

## *Bemærkninger til lovforslaget*

### *Almindelige bemærkninger*

#### *1. Indledning*

Lovforslaget har til formål at sikre forbrugerne gennemsigtighed, valgfrihed, sikkerhed og effektivitet i forbindelse med omsætning af fast ejendom. Forslaget og de hertil knyttede bemærkninger bygger på betænkning nr. 1241, der er afgivet i december 1992 af Udvalget vedrørende omsætning af fast ejendom.

Lovforslaget ophæver den gældende ejendomsmæglerlovgivning.

Omsætning af fast ejendom er underkastet den generelle erhvervsregulerende og forbrugerbeskyttende lovgivning, hvis overordnede formål er dels at sikre en effektiv konkurrence (konkurrenceoven), som udspilles i overensstemmelse med god markedsføringsskik (markedsføringsloven), dels at sikre en rimelig kontraktmæssig balance gennem en mulighed for tilsidesættelse af urimelige aftalevilkår (aftaleloven).

Omsætning af fast ejendom angår meget betydelige værdier. Det gælder ikke blot for parterne i den enkelte handel, men også totalt for samfundet. Samtidig er ejendomsomsætning både økonomisk, juridisk og teknisk kompliceret. Lovforslaget fastsætter derfor de specielle regler, der er nødvendige som supplement til de generelle love.

Som følge af de meget betydelige ændringer, der igennem de seneste år er sket på ejendomsmarkedet, foreslås i overensstemmelse med anbefalingen i udvalgets betænkning en række væsentlige nydannelser i lovgivningen om ejendomsomsætning.

#### *2. Udvalget vedrørende omsætning af fast ejendom*

En arbejdsgruppe nedsat af Regeringen med repræsentanter for Justitsministeriet, Boligministeriet og Industriministeriet afgav i februar 1990 en redegørelse om brancheglidning og franchising på ejendomsformidlingsområdet, Betænkning 1195/1990.

Arbejdsgruppen anbefalede bl.a. iværksættelse af et egentligt udvalgsarbejde med henblik på en bredere undersøgelse af udviklingen inden for ejendomsomsætningen med henblik på den fremtidige regulering af ejendomsomsætningen.

Regeringen besluttede at følge arbejdsgruppens anbefaling ved at nedsætte Udvalget vedrørende omsætning af fast ejendom.

Udvalget har i sit arbejde skullet overveje de udestående spørgsmål vedrørende handel med ejendomme, som der ikke er taget endelig stilling til, jf. Betænkning 1195/90:

- om det er påkrævet at opretholde en lovgivning, hvorefter det kræves, at ejendomsmæglere beskikkes, og at ejendomshandlere skal have næringsbrev.
- i hvilket omfang det, hvis særlig adkomst til at drive erhvervet ikke findes påkrævet, er nødvendigt at have en særlig lovgivning på dette område.
- om forbuddet mod, at ejendomsmæglere og ejendomshandlere driver virksomhed i selskabsform, bør ophæves.
- om der bør være begrænsninger i, hvad der kan aftales i franchiseaftaler og samarbejdskontrakter.
- om de ændringer, der i september 1990 er foretaget i bekendtgørelse nr. 973 af 18. december 1986 om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed, har haft den tilsigtede virkning.

Udvalget har på baggrund heraf skullet fremkomme med forslag til ændringer i lovgivningen, som skønnes formålstjenlige med henblik på at sikre en effektiv ejendomsomsætning, der bygger på en hensigtsmæssig og konkurrencebettinget udvikling i erhvervsstrukturen og tilgodeser forbrugernes behov for et varieret udbud af kvalificerede ydelser til lavest mulige omkostninger og priser.

Udvalget har haft professor Børge Dahl, Juridisk Institut, Handelshøjskolen i København som formand og har bestået af medlemmer, der repræsenterer Dansk Ejendomsmæglerforening, Advokatrådet, Assurandør-Societetet, Finansrådet, Realkreditrå-