

det, Forbrugerrådet, Parcelhusejernes Landsforening, Justitsministeriet, Den Danske Dommerforening, Boligministeriet, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Forbrugerstyrelsen, Konkurrencerådets Sekretariat og Industriministeriet,

Udvalget står – bortset fra nedenstående særstandpunkter – samlet bag betænkningens lovudkast.

1. Dansk Ejendomsmæglerforening har ønsket, at når pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringselskaber driver formidlervirksomhed, skal det ske i selvstændige datterselskaber og fra selvstændige lokaler. Parcelhusejernes Landsforening støtter kravet om, at det skal foregå fra selvstændige lokaler.

Regeringen er imidlertid enig med Udvalgets flertal i, at der ikke er behov for sådanne restriktioner.

2. Justitsministeriet, Assurandør-Societetet, Finansrådet og Realkreditrådet finder det ikke godtgjort under udvalgsarbejdet, at der er behov for lovudkastets § 24, stk. 2, om ejendomsformidlers ansvar for rigtigheden af salgsprovenuberegninger, beregninger af ejerudgift og værdiansættelser. De pågældende finder, at der på de nævnte punkter er tale om en betydelig skærpelse af ejendomsformidlers ansvar.

Regeringen finder, at behovet for en eventuel skærpelse af rådgivningsansvaret for ejendomsformidlere i de nævnte situationer må forudsætte en bredere undersøgelse af rådgivningsansvaret i forhold til forbrugere på andre erhvervsområder. Derfor er den ansvarsregel, som udvalgets flertal har foreslået, ikke medtaget i lovforslaget.

Bortset herfra er indholdet i det fremsatte lovforslag i alt væsentligt i overensstemmelse med udvalgets lovudkast.

3. Lovforslagets indhold.

Lovforslaget fastlægger i kapitel 1 lovens område, kapitel 2 indeholder en række generelle bestemmelser om udbud og rådgivning i forbindelse med ejendomsomsætning, kapitel 3 fastsætter reglerne om ejendomsformidling, og kapitlerne 4 – 7 omhandler lovens ufravigelighed, administration, straffebestemmelser og ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.

1. *Lovforslagets område* er erhvervmæssig formidling, rådgivning og udbud vedrørende omsætning af fast ejendom i forhold vedrørende forbrugere. Den gældende ejendomsmæglerlovgivning omfatter i modsætning til lovforslaget også formidling i forhold vedrørende erhvervsdrivende. På den anden side indeholder lovforslaget en række bestemmelser om udbud og rådgivning

vedrørende fast ejendom, som også andre erhvervsdrivende end ejendomsformidlere skal efterleve. Således er rådgivere, der erhvervsmæssigt rådgiver i forbindelse med omsætning af fast ejendom, omfattet af lovforslaget, ligesom f.eks. udstykningsfirmaers direkte salg af villagrunde og typehusfirmaers salg af grunde med projekt eller hus omfattes af forslaget.

At lovforslaget ikke omfatter formidling i forhold til erhvervsdrivende, betyder, at enhver kan optræde som formidler i sådanne forhold. For f.eks. landbrugsejendomme er det da også almindeligt med bistand fra landboorganisationernes konsulenter. I øvrigt er der en flydende overgang mellem ejendomsformidling og virksomhedsformidling. At lovforslaget ikke omfatter formidling i forhold til erhvervsdrivende indebærer derimod ikke, at forslagens regler om formidlingsopgavens indhold og udførelse er uden betydning i sådanne forhold. For al formidling gælder, at den skal ske i overensstemmelse med god skik, og lovforslaget vil få en vis afsmittende effekt på kravene til god skik ved formidling i forhold til erhvervsdrivende.

Lovforslaget vil på denne måde bidrage til at imødekomme mindre erhvervsdrivendes behov for en sikring af en kundeorienteret, kvalitetsmæssig rådgivning og bistand.

2. For at øge gennemsigtigheden foreslås, at udbud af fast ejendom skal ske til en *kontantpris*, jf. lovforslagets § 4, stk. 1.

Endvidere skal ved udbud oplyses om indestående, overtagelige lån og forslag til finansiering, jf. § 18, samt om den årlige brutto- og nettoudgift forbundet med at eje og anvende ejendommen, jf. § 19. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere bestemmelser om disse oplysninger.

Kontantprisprincippet vil i høj grad medvirke til at øge sammenligneligheden af priser på ejendomme især i en tid, hvor lån ydes på forskellige vilkår, herunder løbetider på op til 30 år. Hidtil har det i det væsentlige været den månedlige ydelse og den nominelle købesum, der sammenlignes. Dette vanskeliggør prissammenligninger. Kontantprisprincippet betyder også, at køberen bliver mere motiveret til selvstændigt at overveje, hvilken finansiering vedkommende ønsker for den købte ejendom. I det hele taget bevidstgøres køberen i langt højere grad om, at der er tale om to forskellige beslutninger, nemlig dels en beslutning om køb, dels en beslutning om finansiering.

Som følge af det udvalgsarbejde, som ligger til