

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

Til lovforslag nr. L 156. Vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 16. juni 2005\*)

**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, annon- cering eller andre ydelser i tilknytning til omsæt- ning af fast ejendom, skal rådgiveren oplyse for- brugeren om, hvorfra dette vederlag stammer. Rådgiveren skal endvidere gøre forbrugeren be- kendt med adgangen til at få oplyst størrelsen af provision, rabat eller andet vederlag og på fore- spørgsel oplyse denne. Rådgiveren skal give op- lysningerne skriftligt og samtidig med, at forbru- geren forelægges de vilkår eller forhold, som råd- giveren 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 enkeltmandsvirksomhe- der, interessentskaber eller særskilte anpartssel- skaber, aktieselskaber eller kommanditaktiesel- skaber (partnerselskaber). Ejendomsformid- lingsvirksomhed skal udøves fra et selvstændigt forretningssted, medmindre alle ejere er ejen- domsmæglere eller advokater, jf. stk. 1.«

7. I § 8, stk. 3, indsættes efter 1. pkt.:

»På samme måde skal en ejendomsformid- lingsvirksomhed stille behørig sikkerhed for op- fyldelsen af ethvert pengekrav, som en forbruger måtte få mod virksomheden som led i dennes ejendomsformidlingsvirksomhed.«

8. § 8, stk. 4, 1. pkt., ophæves.

9. I § 8, stk. 4, 2. pkt., der bliver 1. pkt., udgår »udøvelse af« og »i selskabsform«.

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

11. § 8, stk. 6, ophæves.

12. Overskriften til § 10 affattes således:

»Formidlingsaftalen«.

13. § 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.«

**14. § 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.«

**15. § 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.«

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

**17. § 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, som ikke kan fortrydes i henhold til lovgivningen herom, kan formidleren indgå aftale med den anden part om bistand til opgaver af ekspeditions-mæssig karakter i forbindelse med handelens berigtigelse.«

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

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

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

**20. § 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 brutto- og nettoudgift på baggrund af et finansieringsforslag, jf. stk. 2,
- 3) beregne salgsprovenu, jf. § 20,
- 4) udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, og
- 5) udarbejde udkast til købsaftale.«

**21. § 17, stk. 2, affattes således:**

»Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om finansieringsforsla-

get, der danner baggrund for brutto- og nettoberegningen.«

**22. Overskriften til § 18** affattes således:

»Oplysning om lån og finansiering«.

**23. § 18, stk. 1, affattes således:**

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

**24. 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 salgsopstillingen. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom.«

Stk. 2 bliver herefter stk. 3.

**25. § 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 og om brutto- og nettoudgifter efter § 6, herunder hvordan udgifterne skal beregnes og oplyses.«

**26. § 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.«

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

**28. § 25, stk. 2, nr. 10, affattes således:**

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

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

**30. I § 25** indsættes som *stk. 7*:

»Stk. 7. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om, at ansøgning om registrering som ejendoms-mægler eller advokaters anmod-

ning om registrering som ejendomsformidler kan eller skal ske i elektronisk form, og at registrering, herunder dokumentation for opfyldelse af betingelserne i stk. 1-6, ændring i registrerede forhold, sletning og genoptagelse, sker elektronisk.«

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

**32.** 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.«

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

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

**35.** 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 hidtil 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 kongelig anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som landsdelens særlige forhold tilsiger.

HELGE ADAM MØLLER

/ Birthe Skaarup