

Betænkning afgivet af Erhvervsudvalget den 20. april 2006

## Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, lov om leje af erhvervslokaler m.v., lov om leje og lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

(Oprettelse af et disciplinærnævn for ejendomsmæglere, skærpelse af oplysningspligt m.v.)  
[af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)]

### 1. Ændringsforslag

Økonomi- og erhvervsministeren har stillet 3 ændringsforslag til lovforslaget.

### 2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 11. januar 2006 og var til 1. behandling den 7. februar 2006. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Erhvervsudvalget.

#### *Møder*

Udvalget har behandlet lovforslaget i 3 møder.

#### *Høring*

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og økonomi- og erhvervsministeren sendte den 25. november 2005 dette udkast til udvalget, jf. ERU alm. del – bilag 109. Den 1. februar 2006 sendte økonomi- og erhvervsministeren de indkomne høringssvar samt et notat herom til udvalget.

#### *Skriftlige henvendelser*

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget 2 skriftlige henvendelser fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

Økonomi- og erhvervsministeren har over for udvalget kommenteret de skriftlige henvendelser til udvalget.

#### *Deputationer*

Endvidere har Dansk Ejendomsmæglerforening mundtligt over for udvalget redegjort for sin holdning til lovforslaget.

#### *Spørgsmål*

Udvalget har stillet 10 spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren til skriftlig besvarelse, som denne har besvaret.

### 3. Indstillinger og politiske bemærkninger

*Udvalget* indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Socialdemokratiets, Det Radikale Venstres, Socialistisk Folkepartis og Enhedslistens medlemmer af *udvalget* er 100 pct. enige i dette lovforslag og dets begrundelser.

S, RV, SF og EL vil gerne understrege, at dette lovforslag alene blev fremsat som konsekvens af nogle meget uheldige situationer i branchen. Vi håber, at det signal, der er udsendt med dette lovforslag, bliver forstået af alle i branchen.

S, RV, SF og EL forstår ikke, at der er købere og sælgere af fast ejendom, der tør binde an med personer, der driver ejendomsmæglervirksomhed, uden at de pågældende er registrerede eller har de nødvendige forsikringer. Vi finder det derfor væsentligt at understrege, at domstolene bør dømme mindst lige så hårdt som disciplinærnævnet, hvis en ikkeregistreret mægler begår forseelser.

Tilsvarende bør advokater, der driver ejendomsmæglervirksomhed, og som er registrerede som ejendomsmæglere, straffes lige så hårdt som ejendomsmæglere i disciplinærnævnet.

S, RV, SF og EL finder, at der bør lovgives snarest vedrørende budrunder, da parterne ikke er nået til enighed.

Enhedslistens medlem af *udvalget* tilføjer, at en løsning på de problemer, der ligger bag dette lovforslag, kun kan findes, hvis det forbydes, at rådgivere inden for ejendomsbranchen kan have forskellige interesser i samme sag.

### 4. Ændringsforslag med bemærkninger

#### Æ n d r i n g s f o r s l a g

Af *økonomi- og erhvervsministeren*, tiltrådt af *udvalget*:

Til § 1

1) Efter nr. 1 indsættes som nyt nummer:

»01. I § 1, stk. 4, indsættes som 3. pkt.:

»Endvidere gælder bestemmelsen i § 8, stk. 3, 4. pkt., om fastsættelse af regler om deponering og garantistillelse samt bestemmelsen i § 17, stk. 3, om fastsættelse af regler om opdragets indhold og udførelse også for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 1.««

[Præcisering af, at bemyndigelsen til at fastsætte regler om deponering m.v. og opdragets indhold m.v. også gælder for udbydere]

Ny paragraf

2) Efter § 4 indsættes som ny paragraf:

»§ 01

I lov nr. 605 af 24. juni 2005 om ændring af lov om omsætning af fast ejendom. (Bedre og billigere bolighandel) foretages følgende ændringer:

1. I § 2, *stk. 1*, ændres »1. juli 2006« til: »1. oktober 2006«, og som 2. *pkt.* indsættes:  
 »Dog træder § 1, nr. 5-11, 17, 27-29 og 31, i kraft den 1. juli 2006.«

2. I § 2, *stk. 2*, ændres »1. juli 2006« til: »1. oktober 2006«.

[Ændring af lovens ikrafttrædelsestidspunkt]

#### Til § 5

3) I *stk. 1* ændres »1. juli 2006« til: »1. oktober 2006«, og som 2. *pkt.* indsættes:

»Dog træder § 1, nr. 7 og 14, i kraft den 1. juli 2006.«

[Ændring af lovens ikrafttrædelsestidspunkt]

### B e m æ r k n i n g e r

#### Til nr. 1

§ 1, *stk. 4*, i lov om omsætning af fast ejendom angiver, hvilke af lovens bestemmelser der gælder for erhvervsmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom.

Det foreslås, at der i den foreslåede ændring af § 1, *stk. 4*, indsættes en henvisning til § 8, *stk. 3*, 4. *pkt.*, og til § 17, *stk. 3*.

Derved præciseres det, at bemyndigelsen i § 8, *stk. 3*, 4. *pkt.*, til at fastsætte regler om deponering og garantistillelse samt bemyndigelsen i § 17, *stk. 3*, til at fastsætte regler om opdragets indhold og udførelse gælder såvel for aktiviteter omfattet af lovens § 1, *stk. 1*, dvs. erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom, som for aktiviteter omfattet af lovens § 1, *stk. 2*, dvs. erhvervsmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom for eller til forbrugere.

#### Til nr. 2 og 3

Lov nr. 605 af 24. juni 2005 om ændring af lov om omsætning af fast ejendom. (Bedre og billigere bolighandel) indeholder en række ændringer, som ifølge loven skal træde i kraft den 1. juli 2006. Ikrafttrædelsestidspunktet svarer således til det oprindelig foreslåede ikrafttrædelsestidspunkt for lovforslag nr. L 118.

Det foreslås, at ikrafttrædelsestidspunktet for lov nr. 605 og lovforslag nr. L 118 som udgangspunkt udskydes til den 1. oktober 2006. En række af ændringerne i lov nr. 605 og i lovforslag nr. L 118 nødvendiggør tilpasning af ejendomsmæglerbranchens it-systemer. Ved at udskyde disse bestemmelsers ikrafttræden til den 1. oktober 2006, får branchen passende tid til at foretage de praktiske foranstaltninger til gennemførelse af de nye regler, der sikrer, at der bliver større valgfrihed og øget gennemsigtighed for forbrugerne.

Visse centrale bestemmelser i lov nr. 605 og lovforslag nr. L 118 nødvendiggør imidlertid ikke tilpasning af ejendomsmæglerbranchens it-systemer og er således ikke forbundet med praktiske gennemførelsesforanstaltninger for branchen. Det foreslås derfor, at disse ændringer træder i kraft den 1. juli 2006, som det oprindeligt var forudsat. Det drejer sig om følgende ændringer:

- Liberaliseringen af ejerbestemmelserne i lovens § 8 og konsekvensændringerne i forbindelse hermed i lovens §§ 25 og 26, jf. § 1, nr. 5-11, 27 og 31, i lov nr. 605.

- Forbuddet mod selvindtræde i lovens § 15, jf. § 1, nr. 17, i lov nr. 605 og præciseringen heraf i § 1, nr. 7, i lovforslag nr. L 118.
- Ændringerne vedrørende betaling af gebyr ved registrering i lovens § 25, stk. 2, og den redaktionelle konsekvensændring i forbindelse hermed, jf. § 1, nr. 28 og 29 i lov nr. 605.
- Bestemmelserne vedrørende disciplinærnævnet for ejendomsmæglere i det nye kapitel 4 a i loven, jf. § 1, nr. 14, i lovforslag nr. L 118.

Det vil være hensigtsmæssigt at lade ovennævnte ændringer træde i kraft allerede den 1. juli 2006 af flere grunde. Liberaliseringen af ejerbestemmelserne vil således åbne mulighed for øget konkurrence og større valgfrihed for forbrugerne. Endvidere vil reglerne om et disciplinærnævn for ejendomsmæglere sikre en hurtig og effektiv sanktion over for ejendomsmæglere, der overtræder loven.

Siumut, Tjóðveldisflokkurinn, Fólkaflokkurinn og Inuit Ataqatigiit 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.

*Kim Andersen (V) Jacob Jensen (V) Kurt Kirkegaard (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) Kim Mortensen (S) Jens Christian Lund (S)*

*Niels Sindal (S) Karen Hækkerup (S) Poul Erik Christensen (RV) Johs. Poulsen (RV)*

*Poul Henrik Hedeboe (SF) Frank Aaen (EL)*

Siumut, Tjóðveldisflokkurinn, Fólkaflokkurinn og Inuit Ataqatigiit havde ikke medlemmer i udvalget.

#### **Folketingets sammensætning**

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

**Oversigt over bilag vedrørende L 118**

<b>Bilagsnr.</b>	<b>Titel</b>
1	Høringssvar og høringsnotat, fra økonomi- og erhvervsministeren
2	Udkast til tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
3	Tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget
4	Supplerende høringssvar, fra økonomi- og erhvervsministeren
5	Materiale fra Dansk Ejendomsmæglerforening i forbindelse med foretræde 21/3-06
6	Ændringsforslag fra økonomi- og erhvervsministeren
7	1. udkast til betænkning
8	Henvendelse af 5/4-06 fra Dansk Ejendomsmæglerforening
9	Ændringsforslag fra økonomi- og erhvervsministeren
10	2. udkast til betænkning

**Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 118**

<b>Spm.nr.</b>	<b>Titel</b>
1	Spm. om ejendomsmægleres interesse i f.eks. realkreditvirksomhed, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
2	Spm. om disciplinærnævnet, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
3	Spm. om et evt. ændringsforslag, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
4	Spm. om indbringelse af advokater for disciplinærnævnet, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
5	Spm. om bagatelgrænse, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
6	Spm. om køb af ejendom i udlandet, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
7	Spm. om budrunder, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
8	Spm. om ejendomsmægleres forbud mod at sælge til sig selv, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
9	Spm. om kommentarer til materiale fra Dansk Ejendomsmæglerforening i forbindelse med foretræde 21/3-06, og ministerens svar herpå
10	Spm. om kommentarer til henvendelse af 5/4-06 fra Dansk Ejendomsmæglerforening, og ministerens svar herpå