

Betænkning afgivet af Erhvervsudvalget den 0. juni 2005

7. udkast

## Betænkning

over

### Forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom

(Bedre og billigere bolighandel)

[af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)]

#### 1. Ændringsforslag

Der er stillet 8 ændringsforslag til lovforslaget. Økonomi- og erhvervsministeren har stillet ændringsforslag nr. 2, 4, 5 og 7. Enhedslisten har stillet ændringsforslag nr. 1. Socialistisk Folkeparti har stillet ændringsforslag nr. 3. Dansk Folkeparti har stillet ændringsforslag nr. 6 og 8.

#### 2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 13. april 2005 og var til 1. behandling den 26. april 2005. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Erhvervsudvalget.

#### *Møder*

Udvalget har behandlet lovforslaget i <> møder.

#### *Høring*

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og økonomi- og erhvervsministeren sendte den 3. marts 2005 dette udkast til udvalget, jf. alm. del - bilag 24. Den 14. april 2005 sendte økonomi- og erhvervsministeren de indkomne høringssvar samt et notat herom til udvalget.

#### *Skriftlige henvendelser*

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget skriftlige henvendelser fra:

Dansk Ejendomsmæglerforening,  
Danske Boligadvokater og  
Forbrugerrådet.

#### *Deputationer*

Endvidere har Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet mundtlig over for udvalget redegjort for deres holdning til lovforslaget.

#### *Spørgsmål*

Udvalget har stillet 6 spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

### 3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *flertal* i udvalget ( ) indstiller lovforslaget til vedtagelse med de af økonomi- og erhvervsministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* i udvalget ( ) indstiller .....

Det Radikale Venstre stemmer for lovforslaget, til trods for at vi ikke mener, at lovforslaget forhindrer den uigennemsigthed, der er i forbindelse med provisionen fra realkreditselskab til ejendomsmægler, når ejendomsmæglerkæden og realkreditselskabet har samme ejer.

Realkreditinstitutterne er ejet af både selskaber og fonde m.v. og andre juridiske enheder. Det tager den sidste formulering højde for.

Tjóðveldisflokkurinn, Inuit Ataqatigiit, Siumut og Fólkaflokkurinn var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

### 4. Ændringsforslag med bemærkninger

#### Æ n d r i n g s f o r s l a g

#### Til § 1

Af et *mindretal* (EL), tiltrådt af ( ):

1) Den under nr. 4 foreslåede § 7, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Rådgiveren må ikke modtage 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, som ikke ubeskåret videregives til forbrugeren.«

[Forbud mod modtagelse af provisioner]

Af *økonomi- og erhvervsministeren*, tiltrådt af ( ):

2) Efter nr. 6 indsættes som nyt nummer:

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

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

2. pkt. bliver herefter 3. pkt.

[Indførelse af lovpligtig forsikring for ejendomsformidlingsvirksomheder]

Af et *mindretal* (SF), tiltrådt af ( ):

3) Nr. 16 affattes således:

»16. § 15 affattes således

»§ 15. Ingen må bistå 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 egen bistand.««

[Ingen kan være repræsentant for både køber og sælger]

Af *økonomi- og erhvervsministeren*, tiltrådt af ( ):

**4)** I den under *nr. 16* foreslåede affattelse af § 15, *stk. 3*, indsættes efter »købsaftale«: »som ikke kan fortrydes i henhold til lovgivningen herom,«.

[Præcisering af rådgiverrollen]

**5)** I den under *nr. 19* foreslåede affattelse af § 17, *stk. 1*, indsættes efter nr. 1:

»2) beregne brutto- og nettoudgift på baggrund af et finansieringsforslag, jf. *stk. 2*,«

Nr. 2-4 bliver herefter nr. 3-5.

[Indførelse af krav om beregning af brutto- og nettoudgift på baggrund af et standardfinansieringsforslag]

Af *et mindretal (DF)*, tiltrådt af ( ):

**6)** I den under *nr. 19* foreslåede affattelse af § 17, *stk. 1*, indsættes efter nr. 1:

»2) udarbejde forslag til finansiering, jf. § 18,

3) beregne brutto- og nettoudgift, jf. § 19,«

Nr. 2-4 bliver herefter nr. 4-6.

[Opretholdelse af de gældende regler om beregning af brutto- og nettoudgift på baggrund af finansieringsforslag]

Af *økonomi- og erhvervsministeren*, tiltrådt af ( ):

**7)** *Nr. 20* affattes således:

»**20.** § 17, *stk. 2*, affattes således:

»*Stk. 2.* Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om finansieringsforslaget, der danner baggrund for brutto- og nettoberegningen.««

[Hjemmel til fastsættelse af regler om beregningsgrundlaget for finansieringsforslag]

Af *et mindretal (DF)*, tiltrådt af ( ):

**8)** *Nr. 21-24* udgår.

[Forslaget vedrørende finansieringsforslag udgår]

## B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Det foreslås at indføre et forbud mod, at rådgiveren modtager provision eller andet vederlag, som ikke ubeskåret videregives til forbrugeren. Forbudet skal også omfatte eventuelle rabatter, som rådgivere modtager fra samarbejdspartnere.

Forslaget får 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.

Forslaget bygger på et ønske fra Advokatrådet og svarer til reglerne for advokater i de advokate-tiske regler.

#### Til nr. 2

I dag er det en betingelse for at kunne drive ejendomsformidling, at en ejendomsmægler eller en advokat er forsikret mod ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod vedkommende i anledning af dennes virksomhed som ejendomsformidler. Det følger af den gældende lovs § 8, stk. 3. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har fastsat nærmere regler om forsikringen i bekendtgørelse nr. 617 af 19. august 1998. Reglerne omfatter krav om garantistillelse og ansvarsforsikring. Garantistillelsen dækker f.eks. en forbrugers deponerede købesum, som led i en ejendomshandel, der ikke afsluttes før en formidlers konkurs. Ansvarsforsikringen dækker fejl og forsømmelser begået af den enkelte ejendomsformidler.

I praksis har brancheorganisationerne på området pålagt deres medlemmer at tegne en samlet forsikring for ejendomsformidlingsvirksomheden og dens ansatte. Forsikringen dækker ethvert krav rettet mod virksomheden og uanset, hvem i virksomheden der begår en ansvarspådragende handling. Den har således en bredere dækning end den lovpligtige forsikring, som en ejendomsformidler skal have efter den gældende lovs § 8, stk. 3.

Lovforslaget åbner op for, at ejer kredsen i en ejendomsformidlingsvirksomhed kan være andre personer og virksomheder end de i den gældende lovs § 8, stk. 1, anførte. De nye ejere vil ikke nødvendigvis være medlem af en brancheorganisation, som pålægger dem pligt til at tegne en samlet forsikring for virksomheden og dens ansatte.

Med henblik på at opretholde den høje forbrugerbeskyttelse foreslås det derfor, at der indføres pligt for enhver ejendomsformidlingsvirksomhed som juridisk person til at stille behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, som en forbruger måtte få mod virksomheden som led i dennes ejendomsformidlingsvirksomhed. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom i henhold til den gældende bemyndigelse i § 8, stk. 3, 3. pkt., som danner grundlag for den nuværende ordning. Det er hensigten, at reglerne om ejendomsformidlers og ejendomsformidlingsvirksomheders forsikringsforhold bliver uarbejdet i samme bekendtgørelse. Det bemærkes, at virksomhedsforsikringerne ikke skal registreres i Erhvervs og Selskabsstyrelsen, der ikke registrerer virksomhederne.

Det er hensigten, at virksomheden skal tegne forsikring til dækning af ethvert krav en forbruger måtte få mod virksomheden som følge af ansvarspådragende handlinger, uanset hvem i virksomheden der har begået en ansvarspådragende handling. Det betyder bl.a., at alle ansatte i virksomheden skal være omfattet af forsikringen, uanset om de er ejendomsformidlere i lovens forstand. Endvidere skal forsikringen dække ejerens ansvarspådragende handlinger i personligt ejede selskaber som enkeltmandsvirksomheder og interessentskaber. De endelige regler vil blive fastsat i den samlede bekendtgørelse udstedt af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Kravet om, at enhver ejendomsformidler skal have en personlig forsikring, opretholdes. Denne forsikring skal bl.a. dække opgaver, som ejendomsformidleren udfører uden for ejendomsformid-

lingsvirksomheden. Den foreslåede forsikring på virksomhedsniveau vil omfatte de opgaver, som enhver ansat herunder en ejendomsformidler udfører i en ejendomsformidlingsvirksomhed og ligger således i forlængelse af det nuværende forsikringskrav. Forsikringen skal således også dække virksomhedens øvrige ansatte, der bistår i forbindelse med udøvelse af ejendomsformidlingsopgaver uden at være ejendomsformidler i lovens forstand, eksempelvis en person der fremviser boliger.

Manglende overholdelse af forsikringspligten vil blive sanktioneret med bødestraf, jf. lovens § 32, stk. 1.

#### Til nr. 3

Med den foreslåede ændring tydeliggøres at købere og sælgere af fast ejendom, hvis de vælger professionel bistand, skal have hver sin repræsentant. Bistand omfatter samtlige forhold i en bolig-handel, herunder også forhold af rent ekspeditions-mæssig karakter. Herved søger man at sikre, at der ikke opstår interessekonflikter. Den foreslåede ændring mødekommer et ønske fra både Forbrugerrådet og Danske BOLIGadvokater. Som en konsekvens af de foreslåede ændringer af § 15, stk. 1 og 2, udgår den foreslåede affattelse af § 15, stk. 3.

#### Til nr. 4

Udgangspunktet i lov om omsætning af fast ejendom er, at ejendomsformidleren kun må repræsentere den ene part i en ejendomshandel. Dette er fastslået i lovens § 15, som indeholder et forbud mod dobbeltrepræsentation.

Loven har siden dens ikrafttræden i 1994 været fortolket således, at det ikke er strid med forbuddet, at formidleren hjælper den anden part (typisk køber) med rent ekspeditions-mæssige opgaver, som f.eks. tinglysning, når købsaftalen er afsluttet med sælger. Dette vil ofte være fordelagtigt for køber, da formidleren kender sagen.

Højesteret har i en afgørelse fra 2. april 2004 fastslået, at det var i strid med forbuddet at indgå en aftale med køber om ekspeditions-mæssige opgaver, *inden* handlen var afsluttet med sælger. Derimod blev der ikke taget stilling til, om formidleren kunne indgå denne aftale *efter* handlens afslutning.

Med lovforslaget er det klargjort, at det er muligt for sælgers formidler at hjælpe den anden part (køber) med ekspeditions-mæssige opgaver efter, at der er indgået en bindende købsaftale. Formuleringen kan dog give anledning til tvivl om, hvorvidt formidleren først må indgå aftale med køber efter, at fortrydelsesfristen i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. er udløbet.

Det foreslås på den baggrund at præcisere i § 15, stk. 3, at formidleren først må indgå aftale med den anden part, når der foreligger en bindende købsaftale, som ikke kan fortrydes i henhold til lovgivningen herom. Herved menes købers ret i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. til senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse at fortryde købet. Hensigten med formuleringen er, at formidleren først kan indgå aftale – såvel mundtlig som skriftlig – med den anden part om berigtigelse af handlen, når fortrydelsesretten er udløbet. I perioden fra parternes underskrivelse af købsaftalen og frem til udløbet af fortrydelsesretten på 6 hverdage kan formidleren således ikke indgå aftaler med køber om berigtigelse af handlen. Herved undgås, at der opstår tvivl hos sælger om, hvorvidt ejendomsformidleren varetager sælgers interesser. Samtidig får køber tid til at overveje, om køber vil fastholde eller fortryde købet. Endvidere får køber tid til valget af en eventuel rådgiver i forbindelse med berigtigelsen.

## Til nr. 5

Efter de gældende regler skal ejendomsformidleren udarbejde minimum 3 finansieringsforslag samt beregne brutto- og nettoudgift ved udbud af fast ejendom. Kravet har haft til formål at give køber et indtryk af de konkrete udgifter forbundet med at eje og anvende ejendommen.

I lovforslaget foreslås en ophævelse af lovkravet om at udarbejde 3 finansieringsforslag, men at det skal være frivilligt for sælger. Baggrunden for forslaget er, at det har vist sig, at mere end 80 pct. af køberne ikke benytter ejendomsformidlerens forslag, men i stedet går til egen rådgiver. Endvidere findes der i dag så mange finansieringsmuligheder, at 3 forslag fra formidleren ikke længere ses at være fyldestgørende. Forbrugerne er bedre tjent med rådgivning om den konkrete finansiering fra deres egen rådgiver og ikke fra formidleren, som er sælgers mand. Heller ikke i øvrige lande, som bl.a. Sverige, Norge eller Holland, er formidleren forpligtet til at udarbejde finansieringsforslag.

Under behandlingen i Folketinget har der været udtrykt ønske om at sikre, at forbrugerne fortsat kan sammenligne brutto- og nettooplysninger. Brutto- og nettooplysninger giver forbrugerne mulighed for at kunne sammenligne ejendomme med forskellige ejerudgifter uanset ejendomsstypen og beliggenhed. Sammenligneligheden opnås ved, at brutto- og nettoudgifterne beregnes på et ensartet grundlag. Man skal dog være opmærksom på, at oplysningen ikke svarer til den konkrete udgift, som køber efter konsultation af egen rådgiver kommer til at sidde for. Brutto- og nettoudgiften kan give køber en indikation af, om køber skal gå videre med et konkret salgsemne.

Det foreslås på den baggrund, at formidleren på baggrund af et standardfinansieringsforslag fortsat skal være forpligtet til at beregne en brutto- og nettoudgift ved udbud af ejendomme. Herved opnås, at ejendomsformidlere beregner en brutto- og nettoudgift på et ensartet grundlag, så forbrugerne sikres sammenlignelighed. Der henvises til bemærkningerne til ændringsforslagets nr. 3. Hvis der udarbejdes andre forslag til finansiering, skal dette fremgå af et dokument, der er adskilt fra salgsoptstillingen, jf. lovforslagets § 1, nr. 23.

## Til nr. 6 og 8

Den foreslåede ændring betyder, at de gældende regler vedr. finansieringsforslag opretholdes. Ejendommen skal således fortsat udbydes med oplysning om indestående lån, der kan overtages, og med brutto-nettoplysninger samt forslag til finansiering. Der skal desuden oplyses om mindst 2 andre relevante finansieringsmuligheder, som skal fremgå af et dokument, der er adskilt fra salgsoptstillingen. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom.

## Til nr. 7

Det foreslås, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler om beregningsgrundlaget for det finansieringsforslag, der skal ligge til grund for brutto- og nettooplysningen. Det er hensigten, at beregningsgrundlaget skal give forbrugerne et forsigtigt skøn over, hvad det koster at sidde i ejendommen. Beregningsgrundlaget vil blive fastlagt i samarbejde med Realkreditrådet og Finansrådet, således at grundlaget udtrykker en forsigtig finansiering og sikrer sammenligneligheden for forbrugerne. På tidspunktet for ændringsforslaget vil dette være et fastforrentet annuitetslån med kurs tættest på pari. Herved opnås, at ejendomsformidlere beregner en brutto- og nettoudgift på et ensartet grundlag, så forbrugerne sikres sammenlignelighed mellem forskellige ejendomme.

---

*Kim Andersen (V) Jacob Jensen (V) Kurt Kirkegaard Jensen (V) fmd. Jens Hald Madsen (V)*  
*Marion Pedersen (V) Colette L. Brix (DF) nfmd. Kim Christiansen (DF)*  
*Per Ørum Jørgensen (KF) Jakob Axel Nielsen (KF) Jens Christian Lund (S) Jan Trøjborg (S)*  
*Jens Peter Vernersen (S) Niels Sindal (S) Poul Erik Christensen (RV) Johs. Poulsen (RV)*  
*Poul Henrik Hedeboe (SF) Frank Aaen (EL)*

Tjóðveldisflokkurin, Inuit Ataqatigiit, Siumut og Fólkaflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

### **Folketingets sammensætning**

|                                      |    |                          |   |
|--------------------------------------|----|--------------------------|---|
| Venstre, Danmarks Liberale Parti (V) | 52 | Enhedslisten (EL)        | 6 |
| Socialdemokratiet (S)                | 47 | Tjóðveldisflokkurin (TF) | 1 |
| Dansk Folkeparti (DF)                | 24 | Inuit Ataqatigiit (IA)   | 1 |
| Det Konservative Folkeparti (KF)     | 18 | Siumut (SIU)             | 1 |
| Det Radikale Venstre (RV)            | 17 | Fólkaflokkurin (FF)      | 1 |
| Socialistisk Folkeparti (SF)         | 11 |                          |   |

### Oversigt over bilag vedrørende L 156

| Bilagsnr. | Titel                                                                                      |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1         | Henvendelse af 15/4-05 fra Dansk Ejendomsmæglerforening                                    |
| 2         | Høringssvar og høringsnotat, fra økonomi- og erhvervsministeren                            |
| 3         | Henvendelse af 20/4-05 fra Dansk Ejendomsmæglerforening                                    |
| 4         | Højesterets dom om partsrepræsentation vedr. lov om omsætning af fast ejendom              |
| 5         | »Effektivisering af bolighandlen« af lektor, dr.merc. Finn Østrup i tidsskriftet Advokaten |
| 6         | Tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget                                          |
| 7         | 1. udkast til betækning                                                                    |
| 8         | Ændringsforslag, fra økonomi- og erhvervsministeren                                        |
| 9         | 2. udkast til betækning                                                                    |
| 10        | Henvendelse af 30/5-05 fra Forbrugerrådet                                                  |
| 11        | 3. udkast til betækning                                                                    |
| 12        | Henvendelse af 31/5-05 fra Danske BOLIGadvokater                                           |
| 13        | 4. udkast til betækning                                                                    |
| 14        | 5. udkast til betækning                                                                    |
| 15        | 6. udkast til betækning                                                                    |
| 16        | Ændringsforslag, fra økonomi- og erhvervsministeren                                        |

### Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 156

| Spm.nr. | Titel                                                                                                                                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1       | Spm. om kopi af Dansk Ejendomsmæglerforenings salærundersøgelse, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå        |
| 2       | Spm. om teknisk bistand til udarbejdelse af et ændringsforslag, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå         |
| 3       | Spm. om teknisk bistand til udarbejdelse af et ændringsforslag, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå         |
| 4       | Spm. om teknisk bistand til udarbejdelse af et ændringsforslag, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå         |
| 5       | Spm. om kommentar til henvendelse af 30/5-05 fra Forbrugerrådet, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå        |
| 6       | Spm. om kommentar til henvendelse af 31/5-05 fra Danske BOLIGadvokater, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå |