

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

Forslaget gælder i forholdet mellem erhvervsdrivende på den ene side og en privat forbruger på den anden side jf. stk. 3.

Det angives i *stk. 1 og 3*, hvilke erhvervsmæssige aktiviteter lovforslaget omfatter. Dog gælder § 25 stk. 1., 3. pkt. i alle forhold.

Lovforslaget omfatter, jf. *stk. 1, nr. 1*, erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom, når denne aktivitet er rettet mod forbrugere. Herunder falder også det offentliges udbud, som kan sidestilles med erhvervsmæssigt udbud. Udstykningsfirmaets direkte salg af villagrunde, typehusfirmaets salg af grund med projekt eller hus o.s.v. omfattes således af lovforslaget. Herved sikres det, at udbuddet sker på samme måde, som hvis en formidler havde været involveret. Det er i § 1, stk. 4, angivet, hvilke af lovforslagets regler der udover de generelle bestemmelser i kapitel 2 gælder for denne aktivitet.

I det omfang lovforslaget gælder for erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom, regulerer det forholdet mellem en ejendomshandels parter, hvad information i udbudsmateriale og købsaftale m.v. angår. Bortset herfra regulerer lovforslaget alene parternes forhold til de formidlere og rådgivere, som er involveret i handelsprocessen. Parternes indbyrdes forhold er kun underkastet regulering som en refleksvirkning af reguleringen af de professionelle medvirkendes forhold og i det omfang, det har været nødvendigt for at opnå de med lovforslaget tilstræbte mål.

Lovforslaget omfatter først og fremmest forbrugrelateret erhvervsmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom, jf. *stk. 1, nr. 2*. Omsætning af fast ejendom omfatter køb og salg. Formidling af leje falder således uden for lovforslagets område. Under omsætning af fast ejendom falder i første række køb og salg af et parcelhus, en (beboelses-) ejerlejlighed, et sommerhus og en parcel- eller sommerhusgrund. Køb og salg af »time-share« omfattes, hvis der er tale om køb af en ejendomsret, ikke hvis der er tale om erhvervelse af en lejeret.

Reglerne om tilbudspligt i lejelovens kap. XVI omhandler nogle specielle situationer, der ikke omfattes af lovforslaget. Hvis en formidler medvirker, må denne iagttage såvel lejelovens regler om tilbudspligt som dette forslags formidlingsregler, i det omfang de er relevante. Reglerne om tilbudspligt i byfornyelseslovens § 14 forvaltes af kommunen og omhandler nogle specielle situationer, der ikke omfattes af lovforslaget. Ligeledes omhandler reglen i lov om boligbyggeri § 66, stk. 2, nogle specielle situationer,

der ikke omfattes af lovforslaget. Lov om andelsboligforeninger m.m. § 3, stk. 1, vedrører forhold, der – hvis overdragelsen af ejendommen kan opfattes som erhvervsmæssig – også omfattes af dette lovforslag; de to love skal gælde hver for sig, på samme måde som f.eks. ejerlejlighedslovens § 16a og dette forslags § 24.

Ifølge *stk. 1, nr. 3*, gælder lovforslaget endvidere for anden erhvervsmæssig rådgivning og bistand vedrørende omsætning af fast ejendom, såfremt denne aktivitet på tilsvarende måde er forbrugerrelateret. Dette gælder, hvad enten aktiviteten vedrører de økonomiske, tekniske eller juridiske aspekter af en ejendomshandel. Det betyder, at lovforslaget gælder, når f.eks. et pengeinstitut udfører økonomisk rådgivning for en forbruger i forbindelse med omsætning af fast ejendom. Lovforslaget omfatter ligeledes værdiansættelse, som omhandlet i § 3, foretaget af f.eks. en rådgivende ingeniør. I det hele gælder lovforslaget for enhver erhvervsdrivende, der som led i sit erhverv yder rådgivning og bistand vedrørende omsætning af fast ejendom. Det er dog kun reglerne i kapitel 2, som direkte gælder for sådan rådgivning og bistand. Indgår der imidlertid i en erhvervsdrivendes opdrag elementer, som ellers hører ind under et formidlingsopdrag, stilles, efter omstændighederne via det generelle krav om god skik, de samme krav til information og ydelseskvalitet vedrørende sådanne elementer, som når de udføres i henhold til et formidlingsopdrag.

Endvidere fremgår det af *stk. 2*, at lovforslagets § 22 i øvrigt gælder for enhver erhvervsvirksomhed uanset dennes art og forhold til vedkommende forbruger, samt at lovforslagets § 25, stk. 1, 3. pkt. gælder i alle forhold.

Ifølge *stk. 3* gælder lovforslaget, bortset fra § 25, stk. 1, 3. pkt., kun erhvervsmæssige aktiviteter, der er rettet imod eller udføres for en forbruger. Det er en forudsætning, at den erhvervsdrivende vidste eller burde have vidst, at aktiviteten var rettet mod eller udførtes for forbrugere. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at aktiviteten ikke er omfattet af lovforslaget. Den erhvervsdrivende må således sikre sig, hvem han optræder i forhold til.

Det fremgår af *stk. 4*, 1. pkt., at reglerne i lovforslagets kap. 3. om ejendomsformidling kun gælder med hensyn til erhvervsmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom. For at sikre forbrugerne samme beslutningsgrundlag, uanset om en formidler medvirker, fastslår stk. 4, 2. pkt., at de i så henseende relevante dele af kapitlet om ejendomsformidling også skal opfyldes ved erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom.

Stk. 5 definerer lovforslagets forbrugerbegreb. De-