

Folketingets Erhvervsudvalg

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

29. marts 2006

Vedlagt fremsender jeg i 5 eksemplarer min besvarelse af spørgsmål 1 (L 118) stillet af udvalget den 8. februar 2006.

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Med venlig hilsen

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr. 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Bendt Bendtsen

29. marts 2006

Besvarelse af spørgsmål 1 (L 118) stillet af Erhvervsudvalget den 8. februar 2006.

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål 1:

”Ministeren bedes oplyse, om der kan være nogen problemer i relation til grundlovens bestemmelser ved at indføre et forbud imod, at ejendomsmæglere har interesser i f.eks. realkreditvirksomhed.”

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
oem@oem.dk
www.oem.dk

Svar:

Jeg skal indledningsvis gøre opmærksom på, at jeg forstår spørgsmålet således, at der spørges til ejendomsmægleres ejerinteresser i en realkreditvirksomhed.

Efter grundlovens § 73 er en række rettigheder beskyttet mod indgreb. Hvis en regulering af den beskyttede rettighed vil være at anse som ekspropriativt, kan reguleringen kun ske ifølge lov og hvor almenvellet kræver det samt mod fuldstændig erstatning. Det gælder også indgreb på det erhvervs- og næringsretlige område, herunder retten til at udøve et erhverv. En ejendomsmægleres ret til at have ejerinteresser i en realkreditvirksomhed vil formentlig være en beskyttet rettighed efter grundlovens § 73.

Det er i den forfatningsretlige litteratur og praksis almindeligt antaget, at afgørelsen af, om indgreb i en beskyttet rettighed har karakter af ekspropriation, må bero på et samlet skøn over indgrebets beskaffenhed. Som elementer, der må tillægges vægt ved udøvelsen af dette skøn, peges navnlig på indgrebets formål, i hvilket grad indgrebet er generelt eller konkret, herunder om det rammer mange eller få. I vurderingen indgår også indgrebets intensitet, om det angår en aktuel eller fremtidig råden, og om indgrebet går ud på at overføre rettigheder fra den hidtidige ejer til en ny eller på tilintetgørelse af denne råden.

I relation til ejendomsmægleres eventuelle ejerinteresser i en realkreditvirksomhed skal det bemærkes, at der i dag ikke stilles krav til, hvem der kan have interesser i den finansielle sektor, herunder f.eks. en realkreditvirksomhed. Det er således tilladt ejendomsmæglere at have ejerinteresser i en realkreditvirksomhed, hvorfor et forbud herimod vil kunne udgøre et ekspropriativt indgreb overfor ejendomsmæglere, der allerede har ejerinteresser i realkreditvirksomheder. Et forbud mod ejendomsmægleres eje-

rinteresser rejser derfor alvorlige spørgsmål i forhold til grundlovens § 73 om beskyttelse af ejendomsretten. Den endelige afgørelse af, hvorvidt der konkret er tale om et ekspropriativt indgreb, hører dog under domstolene. Domstolene vil skulle vurdere indgrebet i forhold til den enkelte mægler i den konkrete situation.

Med lovforslaget fastholdes lovens forudsætning om, at klare oplysningskrav er det vigtigste for at sikre, at en bolighandel sker i en åben og fair proces for alle parter. Skærpelsen af oplysningspligten indebærer, at ejendomsmæglerne som udgangspunkt skal oplyse om alt, hvad der har karakter af økonomisk eller personlig interesser.

For en god ordens skyld vil jeg gerne gøre rede for spørgsmålet vedrørende finansielle virksomheders ejerinteresser i ejendomsmæglervirksomheder.

I dag er det kun ejendomsmæglere, advokater og visse finansielle virksomheder, der må eje en ejendomsformidlingsvirksomhed. Muligheden for at finansielle virksomheder kan være ejere blev indført i 1994 med den begrundelse, at de finansielle virksomheder var under offentligt tilsyn, hvilket skulle sikre forbrugerbeskyttelsen.

Et forbud mod finansielle institutters ejerskab af ejendomsformidlingsvirksomheder vil ligeledes rejse alvorlige spørgsmål i forhold til grundlovens § 73 om beskyttelse af ejendomsretten, ud fra betragtninger på linie med det ovenfor beskrevne. Det skal i den forbindelse bemærkes, at finansielle virksomheder i dag er eksplicit nævnt i loven som en af de få grupper, som lovligt kan eje ejendomsmæglervirksomheder.

Et sådant indgreb vil endvidere være i strid den seneste lovændring fra sommeren 2005, der som udgangspunkt er sat til at træde i kraft 1. juli 2006. Med ændringen bliver der åbnet op for, at alle fremover kan være ejere af en ejendomsformidlingsvirksomhed.

Dertil kommer, at det er usikkert, om et forbud vil få den tilsigtede virkning. Et forbud mod at finansielle virksomheder har ejerskab i ejendomsmæglervirksomheder vil ikke forhindre samarbejdsaftaler, som de f.eks. kendes i dag mellem EDC og BRF samt Alm. Brand, og det samarbejde som Nybolig har med Nykredit. Det kan ikke udelukkes, at et forbud mod samarbejdsaftaler ligeledes vil kunne rejse yderligere ekspropriationsretlige problemstillinger.

I stedet for et forbud så skærpes den gældende oplysningspligt. Samtidig forpligtes en ejendomsformidlingsvirksomhed til at oplyse om forbindelse med samarbejdspartner(e), selv om denne samarbejdspartner ikke er ejer af eller har en væsentlig ejerinteresse i formidlingsvirksomhed. Oplysningspligten påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden, fx. hvis

denne har forpligtet sig til at virke for afsætning af finansielle ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom.

Endelig er det vigtigt at huske på, at persondataloven, som henhører under Justitsministeriet, sikrer, at der i almindelighed kun kan udveksles personoplysninger elektronisk mellem bank og ejendomsmægler efter eksplicit og skriftligt samtykke fra kunden selv.