

**L 156 Forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom**  
(Bedre og billigere bolighandel)

Af økonomi- og erhvervsministeren, tiltrådt af ...

Til § 1

1) I § 8, stk. 3, indsættes som 2. 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]

2) Den i nr. 19 foreslåede affattelse af § 17, stk. 1, ændres til:

”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 salgsoptstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, og
- 5) udarbejde udkast til købsaftale.”

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

3) I nr. 20 foreslås i stedet for den foreslåede ændring en ny affattelse af § 17, stk. 2:

”Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om finansieringsforslaget, der danner baggrund for brutto- og nettoberegningen.”

*Bemærkninger*

Til nr. 1

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 ejerkredsen 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 ejendomsformidlingsvirksomheden. 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. 2

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 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 procent 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 ejendomstype 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 salgsopstillingen, jf. lovforslagets § 1, nr. 23.

Til nr. 3

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.