortolkes provision eller andet vederlag efter § 7, stk. 2, også som rabatter. Det vigtigste i den forbindelse er, at forbrugeren skal have information om samarbejdsaftaler, som ejendomsformidleren har indgået, og som derfor kan have indflydelse på valget af rådgivning. I øvrigt henvises der til bemærkningerne til forslagens § 1, nr. 4.

Til nr. 19

Efter den gældende § 17, stk. 1 og 2, er der en række obligatoriske ydelser, som en formidler skal udføre ved salg af fast ejendom. Formidleren skal udarbejde finansieringsforslag, beregne brutto- og nettoudgift, værdiansætte ejendommen, udarbejde salgsoptilling, udarbejde udkast til købsaftale samt yde sælger bistand med berigtigelsen.

Det foreslås, at ejendomsformidleren fremover alene skal udføre de mest centrale ydelser nævnt i den foreslåede stk. 1. De øvrige ydelser skal der være aftalefrihed omkring. Der henvises til bemærkningerne til forslagens § 1, nr. 20.

Forslaget har til hensigt at skabe større konkurrence ved at gøre det mere attraktivt for nye typer aktører at udøve ejendomsformidling. Derudover har forslaget til hensigt at gøre flere ydelser valgfrie for forbrugeren. Dette kan tilskynde forbrugeren i større omfang end i dag til selv at udføre visse ydelser eller gå til andre aktører.

Det er fortsat muligt for en ejendomsformidler at tilbyde sælger at udarbejde finansieringsforslag, beregne brutto- og nettoudgift samt yde sælger bistand ved den efterfølgende berigtigelse. Det foreslås alene, at ydelserne ikke længere er obligatoriske.

Bestemmelsen i § 23 sikrer, at ejendomsformidling ikke sammenkædes med ydelser, der ikke er nødvendige for korrekt udførelse af ejendomsformidlingen. Det vil dog være tilladt for den enkelte ejendomsformidler at betinge sig en sammensat ydelse, der udover de obligatoriske ydelser også omfatter byggeteknisk gennemgang, forslag til finansiering, beregning af brutto- og nettoudgifter og bistand til sælger i forbindelse med handelens efterfølgende berigtigelse. Det er dog herved forudsat, at sammenkædningen af de nævnte ydelser ikke er i strid med konkurrencelovens regler om forbud mod bundling.

Hvis der indgås aftale med sælger om andre ydelser end dem, som er nævnt i § 17, jf. forslagens § 1, nr. 19 og 20, kan de indgå i »Solgt eller gratis«-pakken, men ydelserne skal i så fald prissættes særskilt, jf. forslagens § 1, nr. 12, og det skal fremgå tydeligt for forbrugeren, hvilke ydelser der er frivillige, jf. bemærkningerne til forslagens § 1, nr. 13.

Til nr. 20

I den gældende § 17, stk. 2, opregnes en række obligatoriske ydelser, som en ejendomsformidler skal udføre.

Det foreslås at ophæve de obligatoriske ydelser i § 17, stk. 1, nr. 1, 2 og 6, om, at formidleren skal udarbejde finansieringsforslag, beregne brutto- og nettoudgift samt yde sælger fornøden bistand i forbindelse med handelens efterfølgende berigtigelse. Dette skal i stedet være frivilligt. Der henvises til den foreslåede § 17, stk. 1, og bemærkningerne til forslagens § 1, nr. 19. Forslaget er en konsekvens af ønsket om større fokus på kontantprisen. Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger afsnit 2.2.2.

I og med at det foreslås at sammenfatte den gældende § 17, stk. 1 og 2 i et samlet stykke, foreslås den gældende stk. 3 herefter at blive stk. 2.

Til nr. 21

Som konsekvens af den foreslåede ændring i § 18, foreslås det at ændre overskriften til § 18 fra »Finansieringstilbud« til »Oplysning om lån og finansiering«.

Til nr. 22

Efter den gældende § 18, stk. 1, skal en ejendom udbydes med oplysning om indestående lån, der kan overtages samt med forslag til finansiering.

I dag er der mange typer finansiering, og den mest hensigtsmæssige finansiering vil afhænge af købers konkrete økonomiske forhold og præferencer. Det er nødvendigt for køber at få individuel rådgivning og beregning af en finansiering og ydelse tilpasset købers egne økonomiske forhold. Den optimale finansiering kan ikke på forhånd fastsættes, og standardfinansieringsforslag udarbejdet af ejendomsformidlere kan derfor undværes.

Det foreslås at ophæve bestemmelsen i § 18, stk. 1, om, at ejendommen skal udbydes med oplysning om forslag til finansiering. Det betyder, at ejendommen alene skal udbydes med oplysning om indestående lån, der kan overtages. Dette er fortsat en relevant oplysning for køber, der ikke kan få denne oplysning andre steder. Forslaget betyder samtidig, at det er kontantprisen, der kommer i fokus ved salg af fast ejendom.

Sandsynligheden for, at der fremkommer nye koncepter, der kan stimulere konkurrencen, vil blive større, hvis de obligatoriske ydelser ved ejendomsformidling reduceres til kerneydelserne. Det vil give flere muligheder for forskellige koncepter og dermed variation i udbuddet af ydelser.

Til nr. 23

Efter den gældende § 18, stk. 1, skal der endvidere oplyses om mindst 2 andre relevante finansieringsmuligheder. Den gældende § 18, stk. 1, foreslås delt i to stykker. Der affattes et stk. 1 om oplysning om indestående lån, se bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 22. Endvidere indsættes et nyt stykke om finansieringsforslag for det tilfælde, at ejendomsformidleren udarbejder finansieringsforslag.

Det foreslås i lighed med forslaget § 1, nr. 22, at ophæve kravet i § 18, stk. 1, 2. pkt., om at oplyse om 2 andre relevante finansieringsmuligheder.

Det vil imidlertid fortsat være muligt for ejendomsformidlere at tilbyde sælger at udarbejde et finansieringsforslag, herunder også 2 alternative relevante finansieringsforslag. Hvis et finansieringsforslag udarbejdes efter aftale med sælger, fremgår det af den foreslåede § 18, stk. 2, at forslaget skal være adskilt fra salgsoptillingen. Kravet om adskillelse af dokumenterne skyldes ønsket om at se købs- og finansieringsbeslutningen som to adskilte handlinger. Kravet findes ligeledes i den gældende bestemmelse i § 18, stk. 1, 2. pkt.

Til nr. 24

Efter den gældende § 19, stk. 1, skal ejendommen udbydes med oplysning om den årlige brutto- og nettoudgift, der er forbundet med at eje ejendommen. Bruttoudgiften udgør summen af ejerudgift, jf. den nuværende stk. 2, og anvendelsesudgift, jf. den nuværende stk. 3. Nettoudgiften beregnes ved i bruttoudgiften at indregne eventuelle skattebesparelser eller skatteudgifter, der er en følge af at eje ejendommen og den foreslåede finansiering.

Da det foreslås at ophæve kravet om, at der skal udarbejdes finansieringsforslag i forslaget § 1, nr. 20 og 22, foreslås en ny og mere simpel affattelse af § 19.

Det foreslås i *stk. 1*, at der ved udbud af ejendommen oplyses om de faste ejerudgifter, som er forbundet med at eje ejendommen samt de løbende anvendelsesudgifter. Det foreslås endvidere, at oplysningerne alene skal relatere sig til det seneste års faktiske forbrug. Hvis det seneste års faktiske forbrug ikke kan findes eller ikke er repræsentativt, f.eks. fordi ejendommen har været ubeboet eller kun beboet i en meget kort periode i løbet af et år, angives et skønnet forbrug. Sælger vil typisk være i besiddelse af oplysninger om vedkommendes faktiske forbrug, og i disse tilfælde angives alene det faktiske forbrug.

Det foreslås i *stk. 2*, at der fastsættes hjemmel til, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i bekendtgørelsesform kan definere, hvad der forstås ved henholdsvis

ejerudgifter og anvendelsesudgifter, herunder skønnet forbrug, og hvordan udgifterne skal beregnes og oplyses. Herved kan definitionen let tilpasses aktuelle og relevante oplysninger. Endvidere foreslås det, at styrelsen kan fastsætte nærmere regler om brutto- og nettoudgifter. Der henvises i den forbindelse til forslaget § 1, nr. 3.

Det foreslås, at formidlerens pligt til at oplyse om den årlige udgift til den løbende vedligeholdelse i det gældende stk. 3, ikke videreføres. Den løbende vedligeholdelse beror på mange forhold, herunder ejendommens alder og kvalitet, hidtidige vedligeholdelsesindsats, købers ønsker til vedligeholdelsesstandard m.v. I praksis er det vanskeligt for ejendomsformidleren at give et skøn over udgifterne til den løbende vedligeholdelse. Det betyder, at mange salgsoptillinger undlader denne oplysning og dermed ikke opfylder den gældende lovs krav.

Til nr. 25

Efter den gældende § 24, stk. 2, 2. pkt., hæfter formidleren for en forkert beregning af ejerudgifter under de givne betingelser i bestemmelsen.

Da det efter forslaget ikke længere vil være obligatorisk at udarbejde finansieringsforslag, foreslås § 24, stk. 2, 2. pkt., ændret således, at ansvaret både gælder en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jf. § 19, og en forkert beregning i forbindelse med udarbejdelse af et finansieringsforslag efter § 18, stk. 2. Der sker ikke en udvidelse af ansvaret i forhold til i dag. Den nuværende ansvarsregel videreføres blot, således at ejendomsformidleren fortsat kan gøres ansvarlig, hvis der til skade for forbrugeren foretages en forkert beregning i forbindelse med finansieringsforslag.

Til nr. 26

Det foreslås at ændre begrebet »drive« til »udøve«. Forslaget er en konsekvens af, at lovforslaget gennemfører en sondring mellem de, som konkret må udøve ejendomsformidling over for forbrugere, og de, som er ejere eller medejere af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Loven vil således fremover alene indeholde regler om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed, jf. dog forslaget § 1, nr. 6. De ejendomsformidlere, der er registreret i ejendomsmaeglerregistret, jf. § 25, er udøvere af ejendomsformidling.

Til nr. 27

Forslaget er en konsekvens af forslaget i § 1, nr. 28.

Til nr. 28

Der skal ikke længere betales et gebyr til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen for at blive optaget i Ejendoms-

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

mæglerregistret. Derfor foreslås § 25, stk. 2, nr. 11 og § 25, stk. 2, 2. pkt. ophævet.

Endvidere foreslås det at lave en konsekvensrettelse i bestemmelsen i § 26, stk. 6.

Til nr. 29

Det foreslås at indsætte en ny bestemmelse i § 25, stk. 7, hvorefter det bliver muligt for Erhvervs- og Selskabsstyrelsen at fastsætte bestemmelser om, at ansøgning om registrering til det eksisterende ejendomsmæglerregister sker elektronisk.

Det foreslås endvidere, at det skal være muligt at dokumentere elektronisk, at betingelserne for optagelse i registret er til stede, f.eks. at der er tegnet forsikring og stillet garanti, samt at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan kommunikere med ejendomsmæglere elektronisk om sletning og genoptagelse i registret. Der vil endvidere være mulighed for elektroniske ændringer i registrerede forhold. Ændringen vil også gælde for advokaters anmodning om registrering som ejendomsformidler, jf. lovens § 8, stk. 3.

Bestemmelsen foreslås indsat som led i regeringens planer om udvidet adgang til at benytte elektronisk kommunikation og digitalisering med henblik på at modernisere og forenkle de administrative sagsgange.

Hjemlen vil blive udnyttet inden for en overskuelig periode efter lovforslagets ikrafttræden, når der er foretaget de nødvendige systemtilpasninger.

Ejendomsformidlere er professionelle brugere, og den moderne teknologi er for langt de fleste professionelle brugere en naturlig del af hverdagen. Det er alene de professionelle brugere, der vil blive berørt af kravet. Den almindelige forbruger vil ikke blive berørt af kravet.

Til nr. 30

Forslaget er en konsekvens af, at lovforslaget gennemfører en sondring mellem de, som konkret må udøve ejendomsformidling over for forbrugere, og de, som er ejere eller medejere af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Fremover vil loven således alene indeholde regler om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed, jf. dog forslaget § 1, nr. 6. De ejendomsformidlere, der betegnes som uafhængige ejendomsmæglere i § 26, er udøvere af ejendomsformidling.

Til nr. 31

Efter den nugældende § 28 skal der, når finansielle virksomheder optræder som ejer af, med væsentlige

ejerinteresser i eller som leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til en eller flere ejendomsformidlingsvirksomheder oplyses om forbindelsen i ejendomsformidlingsvirksomhedens navn eller en tilføjelse hertil på en måde, som skal godkendes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Som følge af forslaget om at ophæve ejerbegrænsningen i § 8, stk. 4, 1. pkt., jf. forslaget § 1, nr. 7, foreslås det, at der i et nyt stk. 2 gives Erhvervs- og Selskabsstyrelsen hjemmel til at fastsætte tilsvarende regler for andre virksomheder. Hjemlen forventes udnyttet, hvis det viser sig, at der er et tilsvarende behov som ved finansielle virksomheder.

Til nr. 32

Som konsekvens af forslaget § 1, nr. 23, foreslås straffebestemmelsen i § 32, stk. 1, udvidet til også at omfatte § 18, stk. 2, 1. pkt.

Dette betyder, at ejendomsmægleren ifalder ansvar efter § 32, hvis vedkommende påtager sig at udarbejde finansieringsforslag, og dette ikke er adskilt fra salgsoptillingen.

Til nr. 33

Som konsekvens af forslaget § 1, nr. 22, 23 og 24, foreslås henvisningerne ændret.

Til nr. 34

Forslaget er en konsekvens af forslaget i § 1, nr. 31.

Til § 2

Det foreslås i stk. 1, under hensyntagen 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. juli 2006.

Da paragrafhensvisningen ændres i § 24, stk. 2, 2. pkt., foreslås en overgangsbestemmelse i stk. 2, således at forkerte beregninger til skade for forbrugeren før 1. juli 2006 fortsat er dækket.

Til § 3

I overensstemmelse med hovedloven foreslås det, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland, men kan sættes i kraft for Grønland ved kongelig anordning med de afvigelser, som landsdelens særlige forhold tilsiger.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbe-
kendtgørelse nr. 691 af 2. juli 2003, foretages
følgende ændringer:

§ 1. ---

Stk. 4. Kapitel 3 gælder kun for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 2. Reglerne i § 17, stk. 2, nr. 4, om salgsoptilling, i § 17, stk. 2, nr. 5, om købsaftale, i § 18 om finansieringstilbud og i § 19 om brutto- og nettoudgift gælder dog også for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 1.

§ 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.

§ 6. Rådgivning om, hvorvidt en forbruger har råd til køb af en fast ejendom, skal gives på grundlag af den fornødne gennemgang og vurdering af kendte oplysninger om forbrugerens indtægter og udgifter. Rådgiveren skal angive, hvilken brutto- og nettoudgift, jf. § 19, der på grundlag af et detaljeret budget er råd til. Rådgiveren skal endvidere angive, hvilket kontantprisniveau budgettet giver mulighed for at købe ejendom inden for, samt hvilke muligheder forbrugerens har for at få et køb finansieret.

1. § 1, stk. 4, 2. pkt., affattes således:

»Reglerne i § 17, stk. 1, nr. 3, om salgsoptilling, i § 17, stk. 1, nr. 4, om købsaftale, i § 18 om lån og finansiering og i § 19 om ejer- og anvendelsesudgifter gælder dog også for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 1.«

2. § 5, 2. pkt., ophæves.

3. I § 6, 2. pkt., ændres »§ 19« til: »§ 19, stk. 2«.

*Gældende formulering***§ 7. ---**

Stk. 2. Modtager rådgiveren provision eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal rådgiveren gøre forbrugeren bekendt hermed. Rådgiveren skal endvidere gøre forbrugeren bekendt med adgangen til at få oplyst provisionens størrelse og på forespørgsel oplyse denne.

§ 8. Virksomhed som ejendomsformidler må kun drives af

- 1) ejendomsmæglere, der er registrerede, jf. § 25,
- 2) advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven og
- 3) pengeinstitutter, der er omfattet af lov om banker og sparekasser, realkreditinstitutter, der er omfattet af realkreditloven, og forsikringsselskaber, der er omfattet af lov om forsikringsvirksomhed.

Stk. 2. Pengeinstitutters, realkreditinstitutters og forsikringsselskabers virksomhed som ejendomsformidler skal udøves gennem særskilte anpartsselskaber eller aktieselskaber med selvstændige forretningssteder.

Stk. 3. ...

Stk. 4. Kun de personer og virksomheder, der er nævnt i stk. 1, må have ejerinteresser i eller være leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til ejendomsformidlingsvirksomheder. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform.

Lovforslaget

4. § 7, stk. 2, affattes således:

»*Stk. 2.* Modtager rådgiveren provision, rabat eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af finansiering, forsikring, annoncering eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal rådgiveren oplyse forbrugeren om, hvorfra dette vederlag stammer. Rådgiveren skal endvidere gøre forbrugeren bekendt med adgangen til at få oplyst størrelsen af provision, rabat eller andet vederlag og på forespørgsel oplyse denne. Rådgiveren skal give oplysningerne skriftligt og samtidig med, at forbrugeren forelægges de vilkår eller forhold, som rådgiveren har en særlig interesse i, jf. stk. 1.«

5. § 8, stk. 1, affattes således:

»Virksomhed som ejendomsformidler må kun udøves af

- 1) ejendomsmæglere, der er registrerede, jf. § 25, og
- 2) advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven.«

6. § 8, stk. 2, affattes således:

»*Stk. 2.* Ejendomsformidlingsvirksomhed må alene organiseres som enkeltmandsvirksomheder, interessentskaber eller særskilte anpartsselskaber, aktieselskaber eller kommanditaktieselskaber (partnerselskaber). Ejendomsformidlingsvirksomhed skal udøves fra et selvstændigt forretningssted, medmindre alle ejere er ejendomsmæglere eller advokater, jf. § 8, stk. 1.«

7. § 8, stk. 4, 1. pkt., ophæves.

8. I § 8, stk. 4, 2. pkt., udgår »udøvelse af« og »i selskabsform«.

Gældende formulering

Stk. 5. Ejendomsformidlingsvirksomhed kan drives fra et eller flere forretningssteder. Hver forretningssteds formidlingsvirksomhed skal være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat. Har en ejendomsformidlingsvirksomhed flere forretningssteder, skal hvert forretningssted være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat, som skal have denne opgave som hovedbeskæftigelse, og som ikke samtidig må lede et andet forretningssted.

Stk. 6. Et dødsbo, en ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, et konkursbo eller en værge for en person, der er under værgemål efter værgemålslovens § 5, under værgemål med fratagelse af den retlige handleevne, jf. værgemålslovens § 6, eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7, kan uanset stk. 1 og 4 fortsætte driften af, have ejerinteresser i eller være leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til en ejendomsformidlingsvirksomhed med henblik på afvikling eller afhændelse. Adgangen hertil gælder dog kun indtil 1 år efter dødsfaldet, konkursdekretets afsigelse eller værgemålets iværksættelse.

Vederlag efter regning

§ 10. 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.

Lovforslaget

9. I § 8, stk. 5, 1. pkt., ændres »drives« til: »udøves«.

10. § 8, stk. 6, ophæves.

11. Overskriften til § 10 affattes således:

»Formidlingsaftalen«.

12. § 10, stk. 1, 3. pkt., affattes således:

»Hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, kan de i § 17, stk. 1, nævnte ydelser dog angives som et samlet vederlag.«

Gældende formulering

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 tredje- mand for afgivelse af erklæring om forhold, som indgår i beslutningsgrundlaget for en handel.

Stk. 3. ...

§ 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.

§ 15. Ingen må være formidler for begge parter i samme handel.

Stk. 2. Såfremt en part ikke bistås af egen rådgiver, skal formidleren for den anden part rådgive den pågældende om behov og mulighed for at søge sådan bistand.

Lovforslaget

13. § 10, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

»Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om aftalens indhold, herunder om hvor og hvordan det endelige vederlag skal specificeres.«

14. § 11 a, stk. 1, 2. pkt., affattes således:

»Hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, kan opgørelsen for de i § 17, stk. 1, nævnte ydelser dog angives som et samlet vederlag.«

15. I § 11 a, stk. 2, ændres »§ 18, stk. 2« til: »§ 18, stk. 3«.

16. § 15 affattes således:

»**§ 15.** Ingen må være formidler for begge parter i samme handel.

Stk. 2. Formidleren skal varetage sin opdragsgivers behov og interesser. Dog skal formidleren udøve sin virksomhed med hensyntagen til den anden part. Hvis den anden part ikke bistås af egen rådgiver, skal formidleren rådgive den pågældende om behov og mulighed for at søge bistand.

Stk. 3. Efter indgåelse af bindende købsaftale kan formidleren indgå aftale med den anden part om bistand til opgaver af ekspeditions-mæssig karakter i forbindelse med handlens berigtigelse.«

*Gældende formulering**Lovforslaget***§ 16. ---**

Stk. 2. Har formidleren en særlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal formidleren gøre begge parter bekendt hermed. Formidleren skal give opdragsgiver oplysning herom i formidlingsaftalen. Formidleren skal give den anden part skriftlig oplysning herom samtidig med, at denne part forelægges de vilkår eller forhold, som formidleren har en særlig interesse i.

Stk. 3. Oplysningspligten efter § 7, stk. 2, om provision gælder i forhold til begge parter og skal opfyldes som angivet i stk. 2.

§ 17. Den kontantpris, hvortil ejendommen skal udbydes, aftales på grundlag af formidlerens værdiansættelse.

Stk. 2. I øvrigt skal formidleren

- 1) udarbejde forslag til finansiering, jf. § 18,
- 2) beregne brutto- og nettoudgift, jf. § 19,
- 3) beregne salgsprovenu, jf. § 20,
- 4) udarbejde en salgsopstilling indeholdende de for en købsbeslutning nødvendige oplysninger med ejendommens nøgletal,
- 5) udarbejde udkast til købsaftale og
- 6) yde sælger fornøden bistand i forbindelse med handelens efterfølgende berigtigelse.

17. I § 16, stk. 2, indsættes som 4. pkt.:

»En formidler med opdrag fra sælger skal give oplysning herom i salgsopstillingen.«

18. I § 16, stk. 3, indsættes efter »provision«: », rabat eller andet vederlag«.

19. § 17, stk. 1, affattes således:

»Ejendomsformidleren skal:

- 5) værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med opdragsgiver, som ejendommen skal udbydes til, jf. § 3 og § 4,
- 6) beregne salgsprovenu, jf. § 20,
- 7) udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, og
- 8) udarbejde udkast til købsaftale.«

20. § 17, stk. 2, ophæves.

Stk. 3 bliver herefter til stk. 2.

Gældende formulering

Stk. 3. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om opdragets indhold og udførelse. 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.

Finansieringstilbud

§ 18. 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.

Stk. 2. Selv om en købsaftale indeholder vilkår om overtagelse af indestående lån eller finansiering i øvrigt, er køber 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. Dette gælder, uanset om formidleren har en selvstændig interesse i, at finansieringen tilrettelægges som aftalt.

Lovforslaget

21. *Overskriften til § 18* affattes således:

»Oplysning om lån og finansiering«

22. *§ 18, stk. 1*, affattes således:

»Ejendommen skal udbydes med oplysning om indestående lån, der kan overtages.«

23. *I § 18* indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Hvis ejendomsformidleren udarbejder forslag til finansiering, skal dette fremgå af et dokument, der er adskilt fra salgsoptillingen. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

§ 19. Ejendommen skal udbydes med oplysning om den årlige brutto- og nettoudgift, der er forbundet med at eje og anvende ejendommen. Bruttoudgiften udgør summen af ejerudgift, jf. stk. 2, og anvendelsesudgift, jf. stk. 3. Nettoudgiften beregnes ved i bruttoudgiften at indregne eventuelle skattebesparelser eller skatteudgifter, der er en følge af at eje ejendommen og den foreslåede finansiering. Ved køb skal køber gøres bekendt med de nævnte udgifter beregnet på grundlag af købsaftalens vilkår.

Stk. 2. Ved den årlige ejerudgift forstås de samlede årlige udgifter forbundet med at eje ejendommen beregnet på grundlag af den foreslåede eller aftalte finansiering og foreliggende oplysninger om ejendomsskat, forsikring m.v.

Stk. 3. Ved den årlige anvendelsesudgift forstås et skøn over de årlige udgifter til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

Stk. 4. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om, hvorledes udgifterne i stk. 1-3 skal beregnes og oplyses. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan bestemme, at det er tilstrækkeligt at oplyse, at udgiften til forbrugsafhængige forhold og løbende vedligeholdelse ikke indgår i anvendelsesudgiften, og at denne ikke indgår i brutto- og nettoudgiften.

§ 24. ---

Stk. 2. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af provenu ved salg, jf. § 20, 3. pkt., og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jf. § 19, stk. 1, 4. pkt., og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Har forbrugeren i god tro handlet i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse, og afviger denne væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, har forbrugeren krav på rimelig godtgørelse af forskellen.

24. § 19 affattes således:

»§ 19. Ejendommen skal udbydes med oplysning om de årlige ejerudgifter og det seneste års faktiske udgifter til forbrugsafhængige forhold. Kan det seneste års faktiske udgifter ikke fremskaffes, eller er dette ikke repræsentativt, skal der i stedet angives et skønnet forbrug.

Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om afgrænsning af udgifterne i stk. 1, samt om brutto- og nettoudgifter efter § 6, herunder hvordan udgifterne skal beregnes og oplyses.«

25. § 24, stk. 2, 2. pkt., affattes således:

»Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jf. § 19, stk. 1, eller af forslag til finansiering, jf. § 18, stk. 2, og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning.«

Gældende formulering

§ 25. ---

Stk. 2. Ret til at blive optaget i registret har enhver person, som

- 1) ...
- 2) ...
- 3) ...
- 4) ...
- 5) ikke driver et erhverv eller indtager en stilling, som efter regler fastsat af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen er uforenelig med virksomhed som ejendomsformidler,
- 6) ...
- 7) ...
- 8) ...
- 9) ikke har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at vedkommende ikke vil drive virksomhed som ejendomsformidler på forsvarlig måde,

10) ikke har forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover og

11) betaler et af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsat gebyr for registrering.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan bestemme, at det i nr. 11 omhandlede gebyr kan opkræves efterfølgende, og at der kan fastsættes gebyr m.v. ved for sen betaling.

Stk. 3. ...

Stk. 4. ...

Stk. 5. ...

Stk. 6. Ophører grunden til, at en registrering som ejendomsrådgiver er slettet, skal den pågældende på ny optages i registret efter anmodning og uden betaling af gebyr.

Lovforslaget

26. I § 25, stk. 2, nr. 5, ændres »driver« til: »udøver«, og i § 25, stk. 2, nr. 9, ændres »drive« til: »udøve«.

27. § 25, stk. 2, nr. 10, affattes således:

»10) ikke har forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover.«

28. I § 25, stk. 2, ophæves nr. 11 og 2. pkt. og i § 25, stk. 6, ophæves »og uden betaling af gebyr«.

29. I § 25 indsættes som stk. 7:

»Stk. 7. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om, at ansøgning om registrering som ejendomsrådgiver eller advokaters anmodning om registrering som ejendomsformidler kan eller skal ske i elektronisk form, og at registrering, herunder dokumentation for opfyldelse af betingelserne i § 25, ændring i registrerede forhold, sletning og genoptagelse, sker elektronisk.«

Gældende formulering

§ 26. En ejendomsmægler har ret til at betegne sig som uafhængig ejendomsmægler, hvis den pågældende

1) ...

2) ...

3) i det hele driver virksomhed som ejendomsformidler på en sådan måde, at der ikke kan rejses tvivl om vedkommendes uafhængighed.

Stk. 2. ...

Stk. 3. En ejendomsmægler, som har forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre produkter med tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal drive sin virksomhed under anvendelse af et navn, hvortil er føjet agent for eller tilsvarende med tilføjelse af navnet på vedkommende samarbejdspartner eller -partnere.

§ 28. Optræder et pengeinstitut, et realkreditinstitut eller et forsikringselskab som ejer af, med væsentlige ejerinteresser i eller som leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til en eller flere ejendomsformidlingsvirksomheder, skal forbindelsen til vedkommende pengeinstitut, realkreditinstitut eller forsikringselskab umiddelbart fremgå af ejendomsformidlingsvirksomhedens navn eller en tilføjelse hertil på en måde, som skal godkendes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Lovforslaget

30. I § 26, *stk. 1, nr. 3*, ændres »driver« til: »udøver«, og i § 26, *stk. 3*, ændres »drive« til: »udøve«.

31. I § 28 indsættes som *stk. 2*:

»*Stk. 2.* Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om, at *stk. 1* skal gælde for andre virksomheder, der optræder som ejer af, med væsentlige ejerinteresser i eller som leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til en eller flere ejendomsformidlingsvirksomheder.«

§ 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.

32. I § 32, *stk. 1*, indsættes efter »§ 18, *stk. 1*,«: »§ 18, *stk. 2*, 1. pkt.,«.

Gældende formulering

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. ...

Lovforslaget

33. I § 32, *stk. 2*, ændres »§ 18, stk. 1« til: »§ 18, stk. 2, 2. pkt.« og »§ 19, stk. 4« til: »§ 19, stk. 2«.

34. I § 32, *stk. 2*, indsættes efter »§ 25, stk. 2, nr. 5,«: »§ 28, stk. 2,«.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2006.

Stk. 2. Er der før den 1. juli 2006 foretaget en forkert beregning til skade for forbrugeren, finder de hidtidige gældende regler om erstatningsansvar anvendelse.

Stk. 3. Indtil Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har fastsat nærmere regler i henhold til § 19, stk. 2, skal brutto- og nettoudgiften efter lovens § 6 angives som efter de hidtil gældende regler.

§ 3

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

Til lovforslag nr. L 156. Skriftlig fremsættelse (13. april 2005)

Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom (Bedre og billigere bolig-handel)

(Lovforslag nr. L 156).

Med publikationen ”Bedre og billigere bolig-handel” lancerede Regeringen i januar 2005 en række initiativer på boligområdet, som skal bidrage til at gøre det bedre og billigere at købe, sælge og eje bolig. Lovforslaget har til formål at gennemføre nogle af de centrale initiativer, så konkurrencen forbedres, reglerne forenkles og de administrative byrder lettes, og der skabes større ensartethed mellem danske og internationale regler.

Lovforslaget bygger bl.a. på Konkurrencestyrelsens undersøgelse fra 2004, som bl.a. viser, at konkurrencen i mæglerbranchen ikke er tilstrækkelig. Området er præget af høje salærpriser, ens udbydere, standardkoncepter, et stift salærssystem og uklare rabatter. Endvidere bygger lovforslaget på en international sammenligning, som viser, at reglerne i Danmark er betydeligt mere detaljerede end i lande som bl.a. Sverige, Norge og Holland.

Efter de gældende regler er det kun ejendoms-mæglere, advokater og visse finansielle institutter, der må eje en ejendomsformidlingsvirksomhed. Med lovforslaget åbnes der mulighed for, at en bredere kreds kan være ejer eller medejer af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Nye typer af ejere vil kunne skabe et mere varieret udbud af ydelser og styrke konkurrencen. Samtidig gives nyetablerede eller uafhængige ejendomsformidlere bedre muligheder for kapitalindskud og generationsskifte. Hvert forretningssted skal fortsat ledes af en ejendomsægler eller advokat med garanti- og ansvarsforsikring.

Med lovforslaget foreslås antallet af lovpligtige, obligatoriske ydelser, som en ejendomsformidler skal levere i en ejendomshandel, begrænset. Der skal kun være lovkrav om kerneydelserne i en ejendomshandel. Øvrige ydelser, herunder finansieringsforslag, skal være frivillige for forbrugerne. Forbrugerne sikres således større valgfrihed, så de ikke betaler for mere, end de reelt har brug for. Samtidig bliver det muligt for ejendomsformidlere at udvikle mere varierede koncepter for salg af ejendomme. Forbrugerne vil stadig få oplysninger om de faktiske brutto- og nettoudgifter forbundne med at eje ejendommen fra deres egen rådgiver.

Lovforslaget vil også styrke gennemsigtigheden, så prisen på de enkelte ydelser og oplysning om provisioner fremgår på en klar og tydelig måde og på et tidligere tidspunkt end i dag. Det præciseres endvidere, at ingen må være formidler for begge parter i samme handel.

Annoncering af ejerboliger er omfattet af markedsføringsloven, og da dette vurderes at sikre forbrugerne den fornødne beskyttelse, ophæves kravene til annoncer ved salg af ejendomme.

Det foreslås endvidere at indsætte hjemmel til, at registrering som ejendomsformidler og kommunikation om bortfald, genoptagelse mv. kan eller skal ske elektronisk. Både ejendomsæglerne og det offentlige vil herved kunne spare tid og ressourcer.

Med lovforslaget ønsker regeringen at gøre den danske lovgivning mere fleksibel i forhold til udviklingen på markedet og skabe bedre rammer for konkurrence. Dette vil betyde større valgfrihed for forbrugerne. Det er centralt for regeringen, at forenklingstiltagene gennemføres uden, at det går ud over forbrugerbeskyttelsen.

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2006.

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.