

grund for lovforslaget, har Dansk Ejendoms-  
mæglerforening allerede gjort udbud til kontant-  
pris til et normkrav.

Kontantprisen defineres som den pris, hvortil  
ejendommen kan erhverves kontant uden over-  
tagelse af lån, jf. § 2. Selv om ejendommen skal  
udbydes til kontantprisen, er det ikke givet, at  
ejendommen handles kontant. Køber kan f.eks.  
vælge et af ejendomsformidleren foreslået finan-  
sieringstilbud.

En række af forslagens bestemmelser bygger på  
kontantprisprincippet: Ved værdiansættelse af  
en ejendom med henblik på køb eller salg, skal  
den erhvervsdrivende angive, hvilken kontant-  
pris ejendommen skønnes at kunne sælges til in-  
den for en bestemt periode, jf. § 3. Når en ejen-  
domsformidler påtager sig et salgsoptag, skal  
der, jf. forslagens § 17, stk. 1, træffes aftale om  
udbudsprisen på grundlag af formidlerens vær-  
diansættelse efter § 3. I annoncer og anden mar-  
kedsføring skal kontantprisen anføres, jf. § 5.  
Rådgivning af en forbruger om, hvorvidt ved-  
kommende har råd til køb af en ejendom, skal  
bl.a. angive, hvilket kontantprisniveau vedkom-  
mende har mulighed for at købe ejendom inden-  
for, jf. § 6. Salgsprovenu skal ved udbud bereg-  
nes særskilt alt efter, om ejendommen sælges til  
kontantprisen eller med overtagelse af lån, jf.  
§ 20.

Salg kan betinges af overtagelse af indestående  
lån, men ikke af aftale om finansiering i øvrigt,  
jf. § 4, stk. 2. I forhold til sælger og formidler er  
køber uanset aftale om køb med overtagelse af  
indestående lån eller anden form for finansie-  
ring berettiget til at finansiere købet på anden  
måde, såfremt det kan ske uden tab eller væsent-  
lig ulempe for sælger, jf. § 18, stk. 2.

3. Ifølge lovforslaget har kun registrerede ejen-  
domsmæglere, advokater, pengeinstitutter, real-  
kreditinstitutter og forsikringsselskaber *adgang  
til at udøve erhverv som ejendomsformidler*, jf. § 8,  
stk. 1. Ingen andre end disse erhvervsgrupper  
må have ejerinteresser i eller være leverandør af  
navn og forskrifter for forretningsgange til ejen-  
domsformidlingsvirksomheder, jf. § 8, stk. 3.  
Selv om der således foreslås en væsentlig libera-  
lisering af adgangen til erhvervet, findes der fort-  
sat behov for at beskytte forbrugerne mod ukyn-  
dige eller useriøse ejendomsformidlere. Forsla-  
get bygger samtidig på, at de finansielle virk-  
somheder i forvejen er under tilsyn og har en  
størrelse og karakter, der burde sikre seriositet i  
virksomhedsudøvelsen.

For både ejendomsrådgivere og advokater gæl-

der, at det offentlige påser, at de fornødne kvali-  
tetskrav er opfyldte. Også når ejendomsformid-  
lingsvirksomhed udøves af pengeinstitutter, re-  
alkreditinstitutter og forsikringsselskaber, er det  
fundet rigtigst at sikre kravene om kvalitet tilgo-  
deset gennem en regel om, at *hvert forretnings-  
stedes formidlingsvirksomhed skal være ledet af en  
ejendomsrådgiver eller en advokat*. Denne regel  
gælder også i tilfælde, hvor en ejendomsrådgiver  
har flere forretningssteder (filialer), jf. § 8, stk. 4.  
Lovforslagets bestemmelser om adgangen for  
pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsik-  
ringsselskaber til at udøve ejendomsformidlings-  
virksomhed tilsigter ikke at fortrænge *de særlige  
love om de finansielle virksomheder*. Bank- og  
sparekasseloven, realkreditloven, lov om Dansk  
Landbrugs Realkreditfond og forsikringsvirk-  
somhedsloven vil derfor også regulere, på hvil-  
ken måde de finansielle virksomheder kan enga-  
gere sig i ejendomsformidlingsvirksomhed.

Lovforslaget bygger på den forudsætning, at der  
ikke er afgørende betænkeligheder ved, at rådgiv-  
vere og ejendomsformidlere har interesser i af-  
sætning af produkter med tilknytning til fast  
ejendom, hvis blot forbrugerne sikres valgfrihed,  
gennemsigtighed og beskyttelse mod eventuelle  
misbrugstilfælde. Sådan et samvirke kan føre til  
produktudvikling, samproduktion og pakkelo-  
sninger, som kan være attraktive. I punkt 7-9 er  
der redegjort for lovforslagets bestemmelser til  
sikring af valgfrihed m.v. for forbrugerne.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fører et register  
over ejendomsrådgivere, jf. § 25, stk. 1. Betingel-  
serne for optagelse i registret omfatter visse ud-  
dannelses- og praksiskrav med udgangspunkt i,  
hvad der gælder i dag for ejendomsrådgivere. Ef-  
ter lovforslagets overgangsregel, jf. § 37, vil en-  
hver, der efter gældende regler har beskikkelse  
som ejendomsrådgiver eller næringsbrev som  
ejendomshandler, have ret til at blive optaget i  
registret uden at skulle opfylde lovforslagets ud-  
dannelses- og praksiskrav. Der stilles ikke i dag  
uddannelsesmæssige krav for at få næringsbrev  
som ejendomshandler. For ejendomshandlere  
kræves efter *overgangsordningen* mindst et års  
selvstændig virksomhed inden for de sidste 5 år.  
Betegnelsen ejendomshandler vil således efter  
overgangsperiodens udløb bortfalde. Det vil  
herefter kun være ejendomsrådgivere, som er re-  
gistrerede i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, og  
advokater (samt de finansielle institutter), der  
kan påtage sig ejendomsformidling.

Ejendomsformidlingsvirksomhed kan forenes  
med anden virksomhed, for så vidt der ikke er