

Lov om omsætning af fast ejendom

**Betænkning
afgivet af
Industriministeriets udvalg
vedrørende omsætning af fast ejendom**



ex.2

*Publikation kan købes hos
boghandleren eller hos*

STATENS INFORMATION

postboks 1103
1009 København K

Tlf. 33 37 29 28 (9-16)

Fax 33 37 92 99

Tryk: Formula Graphic AS

© **Industriministeriet**

København. December 1992

ISBN: 601-3476-3

Ha 00-521 -bet

Indhold

1. Udvalgets kommissorium, sammensætning og arbejde

1.1.	Udvalgets kommissorium	7
1.2.	Udvalgets sammensætning	8
1.3.	Udvalgets arbejde	9

2. Generelt om lovgivningsbehov og -indhold

2.1.	Reguleringsbehov og -formål	13
2.2.	Kontantprisprincippet	15
2.3.	Bygningskvalitetsaspektet	21
2.4.	Beslutningsgrundlaget i øvrigt	23
2.5.	Forenklet papirgang	24
2.6.	Forbrugerorienteret rådgivning	25
2.7.	Partsrepræsentation	26
2.8.	Ejendomsformidlingsopdraget	27
2.9.	Adgangen til erhvervsudøvelse som ejendomsformidler	28
2.10.	Lovens administration	32
2.11.	Øvrige spørgsmål	33

3. Udkast til lov om ejendomsomsætning.....36

4. Bemærkninger til lovudkastet.....47

5. Konsekvensændringer i anden lovgivning.....80

Bilag

1: Næringsloven, lovbekendtgørelse nr. 185 af 25. marts 1988, som ændret ved lov nr. 936 af 27. december 1991.	83
2: Ejendomsmæglerloven, lovbekendtgørelse nr. 182 af 25. marts 1988, som ændret ved lov nr. 936 af 27. december 1991.	89
3: Bekendtgørelse nr. 673 af 3. oktober 1990 om ejendoms- mægleres og ejendomshandlers virksomhed	91

Indhold

4: Notat om handel med fast ejendom	95
1. Ejendomsmarkedet	
1.1. Omsætning af fast ejendom	95
1.2. Priser på ejerboliger	96
2. Rådgivere	
2.1. Ejendomsformidlere	97
2.2. Advokater	103
3. En ejendomshandels forløb	103
4. Ejendomshandlens tjenesteydelser	106
5. Regler på ejendomsformidlingsområdet	
5.1. Lovgivningskrav	115
5.2. Branchevedtagelser mv.	118
6. Markante forskelle mellem dansk og svensk/norsk ejendomsformidlingslovgivning	120
5: Problemkatalog.	
Optryk fra udvalgets delbetænkning (betænkning nr. 1231, marts 1992): Omsætning af fast ejendom. En statusoversigt og et problemkatalog	123
1. Behov for specialregulering	123
2. Partsposition, reguleringsbehov og reguleringsformål..	125
3. Forbrugernes rådgivningsbehov før optræden på ejendomsmarkedet	127
4. Erhvervsstruktur og forbrugernes rådgivningsbehov i forbindelse med beslutning om køb eller salg	129
5. Forbrugernes beslutningsgrundlag ved ejendomshandel	132
6. Rådgivningsproces og papirgang ved ejendomshandel	134
7. Ejendomsmarkedets overskuelighed	137
8. Adgangen til erhvervsudøvelse på formidlingsmarkedet	137
9. Adgangen for erhvervsudøvere på formidlingsmarkedet til markedskommunikation	140
10. Priskonkurrence og gennemsigtighed på formidlingsmarkedet	142

Indhold

11.	Særlige problemer i forbindelse med samarbejdsaftaler, kædedannelse, franchising m.v.	144
12.	Formidlingsopgavens indhold og vederlæggelse	150
13.	Effektiv retshåndhævelse	151
6.	Notat om kontanthandel og kontantpriser, udarbejdet af en arbejdsgruppe under udvalget	153
1.	Den tekniske arbejdsgruppes kommissorium og sammensætning	155
2.	Begrebsdefinitioner	155
3.	Forbrugerinteresser ved ejerbolighandel	157
4.	Nuværende handelsmåde	158
4.1.	Gangen i en ejerbolighandel i dag	158
4.2.	Finansielle risici	165
4.3.	Omkostninger	166
5.	Vurderingsprincipper	167
5.1.	Kontantprisprincippet og kontantlån	168
5.2.	Kontantprisprincippet og forskelle i beskatning	169
5.3.	Kontantprisprincippet og ejendommens løbende omkostninger	169
5.4.	Andre økonomiske konsekvenser	169
6.	Kontanthandel	170
6.1.	Gangen i en kontanthandel	170
6.2.	Finansielle risici	172
6.3.	Omkostninger	173
7.	Sammenligning af omkostninger ved kontanthandel og nuværende handelsmåde for køber og sælger.	174
8.	Arbejdsgruppens afsluttende overvejelser	176
	Bilagsliste	178

I. Udvalgets kommissorium, sammensætning og arbejde

I. I. Udvalgets kommissorium

Udvalgets kommissorium er følgende:

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 og med henblik på den fremtidige regulering af ejendomsomsætningen.

Regeringen har besluttet at følge arbejdsgruppens anbefaling ved nedsættelse af Udvalget vedrørende omsætning af fast ejendom.

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

Udvalget skal afslutte sit arbejde inden udgangen af 1992.

Det er i udvalget af Industriministeriet blevet præciseret, at det falder uden for Udvalgets kommissorium at stille forslag om ophævelse af det eksisterende forbud mod, at ejendomsmæglere og -handlere udfærdiger de til tinglysning bestemte dokumenter om overdragelse af fast ejendom. Udvalget skal således i sit arbejde forudsætte dette forbud opretholdt.

1.2. Udvalgets sammensætning

Formand

Professor Børge Dahl

Juridisk Institut

Handelshøjskolen i København

Medlemmer

Kontorchef Jørgen Hammer Hansen, Industriministeriet

Kontorchef Niels Anker Ring, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, indtil

1. september 1992

Fuldmægtig Palle Mose-Nielsen, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, fra

1. september 1992

Vicedirektør Bente Saltorp, Forbrugerstyrelsen

Kontorchef Carsten Kvetny, Konkurrensec sekretariatet

Fuldmægtig Lars Hjortnæs, Justitsministeriet

Kontorchef Flemming Lethan, Boligministeriet

Dommer Dorrit Sylvest Nielsen, Den Danske Dommerforening, indtil

1. september 1992

Dommer Bodil Wiingaard, Den Danske Dommerforening, fra

1. september 1992

Landsformand, ejendomsmægler Knud Pedersen, Dansk Ejendomsmæglerforening

Advokat Peter Huuse Sørensen, Advokatrådet

Kontorchef Jane Emke, Assurandør-Societetet

Underdirektør Jens Loft Rasmussen, Finansrådet

Direktør Torben Gjede, Realkreditrådet

Afdelingschef Søren Geckler, Forbrugerrådet

Landsformand, advokat H. Bro-Nielsen, Parcelhusejernes Landsforening

Sekretariat

Fuldmægtig Christian Geel Andersen, Industriministeriet

Fuldmægtig Pernille Rubjerg Olsen, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen

Fuldmægtig Jørgen Løje Hansen, Konkurrensec sekretariatet

1.3. Udvalgets arbejde

Udvalgets medlemmer blev udnævnt den 11. december 1991. Udvalget holdt sit første møde den 16. december 1991. Udvalget besluttede på dette møde så hurtigt som muligt at udarbejde et arbejdsgrundlag indeholdende en statusoversigt og et problemkatalog, at præsentere dette i en delbetænkning og med dennes offentliggørelse at invitere offentligheden til over for Udvalget at fremkomme med synspunkter af relevans for Udvalgets arbejde. Udvalget færdiggjorde herefter på møder den 6. og 27. februar 1992 en sådan delbetænkning: Betænkning nr. 1231 "Omsætning af fast ejendom. En statusoversigt og et problemkatalog", Industriministeriet, marts 1992.

Som det fremgår af delbetænkningen, har udvalget taget udgangspunkt i den gældende regulering, de faktiske forhold på markedet og udviklingen og problemerne i de senere år. De gældende specialregler er medtaget som *bilag 1 - 3* til denne betænkning. Sekretariatet har sammenfattet det omfattende materiale vedrørende handel med fast ejendom, som udvalget har arbejdet med, i et notat, der er medtaget som *bilag 4*. Der er heri en kortfattet oversigt over nogle væsentlige forskelle mellem reguleringen her i landet sammenlignet med Norge og Sverige. Udvalget har imidlertid ikke kun interesseret sig for reguleringen i disse lande, men har også indhentet oplysninger om reguleringen i Finland og en række EF-lande. Det er et gennemgående træk, at ejendomsformidling er underkastet særlig regulering, at reguleringen er brancheorienteret og begrænser adgangen til erhvervsudøvelse på området, og at den opstiller en række krav, som skal sikre en ejendomshandels parter sikkerhed og tryghed ved professionel ejendomsformidling.

Delbetænkningen indeholder et med udgangspunkt i kommissoriet og det i statusoversigten medtagne materiale udarbejdet problemkatalog, hvori der er nærmere redegjort for, hvilke problemer udvalget i sit arbejde ville forholde sig til. Dette problemkatalog med dets konkretisering af kommissoriet har været styrende for tilrettelæggelsen af udvalgets arbejde. Det er medtaget som *bilag 5* til denne betænkning.

Et af de første spørgsmål, udvalget tog op til nærmere behandling, var spørgsmålet om via kontantpris at få adskilt beslutningen om køb fra beslutningen om finansiering, som væves sammen til ét ved handel på ydelse. I den forbindelse anmodede udvalget en teknisk arbejdsgruppe med repræsentanter for Dansk Ejendomsrådgiverforening, Finansrådet og Realkreditrådet om at beskrive de økonomiske konsekvenser ved kontanthandel

sammenlignet med handel på ydelse. Arbejdsgruppens rapport er medtaget som *bilag 6* til denne betænkning. Udvalget har i den forbindelse med tilfredshed noteret, at Dansk Ejendomsmæglerforening som et resultat af udvalgets arbejde har besluttet at indføre kontantprisprincippet med virkning fra 15. november 1992.

Under udvalgets arbejde blev det den 21. april 1992 meddelt, at Realkreditrådet ikke fremover repræsenterede Totalkredit. I den anledning blev det aftalt, at Totalkredit via Realkreditrådet ville modtage det materiale, som tilstilledes udvalgets medlemmer, og at Totalkredit på baggrund heraf kunne fremføre sine synspunkter ved at skrive til udvalget. Totalkredit har da også ydet et konstruktivt bidrag til udvalgsarbejdet gennem fremsendelsen af diverse materialer, ligesom udvalgets formand på et møde med Totalkredits ledelse er blevet orienteret om Totalkredits syn på nogle af de af udvalget behandlede spørgsmål.

Udvalget er af Industriministeriet blevet holdt løbende orienteret om arbejdet i Folketinget af relevans for udvalgets arbejde. Udvalget har herved navnlig taget notits af arbejdet vedrørende beslutningsforslag nr. B 59 (Folketinget 1991-92) fremsat af Kirsten Jacobsen m.fl.: Forslag til folketingsbeslutning om ændring af bekendtgørelse om ejendomsmæglernes og ejendomshandlernes virksomhed (sikring af statsautoriserede ejendomsmæglernes uafhængighed af realkreditvirksomhed).

Efter at have afgivet delbetænkningen har udvalget afholdt yderligere 9 møder og herved udarbejdet den nu foreliggende, endelige betænkning.

Arbejdet er mundet ud i, at udvalget foreslår den gældende regulering vedrørende ejendomsformidling afløst af en ny lov om omsætning af fast ejendom. I afsnit 2 redegøres for de bag dette forslag liggende generelle overvejelser. Udvalgets udkast til lov om omsætning af fast ejendom findes i afsnit 3, bemærkningerne hertil i afsnit 4. Afsnit 5 indeholder forslag til konsekvensændringer i anden lovgivning.

Udvalget har i sit arbejde bestræbt sig på at nå et afbalanceret fremtidsorienteret resultat, som alle kunne tilslutte sig. Udvalget har i så henseende ikke mindst overvejet adgangen til erhvervsudøvelse som ejendomsformidler med udgangspunkt i følgende 2 modeller:

- 1) Adgangen til erhvervsudøvelse forbeholdes ejendomsmæglere og advokater, som skal være uafhængige.
- 2) Adgangen til erhvervsudøvelse og indgåelse af samarbejdsaftaler er fri. Erhvervsudøvere, der er særligt uddannede og uafhængige, gives en beskyttet betegnelse, der adskiller dem fra de andre aktører på markedet. Der stilles krav om ydelseskvalitet med strikte sanktioner ved kvalitetssvigt, hvis opfyldelse tilgodeses ved regler om sikkerhedsstillelse for forbrugernes krav. Underlødige udøvere fjernes fra markedet via næringsforbud.

Et enigt udvalg er imidlertid endt med at gå ind for en mellemløsning, jf. nærmere nedenfor i afsnit 2.9.

Dansk Ejendomsmæglerforening har herved i lyset af kritikken af branchen for sammenblanding af interesser ved rådgivning og produktafsætning lagt afgørende vægt på en afklaring af denne problemstilling, således at der ikke fremover er grundlag for at kritisere branchen for at være involveret i produktafsætning uden fornøden garanti mod uheldige følger for kunderne. For Ejendomsmæglerforeningen har hovedspørgsmålet derfor været, *om* man skulle vælge at tilslutte sig Udvalgets lovudkast med de fordele for konkurrence og markedsudvikling, en høj grad af frihed giver, og de garantier, der er indbygget for korrekt kundebetjening uanset ejendomsformidlerens involvering i afsætningen af finansielle produkter, *eller om* man skulle gå ind for et decideret forbud mod, at der er et organiseret samarbejde mellem den finansielle sektor og ejendomsformidlingsbranchen om afsætning af finansielle produkter.

Dette spørgsmål har været nøje overvejet i Udvalget. Et enigt Udvalg har fundet, at Udvalgets lovudkast indebærer en ønskelig valgfrihed med høje kvalitetskrav til en sagkyndig rådgivning, som alene er bestemt af forbrugernes interesser og forhold, og en påkrævet beskyttelse mod interessesammenblanding i rådgivningen. Dansk Ejendomsmæglerforening havde foretrukket model 1, men har imidlertid på den angivne baggrund tiltrådt Udvalgets lovudkast.

Dansk Ejendomsmæglerforening finder dog, at når pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringselskaber driver formidlingsvirksomhed, skal det ske i selvstændige datterselskaber og selvstændige lokaliteter. Parcel-

husejernes Landsforening støtter kravet om, at det skal foregå i selvstændige lokaliteter.

På yderligere et enkelt punkt, nemlig i relation til § 24, stk. 2, foreligger der en dissens, jf. bemærkningerne til bestemmelsen.

Udvalget anbefaler i øvrigt i enighed, at der lovgives som her foreslået. Medlemmerne finder, at udkastet er udtryk for en afbalanceret helhed

2. Generelt om lovgivningsbehov og -indhold

2.1. Reguleringsbehov og -formål

Omsætning af fast ejendom er underkastet den generelle erhvervsregulerende og forbrugerbeskyttende lovgivning, hvis overordnede formål er dels at sikre en effektiv konkurrence (konkurrenceloven), som udspilles i overensstemmelse med god markedsføringskik (markedsføringsloven), dels at sikre en rimelig kontraktsmæssig balance gennem en mulighed for tilsidesættelse af urimelige aftalevilkår (aftaleloven). Der bør derfor kun lovgives specielt for omsætning af fast ejendom, for så vidt og i det omfang der foreligger et særligt behov herfor.

Det overordnede krav til ejendomsformidlere og andre rådgivere vedrørende omsætning af fast ejendom er, at de skal udøve deres virksomhed i overensstemmelse med »god skik«, jf. ejendomsrådgiverbekendtgørelsens § 4. En regel herom er ikke fundet påkrævet, eftersom et sådant krav følger umiddelbart af markedsføringsloven. Sådant dobbeltlovgivning kan i praksis medføre, at anvendeligheden af den generelle lovgivning på et specialreguleret område mere eller mindre går i glemmebogen, således at det, der kun skulle være et specielt supplement, kommer til at stå alene. Udvalget finder derfor grund til at fremhæve, at omsætning af fast ejendom først og fremmest er og bør være reguleret af den generelle lovgivning, og at omsætning af fast ejendom under hensyn til områdets betydning for samfundet og den enkelte altid bør være et væsentligt indsatsområde for Konkurrencerådet og Forbrugerombudsmanden.

Det, der er konkurrencelovens og markedsføringslovens styrke - deres generelle anvendelighed -, er også deres svaghed. De skal dække en lang række forhold i forskellige brancher, og de reguleringsmidler, som disse love giver mulighed for at anvende, er derfor ikke så præcist virkende, som anvendelsen af mulighederne i en selektiv branchelov kan være.

Udvalget har ved sin overvejelse af, om der fortsat er behov for en specialregulering af omsætning af fast ejendom, lagt til grund, at omsætning af fast ejendom angår meget betydelige værdier. Det gælder ikke blot for parterne i den enkelte handel, men også totalt for samfundet. Det er derfor af særlig betydning, at det samfundsmæssigt sikres, at ejendomsomsætning kan foregå på en betryggende måde. Samtidig er ejendomsomsætning både økonomisk, juridisk og teknisk kompliceret. For almindelige mennesker er ejendomshandel den største og mest vidtrækkende økonomiske disposition, private foretager. De foretager den kun en enkelt eller nogle få gange i deres liv. I øvrigt er ejendomshandel for private et forhold af fundamental velfærdsmæssig betydning.

Private har derfor som sælgere og købere af fast ejendom et særligt behov for sikring af gennemsigtighed og effektivitet på ejendomsmarkedet, eftersom de ikke via gentagen optræden har nogen særlig mulighed for at påvirke markedets funktion, for sikring af kvalificeret rådgivning og bistand, eftersom de ikke kan forventes selv at kunne overskue og håndtere en handels komplicerede indhold og forløb eller på forhånd at kunne foretage en kritisk evaluering af forskellige tilbud om bistand, og for beskyttelse mod, at forholdene dikteres af de professionelle på området uden fornøden hensyntagen til de private sælgeres og køberes interesser, eftersom private sælgere og købere søger sikkerhed og tryghed via professionel bistand og er henvist til at handle i tillid til de professionelle aktører på området.

For erhvervsdrivende derimod er forholdet et andet. Det for erhvervsvirksomhedsudøvelse karakteristiske er netop professionaliseringen af de dermed forbundne aktiviteter, hvad enten de er dagligdags eller sjældent forekommende.

Det er derfor Udvalgets opfattelse, at den gældende regulering, som er baseret på transaktionen og ejendomsformidlers involvering heri, er uhensigtsmæssig. Den er unødigt vidtgående ved at omfatte alle transaktioner, uanset om de involverer erhvervsdrivende eller forbrugere. Og den er for snæver ved alene at regulere ejendomsformidlere i stedet for funktioner uanset udøver.

Udvalget foreslår derfor på den ene side en *deregulering* i forhold vedrørende erhvervsdrivende og på den anden side en specialregulering med *forbrugerbeskyttelse* som formål. En konsekvens heraf er, at udgangspunktet for specialregulering på området bliver ydelsesorienteret fremfor brancheorienteret.

Anvendelsesområdet for den specialregulering, Udvalget foreslår, er fastlagt i overensstemmelse hermed. Det er forbrugerpositionen, som dikterer et særligt beskyttelsesbehov, og som derfor afgør lovens anvendelsesområde, jf. nærmere bemærkningerne til lovudkastets § 1. Herved skabes grundlag for en klarhed, konsekvens og konsistens, som savnes i den gældende regulering.

Den gældende regulering omfatter f.eks. kun mellemmandsvirksomhed, ikke handel for egen regning. Uden for det regulerede område falder derfor f.eks. tilfælde, hvor en erhvervsdrivende sælger direkte til en privat, selv

om private interessenter i et sådant tilfælde har helt det samme behov for en specificeret opstilling o.s.v. som i handler, der formidles af en ejendoms-mægler eller -handler.

Samtidig er dækningen efter den gældende regulering af boligområdet, hvor beskyttelsesbehovet turde være størst, ufuldstændig, idet f.eks. salg af aktier i ejendomsaktieselskaber med tilknyttet boligret falder uden for det regulerede område. I den forbindelse bør det også nævnes, at bekendtgørelsen om ejendomsmæglers og ejendomshandlers virksomhed ikke gælder direkte for advokater, selv om de har den samme ret til udøvelse af mellemmandsvirksomhed vedrørende omsætning af fast ejendom som ejendomsmæglere og -handlere.

2.2. Kontantprisprincippet

Udvalget har overvejet det hidtidige handelsmønster med handel på ydelse med udgangspunkt i, hvad der er anført herom i problemkataloget i Udvalgets delbetænkning:

De nugældende lovkrav bygger på, at fast ejendom på privatområdet handles på ydelse, og at finansieringen er tilrettelagt af sælger(s formidler). Det er da også uden videre klart, at den løbende udgift er af afgørende betydning. Handel alene på ydelse har imidlertid en lang række uheldige konsekvenser. Køberen bevidstgøres ikke om, at der for hans vedkommende er tale om to forskellige beslutninger, nemlig dels beslutningen om køb, dels beslutningen om finansiering. Finansieringen tilrettelægges ikke nødvendigvis med optimal hensyntagen til den individuelle køber men eventuelt med omprioritering, som i givet fald kan være ufordelagtig for parterne. Der fokuseres på første års ydelse uden fornødent blik for og forståelse af, hvorledes de økonomiske byrder ændres med tiden. Yderligere forhold kunne nævnes, f.eks. det forhold at med en given første års ydelse vil ejendommens "pris" variere med den konkrete finansiering, der måtte være valgt for ejendommen, når den udbydes til salg. Disse forhold forplumrer prisdannelsen og dermed markedets effektivitet.

Disse ulemper kunne tænkes afhjulpet, hvis en ejendoms "pris" blev løst fra den konkrete finansiering, hvilket i højere grad ville være tilfældet, hvis en ejendoms "kontantpris" blev inddraget i udgangspunktet for en ejendomshandel, hvad enten købet finansieres af sælgersiden eller købersiden. En sådan ordning ville formentlig gøre

prisdannelsen mere gennemskuelig, muliggøre en umiddelbar pris-sammenligning og lægge op til en finansiering, som blev skræddersyet til den individuelle køber, altså en ordning, som helt anderledes end handel på ydelse synes at lægge op til et effektivt marked, som tilgodeser forbrugernes behov for et varieret udbud af kvalificerede ydelser.

Efter *ejendomsmæglerbekendtgørelsen* stilles ikke krav om oplysning om ejendommens kontantpris, men om den købesum, hvortil ejendommen udbydes, hvilket typisk er den finansierede pris (udbetaling plus ejerskiftelåns, sælgerpantebrevs og overtagne prioriteters pålydende beløb). Dette er dårligt afstemt med lovgivningen i øvrigt, som er baseret på et kontantværdi/pris-princip.

Efter *realkreditlovens* § 41 skal et realkreditinstitut således ansætte en kontantværdi af ejendommen til brug for låneudmålingen. "Værdien skal ligge inden for det beløb, som en kyndig erhverver med kendskab til pris og markedsforholdene for den pågældende type ejendom må skønnes at ville betale for ejendommen." Forhold, der betinger en særlig høj pris, må ikke indgå i værdiansættelsen. Realkreditinstituttet skal desuden ved værdiansættelsen tage hensyn til eventuelle ændringer i markeds- eller strukturforhold. Efter lovens § 43 fastsætter boligministeren regler om værdiansættelse, jf. bekendtgørelse nr. 547 af 14. juni 1991.

Tilsvarende er det i *ejendomsvurderingslovens* § 6 bestemt, at Vurderingsrådet foretager vurderingen af ejendomsværdi og grundværdi "på grundlag af værdien i handel og vandel, såfremt købesummen skulle erlægges kontant".

Ved *Østre Landsrets dom af 23. april 1986, Ugeskrift for Retsvæsen 1986 s. 47*, er det fastslået, "at vurderingen af en fast ejendoms værdi i handel og vandel skal ske på grundlag af ejendommens faktiske og retlige tilstand på det efter lovens § 3 relevante tidspunkt, også selv om nogle af oplysningerne herom på grund af den nærmere karakter af de egenskaber ved ejendommen, som de vedrører, først er fremkommet efter det tidspunkt". Da der ikke havde været taget hensyn til skjulte mangler, hjemvistes den foretagne vurdering til fornyet behandling.

Også *afskrivningsloven* (som dog ikke har relevans for private ejerboliger)

bygger på kontantværdiprincippet, jf. lovens § 19A. Kontantværdien fremkommer ved at lægge den kontante del af overdragelsessummen sammen med kursværdien af ejendommens gældsposter, jf. nærmere bkg. nr. 523 af 28. september 1982 om kontantværdiansættelse af overdragelsessummer m.v.

Se tilsvarende *ejendomsavanceskatteloven* § 4 og *Skattedepartementets cirkulære nr. 185 af 17. november 1982 om værdiansættelsen af aktiver og passiver i dødsboer m.m. og ved gaveafgiftsberegning* pkt. 5. Anderledes derimod efter stempeloven, idet stempel beregnes af den finansierede pris.

Udvalget har fundet, at en til ejendomshandel relateret kontantpris kan defineres ganske enkelt som den pris, for hvilken sælgeren vil sælge ejendommen kontant, d.v.s. uden købers overtagelse af lån, altså lånemæssigt ubehæftet. /

Den via handel på ydelse forudsatte integration af salg og finansiering gør handelen mere kompleks og prissætningen mindre gennemskuelig for parterne og øger derfor deres rådgivningsbehov. Samtidig fremmer handel på ydelse de finansielle institutioners interesse i at koble finansieringen på sælgersiden for at være med i handelen fra starten og på den måde skaffe sig et konkurrencemæssigt fortrin. Når dette sker via aftaler med og bindinger til ejendomsformidlere, kan der opstå et troværdighedsproblem.

Rammerne for en ejendomshandel bør gøre handelen så enkel og forståelig som mulig. Det er udmærket, at der er professionel rådgivning at få, men det gør ikke noget, at forholdene i øvrigt er til at forstå og håndtere for dem, som vil selv. Tværtimod vil dette kunne have en effektivitets- og kvalitetsfremmende effekt.

Uanset hvilket princip, der handles efter, er finansieringsbehovet det samme. En klargøring af, at køber (med bistand af egne rådgivere i det omfang det ønskes) kan tilrettelægge finansieringen, vil motivere denne til i højere grad at undersøge mulighederne, hvilket vil have en positiv effekt på konkurrencen og markedets effektivitet.

Hvis der var én helt dominerende finansieringsmodel - f.eks. én slags realkreditlån uden prisforskel hos et begrænset antal udbydere - ville handel på ydelse være mindre betænkelig end i en situation, hvor der ikke kun er én

bestemt fordelagtig finansieringsmulighed. Muligheden for at vælge mellem realkreditlån med forskellig løbetid, forskellene mellem realkreditudbydernes priser og den yderligere produktudvikling og differentiering, som må forventes, bl.a. i kraft af en mindre restriktiv regulering, taler afgørende for kontantprisprincippet.

Udbud til kontantpris vil muliggøre en prissammenligning på et objektivt grundlag, mens ydelsesprincippet er helt uegnet i så henseende.

Køberne skal leve med finansieringen. Deres forudgående opsparing vil være helt forskellig, ligesom deres præferencer med hensyn til løbetid afhænger af deres individuelle forhold. Dette sammenholdt med et mere fleksibelt finansieringsudbud taler for et individuelt finansieringsvalg. Dette fremmes bedre af et kontantprisprincip end af et ydelsesprincip.

Kontantpris muliggør sammenligning af prisen på forskellige ejendomme. Et kontantprisprincip er ikke nødvendigvis ensbetydende med kontanthandel. Vælger køberen f.eks. at lade sælger forestå finansieringen, kan dette foregå helt på samme måde, som det hidtil ofte har været tilfældet. Imidlertid lægges der op til, at køber selvstændigt overvejer finansieringen og søger denne skræddersyet til sine egne forhold, hvilket kan tænkes at medføre, at kursrisikoen ved hjemtagelse af ejerskiftelån snarere placeres hos køber end hos sælger, og at regulering sker kontant i stedet for over et sælgerpantebrev.

Udvalget har på denne baggrund anmodet en teknisk arbejdsgruppe med repræsentanter for Dansk Ejendomsmæglerforening, Finansrådet og Realkreditrådet under inddragelse af repræsentanter for Advokatrådet og Parcelhusejernes Landsforening om at undersøge de økonomiske konsekvenser af kontanthandel sammenlignet med handel på ydelse. Arbejdsgruppens rapport er medtaget som *bilag 6* til denne betænkning. Udvalget har fundet, at ved samme finansieringsbehov påvirkes de samlede omkostninger ikke nævneværdigt af, om der handles prioriteret eller kontant. Derimod vil der ske en betydelig omfordeling af omkostninger mellem parterne, hvilket imidlertid må antages at blive reflekteret i ejendomspriserne som anført i arbejdsgruppens rapport. Samtidig understøtter rapporten det synspunkt, at anvendelse af kontantprisprincippet giver mulighed for at adskille beslutningen om køb fra beslutningen om finansiering, hvilket skaber større gennemsigtighed både ved valg af ejendom og ved valg af finansiering. Af rapporten fremgår desuden, at kontantprisen ikke er den eneste økonomiske

oplysning af relevans ved ejendomshandel. Forskelle i f.eks. det kommunale beskatningsniveau, løbende bidrag til ejerlejlighedsforening o.s.v. siger kontantprisen ikke noget om. Det er vigtigt, at potentielle købere får oplysning om alle sådanne forhold, som i øvrigt efter almindelige markedsprincipper vil påvirke den kontantpris, ejendommen kan sælges til. Alle ejendomme til samme kontantpris behøver ikke at være lige byrdefulde, endsi- ge at være lige byrdefulde for alle købere. Ved udbud til kontantpris bør der gives oplysning om indestående, overtagelige lån. Muligheden for overtage- lse af indestående lån fremstår herved som ét af flere mulige finansie- ringsalternativer, som kan være af særlig betydning, når de indestående lån repræsenterer en finansiering, der ikke kan genskabes.

Udvalget har set på de papirgangsmæssige forskelle mellem prioriteret han- del og kontanthandel og kan konstatere, at der ikke er problemer med at til- rettelægge papirgang, pengestrøm, tinglysning o.s.v. på en sådan måde, at parterne har samme sikkerhed for handelens rette gennemførelse ved kon- tanthandel som ved prioriteret handel.

Udvalget finder derfor,

at kontantprisen fremover bør gøres til en nøglefaktor i reguleringen af omsætning af fast ejendom,

at salgsopstillingen fremover bør sætte fokus på kontantprisen, men samtidig indeholde oplysning om indestående, overtagelige lån og forslag til finansiering med oplysning om brutto- og nettoydelse,

at reguleringen i øvrigt bør sikre et optimalt beslutningsgrundlag i hver af handelsforløbets faser. Reguleringen skal udformes således, at der lægges op til selvstændig beslutningstagen om henholdsvis salg/køb og finansiering, men i øvrigt være neutral over for parternes valg af handelsvilkår, hvilket bl.a. får konsekvenser for reglerne om salærfastsættelse, stempelpligt og realkreditlån. Reglerne om lånead- gang og transaktionsomkostninger bør ikke favorisere et bestemt handelsmønster, men kun gøre forskel mellem dem for så vidt dette er begrundet i de reelle, underliggende forhold.

Udvalget lægger således op til en regulering, hvor kontantprisprincippet dels muliggør en sammenligning af priser på fast ejendom og dels har til formål at adskille beslutningerne om køb og finansiering. Reguleringen

✓

skal hverken fremme eller modvirke kontanthandel. Den skal derimod understøtte parternes muligheder for adækvat og eventuelt særskilt rådgivning vedrørende såvel købet som finansieringen.

Den eksisterende belåning eller dele heraf kan være fordelagtig for en køber. Ejendommen skal derfor ikke på forhånd være rensset for eksisterende lån, men tværtimod udbydes så deres overtagelse præsenteres som en mulighed. Reguleringen skal understøtte, at køber træffer bestemmelse om finansieringen, bl.a. derved, at køber kan disponere om i forhold til det aftalte, når dette kan ske uden skade for sælger.

Udvalgets lovudkast reflekterer disse overvejelser således:

- Kontantprisen defineres i § 2 som den pris, hvortil ejendommen kan erhverves kontant uden overtagelse af lån.
- Ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på køb eller salg skal den erhvervsdrivende vurdere, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en angiven tidshorisont, jf. udkastets § 3, stk. 1.
- Når en ejendomsformidler påtager sig et salgsopdrag, skal der, jf. udkastets § 17, stk. 1, træffes aftale om udbudsprisen på grundlag af formidlerens værdiansættelse efter § 3.
- Ejendommen skal udbydes til kontantprisen, jf. §4, stk. 1.
- I annoncer og anden markedsføring skal kontantprisen anføres, jf.
- Ejendommen skal udbydes med oplysning om indestående (overtagelige) lån og forslag til finansiering, jf. § 18, stk. 1.
- Salgsprovenu skal ved udbud beregnes særskilt alt efter, om ejendommen sælges til kontantprisen eller med overtagelse af lån, jf. §20.
- Ejendommen skal udbydes med oplysning om årlige brutto- og nettoudgift, beregnet på grundlag af den foreslåede finansiering, jf. §19.

- 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 finansiering og uden hensyn til formidlers selvstændige interesse i, at finansieringen tilrettelægges som aftalt, berettiget til at finansiere købet på anden måde, såfremt sælger holdes skadesløs, jf. § 18, stk. 2.
- Rådgivning af en forbruger om, hvorvidt vedkommendes økonomi kan bære køb af en ejendom, skal bl.a. munde ud i en angivelse af, hvilket kontantprisniveau vedkommende har mulighed for at købe ejendom indenfor, jf. § 6.

Som anført i arbejdsgruppens rapport er det ikke blot vigtigt, at der via kontantprisen skabes gennemsigtighed ved valg mellem ejendomme, men også vigtigt, at reguleringen imødekommer det tilsvarende behov for gennemsigtighed ved valg mellem finansieringsalternativer. Det foreslås derfor i lovudkastets § 18, stk. 1, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler, om de oplysninger der skal gives om indestående lån og forslag til finansiering. Disse oplysninger skal, så vidt det er muligt og relevant, omfatte en oplysning om prisen på den samlede finansiering udtrykt ved et enkelt nøgletal beregnet i overensstemmelse med principperne i kreditaftaleloven. Dette vil yderligere motivere køber til at undersøge alternative muligheder og søge egen rådgivning herom.

Det forhold, at Dansk Ejendomsmæglerforening som et resultat af Udvalgets arbejde med kontantprisprincippet umiddelbart før denne betænkningens afgivelse har gjort udbud til kontantprisen til et normkrav, overflødiggør ikke lovgivning som foreslået. Der er andre aktører på markedet end foreningens medlemmer, og uden en samlet regulering som i Udvalgets lovudkast er det ikke muligt at sikre den tilstræbte adskillelse af beslutningerne om køb og finansiering og det bedst mulige oplysningsgrundlag for disse beslutninger.

2.3. Bygningskvalitetsaspektet

I Udvalgets delbetænkning hedder det i problemkataloget:

Den eksisterende rådgivningsstruktur koncentrerer indsatsen om handelen økonomi og jura. Kvalitetsaspektet gøres der alt for lidt ud af.

... De mange efterfølgende klager over og retssager om mangler viser, at dette er en væsentlig kilde til skuffelse og tab. Noget sådant kunne forebygges ved et professionelt »ejerskiftesyn«. En **bo-fakta**-ordning for nye og brugte boliger kædet sammen med de økonomiske opstillinger gennem fastlæggelse af en udgiftsprofil for vedligeholdelse og reparation m.v. for vedkommende bolig ville være et væsentligt bidrag til at skabe overensstemmelse mellem forventninger og realiteter og dermed en beskyttelse af begge parter mod efterfølgende skuffelse og tab og heraf følgende tvist, som en prisfastsættelse uden kvalificeret afdækning og oplysning om ejendommens tekniske tilstand inviterer til.

Udvalget finder, at en hensigtsmæssig måde at søge det med risikoen for skjulte mangler forbundne problem løst kunne være en forsikringsordning, som gør det muligt at sprede risikoen på samtlige handler. Da tegningen af en sådan forsikring er op til parterne, falder det udenfor Udvalgets opgaver at gå nærmere ind på en sådan forsikringsordning. Udvalget finder imidlertid, at der bør sættes en stopper for den hidtidige tilstand, hvorefter en værdiansættelse af en ejendom med henblik på køb eller salg foretages med et generelt, udtalt forbehold for eventuelle skjulte mangler. Parternes opmærksomhed bør, når professionelle er involveret i en ejendomshandel, utvetydigt henledes på kvalitetsaspektet og risikoen for skjulte mangler og fejl. Udvalget foreslår derfor, at den erhvervsdrivende ved værdiansættelse skal kunne dokumentere, at forbrugeren er rådgivet om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, jf. bemærkningerne til § 3, stk. 2. Udvalget foreslår endvidere, at en formidler af køb eller salg af fast ejendom skal kunne dokumentere, at begge parter er rådgivet om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang, og at de er gjort bekendt med rapporten fra en byggeteknisk gennemgang i tilfælde, hvor en sådan foreligger, jf. § 13, 2. pkt. Gennem disse pligter sikres, at parterne bliver bragt på det rene med kvalitetsaspektet og dets betydning, herunder risikoen for mangler og mulighederne for at begrænse den.

Kvalitetsaspektet har også betydning for den løbende udgift. Som anført i delbetænkningen er det ikke sædvanligt, at der i opstillingen over løbende udgifter vedrørende ejendommen indgår en post til vedligeholdelse og reparation. Medtagelse af et beløb hertil - eller i det mindste en klar angivelse af, at denne post er holdt udenfor - i sådanne opstillinger ville kunne bidrage til en bedre forståelse for, hvad det koster at bo i et hus, og give en højere grad af sikkerhed for, at økonomien er tilrettelagt også under hen-

syntagen til dette forhold. Da huse er forskellige, vil udgiftsprofilen være forskellig fra hus til hus. Så meget desto vigtigere synes det at være, at en oplysning om forholdet fremdrages på en måde, der muliggør sammenligning. Udvalget foreslår derfor, at ejendommen skal udbydes med oplysning om den årlige brutto- og nettoudgift, hvorved forstås et skøn over de årlige udgifter forbundet med ejerskab og anvendelse af ejendommen, jf. § 19. Det foreslås samtidig, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om, hvorledes anvendelsesudgiften skal beregnes og præsenteres, og herunder bestemme, at det er tilstrækkeligt at oplyse, at udgiften til løbende vedligeholdelse (og andre forbrugsafhængige forhold) ikke indgår i anvendelsesudgiften, jf. § 19, stk. 4. Dette sidste svarer til, hvad Dansk Ejendomsmæglerforening bl.a. i lyset af drøftelserne i Udvalget nu anbefaler. Herved opnås i det mindste, at der sættes fokus på problemet. Om der er fornuft i at gå videre under hensyn til de forskelle, som gør sig gældende såvel med hensyn til ejendommene som med hensyn til forbrugsmønstre, må bero på, om der kan udarbejdes en norm, som kan benyttes til frembringelse af et tal, der kan tjene som grundlag for sammenligning mellem forskellige ejendomme. Det bemærkes herved, at Styringsgruppen for Energi-konsulentordningen vedrørende begrænsning af energiforbruget i bygninger i skrivelse af 16. juni 1992 overfor Udvalget anbefaler indførelse af ejerskiftesyn, gerne udbygget med fastlæggelse af udgiftsprofiler for vedligeholdelse og reparation m.v.

2.4. Beslutningsgrundlaget i øvrigt

Som anført i Udvalgets delbetænkning er den allervæsentligste forudsætning for en effektiv og betryggende ejendomsomsætning, at parterne handler på det bedst mulige beslutningsgrundlag. Når professionelle er involveret i en ejendomshandel, bør de have en selvstændig forpligtelse til at sikre, at et sådant beslutningsgrundlag tilvejebringes. Beslutningsgrundlaget bør indeholde alle relevante oplysninger, og alle oplysninger bør være fyldestgørende, fuldstændig korrekte, præcise og umiddelbart forståelige, opstillet på overskuelig og let tilgængelig vis. For salgsopdrags vedkommende er dette forhold tilgodeset i lovudkastets § 17, jf. §14.

Der er ikke i lovudkastet medtaget en bestemmelse om købsopdrag. En sådan måtte vel i givet fald sige noget om, at den kontantpris, hvortil ejendommen skal søges erhvervet, skal aftales på grundlag af formidlerens gennemgang af opdragsgiverens økonomi, og at formidleren i øvrigt skal foretage en værdiansættelse af ejendommen, udarbejde forslag til finansiering,

beregne brutto- og nettoudgift, udarbejde udkast til købsaftale og yde fornøden bistand i forbindelse med handelens efterfølgende berigtigelse. En købers bistanDBehov synes imidlertid at variere for meget til, at det vil være hensigtsmæssigt at opstille sådanne specificerede minimumskrav til ydelsens indhold. Det betyder ikke, at en formidler ved købsopdrag ikke har pligt til at tilvejebringe det nødvendige beslutningsgrundlag, men blot at pligten i det hele må støttes på de generelle regler om formidlingsopdrag, herunder §§ 9 og 14 i Udvalgets lovudkast. I øvrigt kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i medfør af lovudkastets § 10, stk. 1, 2. pkt., fastsætte nærmere regler om formidlingsaftaler om købsopdrag, såfremt der skulle vise sig at være behov herfor.

2.5. Forenklet papirgang

Udvalget har efter sit kommissorium ikke skullet behandle spørgsmålet om ophævelse af det eksisterende forbud mod, at ejendomsmæglere og -handlere udfærdiger de til tinglysning bestemte dokumenter om overdragelse af fast ejendom. Udvalget har således i sit arbejde skullet forudsætte dette forbud opretholdt. Udvalget tager derfor ikke stilling til behovet for eller hensigtsmæssigheden af dette forbud. Industriministeriets og Justitsministeriets repræsentanter i Udvalget har oplyst, at ministerierne er enige om, at der i forbindelse med gennemførelsen af betænkningens forslag medtages et forslag om, at skodeskrivningsforbuddet indføres i vinkelskriverloven, hvor det mere naturligt hører hjemme.

Udvalget finder imidlertid, at en regulering af omsætning af fast ejendom bør lægge op til en enklere og mere forståelig papirgang, som ikke slækker på kravene til retssikkerhed. Den samme aftale bør ikke indgås to gange, først i form af en slutseddel, dernæst i form af et skøde. Formidleren bør have pligt til at udarbejde en købsaftale, der er udformet på en sådan måde, at den udtømmende regulerer parternes retsstilling. Alle forhold bør forinden være afklaret og bragt på plads, der bør ikke efterfølgende være behov for yderligere opklaring og kontrol, og det bør være formidlerens opgave at sikre, at købsaftalen er udformet således, at den efterfølgende papirgang er af ren ekspeditions-mæssig karakter. Bestemmelserne i lovudkastets §§ 14 og 17 har til formål at sikre dette.

En købsaftale, som er i overensstemmelse med de nævnte krav, vil - ligesom supplerende aftaler om finansiering med pant i ejendommen - skulle følges op tinglysningsmæssigt, men denne opgave vil i så fald som nævnt være rent ekspeditions-mæssig. For pantessikkerhedens vedkommende er et

særligt dokument påkrævet, idet pantebreve, der anmeldes til tinglysning, skal være oprettet på blanketter, der er godkendt af justitsministeren (Justitsministeriets pantebrevsformularer). I forbindelse med tinglysningssystemets omlægning til edb er der skabt hjemmel for, at justitsministeren kan bestemme, at andre dokumenter, herunder skøder, der anmeldes til tinglysning, ligeledes skal være oprettet på blanketter, som er godkendt af justitsministeren. Det vil være i god overensstemmelse med Udvalgets syn på det ønskelige i en forenkling af papirgangen, om den tinglysningsmæssige fastholdelse af ejerskiftet sker ved anvendelse af en enkel formular, som indeholder det fra købsaftalen i denne henseende relevante, nemlig at sælger overdrager ejendomsretten til køber. Et partsorienteret enkeltdokumentsystem er at foretrække for et brancheorienteret dobbeltdokumentsystem. Den retssikkerhedsfunktion, som advokater kan udfylde bedre end de øvrige aktører på markedet, er vigtig og bør være tilgængelig, men den bør ses som en forudgående rådgivningsfunktion, ikke en efterfølgende skrivefunktion.

2.6. Forbruger-orienteret rådgivning

Der optræder andre rådgivere i forbindelse med omsætning af fast ejendom end ejendomsformidiere. Når forbrugere henvender sig til professionelle rådgivere, vil de have en forventning om at modtage en markedsorienteret, sagkyndig rådgivning og ikke være forberedt på, at rådgiveren kan have en økonomisk interesse i, at den rådsøgendes valg på grundlag af rådgiverens vejledning får et bestemt indhold. Helt generelt bør derfor som et absolut minimumskrav for alle rådgivere på området gælde en regel om, at en rådgiver, som samarbejder med en udbyder af produkter af den art, rådgivningen angår, eller som af anden grund har en særlig økonomisk eller personlig interesse i, hvilket valg forbrugeren træffer, skal sikre at forbrugeren er bekendt med forholdet, jf. lovudkastets § 7, stk. 1. Modtager rådgiveren provision eller andet vederlag ved formidling eller fremskaffelse af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til ejendomshandelen, skal den erhvervsdrivende sikre, at forbrugeren er bekendt hermed ligesom forbrugeren skal kunne få provisionens størrelse oplyst, jf. lovudkastets § 7, stk. 2. Bestemmelsen indebærer en generalisering af den orienteringspligt, som påhviler ejendomsformidlere efter den gældende regel i ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 5, stk. 1. Den er udvidet således, at der ikke blot skal gives oplysning om, hvorvidt der modtages provision, men på forespørgsel også oplysning om provisionens størrelse. Bestemmelsen og pligten til at oplyse størrelse skal ses på baggrund af straffelovens § 299, nr. 2, hvorefter det straffes med bøde, hæfte eller fængsel indtil 6 måneder ved

varetagelse af en andens formueanliggender for sig eller andre af tredje-
mand at modtage en formuefordel, hvis modtagelse skal holdes skjult for
den, hvis anliggender modtageren varetager. Forholdet er i øvrigt også
strafbart for den, der yder, lover eller tilbyder sådan fordel.

Denne generelle regel er udbygget og præciseret, for så vidt angår ejen-
domsformidling i lovudkastets § 16. Udvalget har nemlig fundet, at der bør
stilles det krav til enhver ejendomsformidler, at formidlerens indsats og
rådgivning opfylder de krav, der stilles til sagkyndig ejendomsformidling,
som alene er bestemt af parternes interesser og forhold, jf. lovudkastets
§ 16, stk. 1. Det er en sådan indsats og rådgivning, kunderne henvender sig
for at få, og det forhold, at formidleren kan have en selvstændig økonomisk
interesse i, hvilket valg forbrugeren træffer, bør ikke influere på de krav,
der kan stilles til kvaliteten af rådgivningen. Samtidig bør formidleren
informere ikke blot sin opdragsgiver, men også ejendomshandelens anden
part som angivet i § 7. Når formidleren udarbejder et finansieringsforslag,
og dette præsenteres for køberen, bør køberen være orienteret om, hvilke
særlige interesser formidleren kan have i, at køberen vælger en finansiering
som foreslået. Det er i § 16, stk. 2 og 3, i lovudkastet nærmere reguleret, på
hvilken måde og på hvilket tidspunkt formidleren skal give parterne
besked.

Bestemmelserne i § 16, stk. 2 og 3, skal ses i sammenhæng med bestem-
melsen om erstatningsansvar i lovudkastets § 24, stk. 1, 2. pkt. I alminde-
lighed påhviler det forbrugeren, som vil kræve erstatning, at bevise, at for-
midlerens indsats og rådgivning ikke har opfyldt de krav, der stilles til en
sagkyndig ejendomsformidling. Når formidleren imidlertid har anbragt sig
i en situation, hvor der med føje kan rejses spørgsmål, om han alene varetæ-
ger parternes interesser, og når købers forhold til sælgers formidler etable-
res via valg af ejendom, har Udvalget fundet det rimeligt at stille det krav
til den erhvervsdrivende, at arbejdet udføres på en sådan måde, at det efter-
følgende kan godtgøres, at rådgivningen har levet op til de krav, der efter
loven og aftalen stilles. Dette er baggrunden for den særlige bevisregel i
§ 24, stk. 1, 2. pkt.

2.7. Partsrepræsentation

Det er Udvalgets opfattelse, at ingen kan tjene 2 herrer på samme tid, og at
begge parter kan have brug for hver sin rådgiver. I tilfælde, hvor sælger og
køber har hver sin rådgiver, synes det mest hensigtsmæssigt, at de hver især
koncentrerer deres indsats om vedkommende parts behov med skyldig hen-

syntagen til den anden part under hele forløbet i stedet for at arbejde for begge henholdsvis før og efter slutseddelsens underskrift. Der er i den eksisterende erhvervsstruktur indbygget en tilbøjelighed til en sådan opgavefordeling, og Udvalget foreslår derfor, at der sættes en stopper for en eventuel uheldig strukturudvikling med en regel om, at ingen må være formidler for begge parter i samme handel, jf. lovudkastets § 15.

Der ligger ikke heri en opgivelse af det hidtidige krav om, at en ejendomsformidler skal udføre hvervet med omsorg for begge parter interesser, jf. herved lovudkastets § 9. Ved salgsoptag repræsenterer formidleren imidlertid sælgeren og kan ikke samtidig repræsentere køberen. Formidleren skal samtidig tilvejebringe det fornødne beslutningsgrundlag i overensstemmelse med de specificerede krav hertil og i øvrigt med omsorg for begge parter interesser, jf. nærmere bemærkningerne til § 9.

2.8. Ejendomsformidlingsopdraget

For at skabe klarhed om formidlingsopdragets indhold foreslås det, at en aftale om formidlingsopdrag skal være skriftlig, og at den bl.a. skal indeholde vilkår om opdragets varighed og vederlæggelse, alt i overensstemmelse med de minimumskrav til indholdet, som fastsættes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, jf. lovudkastets § 10, stk. 1. En formidler kan ikke gøre krav på vederlag på andet grundlag end en aftale, som er i overensstemmelse hermed, jf. § 10, stk. 2. Der er givet nærmere regler om opdragets varighed og vederlaget i udkastets § 11 og § 12.

Det fastslås i § 11, at formidleren kun har krav på vederlag, hvis der bliver indgået en købsaftale. Formidlerens vederlagskrav er således resultatafhængigt. Det fastslås endvidere, at formidlerens betalingskrav er begrænset til vederlagskravet. Der kan således aldrig blive tale om betaling for f.eks. annoncering på anden måde end som en del af det vederlag, der udløses ved køb.

Derimod kan vederlaget godt bestå af andet end et aftalt fast beløb eller en bestemt provisionssats, idet det kan aftales, at forbrugeren i nærmere angivet omfang skal betale formidlerens dokumenterede nettoudgifter ved nærmere angivne opdragsforanstaltninger, som efter aftalen skal udføres af tredjemand. Er en sådan aftale truffet om annonceringen, er der taget stilling til annonceratproblemet på den måde, at rabatten skal fratrækkes den regning, der sendes til forbrugeren. I øvrigt bemyndiges Erhvervs- og Selskabsstyrelsen til at fastsætte nærmere regler herom. Det er herved forudsat

at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen også skal kunne begrænse adgangen til at kræve udgifter som nævnt som del af vederlaget.

2.9. Adgangen til erhvervsudøvelse som ejendomsformidler

Det første spørgsmål er, om adgangen til erhvervsudøvelse som ejendomsformidler skal være praktisk taget fri, således som tilfældet er i dag. Herfor taler det almindelige synspunkt, at enhver form for restriktion kan have en konkurrencebegrænsende effekt, med uheldige virkninger for samfundsøkonomien og for den enkelte bruger af varer og tjenester. Dette gælder også, selv om en begrænsning i adgangen ikke har til formål at regulere antallet af udøvere inden for en branche. Krav om uddannelse, praksis o.s.v. kan vanskeliggøre rekrutteringen ved at kravene stilles højt, ved at mulighederne for uddannelse og/eller praktik er begrænsede, eller simpelt hen ved at kun få finder det lønsomt at skaffe sig de nødvendige kvalifikationer. Hertil kommer, at udøvers udgifter til uddannelse og anden oplæring må dækkes af brugerne ved, at tjenesterne bliver tilsvarende dyrere. Fra et samfundsøkonomisk synspunkt vil det være uheldigt, hvis opgaver løses på et for højt niveau, det vil sige, at forholdsvis enkle opgaver er forbeholdt udøvere, som er underlagt kompetencekrav, som er fastsat med henblik på mere krævende ydelser. Endelig medfører visse typer af praktikkrav, at branchen selv får mulighed for at regulere rekrutteringen i og med, at de eksisterende udøvere afgør udbudet af og vilkårene for praktikpladserne.

Imidlertid gælder omsætningen af fast ejendom store værdier, både totalt for samfundet og ikke mindst for den enkelte. På boligområdet vil der også være velfærdsaspekter forbundet med ejendomsomsætningen. Det er derfor vigtigt, at den kan foregå på en betryggende måde. Hertil kommer, at ejendomsomsætningen indebærer til dels vanskelige økonomiske, tekniske og juridiske problemer. Private parter vil ofte have behov for professionel assistance, og de personer som erhvervsmæssigt tilbyder sådan assistance bør have de nødvendige forudsætninger for at mestre problemerne. Mellemmandsvirksomhed ved omsætning af fast ejendom indebærer desuden, at mellemmanden bliver betroet fremmede midler af ikke ubetydeligt omfang for kortere eller længere tid. Dette indebærer selvsagt krav til udøvernes hæderlighed, og kunderne har behov for en vis kontrol med adgangen til erhvervet og ordninger som kan bøde på skaderne i tilfælde, hvor mellemmanden ikke viser sig tillidsværdig. Omsætningen af fast ejendom i forhold, som involverer forbrugere, frembyder derfor sådanne særtræk, som tilsiger, at behovet for at beskytte forbrugerne mod ukyndige eller useriøse udøvere har gennemslagskraft i forhold til de generelle modforestillinger

overfor indskrænkninger i erhvervsfriheden. For den enkelte bruger af formidlertjenesterne står der så tilpas meget på spil, at det ikke vil være tilfredsstillende med en fuldstændig fri adgang til markedet, der ville indebære, at bortsortering af useriøse udøvere alene overlades til markeds kræfterne. Ejendomsformidling kan i så henseende sammenlignes med anden virksomhed, hvor der stilles kvalitetskrav til adgangen til at udøve virksomheden. At der af forbrugerbeskyttelsesmæssige grunde er behov for visse forhåndskrav til udøvelsen af et erhverv, indebærer imidlertid ikke, at det er ønskeligt, at erhvervsudøvelsen iøvrigt ensrettes. Tværtimod er det af såvel effektivitetsmæssige som forbruger-mæssige grunde et selvstændigt mål, at lovgivningen tilrettelægges på en sådan måde, at der inden for de grænser, som sættes af forbrugerbeskyttelseshensynet, etableres de bedst mulige rammer for konkurrencen på priser, produkter og koncepter mellem forskellige udbydere på markedet.

På denne baggrund finder Udvalget, at lovgivningen ikke skal understøtte en ganske bestemt erhvervsstruktur. En lovgivning, hvorefter virksomheden kun kan udøves af fysiske personer med næringsbrev som ejendoms-handler eller beskikkelse som ejendomsmægler, og hvorefter filialdrift er forbudt, lægger op til, at virksomheden udøves i små lokale, typisk enmandsejede virksomheder. Sådan var lovgivningen indrettet indtil 1990, hvor forbudet mod filialdrift blev ophævet. Det er Udvalgets opfattelse, at der bør være adgang til udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform, ved filialdrift og kædedannelse uden andre begrænsninger, end hvad hensynet til sikring af ydelseskvalitet tilsiger. Som udgangspunkt ser Udvalget derfor ikke noget problem i, at der etableres kæder baseret på f.eks. et franchising-koncept. Tværtimod kan noget sådant medføre stor-driftsfordele, kvalitetsløft, øget konkurrence og afgørende forbrugerfordele.

Betænkkeligheden ved de aktuelle forhold på markedet går da også primært på, at de franchise-givende selskaber ejes af de finansielle institutioner, og at dette ejerskab er etableret med henblik på at få de finansielle produkter ind i ejendomsformidlingsvirksomheden. Herved opstår nemlig de problemer, som er en følge af forbindelsen mellem rådgiveren og en leverandør af de ydelser, som rådgivningen angår. Dette problem er principielt uafhængigt af, om et finansielt institut selv eller i et datterselskabs regi driver ejendomsformidlingsvirksomhed, om instituttet selv eller gennem et datterselskab optræder som franchisegiver i forhold til selvstændige ejendomsformidlere, eller om instituttet indgår en samarbejdsaftale med selvstændige ejendomsformidlere, hvorefter disse skal virke for afsætning af instituttets

produkter. Det principielle problem, som lovgivningen derfor bør forholde sig til, er, om det bør være forbudt i forbindelse med ejendomsformidlingsvirksomhed at virke for afsætning af produkter med tilknytning til ejendomsomsætning. Udvalget finder, at en stillingtagen hertil må ske med udgangspunkt i den almindelige regel i en markedsøkonomi, hvorefter adgangen til at organisere en virksomheds afsætningsstruktur og samarbejdsforhold er fri. Der må derfor foreligge en særlig begrundelse for et forbud som anført, ligesom et sådant forbud kun bør komme på tale, hvis disse negative forhold ikke kan imødegås tilstrækkeligt effektivt ved mindre indgribende foranstaltninger.

For formidlerens opdragsgiver ses der ikke at være afgørende betænkeligheder ved et samvirke som nævnt, hvis samvirket er deklareret og der er adgang til alternativer på markedet. Tværtimod kan et sådant samvirke føre til produktudvikling, samproduktion og pakkelsninger, som kan være attraktive. For opdragsgivers medkontrahent er forholdet et andet. Medkontrahenten vælger ejendom, og forholdet til opdragsgivers formidler etableres via valget af ejendom. Er medkontrahenten imidlertid på det rene med formidlerens særlige interesse i, at der vælges en finansiering som foreslået af formidleren, og har medkontrahenten både opfordring og adgang til at vælge en anden finansiering, ses der heller ikke af hensyn til medkontrahenten at være afgørende betænkeligheder ved et samvirke som nævnt. Kontantprisprincippet indebærer, at ejendommen skal udbydes til kontantprisen. Salg kan kun betinges af overtagelse af indestående lån, ikke af aftale om finansiering iøvrigt. Når en ejendomshandel i forhold til køber via lovgivningen lægges op således, at køber dels skal træffe beslutning om køb af en ejendom, der har en kontantpris, dels skal træffe beslutning om finansiering af købet, er køberen desuden særligt motiveret til at søge egen rådgivning med hensyn til finansieringen. Hertil kommer, at de ovennævnte pakkelsninger, som kan være attraktive for sælger, også kan være det for køber.

På denne baggrund foreslår Udvalget, at virksomhed som ejendomsformidler kun må drives af ejendomsmæglere, advokater, pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber, jf. lovudkastets § 8, stk. 1. Ejendomsmæglere skal være registrerede og det skal være en registreringsbetingelse, at nærmere angivne krav til teoretisk indsigt og praktisk kunnen er opfyldt, ligesom den, der i praksis viser sig uegnet, skal kunne fratages registreringen, jf. nærmere § 25. Advokater skal ligesom hidtil have adgang til at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed. Både for ejendomsmæglere og

advokater gælder, at det offentlige påser, at de fornødne kvalitetskrav er opfyldte. Også når ejendomsformidlingsvirksomhed udøves af pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber er det fundet rigtigst at sikre kravene om kvalitet tilgodeset gennem en regel om, at hver enkelt forretningssted skal være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat. Om forbindelsen mellem formidling og afsætning af finansielle produkter bemærkes, at det følger af den foreslåede erstatningsansvarsregel i § 24, stk. 1, 2. pkt., at virksomheden må tilrettelægges på en sådan måde, at det kan godtgøres, at formidleren har opfyldt sine pligter, når forbrugeren har fulgt et råd, som formidleren har en særlig interesse i.

ad enten virksomheden som ejendomsformidler udøves af den ene eller den anden af de berettigede, skal der foreligge behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod vedkommende jf. § 8, stk. 2.

Udvalget foreslår, at ejendomsmæglere skal kunne drive ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform efter regler fastsat af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, jf. § 26, stk. 1. Det er herved forudsat, at der skal gælde de samme regler om personligt ansvar og begrænsninger i ejerskab som inden for andre liberale erhverv med reglerne for advokater som model. Der bør ligesom hidtil være adgang til filialdrift, jf. lovudkastets § 26, stk. 2. Ejendomsformidlingsvirksomheden kan forenes med anden virksomhed, for så vidt der ikke er tale om virksomhed, som efter regler fastsat af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen er uforenlig med virksomhed som ejendomsformidler, jf. § 25, stk. 2, nr. 4.

En ejendomsformidlingsvirksomhed kan have flere forretningssteder, men hvert enkelt skal være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat, jf. § 26, stk. 2, og § 28, stk. 2. Herved sikres den fornødne fagmæssige baggrund i virksomhedens drift. Ved den samtidige begrænsning af, hvem der kan drive virksomheden i selskabsform, hvorefter dette kun er tilladt for ejendomsmæglere og advokater og for pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber, opnås, at selskabsdrift sker under kontrol af de særligt kvalificerede, som står for virksomhedens drift, eller af finansielle selskaber, der i forvejen er under offentligt tilsyn, og hvis størrelse, karakter og samfundsmæssige placering burde sikre den fornødne seriøsitet i virksomhedsudøvelsen. Derimod er det fundet betænkeligt at tillade virksomheden udøvet i selskabsform uden begrænsning med hensyn til ejerskab.

Med dette forslag lægges der op til en høj grad af frihed, hvad angår samvirke i og mellem virksomheder. Den ejendomsmægler, som vælger at holde sig uden for noget sådant, bør have mulighed for at markere dette ved en beskyttet betegnelse som "uafhængig ejendomsmægler", jf. lovudkastets § 26, stk. 3. Omvendt bør der være pligt til at deklarere samvirke og tilhørsforhold direkte i formidlingsvirksomhedens navn eller ved en tilføjelse til det, jf. § 26, stk. 4, § 27 og § 28. Samtidig bør samvirke ikke kunne udnyttes til at forhindre forbrugerens frie valg af formidler eller til en uheldig sammenkædning mellem formidling og andre ydelser, jf. forbudsreglerne i lovudkastets § 22 og § 23.

Om adgangen for pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber til at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed skal særligt bemærkes, at det ikke er tilsigtet med loven om ejendomsomsætning at fortrænge de særlige love om de nævnte finansielle institutioner. Det beror altså på bank- og sparekasseloven, realkreditloven og forsikringsvirksomhedsloven, om ejendomsformidlingsvirksomhed kan udøves i f.eks. et realkreditinstitut eller kun udskilt fra et realkreditinstitut, og om franchisemodellen eller andre modeller i sidste fald skal være tilladt. Ses bort fra dette sidste indebærer den foreslåede regulering, at der i et fremtidigt marked på den ene side kan være den uafhængige ejendomsmægler, på den anden side ejendomsformidlingsvirksomhed integreret i et finansielt institut og herimellem en ejendomsmægler, der samarbejder med et finansielt institut, eller et finansielt institut, der via et datterselskab optræder som franchisegiver i forhold til en kæde af ejendomsmæglere, osv, som forbrugerne frit kan vælge mellem.

I forbindelse med overgangen til det nye system foreslås det, at alle, der ved lovens ikrafttræden har beskikkelse som ejendomsmægler eller næringsbrev som ejendomshandler i medfør af den gældende lovgivning, kan blive registreret som ejendomsmægler uden at skulle opfylde kravet om teoretisk indsigt og praktisk kunnen, jf. nærmere § 33, stk. 2.1 den forbindelse henledes opmærksomheden på sikkerhedsventilen i form af adgangen til af registrering i § 25, stk. 3, nr. 3.

2.10. Lovens administration

Loven foreslås ligesom den gældende lovgivning administreret af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Ligesom Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i administrationen af den gældende lovgivning bistås af **Ejendomsmæglerkommissionen**, foreslås det at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen under den

nye lov bistås af et rådgivende udvalg vedrørende ejendomsomsætning. Udvalget foreslås dog givet en noget bredere repræsentation end Ejendomsmæglerkommissionen. Ikke mindst i forbindelse med lovens indkøring, men også i forbindelse med dens fortsatte administration i et omskifteligt marked findes det vigtigt, at der etableres et permanent organ, som kan kanalisere og evaluere problemer i markedet i forhold til lovgivningen og stille forslag om afbalancerede løsninger,

Hvad ankemuligheden angår jf. lovudkastets § 31, er det forudsat, at de af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen udstedte regler ikke skal kunne indbringes for Industriministeriets Erhvervsankenævn. Derimod findes f.eks. spørgsmål vedr. registrering og afregistrering af ejendomsmæglere at burde have den retsgaranti, som ligger i muligheden for en hurtig og billig klagebehandling ved et domstolslignende organ, som en adgang til indbringelse for Erhvervsankenævnet repræsenterer.

Den foreslåede lovgivning forventes på sigt at indebære en mindre forøgelse af den administrative belastning sammenlignet med idag. Det må således påregnes, ikke mindst i en overgangsperiode, at der vil være en større sagsmængde vedrørende lovfortolkning. Endvidere er det klart, at der i forbindelse med lovens ikrafttrædelse vil blive tale om en ekstrabelastning, bl.a. på grund af ejendomsmæglerregistrets etablering og udstedelse af de fornødne detailregier.

2.11. Øvrige spørgsmål

Med den foran under 2.1. - 2.10. foreslåede regulering som udmøntet i Udvalgets udkast til lov om omsætning af fast ejendom har Udvalget taget stilling til, i hvilket omfang de i kommissoriet anførte forhold som nærmere udlagt i problemkataloget i Udvalgets delbetænkning bør underkastes specialregulering. Det følger heraf, at en række af de problemer, som er beskrevet i problemkataloget, må finde deres løsning under den generelle erhvervsregulerende lovgivning og markedsudviklingen.

I problemkataloget blev der bl.a. peget på muligheden af at opbygge en databank, hvori alle ejendomme, som udbydes til salg, kunne optages med de få oplysninger, som er nødvendige til afgørelse af, om vedkommende ejendom er af relevans for pågældende ejendomssøgende, ligesom der blev peget på fordelene ved eksistensen af et sådant altomfattende "udstillingsvindue". Under udvalgsarbejdet har medlemmer af udvalget og sekretariatet været på besøg hos Dansk Ejendomsmæglerforenings søsterorganisation

Nederlandse Vereinigeng van Maahelaars, der har oprettet en fælles database for handler med fast ejendom. Udvalget er blevet nærmere orienteret om dennes funktion. Udvalget finder, at en sådan mulighed for totalt markedsoverblik ville kunne bidrage til et mere effektivt ejendomsmarked, men at spørgsmålet om etablering af en sådan database via offentlig regulering afhænger af markedsudviklingen. I den forbindelse oplyses, at Kommunedata I/S i skrivelse af 28. april 1992 har meddelt:

Vi er enige i, at det er forholdsvis simpelt at opbygge en databank over boliger. Vi kan endvidere etablere enkle systemer til at opkræve betaling fra enten potentiel køber og/eller annoncør.

Vi ser store muligheder for at sammenkoble omsætning af fast ejendom med andre ejendomsdata, f.eks. BBR-register, ESR-register, Planregister eller andre.

Kommunedata har disse data lagret i forvejen og har etableret krydsreferencer mellem registrene.

Ny teknik vil i løbet af dette årti gøre det muligt at indlægge og transmittere billeder (af huse) på en hurtig og prisbillig måde. Kommunedata vil tilbyde teknikken, når markedet efterspørger den.

Etableringen af en samlet, alment tilgængelig database indeholdende tilstrækkelige oplysninger om alle til salg værende ejendomme vil ikke blot gøre det muligt for alle interesserede købere at afsøge hele det relevante marked ud fra de kriterier, som hver enkelt lægger vægt på, men også medføre, at sælgernes meget betydelige udgifter til annoncering kunne spares. Allerede eksisterende teknologi kan give en prisbillig mulighed for, at køberne på egen hånd i en sådan database afsøger markedet uden omkostningskrævende bistand.

Hvad spørgsmålet om forbrugernes behov for forudgående prisinformation og mulighed for efterfølgende priskontrol angår, har udvalget fundet, at der ikke er behov for en specialregulering heraf, idet prismærkningsloven, konkurrenceloven og markedsføringsloven indeholder regler og bemyndigelser, som skulle være tilstrækkelige til - eventuelt suppleret af retningslinier udarbejdet af Forbrugerombudsmanden i henhold til markedsføringsloven - at forebygge informationsproblemer på disse områder.

I problemkataloget pegede Udvalget på, at det ud fra en effektivitetsbetragtning er et problem, at advokater er afskåret fra at reklamere med en selvstændigt fastsat pris på skødeskrivning og den dermed forbundne rådgivning. Det er i Udvalget påpeget, at adgang til prisreklame og dermed priskonkurrence ikke blot er ønskelig, men også burde være uproblematisk, da det drejer sig om en ydelse, som er af standardiseret karakter, og da det følger af retsplejeloven, at kvaliteten skal være i orden uanset prisbillighed. Under hensyn til konkurrencelovens indgrebsmuligheder har Udvalget imidlertid ikke fundet, at der er behov for særskilt regulering af spørgsmålet.

I problemkataloget fastslog Udvalget, at det forhold, at der på ejendoms-handelsområdet er fastsat vejledende takster af både ejendomsmæglernes og advokaternes organisationer, indebærer en prisuniformering i strid med fundamentale markedsökonomiske principper. I KonkurrenceNyt nr. 18/92 har Konkurrencerådet oplyst, at der i den kommende tid vil blive taget stilling til en række horisontale prisaftaler bl.a. inden for de liberale erhverv. Det gælder fx ejendomsmæglernes og advokaternes salærtakster. Baggrunden herfor er bl.a., at Konkurrenceankenævnet i en afgørelse om Danske Malermestres vejledende malerprisliste har tiltrådt den restriktive holdning til horisontale prisbindinger, som Konkurrencerådet gav udtryk for efter en principdrøftelse i 1991. Her blev det bl.a. slået fast, at horisontale prisaftaler, hvad enten de er bindende eller vejledende, må anses som skadelige for konkurrencen, da de fører til en uniformering af prisdannelsen og dermed til en neutralisering af priskonkurrencen. I november 1992 har Konkurrencerådet besluttet, at der skal forhandles med Dansk Ejendomsmæglerforening med det sigte, at foreningen ophører med at udsende vejledende salærtakster. På denne baggrund har Udvalget ikke fundet anledning til at foretage en nærmere analyse vedrørende de vejledende takstsystemer for advokater og ejendomsformidlere.

3. Udkast til Lov om omsætning af fast ejendom

Kapitel I

Lovens område

§ 1. Loven gælder for:

- 1) erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom,
- 2) erhvervsmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom, og
- 3) anden erhvervsmæssig rådgivning og bistand vedrørende omsætning af fast ejendom.

Stk. 2. Bortset fra §25, stk. 1, 3. pkt., gælder loven kun, når en erhvervsmæssig aktivitet omfattet af stk. 1 er rettet mod eller udføres for forbrugere, jf. stk. 3, og den erhvervsdrivende vidste eller burde vide dette. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at en sådan aktivitet ikke er omfattet af loven.

Stk. 3. Kapitel 3 gælder kun for den i stk. 1, nr. 2, nævnte aktivitet. Reglerne om salgsopstilling, jf. § 17, stk. 1, 2. pkt., nr. 4, købsaftale, jf. § 17, stk. 1, 2. pkt., nr. 5, finansieringstilbud, jf. § 18, og brutto- og nettoudgift, jf. § 19, gælder dog også for erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom.

Stk. 4. Ved en forbruger forstås i denne lov en person, som handler med henblik på:

- 1) afhændelse af en ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikke-erhvervsmæssigt af vedkommende, eller
- 2) erhvervelse af en ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikke-erhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.

Stk. 5. Ved fast ejendom forstås i denne lov:

- 1) en fast ejendom eller en del af en fast ejendom,
- 2) en ideel andel af en fast ejendom,
- 3) en andel i en andelsboligforening, og
- 4) en aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig.

Kapitel 2

Generelle bestemmelser

Kontantpris

§ 2. Ved kontantpris forstås den pris, hvortil ejendommen kan erhverves kontant uden overtagelse af lån.

Værdiansættelse

§ 3. Ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på køb eller salg skal

den erhvervsdrivende angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Den erhvervsdrivende skal herved tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.

Stk. 2. Den erhvervsdrivende skal kunne godtgøre, at forbrugeren er rådgivet om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Kontantprisudbud

§ 4. Ejendommen skal udbydes til kontantprisen. Ejendommen kan dog udbydes med opfordring til afgivelse af tilbud, men i så fald med oplysning om en skønnet kontantpris.

Stk. 2. Salg kan betinges af overtagelse af indestående lån, men ikke af aftale om finansiering i øvrigt.

Oplysning om pris i annoncer m.v.

§ 5.1 annoncer og anden markedsføring skal der gives oplysning om ejendommens kontantpris, jf. § 4, stk. 1, 1. pkt., eller dens skønnede kontantpris, jf. § 4, stk. 1, 2. pkt. Der skal endvidere gives oplysning om ejendommens beliggenhed og størrelse.

Ejendoms køb og privatøkonomi

§ 6. Rådgivning om, hvorvidt en forbruger har råd til køb af en fast ejendom, skal gives på grundlag af den fornødne analyse af kendte indtægter og udgifter. Rådgiveren skal angive, hvilken brutto- og nettoudgift, jf. § 19, der på grundlag af et detaljeret budget er råd til. Rådgiveren skal endvidere angive, hvilket kontantprisniveau dette giver mulighed for at købe ejendom indenfor, og hvorledes forbrugeren antagelig vil kunne få et køb finansieret.

Særlige rådgiverinteresser

§ 7. En rådgiver, som samarbejder med en udbyder af produkter af den art, rådgivningen angår, eller som af anden grund har en særlig økonomisk eller personlig interesse i, hvilket valg forbrugeren træffer, skal gøre forbrugeren bekendt med forholdet.

Stk. 2. Modtager rådgiveren provision eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til ejendomshandelen, skal rådgiveren gøre forbrugeren bekendt hermed. Rådgiveren skal endvidere gøre forbrugeren bekendt med adgangen til at få oplyst provisionens størrelse og på forespørgsel oplyse denne.

Kapitel 3

Ejendomsformidling

Adgangen til erhvervsudøvelse som ejendomsformidler

§ 8. Virksomhed som ejendomsformidler må kun drives af:

- 1) ejendomsmæglere, der er registrerede, jf. § 25,
- 2) advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven, og
- 3) pengeinstitutter omfattet af lov om banker og sparekasser, realkreditinstitutter omfattet af realkreditloven og forsikringsselskaber omfattet af lov om forsikringsvirksomhed.

Stk. 2. Det er en betingelse for udøvelse af virksomhed som ejendomsformidler, at vedkommende i overensstemmelse med regler fastsat af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen dokumenterer, at der foreligger behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod vedkommende i anledning af dennes virksomhed som ejendomsformidler.

Stk. 3. Ingen andre end de i stk. 1 nævnte må have ejerinteresser i eller være leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til ejendomsformidlingsvirksomheder.

Opdraget

§ 9. En erhvervsdrivende, som påtager sig hverv som formidler ved køb og salg af fast ejendom, skal med omsorg for begge parter interessere virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår som nærmere aftalt med opdragsgiver.

Formidlingsaftalen

§ 10. Aftale om formidlingsopdrag skal være skriftlig. Aftalen skal bl.a. indeholde vilkår om opdragets varighed og vederlæggelse. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler om aftalens indhold.

Stk. 2. Formidleren kan ikke gøre krav på vederlag på andet grundlag end en aftale, som er i overensstemmelse med stk. 1.

Vederlag

§ 11. Formidleren har krav på det aftalte vederlag, hvis:

- 1) der indgås en købsaftale inden formidlingsaftalens ophør, eller
- 2) der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på grundlag af formidlerens indsats og uden en anden formidlers medvirken, dog kun såfremt det må antages, at indgåelsen af købsaftalen er blevet udskudt for at holde formidleren ude.

Stk. 2. Går formidlerens opdrag ud på salg, bortfalder vederlagskravet, hvis handelen ikke bliver gennemført på grund af den anviste købers forhold. Går opdraget ud på køb, bortfalder vederlagskravet, hvis handelen ikke bliver gennemført på grund af den anviste sælgers forhold.

Stk. 3. Foranstaltninger, som indgår i formidlingsopdraget, kan kun kræves betalt som en del af det aftalte vederlag.

Stk. 4. Det kan aftales, at vederlaget omfatter nærmere angivne nettoudgifter, som formidleren afholder til betaling for opgaver, der efter aftalen skal udføres af tredjemand.

Opdragets varighed

§ 12. Opdragstiden må ikke være længere end 6 måneder. Aftalen kan forlænges med højst 3 måneder ad gangen.

Stk. 2. Aftalen kan siges op uden varsel.

Stk. 3. Siges aftalen op af forbrugeren, har formidleren krav på et rimeligt vederlag for udført arbejde, medmindre formidleren har tilsidesat sine pligter. Vederlaget kan kun under særlige omstændigheder overstige 1/4 af det vederlag, der ville være udløst, hvis der var handlet til den aftalte kontantpris.

Oplysningspligt

§ 13. Formidleren skal rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handelen og dennes gennemførelse. Formidleren skal herunder kunne godtgøre:

- 1) at begge parter er rådgivet om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, og
- 2) at begge parter er gjort bekendt med rapporten fra en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis en sådan foreligger.

Undersøgelsespligt

§ 14. Formidleren skal inden udarbejdelse af udkast til købsaftale i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkastet til købsaftale skal indeholde en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Partsrepræsentation

§ 15. Ingen må være formidler for begge parter i samme handel.

Forbrugerorienteret rådgivning

§ 16. Formidlerens rådgivning skal opfylde de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsformidling, som alene er bestemt af parternes interesser og forhold.

Stk. 2. Har formidleren en særlig økonomisk eller personlig interesse i parternes valg af produkter med tilknytning til en ejendomshandel, skal formidleren gøre begge parter bekendt hermed, inden der indgås aftale om køb, såfremt formidleren tilbyder parterne sådanne produkter. Formidleren skal give opdragsgiver oplysning derom i formidlingsaftalen. Formidleren skal give den anden part skriftlig oplysning derom samtidig med, at den anden part forelægges de vilkår eller forhold, som formidleren har en særlig interesse i.

Stk. 3. Stk. 2 finder tilsvarende anvendelse, hvis formidleren modtager provision som nævnt i § 7, stk. 2. Oplysningspligterne vedrørende provisionens størrelse efter § 7, stk. 2, gælder i forhold til begge parter.

Salgsopdrag

§ 17. Den kontantpris, jf. § 2, hvortil ejendommen skal udbydes, jf. § 4, aftales på grundlag af formidlerens værdiansættelse, jf. § 3. I øvrigt skal formidleren:

- 1) udarbejde forslag til finansiering, jf. § 18,
- 2) beregne brutto- og nettoudgift, jf. § 19,
- 3) beregne salgsprovenu, jf. § 20,
- 4) udarbejde en salgsopstilling indeholdende de for en købsbeslutning nødvendige oplysninger med ejendommens nøgletal,
- 5) udarbejde udkast til købsaftale og
- 6) yde sælger fornøden bistand i forbindelse med handelens efterfølgende berigtigelse.

Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om opdragets indhold og udførelse.

Finansieringstilbud

§ 18. Ejendommen skal udbydes med oplysning om indestående, overtagelege lån og forslag til finansiering. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom.

Stk. 2. Selv om en købsaftale indeholder vilkår om overtagelse af indestående lån eller finansiering i øvrigt, er køber i forhold til sælger og formidler berettiget til at finansiere købet på anden måde, såfremt dette kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger. Dette gælder, uanset om formidleren har en selvstændig interesse i, at finansieringen tilrettelægges som aftalt.

Ejerudgift og anvendelsesudgift

§ 19. Ejendommen skal udbydes med oplysning om årlige brutto- og netto-udgift forbundet med ejerskab og anvendelse af ejendommen. Ved køb skal køber gøres bekendt med de nævnte udgifter beregnet på grundlag af de aktuelle handelsvilkår. Bruttoudgiften fremkommer ved sammenlægning af ejerudgift, jf. stk. 2, og anvendelsesudgift, jf. stk. 3. Nettoudgiften beregnes ved fra bruttoudgiften at trække en eventuel skattebesparelse som følge af ejerskabet og den foreslående finansiering.

Stk. 2. Ved den årlige ejerudgift forstås de samlede årlige udgifter forbundet med ejerskab af ejendommen beregnet på grundlag af den foreslåede finansiering og foreliggende oplysninger om ejendomsskat, forsikring m.v.

Stk. 3. Ved den årlige anvendelsesudgift forstås et skøn over de årlige udgifter til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

Stk. 4. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om, hvorledes udgifterne i stk. 1-3 skal beregnes og oplyses. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan bestemme, at det er tilstrækkeligt at oplyse, at udgiften til løbende vedligeholdelse og andre forbrugsafhængige forhold ikke indgår i anvendelsesudgiften, og at denne ikke indgår i brutto- og nettoudgiften.

Salgsprovenu

§ 20. Ved salgsprovenu forstås det beløb, sælger vil få til fri rådighed efter ejendommens salg og handelens berigtigelse. Ved udbud skal der foretages en særskilt beregning af salgsprovenu alt efter, om ejendommen sælges til kontantprisen eller med overtagelse af lån. Ved salg skal beregningen ske på grundlag af de aktuelle handelsvilkår.

Formidlerens fuldmagt

§ 21. Formidleren kan ikke forpligte opdragsgiveren overfor tredjemand uden særskilt fuldmagt.

Frit formidlervalg

§ 22. Aftale om andet end ejendomsformidling mellem en erhvervsdrivende og en forbruger må ikke indeholde vilkår om, at et ejendomsformidlingsopdrag skal gives til en bestemt ejendomsformidler eller et medlem af en formidlerkæde. Er et sådant vilkår aftalt, er aftalen i dens helhed ikke bindende for forbrugeren, mens den, bortset fra vilkåret, er bindende for den erhvervsdrivende.

Stk. 2. Stk. 1 gælder dog ikke for en aftale om en gældsordning vedrørende

pantesikret gæld i ejendommen, hvis:

- 1) der som led i gældsordningen indrømmes debitor en ikke uvæsentlig lempelse af betalingsvilkårene,
- 2) det er et led i gældsordningen, at ejendommen skal sælges, og
- 3) kreditor har en væsentlig interesse i salgsresultatet.

Forbud mod sammenkædning af ydelser

§ 23. Bortset fra krav om byggeteknisk gennemgang må ejendomsformidling ikke betinges af, at parterne aftager ydelser, som ikke er nødvendige for formidlingshvervets korrekte udførelse.

Stk. 2. Tilsidesættes forbudet i stk. 1, har formidleren ikke krav på vederlag.

Erstatningsansvar

§ 24. Lider forbrugeren tab som følge af, at formidleren tilsidesætter sine pligter efter loven eller aftalen, har forbrugeren ret til erstatning efter dansk rets almindelige regler. Har forbrugeren fulgt et råd fra en formidler, som har en særlig interesse deri som angivet i § 16, stk. 2 og 3, påhviler det dog formidleren at godtgøre, at formidleren har opfyldt sine pligter.

Stk. 2. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af salgsprovenu ved salg, jf. § 20, 3. pkt., og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jf. § 19, stk. 1, 2. pkt., og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Har forbrugeren i god tro handlet i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse, og afviger denne væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, har forbrugeren krav på rimelig godtgørelse af forskellen.

Ejendomsmæglere

§ 25. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fører et register over ejendomsmæglere. Personer, der er optaget i dette register, må benytte betegnelsen ejendomsmægler. Ingen andre må benytte denne betegnelse eller betegnelser, der kan forveksles med den.

Stk. 2. Ret til at blive optaget i registret har enhver person, som:

- 1) har bopæl her i landet,
- 2) ikke er umyndig eller under lavværgemål,
- 3) ikke er under betalingsstandsning eller konkurs,
- 4) ikke driver et erhverv eller indtager en stilling, som efter regler fastsat

af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen er uforenelig med virksomhed som ejendomsformidler,

- 5) dokumenterer at opfylde de nærmere krav til teoretisk indsigt vedrørende ejendomsformidling, som Erhvervs- og Selskabsstyrelsen godkender,
- 6) dokumenterer at opfylde de nærmere krav til praktisk kunnen vedrørende ejendomsformidling, som Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter,
- 7) opfylder betingelsen i § 8, stk. 2,
- 8) ikke har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at vedkommende ikke vil drive virksomhed som ejendomsformidler på forsvarlig måde,
- 9) ikke har forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover, og
- 10) betaler et af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsat gebyr for registrering.

Stk. 3. Den, som ikke driver selvstændig virksomhed, skal ikke opfylde stk. 2, nr. 7.

Stk. 4. En registrering slettes:

- 1) når vedkommende dør,
- 2) hvis betingelserne i stk. 2, nr. 1, 2, 3, 4 eller 7 ikke længere er opfyldt,
- 3) hvis vedkommende har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af virksomhed som ejendomsformidler, og de udviste forhold giver grund til at antage, at vedkommende ikke fremtidig vil udøve sådan virksomhed på forsvarlig måde., eller
- 4) hvis vedkommende har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover.

Stk. 5. Sletning af registrering i henhold til stk. 4, nr. 3, kan ske på tid fra 1 til 5 år eller indtil videre. Afgørelsen kan af den, afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for Industriministeriets Erhvervsankenævn. Indbringelse for Erhverv sankenævnet har opsættende virkning.

Stk. 6. Erhvervsankenævnets afgørelse efter stk. 5 kan forlanges indbragt for domstolene. Begæring herom skal fremsættes inden 4 uger efter, at vedkommende afgørelse er meddelt den pågældende. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen indbringer i givet fald sagen for domstolene. Sag ved domstolene anlægges i den borgerlige retsplejes former. Indbringelse for domstolene har ikke opsættende virkning.

Stk. 7. Fornyet optagelse i registret kan ske, såfremt grunden til sletning falder bort.

Ejendomsmæglernes ejendomsformidlingsvirksomhed

§ 26. Ejendomsmæglere kan drive ejendomsformidlingsvirksomhed personligt eller i selskabsform efter regler fastsat af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Stk. 2. En ejendomsmæglervirksomhed kan have flere forretningssteder. Hvert forretningssted skal være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat, som skal have denne opgave som hovedbeskæftigelse, og som ikke samtidig må lede et andet forretningssted.

Stk. 3. En ejendomsmægler har ret til at betegne sig som uafhængig ejendomsmægler, såfremt den pågældende:

- 1) ikke har forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre produkter med tilknytning til omsætning af fast ejendom,
- 2) ved formidling af produkter som nævnt i nr. 1 fører enhver provision eller anden fortjeneste, som modtages fra udbyderen, videre til forbrugeren, og
- 3) i det hele driver virksomhed som ejendomsformidler på en sådan måde, at der ikke kan rejses tvivl om, at vedkommende optræder som forbrugers uafhængige tillidsmand.

Ingen andre må benytte denne betegnelse eller betegnelser, der kan forveksles med den.

Stk. 4. En ejendomsmægler, som driver selvstændig ejendomsformidlingsvirksomhed, og som har forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre produkter med tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal drive sin virksomhed under anvendelse af et navn, hvortil er føjet agent for eller tilsvarende med tilføjelse af navnet på vedkommende samarbejdspartner eller -partnere.

Advokaters ejendomsformidlingsvirksomhed

§ 27. Bestemmelsen i § 26, stk. 4, gælder også for advokater.

Pengeinstitutters, realkreditinstitutters og forsikringsselskabers ejendomsformidlingsvirksomhed

§ 28. Optræder et pengeinstitut, et realkreditinstitut eller et forsikringsselskab enten direkte eller i et selvstændigt selskab som ejer af, med væsentlige ejerinteresser i eller som leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til en eller flere ejendomsformidlingsvirksomheder, skal forbindelsen til vedkommende pengeinstitut, realkreditinstitut eller forsikringsselskab umiddelbart fremgå af ejendomsformidlingsvirksomhedens navn eller en tilføjelse til det på en måde, som skal godkendes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Stk. 2. Når et pengeinstitut, et realkreditinstitut eller et forsikringsselskab driver ejendomsformidlingsvirksomhed, skal hvert forretningssteds formidlingsvirksomhed være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat, som skal have denne opgave som hovedbeskæftigelse, og som ikke samtidig må lede et andet forretningssted.

Kapitel 4

Lovens ufravigelighed

§ 29. Loven og de i medfør af loven udstedte regler kan ikke fraviges til skade for en forbruger.

Kapitel 5

Lovens administration

Myndighed

§ 30. Loven administreres af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, som bistås af et rådgivende udvalg vedrørende ejendomsomsætning.

Stk. 2. Det rådgivende udvalg vedrørende ejendomsomsætning består af en formand, en næstformand og 6 andre medlemmer, som udnævnes af industriministeren. Formand og næstformand skal repræsentere juridisk og økonomisk sagkundskab og være uafhængig af ejendomsomsætningsinteresser. Af de øvrige 6 medlemmer skal 1 repræsentere ejendomsmæglerne, 1 advokaterne, 2 den finansielle sektor og 2 forbrugerinteresser. Industriministeren fastsætter udvalgets forretningsorden.

Anke

§ 31. Industriministeren kan fastsætte regler om klageadgang for afgørelser, der træffes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, herunder at afgørelserne ikke kan indbringes for højere administrativ myndighed.

Kapitel 6.

Straf, ikrafttrædelse m.v.

Straf

§ 32. Overtrædelse af bestemmelserne i § 3, stk. 2, §§ 4, 5, 7, 8, 10 og 12, stk. 1 og 2, § 13, 2. pkt., §§ 15 og 16, stk. 2 og 3, § 18, stk. 1, §§ 19 og 22, stk. 1, §§ 23 og 25, stk. 1, § 26, stk. 2, 3 og 4, §§ 27 og 28 straffes med bøde, medmindre strengere straf pådrages efter anden lovgivning.

Stk. 2. Der kan i regler udstedt af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen gives bestemmelser om bødestraf.

Ikrafttrædelse, overgangsregel

§ 33. Loven træder i kraft den Samtidig ophæves **ejendomsmæglerloven**, lovbkg. nr. 182 af 25. marts 1988, som ændret ved lov nr. 936 af 27. december 1991, og § 1, stk. 1, nr. 6, og § 23 i næringsloven, lovbkg. nr. 185 af 25. marts 1988, som ændret ved lov nr. 936 af 27. december 1991.

Stk. 2. Enhver, der ved lovens ikrafttrædelse har beskikkelse som ejendomsmægler eller næringsbrev som ejendomshandler i medfør af den hidtil gældende lovgivning, har i indtil 6 måneder efter denne lovs ikrafttrædelse ret til at blive optaget i ejendomsmæglerregistret uden at skulle opfylde betingelserne i § 25, stk. 2, nr. 5, 6 og 9, såfremt de har drevet selvstændig virksomhed i mindst et år. De kan i samme periode under opfyldelse af den hidtil gældende lovgivnings krav om sikkerhed for deponerede beløb udøve virksomhed som ejendomsformidler, selv om betingelserne efter § 8 ikke er opfyldt.

Færøerne og Grønland

§34.....

4. Bemærkninger til lovudkastet

Kapitel I

§ 1 Lovens område

Lovens anvendelsesområde er fastlagt i overensstemmelse med det foran i afsnit 2.1. anførte. Loven skal bidrage til at sikre forbrugerne gennemsigtighed og effektivitet, sikkerhed og tyghed i forbindelse med omsætning af fast ejendom.

Stk. 1

Det angives her, hvilke erhvervsmæssige aktiviteter loven omfatter. I overensstemmelse med lovens formål gælder den imidlertid kun i forhold mellem en erhvervsdrivende på den ene side og en privat forbruger på den anden side, jf. stk. 2.

Loven angår først og fremmest erhvervsmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom, men altså kun i de tilfælde, hvor opdragsgiver er forbruger, eller hvor indsatsen for opdragsgiver rettes mod en forbruger. Adgangen til udøvelse af sådan formidlingsvirksomhed er begrænset derved, at virksomheden kun må udøves af ejendomsmæglere, advokater, pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber, jf. § 8, stk. 1. Loven afskærer altså andre fra at optræde som professionelle ejendomsformidlere i salgs- og købsforhold, hvis enten sælger eller køber eller begge er forbrugere. Den indeholder i øvrigt en nærmere regulering af forbrugerrelateret ejendomsformidling, idet denne erhvervsaktivitet er underlagt såvel de generelle regler i lovens kapitel 2 som de særlige regler om ejendomsformidling i lovens kapitel 3.

Loven gælder 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 f.eks. at loven gælder, når et pengeinstitut foretager en økonomigennemgang for en forbruger som omhandlet i § 6. Loven gælder ligeledes, hvis f.eks. en rådgivende ingeniør foretager en værdiansættelse som omhandlet i § 3. I det hele gælder loven 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, er det forudsat, at der via det generelle krav om god skik stilles de samme krav til

information og ydelseskvalitet vedrørende sådanne elementer som når de udføres i henhold til et formidlingsopdrag.

Loven gælder endelig for 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, osv. omfattes således af loven. Herved sikres det, at udbuddet sker på samme måde som hvis en formidler havde været involveret. Det er i § 1, stk. 3, angivet, hvilke af lovens regler der udover de generelle i kapitel 2 gælder for denne aktivitet.

Reglerne om tilbudspligt i lejelovens kap. XVI omhandler nogle specielle situationer, der ikke omfattes af loven ("erhvervsmæssigt udbud og salg"). Hvis en formidler medvirker, må denne iagttage såvel lejelovens regler om tilbudspligt som denne lovs 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 loven ("erhvervsmæssigt udbud og salg"). Ligeledes omhandler reglen i lov om boligbyggeri § 66, stk. 2, specielle situationer, som ikke omfattes af loven. Lov om andelsboligforeninger m.m. § 3, stk. 1, vedrører forhold, der - såfremt overdragelsen af ejendommen kan opfattes som erhvervsmæssig - også omfattes af denne lov; de to love skal gælde hver for sig (på samme måde som f.eks. ejerlejlighedslovens § 16a og dennes lovs § 24).

Omsætning af fast ejendom omfatter køb og salg, ikke f.eks. leje. Formidling af leje falder således uden for loven (se herom lejelovens § 6, stk. 1). Under omsætning af fast ejendom falder i første række køb og salg af et parcelhus, en (beboelses)ejerlejlighed, et sommerhus, en parcelhusgrund osv. Køb og salg af "time-share" omfattes, hvis der er tale om køb af en ejendomsret, ikke hvis der er tale om "køb" af en lejeret.

I det omfang loven gælder for erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom, regulerer den forholdet mellem en ejendomshandels parter, hvad information i udbudsmateriale og købsaftale m.v. angår. Bortset herfra er det ikke forholdet mellem ejendomshandelens parter, som reguleres af loven, men 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 loven tilstræbte mål, jf. f.eks. § 4, stk. 2, og § 18, stk. 2. Loven vedrører f.eks. ikke det partsrelaterede spørgsmål om fraskrivelse af ansvar for mangler ved videresalg af en på tvangsauktion erhvervet ejendom.

Bestemmelsen i lovens § 22 gælder i øvrigt for enhver erhvervsdrivende uanset dennes forhold til vedkommende forbruger. Ligesom det kun er nogle erhvervsdrivende, der må udøve virksomhed som ejendomsformidler, er det forbudt enhver erhvervsdrivende som led i erhvervsvirksomhed i en aftale med en forbruger - uanset denne aftales genstand - at begrænse forbrugers frie valg af ejendomsformidler. Ved at inddrage et vilkår om valg af ejendomsformidler i aftalen, bringes forholdet ind under loven.

Stk. 2

Forbrugerrelationen er fastlagt i overensstemmelse med den almindelige civilretlige forbrugeraftaledefinition i forbrugeraftalelovens § 1, stk. 2 og 3, købelovens § 4a, stk. 1, og kreditaftalelovens § 1, stk. 1 og 3. Den erhvervsdrivende skal således have vidst eller burde have vidst, at aktiviteten er rettet mod eller udføres for forbrugere. Den erhvervsdrivende har imidlertid bevisbyrden for, at aktiviteten ikke er omfattet af loven. Den erhvervsdrivende må således sikre sig, hvem han optræder i forhold til.

Det forhold, at § 25, stk. 1, 3. pkt., gælder generelt, indebærer, at ingen kan kalde sig ejendomsmægler uden at være registreret efter § 25.

Stk. 3

For erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom i forhold til forbrugere gælder de generelle bestemmelser i lovens kapitel 2. For imidlertid at sikre forbrugerne samme beslutningsgrundlag, hvad enten en formidler medvirker eller ej, skal de i så henseende relevante dele af kapitlet om ejendomsformidling opfyldes af den erhvervsdrivende.

Stk. 4

Denne forbrugerdefinition er som nævnt udformet i overensstemmelse med den almindelige civilretlige forbrugeraftaledefinition, blot sprogligt tilpasset lovens anvendelsesområde. Loven gælder, hvad enten en enkelt person, en familie eller et kollektiv køber bolig.

En andelsboligforening er også at anse som forbruger i lovens forstand. Det betyder, at salg af en ejendom til en andelsboligforening kan være omfattet af loven, jf. bemærkningerne til stk. 1.

Stk. 5

Fast ejendom omfatter ikke blot, hvad der traditionelt forstås herved i relation til tinglysningsloven, men også en del heraf eller en ideel andel.

Også køb og salg af f.eks. en andel i en andelsboligforening er at anse som omsætning af fast ejendom. Står andelsboligforeningen imidlertid som udbyder, er udbuddet ikke erhvervsmæssigt og derfor ikke omfattet af loven, medmindre en formidler er sat på opgaven.

Det er uden betydning for lovens anvendelighed, hvor den pågældende ejendom er beliggende. Når f.eks. en ejendomsmægler her i landet til forbrugere udbyder et hus i Spanien, finder loven anvendelse.

Kapitel 2

Generelle bestemmelser

§ 2 Kontantprisen

Om baggrunden for bestemmelsen henvises til afsnit 2.2. Det karakteristiske for lån er, at det er prioriteter, der er baseret på aftale, og som afdrages og forrentes. Lån omfatter således realkreditlån, pengeinstitutlån, sælgerpantebreve osv. Udenfor falder derimod vejjæld, kloakgæld og lignende, der er pålagt ejendommen som en byrde. Lån omfatter således de prioriteter, som traditionelt er indgået i købesummen, men ikke de byrder, som traditionelt er holdt uden for købesummen og overtaget uden for denne.

§ 3 Værdiansættelse

Stk. 1

Den værdiansættelse, som reguleres her, er den der sker i forbindelse med køb og salg af fast ejendom. Der foretages også værdiansættelser af fast ejendom med henblik på skifteopgørelser, opgørelser ved dannelse af selskaber (apportindskud) og i andre situationer. Bestemmelsen omfatter imidlertid kun værdiansættelse, som er direkte relateret til omsætningssituationen.

Værdiansættelsen sker ud fra en vurdering af, hvilken kontantpris den pågældende ejendom forventes at kunne sælges til inden for en angiven tidshorisont. Den erhvervsdrivende, der påtager sig opgaven, skal tage hensyn til markedsforholdene, de fysiske omstændigheder omkring ejendom-

men, og hvad der ellers er relevant. Det er ikke tilladt den erhvervsdrivende at tage et generelt forbehold for eventuelle skjulte mangler.

Stk. 2

Det er op til den erhvervsdrivende at godtgøre, at forbrugeren, der her kan være sælger eller køber, er rådgivet om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang. Der skal således være generelt orienteret om risikoen for skjulte mangler og reglerne om mangelansvar samt om mulighederne for at imødegå risikoen ved en byggeteknisk gennemgang og forsikrings-tegning samt rådgivet om de juridiske konsekvenser af, at der ikke foreligger en rapport fra en byggeteknisk gennemgang. Er der ud fra "god skik" særlig anledning til det i den konkrete sag, skal den erhvervsdrivende tage et konkret forbehold om nødvendigheden af en byggeteknisk gennemgang og begrunde, hvorfor forbeholdet er nødvendigt. Har en formidler taget et sådant forbehold over for sin opdragsgiver, kan der være særlig anledning til at gøre den anden part opmærksom på dennes behov for at søge bistand hos egen rådgiver. Hvad "god skik" kræver til opfyldelse af bestemmelsen, er uafhængigt af vedkommende erhvervsdrivendes professionelle baggrund, som imidlertid efter omstændighederne kan indebære en skærpelse.

Tilsidesættelse af pligterne efter bestemmelsen kan udløse et erstatningskrav, jf. § 24.

Om baggrunden for bestemmelsen henvises til afsnit 2.3.

§ 4 Kontantprisudbud

Dette er kontantprisprincippets helt fundamentale regel, jf. foran i afsnit 2.2.

Stk. 1

Den almindelige regel er, at ejendommen skal udbydes til kontantprisen som defineret i § 2. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at en ejendom **udliciteres/bortauktioneres**. I så fald skal der imidlertid gives oplysning om en skønnet kontantpris. Udbydes ejendommen således, at et indestående lån skal overtages, jf. stk. 2, skal kontantprisen være den, som vil give sælger det samme provenu som uden overtagelse af lånet. Indestående lån skal altså indgå i kontantprisen med det kontante beløb, hvormed de kan indfries.

Stk. 2.

Set med køberøjne kunne det være ønskeligt at være fuldstændigt frit stillet med hensyn til finansiering, således at udbudet til kontantprisen indebar, at der også kunne købes til en kontantpris. En sådan regel ville imidlertid skabe problemer for sælger, alt efter om lånet kan opsiges og i givet fald til hvilken kurs, om opsigelse/overtagelse kræver kreditors samtykke osv. Samtidig synes det også rimeligt, at den sælger, som ikke blot har en ejendom, men også mener at have et attraktivt lån, at denne sælger har mulighed for at sælge ejendommen i kombination med lånet. Det centrale til understøttelse af kontantprisprincippet og det ønskelige i, at køber har den primære mulighed for at tilrettelægge sin finansiering, synes tilstrækkeligt sikret ved forbudet mod at betinge salget af aftale om finansiering i øvrigt.

Købers mulighed for selv at tilrettelægge finansieringen kan blive omgået, hvis en ejendomsformidler ved salgsopdrag af hensyn til egen indtjening f.eks. formår sælger til at optage almindeligt udbudte lån, inden ejendommen udbydes til salg, og derefter betinger salg af overtagelse af dette lån. Noget sådant må imødegås ud fra kravet om "god skik" og rådgivningspligten i § 16, stk. 1.

§ 5 Oplysning om pris i annoncer m.v.

Bestemmelsen angiver det absolutte minimumsindhold af information i forbindelse med markedsføringen af fast ejendom. Efter markedsføringsloven kan der blive tale om at stille yderligere krav, f.eks. hvis der er tale om større annoncer med oplysning om finansiering. Bestemmelsen tjener til understøttelse af kontantprisprincippet. Det er kontantprisen, der under alle omstændigheder skal angives (bortset fra licitation/auktionstilfældene, hvor dog en skønnet kontantpris skal angives).

Ejendommens beliggenhed kan angives ved område, kvarter eller lignende. Det er ikke et krav at den nøjagtige postadresse oplyses. Størrelsesangivelsen er for huse og lejligheder boligarealet, for grunde grundarealet. Vildledende arealangivelser er i strid med markedsføringslovens § 2, stk. 1.

§ 6 Ejendoms køb og privatøkonomi

Bestemmelsen er rettet mod alle rådgivere, der giver sig af med denne type af rådgivning. Den er ikke overvældende detaljeret eller koncis i sit indhold, hvorfor overtrædelse da heller ikke er strafsanktioneret. Tilsidesættelse udløser derimod civilretlige sanktioner efter almindelige regler, således at der efter omstændighederne ikke kan kræves vederlag for økonomigen-

nemgangen, ligesom der efter omstændighederne kan blive tale om erstatningsansvar.

Bestemmelsen tjener bl.a. det formål at understøtte kontantprisprincippet ved at få forbrugeren til at benytte kontantprisen som et udgangspunkt og fra starten af interessere sig for sine finansieringsmuligheder. I øvrigt kan dens indhold præciseres via »god skik« -krav.

Det kontantprisniveau, som køber har råd til, vil være påvirket af, hvilken kommune ejendommen er beliggende i. Forskellen i det kommunale beskatningsniveau, daginstitutionstakster og daglige transportudgifter vil have betydning for, hvilket niveau forbrugeren har råd til at sætte sig for. Søger forbrugeren hus, der kan ligge i en af to kommuner, foretages da også i praksis to beregninger.

§ 7 Særlige rådgiverinteresser

Om baggrunden for bestemmelsen er der gjort nærmere rede foran i afsnit 2.6. Den gør den gældende regel i ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 5, stk. 1, generelt anvendelig på rådgivning inden for lovens område.

Stk. 1

Har rådgiveren en særlig interesse i, hvilket valg forbrugeren træffer, skal forbrugeren være orienteret herom, således at denne er opmærksom på forholdet. Det ville være betænkeligt, hvis forholdet kunne holdes skjult. Lægges det åbent frem, vil rådgiveren omvendt være motiveret til at gøre sig umage for, at der ikke af den grund kan rejses kritik.

Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at oplysningerne er givet, hvilket i almindelighed fører til, at de må gives skriftligt.

Tilsidesættelse af oplysningspligten er et loyalitets/tillidsbrud, som indebærer misligholdelse, således at den erhvervsdrivende kan miste kravet på vederlag (helt eller delvist) og efter omstændighederne ifalde erstatningsansvar.

Stk. 2

Det skal tydeligt fremgå, at provisionen tilfalder vedkommende erhvervsdrivende. Oplysning om provisionens størrelse er en letfattelig kvantificering af, hvilken betydning forholdet kan have for rådgiveren. Med denne oplysning skabes der i øvrigt grundlag for en overvejelse af prisen for

rådgivningen/videreførsel af provisionen osv. Adgangen til at få provisionens størrelse oplyst på forespørgsel, svarer til prismærkningslovens ordning vedrørende organiseret rabat. Oplysningspligten vedrørende provision m.v. omfatter ikke kun den til den enkelte transaktion klart relaterede provision. Om bevisbyrden gælder det samme som er anført om stk. 1.

Kapitel 3 Ejendomsformidling

§ 8 Adgangen til erhvervsudøvelse som ejendomsformidler

Stk. 1

Efter bestemmelsen er det alene ejendomsmæglere, advokater samt forsikringsselskaber og penge- og realkreditinstitutter, der må udøve erhvervet, jf. om baggrunden foran i afsnit 2.9.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med §§ 25-28. Der henvises til bemærkningerne til disse bestemmelser.

Bestemmelsen ændrer ikke bank- og sparekasseloven, realkreditloven eller forsikringsvirksomhedsloven. Det beror derfor på disse love, om ejendomsformidling kan udøves i f.eks. et realkreditinstitut eller kun udskilt fra et realkreditinstitut, og om kun franchisemodellen eller andre modeller i givet fald skal være tilladt. Det er forudsat, at Landbrugets Realkreditfond, der er et realkreditinstitut, omfattes af nr. 3.

Stk. 2

Det bestemmes, at virksomheden som ejendomsformidler er betinget af, at der er behørig sikkerhed for ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod formidleren i anledning af dennes formidlingsvirksomhed.

Der skal således være sikkerhed for deponerede beløb og for beløb modtaget af formidleren til videreekspedition. Der skal desuden være sikkerhed for erstatningskrav, for krav på tilbagebetaling af vederlag o.s.v. Sikkerheden skal være til rådighed, hvad enten formidleren bedragerisk tilegner sig beløb, groft uagtsomt påfører forbrugeren tab eller på grund af en forkert oplysning fra f.eks. et realkreditinstitut eller et tinglysningskontor foretager en salgsprovenueberegning, der er forkert.

Sikkerheden skal være "behørig", d.v.s. så tilpas omfattende, at den gen-

nemsnitlige, normalt forekommende risiko er afdækket. Den skal kunne aktiveres på en sådan måde, at den forbruger, hvis krav ikke opfyldes af formidleren, kan gøre kravet gældende direkte over for garantistiller.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler om, hvad "behørig" sikkerhed er, og hvorledes formidleren skal dokumentere, at sådan sikkerhed til enhver tid foreligger. Kravene skal ikke kunne sættes så højt, at de afskærer virksomhed som ejendomsformidler for andre end finansielle institutter. De skal derimod reflektere den gennemsnitlige risiko i forhold til den enkelte virksomheds omsætning.

Reglerne skal give plads for fleksible, let administrerbare løsninger. Tilslutning til kollektive ordninger kan være en sådan mulighed.

Kravene kan variere alt efter, hvem der udøver virksomhed som ejendomsformidler. Hensyn kan således f.eks. tages til, at advokater i forvejen skal være ansvarsforsikrede, og at der er særlige regler til beskyttelse af klientmidler.

Stk. 3

Bestemmelsen udelukker f.eks. at andre end de i stk. 1 nævnte optræder som franchisegivere. Derimod kan de i stk. 1 nævnte gå sammen om oprettelsen af f.eks. et franchisegiverselskab og også i øvrigt via selskabsdannelse gå ind i et samarbejde om udførelse af ejendomsformidlingsvirksomhed. Fremmedfinansiering på anden måde er derimod udelukket.

§ 9 Opdraget

Bestemmelsen svarer til, hvad der er gældende i dag, jf. ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 4.

Formidleren skal udøve sin indsats - godt nok kun som repræsentant for den ene part, jf. § 15 - med en afbalanceret hensyntagen til begge parter interesser i det øjemed, at handlen sker inden for en periode og til en pris og på vilkår som aftalt med opdragsgiver.

Kravet om god ejendomsmæglerskik er ikke medtaget, som i den gældende bekendtgørelses § 4. Det hænger sammen med det helt generelle forhold, at loven om omsætning af fast ejendom er et supplement til de generelle erhvervsregulerende love, herunder markedsføringsloven, og at det af markedsføringsloven fremgår, at al erhvervsvirksomhed skal være i overens-

stemmelse med god markedsføringsskik, hvilket overført til dette område vil sige i overensstemmelse med god ejendomsformidlingskik, jf. foran i afsnit 2.1.

Det forhold, at en ejendomsformidler skal virke med omsorg for begge parter interesser, indebærer ikke, at ejendomsformidleren skal være fuldstændig neutral og upartisk i sin virksomhed. Han skal først og fremmest løse det hverv, som han har fået af sin opdragsgiver. At ejendommen er udbudt til en højere pris end den pris, som formidleren ved en værdiansættelse har skønnet, at den ville kunne sælges til, medfører ikke, at formidleren ved et salgsopdrag skal fraråde køberen at købe ejendommen, fordi han finder den af sælger forlangte pris noget for høj. Prisforlangendet kan dog blive så højt, at en professionel formidler har pligt til at sige fra. En formidler skal derimod i hvert fald drage omsorg for den anden parts interesser så langt som det tjener opdragsgivers interesser. I øvrigt skal han drage omsorg for begge parter interesser i overensstemmelse med de regler som loven indeholder og som i øvrigt følger af kravet om god skik. Det er kun tilsyneladende, at fortielse ved salgsopdrag kan være i sælgers interesse, eftersom de købsretlige regler om forholdet mellem parterne i en handel sanktionerer fortielse. Det er altså også i opdragsgivers interesse, at det grundlag, hvorpå der handles, er fuldt oplyst, og at handelens vilkår er rimeligt afbalancerede. Des bedre formidleren betjener den anden part, des bedre tjent er i al almindelighed opdragsgiver. I øvrigt er der tale om udøvelse af et professionelt hverv, som sætter snævre grænser for, i hvilket omfang man kan lade sig bruge til at tilgodese opdragsgivers interesser på den anden parts bekostning.

I dette, at hvervet skal udøves med omsorg for begge parter interesser, ligger efter omstændighederne også, at formidleren henviser den anden part til at søge rådgivning hos egen rådgiver. Pligten hertil skal ses i lyset af, at formidleren ikke må optræde som formidler for begge parter i samme handel, jf. § 15. En formidler, som har en særlig interesse i, at køber vælger den foreslåede finansiering, må snarere end en formidler uden en sådan interesse gøre opmærksom på dette forhold.

Formidleren har pligt til at virke for, at der bliver handlet. Formidleren må således dyrke markedet for at finde interessenter. Tilsidesættes denne virksomhedspligt, og bliver der handlet, uden at formidleren har gjort noget aktivt for nogen handel, har formidleren ikke krav på vederlag.

§ 10 Formidlingsaftalen

Bestemmelsen viderefører den gældende regel i ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 13. Formidlingsopdraget skal være skriftligt for at formidler skal kunne gøre krav på vederlag. Det nye er, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen skal fastsætte de nærmere regler om aftalens indhold. Disse minimumskrav skal sikre, at indholdet i aftalen bliver i overensstemmelse med lovens formål og øvrige indhold. Minimumskravene kan tilpasses markedsudviklingen, herunder imødekomme et behov for en nærmere regulering af købsopdrag.

Aftalen må indeholde bestemmelser om, hvem der er aftaleparter, hvad det er for en slags handel formidleren skal søge at formidle, og ved salg, hvilken ejendom det drejer sig om. Aftalen skal videre indeholde bestemmelser om, inden for hvilken tidsfrist opgaven skal søges løst, og hvordan opgaven skal vederlægges. Det må også være angivet, hvorledes aftalen kan opsiges eller forlænges. Hvis der mellem opdragsgiver og formidler er aftalt særlige forhold, hvad angår begrænsninger eller betingelser vedrørende opgavens løsning og vederlæggelse, skal disse forhold indgå i den skriftlige aftale om formidlingsopdraget.

Når der stilles så relativt udførlige krav til aftalens indhold, skyldes det, at forbrugerne ikke kan forventes at have nogen særlig indsigt i, hvad opdraget omfatter, og derfor vil have meget forskellige forventninger hertil.

Er der tale om et eneforformidlingsopdrag, skal dette klart være angivet, og er der yderligere tale om, at der skal betales vederlag også, hvis opdragsgiver uden formidlerens medvirken finder en kontrahent, skal dette også være klart angivet.

Bestemmelsen gælder også for en forlængelsesaftale. Skriftlighedskravet kan opfyldes ved en underskrevet påtegning med angivelse af forlængelsesperioden på den oprindelige aftale.

Det er forudsat, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen f.eks. for salgsoopdrag kan bestemme, at resultatafhængig provision skal relateres til kontantprisen og ikke må afhænge af finansieringsvalget, og for købsopdrag bestemme, at provisionsvederlæggelse kun må aftales under bestemte forudsætninger.

§ 11 Vederlag

Stk. I

Når der i indledningen til stk. 1 tales om det aftalte vederlag, skal dette ses i sammenhæng med bestemmelsen i § 10 om formidlingsaftalen. Det fremgår nemlig af § 10, stk. 1, at aftalen om formidlingsopdraget skal være skriftlig og bl.a. skal indeholde vilkår om vederlæggelse, medens det er fastsat i § 10 i stk. 2, at formidleren ikke kan gøre krav på vederlag på andet grundlag end en aftale, som er i overensstemmelse med § 10, stk. 1. Det følger heraf, at § 11 ikke er en kontraktudfyldende regel, som gælder, når intet andet er aftalt, men en regel, som angiver grænserne for, hvad der kan aftales. Det samme gælder § 12, således at der kun er krav på arbejdsvederlag, hvis det er aftalt, og aftalen ligger inden de rammer, som sættes af § 12, stk. 3.

Bestemmelsen i § 11, stk. 1, fastsætter grænserne for, hvad der kan aftales om, hvornår formidleren har optjent sit vederlag.

Hovedreglen findes i nr. 1, hvorefter vederlaget er optjent, når der indgås en købsaftale inden formidlingsaftalens ophør, og denne er bindende for både sælger og køber. Det følger endvidere af bestemmelsen i nr. 1, at formidleren ikke alene kan betinge sig vederlag, når han selv formidler købsaftalen, men også når sådan aftale inden for opdragstiden formidles af anden formidler, eller når salg gennemføres uden mellemmand. Eneformidlingsopdrag med salærkrav, også hvis sælger selv forsøger sig, og det lykkes, kan altså aftales.

En handel, der skal kunne udløse salærkrav, skal være gyldig og uden forbehold og betingelser, jf. dog bemærkningerne til stk. 2. Foreligger der forbehold eller betingelser, skal disse være ryddet af vejen før et salærkrav kan udløses. Et optjent salær forfalder ved salgsopdrag ved en betaling stor nok til at dække salæret. Der skal altså tilstrækkeligt mange penge på bordet parterne imellem.

Formidleren kan som anført ovenfor have optjent sit vederlag ved købsaftalens indgåelse. Hvis formidlerens vederlagskrav begrænses til de tilfælde, hvor en handel kommer i stand i opdragstiden, ville en sælger og en køber kunne udnytte formidlerens salgsindsats, hvis de blev enige om at vente med at indgå købsaftalen, til formidlingsaftalen var ophørt. Det er derfor nødvendigt med en bestemmelse, som også sikrer formidleren vederlag, når

en handel gennemføres efter dette tidspunkt på grundlag af formidlerens indsats. Denne bestemmelse findes i nr. 2. Bestemmelsen gælder ikke, hvis en formidler medvirker. Skulle formidler nr. 2 have handlet illoyalt i forhold til formidler nr. 1, vil denne eventuelt kunne gøre et krav gældende mod nr. 2.

Bestemmelsen gælder kun for formidlingsopdrag. Formidleren skal således have påtaget sig at finde en køber (salgsopdrag) eller en ejendom (købsopdrag).

Stk. 2

Bestemmelsen indebærer, at vederlagskravet bortfalder, hvis handelen ikke gennemføres på grund af den anviste købers, henholdsvis sælgers forhold. Som eksempel herpå kan nævnes, at køber efter at have underskrevet bindende købsaftale ikke kan opnå finansiering af købet, eller at sælger ikke kan skaffe den nødvendige finansiering til indfrielse af eksisterende lån i forbindelse med kontanthandel.

En handel er i almindelighed gennemført, når der er tinglyst anmærkningsfrit endeligt skøde og betalingerne i forbindelse med handelens indgåelse er klaret foruden den aftalte låneovertagelse, aflysning af lån osv. Det forhold, at der er solgt på et betinget skøde, og at betingelsen er, at køber betaler et beløb om f.eks. et år, skal imidlertid ikke fratage formidleren kravet på vederlag.

Stk. 3

Bestemmelsen fastslår, at formidleren for arbejde med formidlingsopdraget kun kan kræve betaling i form af aftalt vederlag for gennemført handel. Inden for denne begrænsning kan der imidlertid indgås aftale om, at vederlaget er et fast beløb, en procentsats af kontantprisen, efter regning for en del, jf. stk. 4, o.s.v. Vederlaget kan også variere med omfanget af ydelsen; aftalte variationer i dette er imidlertid uden betydning for formidlerens forpligtelser efter loven i forhold til den anden part, jf. bemærkningerne til § 29.

Stk. 4

Formidlerens betalingskrav begrænses til det aftalte vederlagskrav for formidlingen, når den lykkes. Annonceudgifter osv. kan således kun kræves som en del af vederlaget, og dette kan kun kræves, når der bliver indgået en handel. Der er imidlertid mulighed for at indgå aftale om, at dækning af

specielle udlæg skal være en del af vederlaget (betaling delvist efter regning for opdrag, der lykkes). For at ejendomsformidleren kan få dækning af udlæg, kræves det, at aftalen skal være indeholdt i den i § 10 omhandlede skriftlige formidlingsaftale, at det skal dreje sig om nærmere angivne foranstaltninger, og at disses omfang er angivet. Såfremt disse betingelser er opfyldt, kan ejendomsformidleren få dokumenterede nettoudgifter refunderet. Dette indebærer, at alene udgiften til trediemand med fradrag af ydet rabat og bonus kan viderefaktureres til opdragsgiver.

Nærmere regler herom kan dog fastsættes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i medfør af § 10, stk. 1, 2. pkt. Ved fastsættelsen af sådanne regler skal det undgås, at en formidler lægger opgaverne ud i "underentreprise", at princippet om resultatafhængig betaling undermineres, og at udgifterne får lov at løbe løbsk. Der kan således via regeludstedelse ske en begrænsning af, hvilke udgifter der kan faktureres særskilt, som en del af det resultatafhængige vederlag, til udgifter vedrørende specielle foranstaltninger, som er af individuel karakter eller kan variere stærkt.

§ 12 Opdragets varighed

Bestemmelsen indeholder regler om den maksimale tid for opdragets varighed, om opsigelse af opdraget og om ejendomsformidlerens vederlag, hvor opdraget opsiges af opdragsgiver før udløbet af den aftalte kontraktperiode.

Stk. 1

Det fremgår af stk. 1, at opdraget gives for en bestemt periode, der ikke må være længere end 6 mdr. Varigheden skal altså aftales konkret. Der er dog mulighed for forlængelse på 3 mdr. ad gangen. Herved opnås det, at opdragstiden kan forlænges på uændrede vilkår uden oprettelse af en ny kontrakt, blot ved påskrift på den gamle, jf. § 10. Det følger af bestemmelsen, at det først vil være muligt at forlænge opdraget 3 måneder ved udløbet af den tidligere opdragsperiode.

Stk. 2

Det fremgår af stk. 2, at opdraget kan opsiges uden varsel. Bestemmelsen omfatter den situation, hvor opsigelsen gives før udløbet af den aftalte kontraktperiode. Det følger af almindelige obligationsretlige regler, at kontrakten ophører automatisk ved udløbet af opdragstiden.

Bestemmelsen i stk. 2 er ny, idet det efter de gældende regler er tilladt at

aftale et varsel på 30 dage. Den gældende regel betyder imidlertid ikke, at formidleren i denne periode på 30 dage kan forlange at arbejde med opdraget. Betydningen af fristen ligger først og fremmest i, at formidlerens eneformidlingsret ikke ophører før udløbet af fristen. Før de 30 dage er gået, kan opdragsgiveren ikke slutte handel, uden at formidleren har krav på vederlag. Der er altså i virkeligheden tale om en slags karantænetid, før opdragsgiveren kan omsætte ejendommen selv eller gennem en ny formidler. Som sådan synes den imidlertid at måtte have mindre betydning for formidleren. Formidlerens interesse ligger mere i at kunne få godtgørelse for forgæves indsats end i at hindre, at opdragsgiveren efter opsigelse umiddelbart engagerer en ny formidler. Det synes derfor mest enkelt at give opdragsgiveren ret til at sige op uden varsel på samme måde, som han med øjeblikkelig virkning kan forbyde videre arbejde med opdraget. En adgang til opsigelse uden varsel svarer i øvrigt til, hvad der gælder, når intet andet er aftalt, jf. Østre Landsrets dom af 29. marts 1976, UfR 1976 s. 632.

Stk. 3

Bestemmelsen er en videreførelse af gældende ret. Som følge af indførelse af kontantprisprincippet er kontantprisen indført som referenceramme for "maksimeringen" til det kvarte vederlag.

Det følger af bestemmelsen, at der kan kræves et vederlag, når der har foreligget en skriftlig aftale herom. Formidleren har krav på et rimeligt vederlag under hensyntagen til det faktisk udførte arbejde. Udgangspunktet er altså, at der skal betales efter regning med dokumentation for udført arbejde og en rimelig pris herfor. Lyder regningen imidlertid på et beløb, som er større end 1/4 af det vederlag, der ville være udløst, hvis der var handlet, må formidleren i almindelighed nøjes med nævnte 1/4, der fungerer som en højestepris i denne situation, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, som gør dette urimeligt.

§ 13 Oplysningspligt.

Bestemmelsen pålægger formidleren en omfattende oplysningspligt. Formidleren skal give parterne oplysninger om faktiske og retlige forhold af betydning for handlen. Det drejer sig især om oplysninger om ejendommen, men også oplysninger om, hvad der gælder af bestemmelser om ejendomshandel. Specielt fremhæves vigtigheden af den byggetekniske gennemgang, der er et væsentligt element i den foreslåede lovgivning, jf. foran i afsnit 2.3. Bestemmelsen er imidlertid ikke udtømmende. Formidleren må bl.a. også orientere om gældsovertagelsesproblematikken, ved finansie-

ringstilbud om kurssikringsmuligheder og efter omstændighederne om partsrepræsentationsreglen i § 15.

Er der ved værdiansættelsen taget konkret forbehold om nødvendigheden af en nærmere byggeteknisk gennemgang, skal formidleren sikre, at begge parter er orienteret herom og om baggrunden herfor. Det bemærkes, at der efter omstændighederne kan være tale om så alvorlige, ukendte risici, at det vil være i strid med god skik at medvirke til en handel uden at få forholdet klarlagt.

Tilsidesættelse af § 13, 2. pkt., er sanktioneret med straf, jf. § 32. Tilsidesættelse af § 13 er i øvrigt sanktioneret efter de almindelige civilretlige regler (og § 24).

§ 14 Undersøgelsespligt

Bestemmelsen fastslår, at ejendomsformidleren har en selvstændig pligt til at foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, der er nødvendige for at udarbejde købsaftalen. Før der skrives under på købsaftalen, bør ejendomsformidleren have afklaret og bragt alle forhold i orden, og der bør ikke efterfølgende være behov for yderligere afklaring og kontrol.

Det følger endvidere af bestemmelsen, at ejendomsformidleren skal påse, at den bindende købsaftale udformes på en sådan **måde**, at den udtømmende regulerer parternes retsstilling, således at den efterfølgende papirgang ved berigtigelsen bliver af ekspeditions-mæssig karakter, jf. herved foran i afsnit 2.5.

Dette formindsker ikke den anden parts eventuelle rådgivers pligt og ansvar med hensyn til kontrol af de oplysninger, der er nødvendige til varetagelse af dennes interesser.

§ 15 Partsrepræsentation

Denne regel er ny og er medtaget, fordi ingen formidler kan varetage købers og sælgers interesser lige godt i den samme ejendomshandel, jf. nærmere foran i afsnit 2.7. Begge parter kan have brug for at have hver deres rådgiver, som de betaler direkte hver for sig. Det er ikke nødvendigvis de samme ydelser, som sælger og køber efterspørger i forbindelse med handlen. Deres interesser med hensyn til f.eks. pris og mangler er modstående.

Bliver der tale om en byttehandel mellem 2 parter, der begge har givet deres ejendom til formidling hos samme formidler, må formidleren træffe aftale med parterne om, hvad de hver især skal betale i vederlag, og i øvrigt henvise dem til at søge særskilt rådgivning.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at en part, der ønsker at sælge, sættes i forbindelse med en part, der ønsker at købe, f.eks. via en database. Bestemmelsen vedrører kun de betalte formidlingsopdrag på henholdsvis sælger- og købersiden.

Bestemmelsen indebærer ikke, at en formidler med salgsopdrag ikke må medvirke til at afslutte en bindende aftale, selvom køber vælger ikke at have egen rådgiver. Bestemmelsen forhindrer derimod, at formidleren i denne situation optræder som rådgiver for køberen om punkter, hvor parterne har modstående interesser.

Formidlingsvirksomhedens organisationsform er afgørende for, hvornår der foreligger én, hvornår flere formidlere. At en formidlingsvirksomhed har flere butikker, indebærer ikke, at der foreligger flere formidlere i bestemmelsens forstand - omvendt, hvis en række af selvstændige formidlere samarbejder i en kæde. Et interessentskab skal anses som een virksomhed, således at een deltager ikke kan være salgsformidler, en anden købsformidler.

§ 16 Forbrugerorienteret rådgivning

Om baggrunden for bestemmelsen henvises til de generelle bemærkninger i afsnit 2.6. Den udbygger og præciserer i stk. 2 og 3 reglen i § 7.

Stk. 1

Formidlerens rådgivning skal kvalitetsmæssigt leve op til de krav, der stilles til uhildet rådgivning. Rådgivningen skal således baseres på professionelt markedskendskab og relateres til forbrugerens præferencer. Det er udbudet på markedet og forbrugerens interesser og forhold, ikke rådgiverens eventuelle særlige interesser i, hvilket valg forbrugeren træffer, som skal styre rådgivningens indhold.

Stk. 2

Reglen pålægger formidleren at informere sælger og køber om samarbejdsrelationer mv. Den fastlægger både på hvilken måde og hvornår sådan information skal gives (om konsekvenserne af, at informationen ikke bliver

givet, se bemærkningerne til § 7). Opstår interessen efter det tidspunkt, hvor besked efter 2. og 3. pkt. skal gives, skal der efter 1. pkt. gives besked umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår. Forholdet kan være af en sådan betydning, at forbrugeren kan hæve aftalen, f.eks. hvis en uafhængig ejendomsmægler, jf. § 26, stk. 3, indgår en aftale omfattet af § 26, stk. 4.

Der foreligger en særlig interesse som angivet i tilfælde af selvindtræde. Ved selvindtræde følger det i øvrigt af reglen i § 15, at formidleren må frasi-ge sig hvervet og derfor ikke kan få vederlag for handelen.

Stk. 3

Bestemmelsen indebærer, at oplysningspligten efter § 7, stk. 2, om provisi-on gælder i forhold til begge parter og skal opfyldes som angivet i stk. 2.

§ 17 Salgsopdrag

Bestemmelsen opstiller minimumskravene vedrørende salgsopdraget og indeholder en bemyndigelse for Erhvervs- og Selskabsstyrelsen til at fast-sætte nærmere regler om opdragets indhold og udførelse.

Der henvises for en del funktioners vedkommende til andre bestemmelser, hvori disse funktioner er nærmere reguleret.

Bestemmelsen udtømmer ikke, hvad et salgsopdrag går ud på. Den almin-delige regel herom findes i § 9. Udover det i § 17 anførte påhviler der såle-des formidleren en række andre pligter. Formidleren kan f.eks. ikke se bort fra køberens økonomi, jf. § 11, stk. 2. I en tid, hvor overtagelse af inde-stående realkreditlån ikke er en selvfølge, men ofte meddeles efter en per-sonlig kreditvurdering af køber, og hvor det heller ikke er en selvfølge, at en hvilken som helst køber vil kunne optage realkreditlån, er det af særlig betydning, at ejendomsformidleren har pligt til selvstændigt at interessere sig for købers forhold. Herved skabes der større sikkerhed for, at en under-skrevet købsaftale også fører til en gennemført handel. Pligtens nærmere indhold vil afhænge af "god skik" i branchen. Pligten påhviler formidler af hensyn til sælger, og den legitimerer ikke samtidig optræden som finansie-ringsrådgiver for køber, jf. § 15. Skal der udstedes et sælgerpantebrev, må formidler undersøge, om det kan afhændes på sædvanlige vilkår.

Det er forudsat, at formidleren skal afklare forsikringsmæssige forhold, herunder forholdene vedrørende brand-, svampe- og insektskadeforsikring.

Der kan fastsættes nærmere regler herom og f.eks. om, at formidleren skal undersøge og orientere om værdien af et pantebrev, der indgår i en handel, jf. herved ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 12.

Allerede efter gældende regler har ejendomsformidleren pligt til, såfremt forhandlinger om salg af fast ejendom fører til en aftale, at udfærdige en slutseddel, der i udkast skal forelægges parterne, så snart aftalen er sluttet. Det er ikke her angivet nærmere i detaljer, hvad der skal fremgå af købsaftalen, men det er forudsat, at der fastsættes nærmere regler herom, jf. herved ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 11.

Det fremgår af stk. 1, 2. pkt., nr. 6, at der skal ydes sælger fornøden bistand i forbindelse med handelens efterfølgende berigtigelse. Dette skal forstås således, at der ikke er tale om en pligt til at gennemføre berigtigelsen, men om det meget mindre om fornødent at bistå sælger med en stillingtagen til de papirer og spørgsmål, der ofte opstår i forbindelse med en berigtigelse, som foretages af en anden end ejendomsformidleren.

Det er forudsat, at oplysningen om værdiansættelsen, jf. stk. 1, 1. pkt., gives skriftligt, og at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter dette. Det er endvidere forudsat, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan bestemme, at oplysningerne om ejendommens nøgletal, jf. stk. 1, 2. pkt. nr. 4, skal gives i skemaform. Skulle der blive etableret en database som omtalt foran under 2.11., kan der fastsættes regler om dennes anvendelse.

§ 18 Finansieringstilbud

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med kontantprisprincippet i § 2, kontantprisudbudet og retten til at gøre et salg betinget af overtagelse af eksisterende lån, men ikke af aftale om finansiering i øvrigt, jf. § 4, og formidlerens pligt til som en del af formidlingsopdraget at udarbejde et forslag til finansiering.

Stk. 1

Der er pligt til at udbyde en ejendom med oplysninger om indestående lån og med forslag til finansiering. Herved sikres det, at køber ved siden af oplysninger om kontantprisen også får andre relevante økonomiske oplysninger, således at forbrugeren ud fra egne forhold og egne præferencer kan træffe et rationelt valg vedrørende finansiering af et ejendomskøb.

Det foreslås endvidere, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nær-

mere regler. Reglerne bør indeholde krav om en beskrivelse af såvel indestående lån som det foreslåede finansieringstilbud med angivelse af lånetype, gæld, rentevilkår, løbetid, konvertibilitet m.v., ligesom reglerne bør foreskrive pligt til at oplyse prisen på den samlede finansieringspakke, om muligt udtrykt ved et enkelt nøgletal beregnet i overensstemmelse med principperne i kreditaftaleloven.

Stk. 2

Bestemmelsen indebærer, at køber, såfremt sælger holdes skadesløs, er berettiget til at finansiere købet på en anden måde end fastlagt i købsaftalen. Herved gives der køber mulighed for efterfølgende at ændre en aftalt finansiering, selv om dette kan medføre tab af f.eks. provision for formidleren, og uden at denne har krav på at blive holdt skadesløs.

Kravet om, at sælgeren ikke må påføres tab, indebærer, at han skal stilles, som han økonomisk er stillet efter den indgåede aftale på det tidspunkt, hvor køber meddeler, at han vil disponere om. Formidler har efter § 17, stk. 1, pligt til at vejlede sælger med hensyn til, om dette er tilfældet.

Hvor værdifuld denne adgang til omlægning er for køber, beror på, hvor hurtigt det sker. Er den aftalte finansiering nemlig bragt på plads i forhold til en finansierende tredjemand, er det i reglen ikke omkostningsfrit i forhold til denne at disponere om.

§ 19 Ejerudgift og anvendelsesudgift

Det er for en købsbeslutning afgørende, hvad det koster at eje (ejerudgift) og bruge (anvendelsesudgift) en ejendom, og derfor væsentligt, at ejendomme udbydes med oplysning herom, og at disse oplysninger gives på grundlag af regler, som sikrer oplysningernes sammenlignelighed.

Når skat af lejeværdi ikke er nævnt i stk. 2, 1. pkt., selv om denne post er nok så væsentlig som f.eks. forsikringspræmien, skyldes det alene, at teksten bør være så robust som mulig i forhold til tænkelige ændringer af skatelovgivningen.

Ejerudgiften omfatter de faste udgifter forbundet med ejerskabet, anvendelsesudgiften de med brug forbundne udgifter, som i reglen varierer fra ejendom til ejendom og fra bruger til bruger. Om vedligeholdelsesudgiften henvises til afsnit 2.3. foran.

Hvis der foreligger eller udarbejdes en anvendelig norm, hvorefter enhver formidler skal give oplysning om opvarmning og vedligeholdelse m.v., bør oplysningerne gives - i modsat fald bør alene foreskrives pligt til på tydelig måde at give oplysning om, at de ikke indgår i beregningen. En forskrift om, at det sidste er tilstrækkeligt, fritager ikke formidleren fra at give oplysning om en vedligeholdelsesudgift, som måtte være angivet i en byggeteknisk rapport, eller fra i overensstemmelse med "god skik" at give de oplysninger, som de konkrete forhold måtte begrunde.

Efter bestemmelsen stilles krav om oplysning af "årlige" brutto- og netto-udgift. Heri ligger, at der skal gives oplysning om første års brutto- og net-oudgift og kendte variationer over tid.

§ 20 Salgsprovenu

Bestemmelsen definerer, hvad salgsprovenu er, men angiver ikke, hvorledes det skal beregnes. Som typiske eksempler på indtægter for sælger ved en handel kan nævnes kontant udbetaling og indtægt ved salg af realkreditobligationer og sælgerpantebreve. Typiske udgifter er indfrielse af realkreditlån og private pantebreve, ejerskifteafdrag/-gebyr, prioriteringsomkostninger såfremt sælger tilrettelægger den fremtidige finansiering, salgssalær, advokatsalær, udgift til varmesynsrapport/tilstandsrapport mv.

Spørgsmålet om, hvorledes beregningen skal foretages, må besvares ud fra, hvad "god skik" kræver. Den bag et ejerpantebrev, skadesløsbrev og udlæg eventuelt liggende gæld indgår normalt ikke i beregningen, men det er ønskeligt, at det nævnes, at der ikke er taget hensyn dertil. Tilsvarende bør der gives særskilt oplysning om eventuel skattepligt af provenuet som følger af forhold som ejertidens længde.

I forbindelse med udbud skal provenuet beregnes ud fra 2 forskellige situationer: salg til kontantprisen og salg med overtagelse af indestående lån. I princippet skal provenuet i de to situationer være det samme, jf. bemærkningerne til § 4. Når der alligevel kan være forskelle i det faktiske kontantprovenu, skyldes det, at der i de to situationer kan være forskelle i omkostninger knyttet til aktuel og potentiel finansiering og forskelle i, hvem der skal afholde disse omkostninger.

Aftales der undervejs nye udbudsvilkår, skal der foretages ny beregning af salgsprovenu.

Ved salg skal der foretages en beregning inden sælgers underskrift baseret på de aktuelle salgsvilkår.

§ 21 Formidlerens fuldmagt

Bestemmelsen fastslår, at formidlingsaftalen ikke i sig selv indeholder en fuldmagt for formidleren til at forpligte opdragsgiveren over for tredjemand. Dette svarer til, hvad der gælder i dag, hvor formidleren ikke kan indgå bindende aftaler for opdragsgiveren uden særlig fuldmagt. Bestemmelsen er således kun medtaget for klarhedens skyld. Har formidleren fået en særlig fuldmagt, finder de almindelige regler herom anvendelse.

Det er ikke fundet nødvendigt at fastsætte særlige regler om tilbagekaldelse af fuldmagten. Ifølge § 12, stk. 2, kan salgsoopdraget trækkes tilbage uden varsel, og hermed falder også fuldmagten bort i det interne forhold. Formidlerens fuldmagt kan, overfor tredjemand, tilbagekaldes efter de gældende fuldmagsregler. Sådanne teknikaliteter vil ligge udenfor, hvad forbrugere flest vil kende til og agere efter. Det vil da også klart være i strid med "god skik" at benytte en skabt legitimation efter opdragets ophør.

§ 22 Frit formidlervalg

Stk. 1

Bestemmelsen sikrer frit valg af formidler for opdragsgiveren. Bestemmelsen vil fx hindre, at et banklån til en ny bolig betinges af, at låntagers hidtidige bolig skal sælges under anvendelse af en formidler, som vedkommende bank samarbejder med. En sådan begrænsning af forbrugers frie adgang til at vælge formidler synes urimelig, hvortil kommer, at det indebærer konkurrenceforvridning, hvis dominerende positioner på andre felter end ejendomsformidling udnyttes til at skaffe kunder til formidlingsvirksomhederne.

Er et sådant vilkår alligevel indsat, kan forbrugeren fastholde resten af aftalen, selv om det påberåbes, at vilkåret om bestemt ejendomsformidler eller ikke specificeret medlem af en formidlerkæde er ugyldigt. Banken f.eks. kan ikke påberåbe sig, at det var en afgørende forudsætning for låneaftalen, at der blev benyttet en bestemt formidler mv.

Stk. 2

Bestemmelsen tager højde for en særlig situation i forbindelse med realkreditinstitutternes debitorpleje.

§ 23 Forbud mod sammenkædning af ydelser

Stk. 1

Bestemmelsen fastslår, at ejendomsformidling, bortset fra krav om byggeteknisk gennemgang, ikke må betinges af, at køber eller sælger aftager andre ydelser end dem der er nødvendige for formidlingens korrekte udførelse.

Således kan forbrugeren ikke forpligtes til at aftage accessoriske ydelser, som f.eks. en bestemt finansieringsløsning eller bestemte forsikringer. Tillige hindrer bestemmelsen eksempelvis, at en aftale om formidling af opdragsgivers (sælgers) nuværende bolig betinges af, at købet af ny bolig skal foregå gennem formidleren og/eller med ydelser fra dennes samarbejdspartnere.

Bestemmelsen svarer til § 6, stk. 1, i den gældende ejendomsmæglerbekendtgørelse.

Den skal forebygge, at formidleren lægger pres på en køber for at få denne til at vælge en bestemt finansiering m.v. Alle købstilbud skal loyalt forelægges for sælger. Formidler må ikke diskriminere alt efter om et købstilbud antager finansieringsforslaget eller ej.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at køber får et finansieringstilbud. Tværtimod er et sådant obligatorisk, jf. § 18. Og det er heller ikke i strid med bestemmelsen at tilbyde f.eks. en kurssikringsaftale, når blot det er klart, at der er tale om et tilbud og bestemmelserne i § 9 og § 16 overholdes. Tilsvarende gælder tilbud om bygningsfejsforsikring osv.

Stk. 2

Efter bestemmelsen har ejendomsformidleren ikke krav på vederlag, hvis forbudet i stk. 1 overtrædes. 1 øvrigt henvises til erstatningsreglerne i § 24.

§ 24 Erstatningsansvar

Bestemmelsen indeholder regler om ejendomsformidlerens erstatningsansvar. Andre rådgiveres ansvar afgøres efter de almindelige regler om professions- og rådgivningsansvar.

Stk. 1

Af bestemmelsens 1. pkt. fremgår, at forbrugeren (køber eller sælger) har

ret til erstatning, såfremt forbrugeren lider tab som følge af formidlerens tilsidesættelse af sine pligter efter loven eller den indgåede formidlingsaftale efter dansk rets almindelige regler.

Bestemmelsen i 2. pkt. indebærer, at den formidler, som har en særlig interesse i, at forbrugeren følger et bestemt råd, har bevisbyrden for, at han har opfyldt sine pligter, når forbrugeren har fulgt det givne råd. Foran i afsnit 2.6. er der nærmere redegjort for baggrunden herfor. Det centrale er sammenblandingen af betalt rådgivning af en privat forbruger med afsætningen af finansielle produkter for en finansiell producent og denne dobbeltrolle set på baggrund af formidlerens forpligtelse til at præstere en rådgivning, som opfylder de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsformidling, som alene er bestemt af parternes interesser og forhold. Hertil kommer, at det er via valget af huset, at forholdet til den anden parts formidler bliver etableret.

Stk. 2

Det fastslås, at forbrugeren har krav på godtgørelse, hvis forbrugeren i god tro har indrettet sin økonomi i tillid til formidlerens beregning af salgssprovenu (sælger) eller ejerudgifter (køber), og denne beregning er forkert til skade for vedkommende. Formidleren må i givet fald godtgøre forbrugeren forskellen. Det samme er tilfældet, hvis forbrugeren i god tro med rimelighed har disponeret i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse foretaget af formidleren, og denne afviger væsentligt fra, hvad den burde være efter reglen i § 3.

Godtgørelsen af "forskellen" ved ejerudgiften må fastsættes skønsmæssigt, jf. herved Højesterets dom af 13. april 1981, UfR 1981 s. 410. Denne erstatning skal ikke give mulighed for til evig tid at blive boende til den "rigtige" udgift, men alene kompensere i rimeligt omfang under hensyn til indrettelsesbetragtningen og omdisponeringsmulighederne.

Værdiansættelsen danner grundlag for aftalen om udbudspris, men udbudsprisen siger intet om den tilgrundliggende værdiansættelse. I øvrigt bliver det sværere at bevise, at der er tale om en afvigelse som angivet i bestemmelsen, jo længere tid der går.

At afvigelsen skal være væsentlig, vil sige, at der skal foreligge et markant værdispring i forhold til den relevante ydergrænse for det skøn, som værdi-

ansættelsen er udtryk for. Den forskel, som kan forlanges erstattet, fastsættes skønsmæssigt ud fra den nævnte ydergrænse.

Bestemmelsen er baseret på det synspunkt, at en usagkyndig, der søger råd hos en professionel, i forbindelse med en aktivitet, som den usagkyndige kun udøver en enkelt eller nogle få gange i livet, bør kunne fæste lid til rigtigheden af den professionelles informationer og indrette sin økonomi på dette grundlag. Når der derefter sker en økonomisk forrykkelse i forhold til det, vedkommende med føje havde indrettet sig på, bør forbrugeren have kompensation for det derved opståede tab, når det professionelt tilvejebragte beslutningsgrundlag er forkert på de afgørende punkter, bestemmelsen omfatter.

Justitsministeriets, Assurandør-Societetets, Finansrådets og Realkreditrådets repræsentanter i udvalget finder det ikke godtgjort under udvalgsarbejdet, at der er behov for en så betydelig skærpelse af ejendomsformidleres ansvar for rigtigheden af provenuberegninger, beregninger af ejerudgift og værdiansættelser, som den foreslåede regel vil medføre. Efter stk. 2 skal formidleren således betale en nærmere angivet godtgørelse, selvom han kan bevise, at det ikke kan bebrejdes ham, at hans beregning er forkert. Denne godtgørelse må antages i mange tilfælde at svare til det økonomiske tab, og der vil således reelt være tale om et objektivi erstatningsansvar for formidleren. Det bemærkes i øvrigt, at udtrykket "godtgørelse" i anden lovgivning normalt bruges om økonomisk kompensation for skader, der ikke kan måles i penge.

✓ *Udvalgets øvrige 11 medlemmer* bemærker hertil, at tryghed og sikkerhed for forbrugere ved handel med fast ejendom er et væsentligt formål med loven. Det er i så henseende af helt afgørende betydning, at forbrugerne kan indrette sig i tillid til rigtigheden af professionelle ejendomsformidlers værdiansættelse og beregning af salgsprovenu og ejerudgift. Når formidlerens oplysninger på disse centrale punkter ikke er korrekte, er formidleren nærmere end forbrugeren til at bære risikoen og så langt bedre i stand dertil, fordi den via prissætning og forsikring kan pulveriseres til en marginalomkostning spredt ud på et stort antal opdrag. Det drejer sig om oplysninger, som er af helt afgørende karakter i forbindelse med ejendomshandel. ✕ Bestemmelsen beskytter den tillid og forventning til korrektheden, som private forbrugere med føje har i kraft af, at oplysningerne er af den nævnte karakter og hidrører fra en professionel erhvervsudøver på området. En sådan beskyttelse af en afgørende og rimelig forventning om korrekthed er

i god overensstemmelse med dansk rets almindelige regler, hvorefter der ifaldes ansvar for tilsikring. Det karakteristiske for tilsikringsansvaret er netop, at det ifaldes, når der foreligger en objektivt konstaterbar mangel ved den præsterede ydelse uden hensyn til, om der er noget at bebrejde vedkommende. Tilsikringsansvar udløses typisk, når modtageren af en oplysning har behov for at kunne stole på dens rigtighed og ud fra en risikobetragtning har føje til at kunne indrette sig i tillid til dens rigtighed.

Reglen bør derfor ikke som af mindretallet anskues ud fra en culparegel, men ud fra den lige så knæsatte regel i dansk ret om tilsikringsansvar. I den forbindelse bemærkes, at skulle en formidler f. eks. afslutte aftalen på opdragsgivers vegne uden at have fuldmagt dertil, jf. § 21, er formidleren objektivt ansvarlig efter aftalelovens § 25 ("indestår for, at han har fornøden fuldmagt"). Der er således ikke tale om en "betydelig" skærpelse af ansvaret. I langt de fleste tilfælde vil der være ansvar allerede efter stk. 1, 1. pkt. og ansvar efter bestemmelsen for, hvad der måtte ligge herudover, indebærer blot en præcisering i forhold til, hvad tilsikringsreglen fører til.

Udtrykket "godtgørelse" er valgt fremfor "erstatning" for at markere, at forbrugerens krav udløses i kraft af skuffelsen af den rimelige forventning, som bør beskyttes, uden det er fornødent at tage stilling til, om der foreligger et sådant tab, som ud fra et culpasyndspunkt ville kunne forlanges erstattet.

§ 25 Ejendomsmæglere

Stk. 1

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen skal føre et register over "ejendomsmæglere". Alene personer, som er optaget i registret, må benytte betegnelsen ejendomsmægler. Disse personer kan udøve ejendomsformidlingsvirksomhed, jf. § 8, stk. 1.

Ved denne bestemmelse vil alle personer, der driver selvstændig ejendomsmæglervirksomhed (med undtagelse af advokater), fremover være registreret hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

I dag er det alene personer beskikket som ejendomsmæglere efter 1. januar 1988, der er registreret hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Der er således intet samlet register for ejendomshandlerne og en stor del af ejendomsmæglerne.

Et samlet register vil give en bedre mulighed for at sikre, at erhvervet alene udøves af personer, som har ret til dette efter toven.

Stk. 2

Bestemmelsen opregner de krav, der stilles til personer, for at blive optaget i registret.

En del af kravene er stort set uændret overført fra gældende lovgivning. Det gælder kravet om, at vedkommende har 1) bopæl her i landet, 2) ikke er umyndig eller under lavværgemål, 3) ikke har anmeldt betalingsstandsning eller er under konkurs, 4) ikke driver et erhverv eller indtager en stilling, som efter regler fastsat af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen er uforenelige med virksomhed som ejendomsformidler, og 9) ikke har forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover. Nr. 10) om gebyr for registrering svarer til den gældende regel om gebyr for beskikkelse som ejendoms-mægler.

I modsætning til gældende lovgivning er kravet om dansk indfødsret ikke medtaget i forslaget. Flere internationale aftaler om fri udveksling af tjenesteydelser har gjort dette krav illusorisk, jf. bl.a. bekendtgørelse nr. 117 af 19. februar 1992 om fravigelse af indfødsrets- og bopælskrav ved meddelelse af visse beskikkelser.

Kravet om ikke at være i gæld til det offentlige med 50.000 kr. er ubetinget, for så vidt der ikke foreligger en reel tvist om beløbet, et spørgsmål, der forudsættes afgjort med anke til Erhvervsankenævnet. Den, der ønsker at blive registreret, kan undgå problemer ved at bringe gælden ud af verden, og kan det ikke lade sig gøre, synes det økonomiske grundlag for tyndt, jf. herved § 8, stk. 2.

Det afgørende nye i stk. 2 er dels kravet i nr. 7) om opfyldelse af betingelsen om sikkerhedsstillelse i § 8, stk. 2, dels kravene i nr. 5) og 6) om teoretisk og praktisk kunnen for alle personer, der ønsker selvstændigt at kunne udøve erhvervet som ejendoms-mægler. Det bemærkes, at kvalifikationsniveauet som minimum bør være det nuværende uddannelsesniveau til ejendoms-mægler, og at der tilstræbes et kvalitetsløft i forhold hertil.

Hermed er gjort op med spørgsmålet om fri adgang til at udøve hvervet som ejendomsformidler. Det skal ikke længere være muligt at udøve hvervet på baggrund af et næringsbrev - med de få krav der stilles til et sådant -

jf. dog overgangsbestemmelsen i § 33. Fremover skal ejendomsmæglere have teoretisk og praktisk uddannelse.

Stk. 3

Den ansatte mægler skal ikke stille sikkerhed, men være registreret og opfylde øvrige betingelser herfor. Sikkerhed stilles af den virksomhed, hvori han er ansat.

Stk. 4

Registreringen skal slettes, når visse forhold foreligger. Nr. 1), 2) og 4) svarer til de gældende regler for bortfald af beskikkelse som ejendomsmægler, jf. dog om nr. 4, hvad der er anført om stk. 2, nr. 7.

Som noget nyt er medtaget reglen i nr. 3) om, at registrering slettes, hvis vedkommende har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af virksomhed som ejendomsformidler, og de udviste forhold giver grund til at antage, at vedkommende ikke fremtidig vil udøve virksomhed på forsvarlig måde. En sådan regel om næringsforbud gælder inden for andre liberale erhverv.

Ved bedømmelse af forhold efter denne bestemmelse skal der lægges vægt på, om der er tale om grov eller oftere gentagen forsømmelse. Det må erindres, at sletning af registret er ensbetydende med fratagelse af retten til at udøve virksomheden selvstændigt. Derfor kan mindre fejl og forseelser ikke danne grundlag for fratagelse, men alene for (eventuelt) erstatningskrav, strafansvar osv.

Stk. 5 og 6

Bestemmelserne svarer til, hvad gælder på andre områder.

Stk. 7

Bestemmelsen svarer til reglen i § 4, stk. 3, i den gældende ejendomsmæglerlov.

§ 26 Ejendomsmægleres ejendomsformidlingsvirksomhed

Bestemmelsen omhandler kun virksomhed efter § 8, stk. 1, nr. 1.

Stk. 1

Bestemmelsen åbner mulighed for at drive ejendomsmæglervirksomhed i selskabsform. Begrænsninger i et sådant selskabs virksomhedsområde skal

følge, hvad der måtte blive bestemt i henhold til § 25, stk. 2, nr. 4. Det er forudsat, at der skal gælde stort set de samme begrænsninger med hensyn til ejerskab, som gælder for øvrige liberale erhverv - med de for advokater, fastsatte regler som model.

Stk. 2

Bestemmelsen svarer til reglen i den gældende ejendomsmæglerbekendtgørelses § 3, stk. 1, om filialdrift. Bestemmelsen er dog suppleret med et krav om, at ejendomsmægleren, som leder forretningsstedet, skal have denne opgave som sin hovedbeskæftigelse. Det er hermed ønsket at styrke ejendomsmæglerens engagement i virksomhedens drift og således også i serviceringen af forbrugerne.

Stk. 3

Bestemmelsen sigter på at give forbrugerne (ejendomssælgere og -købere) et tilbud om en særlig form for ejendomsmæglerbistand, præget af garantier mod afhængighed af andre interesser end forbrugerens.

Bestemmelsen er et væsentligt led i lovudkastet, idet den rendyrker den uafhængige mæglervirksomhed. Forbrugerne får på denne måde et alternativ til det øvrige mæglermarked, hvor mæglerne, som det fremgår af andre regler i lovudkastet, kan være bundet af aftaler om at søge afsat andre ydelser end blot ejendomsformidling.

Uden dette alternativ kunne det forekomme betænkeligt at give adgang til frit at kombinere formidling med andre ydelser på et område som ejendomshandel, der ofte kan være af afgørende betydning for forbrugernes økonomi og hele velfærd.

Bestemmelsen indebærer, at en ejendomsmægler får adgang til - og eneret til - at betegne sig som "uafhængig ejendomsmægler", når virksomheden som mægler drives på en sådan måde, at der ikke kan rejses tvivl om, at mægleren optræder som sælgerens eller køberens uafhængige tillidsmand.

Ejendomsmægleren skal således være helt fri for erhvervsmæssig tilknytning til andre virksomheder af en sådan art, at tilliden til uhildethed kan svækkes. Mægleren må ikke have bundet sig til fortrinsvis at afsætte, foreslå eller anbefale bestemte finansielle eller andre produkter i tilknytning til ejendomsformidlingen, men skal stedse alene handle ud fra, hvad der konkret er bedst for forbrugeren. Mægleren må ej heller skaffe sig indtægt ved

provision og lignende fra tredjemand ved udførelsen af formidlingsopdraget for forbrugeren og må ikke fra tredjemand modtage belønninger eller begunstigelser såsom årsbonus, markedsføringstilskud, studierejser og rentefrie lån.

Bestemmelsen i stk. 3 bygger på frivillighed - ejendomsmæglerne må selv tage stilling til, om de vil virke som "uafhængige" eller på grundlag af lovudkastets andre regler, og forbrugerne må afgøre, i hvilket omfang de foretrækker den ene eller den anden form for ejendomsformidling.

Den ejendomsmægler, der benytter betegnelsen "uafhængig", uden at forudsætningerne herfor er opfyldt, skal afregistreres under de betingelser, der er angivet i § 25, stk. 4, nr. 3.

Lovudkastets øvrige bestemmelser gælder også for uafhængige ejendomsmæglere.

Stk. 4

Den ejendomsmægler, der ved samarbejdsaftaler eller lign. har forpligtet sig til at virke for afsætningen af produkter med tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal drive sin virksomhed under et navn, hvoraf det tydeligt fremgår, hvem han samarbejder med. Med denne bestemmelse tilstræbes det at skabe gennemsigtighed i samarbejdssystemerne inden for ejendomsformidlingsbranchen. Det skal være muligt for forbrugerne umiddelbart at konstatere, hvem ejendomsformidleren samarbejder med.

Det følger af § 16, stk. 1, at en formidler ikke må forpligte sig til udelukkende at anbefale eller i øvrigt anwise en bestemt leverandørs produkter.

§ 27 Advokaters ejendomsformidlingsvirksomhed

Der henvises til bemærkningerne til § 26, stk. 4.

§ 28 Pengeinstitutters, realkreditinstitutters og forsikrings-selskabers ejendomsformidlingvirksomhed

Stk. 1

Når pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber driver ejendomsformidlingsvirksomhed i et selvstændigt selskab, hvad enten det er et datterselskab eller et selskab ejet af et datterselskab, stilles krav om,

at den selskabsretlige forbindelse umiddelbart skal fremgå af formidlings-selskabets navn. Bestemmelsen er, ligesom reglerne i § 26, stk. 4, og § 27, indsat for at sikre gennemsigtigheden på ejendomsformidlingsmarkedet.

Pligten til at deklarere interessefællesskabet i eller i tilknytning til ejendomsformidlingsselskabets navn skal opfyldes på en sådan måde, at forbrugerne ikke vildledes med hensyn til de selskabsretlige hæftelsesforhold ved at blive bibragt den opfattelse, at de entrerer med det bag ejendomsformidlingsselskabet stående finansielle institut. Det er derfor en balancegang at få tilkendegivet interessefællesskabet og samtidig undgå, at forbrugerne identificerer ejendomsformidlingsselskabet med det bagved stående finansielle selskab. Hertil kommer den komplikation, at det bagved stående selskab kan være flere. Der er således både principielle og praktiske problemer forbundet med den konkrete opfyldelse af deklarationspligten. For at sikre en korrekt og hensigtsmæssig form er det overladt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen at godkende den måde, hvorpå forbindelsen reflekteres i eller i tilknytning til virksomhedens navn. Det skal herved tages i betragtning, at det godkendte skal stå i telefonbogen, på butiksskilte, brevpapir o.s.v.

I en række eksisterende franchiseaftaler er franchisegiver et selvstændigt selskab oprettet af et realkreditinstitut, et pengeinstitut eller et forsikrings-selskab. På denne måde kan det ofte blive sløret, hvem den egentlige samarbejdspartner er. Det er derfor en betingelse, at det umiddelbart fremgår af ejendomsformidlingsvirksomhedens/kædens navn, til hvilket realkreditinstitut, pengeinstitut eller forsikringsselskab der er knyttet forbindelse.

Stk. 2

Bestemmelsen svarer til § 26, stk. 2.

§ 29 Lovens ufravigelighed

Bestemmelsen svarer til og skal forstås i overensstemmelse med de tilsvarende bestemmelser i anden forbrugerbeskyttende lovgivning. En branches kutymen viger således for lovens krav.

Bestemmelsen er ikke til hinder for hos en ejendomsformidler at købe enkelttydelser der ellers indgår i et (samlet) formidlingsopdrag, f.eks. værdiansættelse eller økonomiberegning, når formidlerens udførelse af hvervet kan ske uden tilsidesættelse af de pligter, der påhviler en formidler i forhold til den anden part i en ejendomshandel.

§ 30 Myndighed

Der henvises til afsnit 2.10. foran. Det er forudsat, at interesserepræsentanter i det i stk. 2 nævnte udvalg udnævnes efter indstilling fra vedkommende organisationer.

§ 31 Anke

Bestemmelsen giver Industriministeren mulighed for at fastsætte regler om klageadgang for afgørelser truffet af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i medfør af loven. Reglen svarer til § 6a i den gældende ejendomsmæglerlov.

Det bemærkes, at det er forudsat, at kun afgørelser truffet over for en person, et selskab m.v., ikke udstedte regler, skal kunne ankes.

Såfremt industriministeren ønsker, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsens afgørelser ikke skal kunne indbringes for anden administrativ myndighed, giver bestemmelsen også mulighed for at fastsætte en sådan regel.

Efter gældende regler kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsens afgørelser i medfør af lov om ejendomsmæglere indbringes for Industriministeriets Erhvervsankenævn, jf. bekendtgørelse nr. 146 af 16. marts 1988 om henlæggelse af visse beføjelser til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen samt om klageadgang over visse afgørelser.

§ 32 Straf

Præcise informationspligter, formkrav og handleforbud bør i det angivne omfang være Strafsanktioneret.

I øvrigt erindres om, at den foreslåede lov om ejendomsomsætning er et supplement til de generelle erhvervsregulerende og forbrugerbeskyttende love, som gælder fuldt ud ved siden af. Det betyder bl.a., at tilsidesættelsen af loven om omsætning af fast ejendom vil kunne imødegås med sanktioner efter markedsføringsloven, ikke blot via Forbrugerombudsmanden, men også f.eks. i form af forbudsag anlagt af vedkommende erhvervs- og forbrugerorganisationer.

§ 33 Ikrafttrædelse, overgangsregel

I stk. 2 er fastsat de overgangsregler, som er fundet nødvendige, for ikke at fratage en række personer de rettigheder, de har efter gældende lov. Efter overgangsreglerne har personer, der i dag er beskikket som ejendomsmægler eller har næringsbrev som ejendomshandler, i en periode af 6 måneder

efter lovens ikrafttræden ret til at blive optaget i ejendomsmæglerregisteret, uden at skulle opfylde de i lovforslaget stillede krav til uddannelse, såfremt de har drevet selvstændig virksomhed i et år. Således vil der højst sandsynligt også fremover være visse ejendomsformidlere med kun meget lidt eller ingen teoretisk uddannelse, nemlig de nuværende ejendomshandlere, som lader sig registrere i løbet af de 6 måneder.

Samtidig giver overgangsreglerne de ovennævnte personer mulighed for i samme periode at udøve formidlererhvervet, uden at de opfylder kravene om registrering.

5. Konsekvensændringer i anden lovgivning

Som anført lægges der i Udvalgets lovudkast op til en adskillelse af beslutningen om køb af en ejendom og beslutningen om finansiering af købet, jf. afsnit 2.2. om kontantprisprincippet. Til understøttelse af dette princip er det nødvendigt med ændringer i stempelovgivningen og realkreditlovgivningen, således at denne ikke favoriserer en bestemt finansieringsmodel, men tværtimod forholder sig neutralt med hensyn til, om en handels finansiering tilrettelægges af sælger eller køber.

Efter *stempelovens* § 57, (jf. § 57 A, stk. 3, nr. 2) skal sælgerpantebreve (eller erstatning for et sælgerpantebrev, der indgår i en slutseddel) stemples med 7,5 pct. af det pantsikrede beløb. Dette gælder også lån optaget i realkreditinstitut. Pantebreve, hvorved der gives et pengeinstitut pant i ejerbolig, skal i modsætning hertil stemples med 4,0 pct. af det pantsikrede beløb. Hvis køber selvstændigt - uden slutseddelaftale med sælger - sammensætter køkets finansiering (kontanthandelsprincippet), vil køber oftest optage lån i et pengeinstitut for det beløb, som ellers dækkes af et sælgerpantebrev. Herved stiger stempelafgiften for denne del af købesummen med 2,5 pct. Denne forskel mellem den sælgerfinansierede og den køberfinansierede handel kan fjernes ved en ændring af *stempelovens* § 57 A, stk. 3, nr. 2, så bestemmelsen i stedet for erstatning for slutseddelaftalte sælgerpantebreve omhandler pantebreve, der udstedes i forbindelse med køb/salg af ejendommen.

Efter *stempelovens* § 62, stk. 1, nr. 3, er dokumenter om lån i realkreditinstitutter, som optages til indfrielse af sådanne lån, stempelfri. Der kræves i dag en snæver tidsmæssig sammenhæng mellem aflysningen af gammelt pantebrev og oprettelsen af nyt pantebrev for at stempelfrihed kan opnås. Såfremt sælger skal afvikle det gamle realkreditlån og køber optage det nye realkreditlån (kontanthandelsprincippet), må det forventes/befrygtes, at der går et stykke tid mellem afviklingen af det gamle og optagelsen af det nye lån.

Det vil derfor være ønskeligt, om der i den i medfør af § 62, stk. 8, udstedte bekendtgørelse om stempelafgift fastsættes en tilpas lang periode, indenfor hvilken afvikling og optagelse kan finde sted, uden at muligheden for stempelfrihed falder bort. Udvalget har noteret, at Told- og Skattestyrelsen har forlænget fristen fra 4 uger til 4 måneder, hvilket dog næppe helt vil løse problemet.

Udvalget har også noteret, at Boligministeriet har bebudet en ændring af

bekendtgørelse nr. 515 af 28. juni 1991 om udmåling af realkreditlån, således at der skabes mulighed for, at alle institutter kan anvende samme tilbudsstidspunkt til beregning af låneprovenu, hvorved undgås, at køber i et marked med stigende kurser reelt kan være afskåret fra at vælge et andet institut end det, hvis tilbud sælgers finansieringsforslag er baseret på.

Udvalgets lovudkast indebærer en ophævelse af lov om ejendomsmæglere, lovebekendtgørelse nr. 182 af 25. marts 1988. Herved ophæves samtidig alle bekendtgørelser, som er udstedt i medfør af loven. Det drejer sig om *bekendtgørelse nr. 418 af 9. august 1977 om ejendomsmægleres uddannelse*, *bekendtgørelse nr. 46 af 12. januar 1989 om forretningsorden for Ejendomsmæglerkommissionen* og *bekendtgørelse nr. 673 af 3. oktober 1990 om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed*. Lovudkastet bemyndiger imidlertid Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, henholdsvis industriministeren til at fastsætte regler på de områder, som i dag er dækket af de ovennævnte bekendtgørelser.

I *bekendtgørelse nr. 146 af 16. marts 1988 om henlæggelse af visse beføjelser til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen samt om klageadgang for visse afgørelser* bør følgende² i øvrigt udgå i den indledende tekst: "... § 6a i lov nr. 218 af 8. juni 1966 om ejendomsmæglere ...". Tillige bør bekendtgørelsens § 6, nr. 5, udgå. I stedet kan der i bekendtgørelsen indsættes en henvisning til Lov om omsætning af fast ejendom (lovudkastets § 31), for så vidt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens afgørelser efter loven skal kunne indbringes for Erhvervsankenævnet.

Da Ejendomsmæglerkommissionen ikke foreslås videreført, bør bekendtgørelsens § 8 udgå.

Bekendtgørelse nr. 548 af 20. juli 1990 om ejendomsmæglerkursus og kursus i ejendomsvurdering vil fortsat være i kraft efter lovforslagets ikrafttræden, idet denne er udstedt i medfør af Undervisningsministeriets lovgivning om åben uddannelse og undervisning på de godkendte handelsskoler. I lovudkastets § 25 er det bestemt, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen godkender den teoretiske uddannelse, som Undervisningsministeriet fastsætter for ejendomsmæglere.

I bekendtgørelse nr. 117 af 19. februar 1992 om fravigelse af indfødsrets og bopælskrav ved meddelelse af visse beskikkelser m.v. bør "§ 1, stk. 2 i lov om ejendomsmæglere" i § 1, nr. 3, erstattes af "§ 25, stk. 2, i lov om

omsætning af fast ejendom". I bekendtgørelse nr. 303 af 30. april 1992 om afgift for visse beskikkelser og for optagelse i revisorregisteret bør "§ 2 i lov om ejendomsmæglere, jf" erstattes af "§ 24, stk. 2, nr. 10, i lov om omsætning af fast ejendom".

*Næringsloven, lovbekendtgørelse nr. 185 af 25. marts 1988,
som ændret ved §9 i lov nr. 936 af 27. december 1991.*

Næringsloven

Kapitel 1

Lovens område

§ 1. Denne lov gælder for selvstændig næringsvirksomhed som:

- 1) Handlende, håndværker og industridrivende.
- 2) Speditør.
- 3) Vognmand.
- 4) Auktionsholder.
- 5) Vekselerer.
- 6) Ejendomshandler.

Stk. 2. Loven gælder for andelsforeninger i det omfang, deres virksomhed udadtil fremtræder som næringsvirksomhed.

Stk. 3. Offentlige institutioners næringsvirksomhed berøres ikke af loven.

Kapitel 2

Almindelige bestemmelser

§ 2. Personer har ret til at drive næring som nævnt i § 1, stk. 1, nr. 1-3, når de:

- 1) har dansk indfødsret,
- 2) har bopæl i Danmark og
- 3) er myndige eller efter myndighedsloven har

fået tilladelse til på egen hånd at drive vedkommende næring.

Stk. 2. Enhver, der driver næring som nævnt i § 1, stk. 1, nr. 4-6, skal have næringsbrev, jf. dog § 5, stk. 2,2. pkt. § 22, stk. 4, og § 23, stk. 2.

Stk. 3. Personer har ret til at få næringsbrev som nævnt i stk. 2, når de:

- 1) opfylder betingelserne i stk. 1 og
- 2) ikke er under konkurs.

Stk. 4. Næringsbrev til de i § 1, stk. 1, nr. 4-6, nævnte næringer kan nægtes, såfremt den pågældende har betydelig forfalden gæld til det offentlige, hvorved forstås beløb i størrelsesordenen 50.000 kr. og derover.

Stk. 5. Næringsbrev til de i § 1, stk. 1, nr. 5 og 6, nævnte næringer kan nægtes under de omstændigheder, der er nævnt i borgerlig straffelovs § 78, stk. 2.

§ 3. Kravet i § 2, stk. 1, om dansk indfødsret og bopæl i Danmark bortfalder i det omfang, dette har hjemmel i international aftale eller ved bestemmelser fastsat af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan i øvrigt undtage fra betingelserne i § 2, stk. 1, nr. 1-3. Gives tilladelse til en person, der ikke

har bopæl her i landet, skal virksomheden ledes af en bestyrer, der opfylder betingelserne i § 2, jf. § 3 stk. 1, for at drive vedkommende næring. Bestyreren skal dog ikke have næringsbrev.

§ 4. I ansvarlige interessentskaber og kommanditselskaber skal alle personligt ansvarlige deltagere opfylde lovens betingelser for at drive vedkommende næring.

§ 5. Aktieselskaber og anpartsselskaber har ret til at drive næring som nævnt i § 1, stk. 1, nr. 1-3, når de er registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen eller er anmeldt til styrelsen som værende under stiftelse.

Stk. 2. Aktieselskaber og anpartsselskaber har ret til næringsbrev til næring som nævnt i § 1, stk. 1, nr. 4 og 5, når de er registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og direktørerne og flertallet af bestyrelsesmedlemmerne opfylder betingelserne i § 2, stk. 3, nr. 2, og stk. 4 og 5 for at få næringsbrev til vedkommende næring. Er selskabet under stiftelse, må det, når det er anmeldt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, drive virksomhed, indtil næringsbrevet efter registreringen kan udstedes.

Stk. 3. Andre her i landet hjemmehørende selskaber med begrænset ansvar, herunder selskaber med vekslende medlemstal eller vekslende kapital, foreninger, stiftelser og andre selvejende institutioner, har ret til at drive næring som nævnt i § 1, stk. 1, nr. 1-3, og til næringsbrev til næring som nævnt i § 1, stk. 1, nr. 4 og 5, når direktørerne og flertallet af bestyrelsesmedlemmerne opfylder betingelserne i § 2, jf. § 3, for at drive vedkommende næring. De pågældende skal dog ikke have næringsbrev.

Stk. 4. Filialer af udenlandske selskaber m.v. af den i stk. 1-3 nævnte art må kun drive næring som nævnt i § 1, nr. 1-3, og få næringsbrev til næring som nævnt i § 1, stk. 1, nr. 4 og 5, såfremt dette er hjemlet i international aftale eller ved bestemmelser fastsat af

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan herudover tillade dette i særlige tilfælde. Filialbestyrere skal opfylde betingelserne i § 2, jf. § 3, stk. 1, for at drive vedkommende næring. Filialbestyreren skal dog ikke have næringsbrev.

§ 6. Næringsdrivende, der har fast forretningssted, skal have et opslag med indehaverens navn på et sted, der er iøjnefaldende for kunderne. For næringer, der er betinget af næringsbrev, ophænges dette eller et af vedkommende myndighed udstedt duplikateksemplar.

Stk. 2. Automater skal være forsynet med indehaverens navn (firma) og forretningsadresse.

§ 7. Retten til at drive næring bortfalder, når den pågældende ikke længere opfylder lovens betingelser for at drive næring, jf. dog § 8.

Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan undtage fra bestemmelserne i stk. 1.

§ 7a. Et næringsbrev kan tilbagekaldes af den, der har udstedt næringsbrevet, såfremt den næringsdrivende har betydelig forfalden gæld til det offentlige, hvorved forstås beløb i størrelsesordenen 100.000 kr. og derover. Næringsbrevet kan tilbagekaldes på tid fra 1 til 5 år eller indtil videre. Afgørelsen skal indeholde oplysning om adgang til domstolsprøvelse efter stk. 2 og om fristen herfor.

Stk. 2. En afgørelse i henhold til stk. 1 kan af den, afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for domstolene. Anmodning herom skal fremsættes over for den myndighed, der har tilbagekaldt næringsbrevet, inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Myndigheden anlægger sag mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former.

Stk. 3. Anmodning om sagsanlæg har ikke opsættende virkning, men retten kan ved kendelse bestemme, at den pågældende under sagens behandling skal have adgang til at drive

3

næring, hvortil næringsbrev kræves. Ankes en dom, hvorved en tilbagekaldelse ikke findes lovlig, kan den ret, der har afsagt dommen, eller den ret, hvortil sagen er indbragt, bestemme, at næring, hvortil næringsbrev kræves, ikke må drives under ankesagens behandling.

§ 7b. En tilbagekaldelse efter § 7a, stk. 1, kan til enhver tid efter ansøgning ophæves af den myndighed, der har truffet afgørelsen. Hvis en ansøgning herom afslås, kan ansøgeren forlange afgørelsen prøvet ved domstolene, såfremt tilbagekaldelsen er sket indtil videre og der er forløbet mindst 5 år efter tilbagekaldelsen og mindst 2 år efter, at ophævelsen senest er nægtet ved dom. § 7a, stk. 2, 2. og 3. pkt., finder tilsvarende anvendelse.

§ 8. Et dødsbo, en ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, et konkursbo eller en værge for en umyndiggjort kan fortsætte virksomheden med henblik på afvikling, afhændelse eller lignende. Adgangen hertil gælder kun indtil 1 år efter dødsfaldet, konkursdekretets afsigelse eller umyndiggørelsen. I særlige tilfælde kan Skifteretten forlænge fristen.

§ 9. Dispensationer eller tilladelser, der gives i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i medfør af loven, kan begrænses og betinges.

Stk. 2. Afgørelser efter loven, der træffes af politimesteren, i København af magistraten, kan indbringes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Stk. 3. Erhvervs- og Selskabsstyrelsens afgørelser kan ikke indbringes for højere administrativ myndighed.

Kapitel 3

Handlende, håndværkere og industridrivende

§ 10. Varer må kun afsættes fra fast forretningssted, jf. dog §§ 12-14.

Stk. 2. Fast forretningssted er varige ud-

salgssteder, fabriks- og værkstedslokaler samt automater.

§ 11. (Ophævet).

§ 12. Ved omførsel kan personer, uanset at betingelserne for at drive næring som handlende, håndværker og industridrivende ikke er opfyldt, sælge.

a) naturalprodukter af jordbrug, husdyrhold og fiskeri, sådanne naturalprodukter, der er konserveret ved frysning, røgning eller saltning, samt brød, mælk, fløde, konsum-is, ost, smør og margarine;

b) aviser, ugeblade og tidsskrifter, dog kun på gader og pladser.

Stk. 2. Den, der i henhold til stk. 1 alene omfører fiskevarer, kan i forbindelse hermed omføre tilbehør hertil samt fiskehermetik.

Stk. 3. Den, der driver næring som handlende, håndværker og industridrivende, kan omføre varer til salg til erhvervsdrivende, der anvender de pågældende varer i deres virksomhed.

Stk. 4. Løvrigt må salg ved omførsel ikke finde sted.

Stk. 5. På køretøj, skib eller telt, der benyttes til salg i henhold til stk. 1, skal sælgerens navn og adresse tydeligt anføres.

§ 13. I særlige tilfælde kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen give personer og selskaber m.v. tilladelse til for et begrænset tidsrum adgangen at omføre nærmere angivne varer til salg.

§ 14. Ved torvehandel, på markeder og ved dyrskuer kan der sælges næringsmidler, der hidrører fra jordbrug, husdyrhold og fiskeri, husdyr samt danske husflidsprodukter. Sådant salg kan finde sted, uanset at betingelserne for at drive næring som handlende, håndværker og industridrivende ikke er opfyldt.

Stk. 2. Torvehandel må kun finde sted på de tider og steder samt på de vilkår, som kommu-

nalbestyrelsen fastsætter i samråd med politimesteren, i København politidirektøren.

§ 15. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan undtage næringsvirksomhed på købestævner og udstillinger fra bestemmelserne i denne lov.

Stk. 2. Handlende, håndværkere og industri-drivende kan holde udstilling og i udstillingslokalet - også i den almindelige butikslukketid - optage bestillinger. Udstillingslokalet må kun holdes åbent for og bestillinger kun modtages fra næringsdrivende, som anvender de pågældende varer i deres virksomhed.

Stk. 3. Udstillinger, som nævnt i stk. 2, må ikke afholdes i butikker m.v., der omfattes af lukkeloven. 1)

§ 16. Handlende, håndværkere og industri-drivende har ret til at sælge deres varer ved auktion.

§ 17. Personer, der har bestået svendeproeve i et håndværksfag i henhold til lovgivningen om lærlingeforhold eller anden godkendt prøve i faget, har ret til at anvende betegnelsen "mester" i forbindelse med angivelse af det håndværksfag, hvori prøven er bestået. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan tillade, at personer, som på anden måde har godtgjort at have tilsvarende håndværksfaglig færdighed, anvender sådan betegnelse.

Stk. 2. Betegnelsen "mester" i forbindelse med angivelse af et håndværksfag må kun anvendes af personer, som har ret hertil efter stk. 1.

§ 18. Betegnelsen "grosserer" må kun anvendes af handlende, der regelmæssigt og som en væsentlig del af deres handelsvirksomhed sælger varer til andre næringsdrivende til videresalg eller forarbejdning, eller som før denne lovs ikrafttræden har fået ret til denne betegnelse.

Kapitel 4

Speditører og vognmænd

§ 19. Ved spedition forstås i denne lov foretagelse af forsendelser af gods i eget navn for fremmed regning.

Stk. 2. Speditører skal have fast forretningssted.

§ 20. Ved vognmandsvirksomhed forstås i denne lov befordring af personer eller gods med motorkøretøjer.

Kapitel 5

Auktionsholdere, vekselerere og ejendomshandlere

§ 21. Ved auktionsholdervirksomhed forstås i denne lov modtagelse af varer til salg ved auktion på dertil bestemte steder og forberedelse af auktionen.

Stk. 2. Auktionsholdere må ikke drive handel, håndværk eller industri. Hvis fortsættelse af en bestående auktionsholdervirksomhed af særlige grunde er ønskelig, kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen undtage fra denne bestemmelse. Auktionsholderes forretningslokaler må kun med Erhvervs- og Selskabsstyrelsens tilladelse bruges til anden næringsvirksomhed.

§ 22. Ved vekselerervirksomhed forstås i denne lov køb eller salg af værdipapirer for fremmed regning, arbitrageforretninger og veksling af penge.

Stk. 2. Betegnelsen "vekselerer" må kun benyttes af næringsdrivende, der har næringsbrev som vekselerer.

Stk. 3. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen giver nærmere regler for udøvelse af vekselerervirksomhed, derunder regler om revision og om adgang til at bruge agenter. Vekselerer skal have fast forretningssted.

Stk. 4. I det omfang anden lovgivning tillader danske pengeinstitutter med særlig tilladel-

se at drive vekselerervirksomhed, kan dette ske uden næringsbrev.

§ 23. Ved ejendomshandlernæring forstås i denne lov virksomhed som mellemmand ved køb og salg af fast ejendom samt fra fast forretningssted dreven erhvervsvirksomhed.

Stk. 2. Ejendomsmæglere og advokater kan uden næringsbrev drive ejendomshandlernæring.

Stk. 3. Næringsbrev som ejendomshandler kan kun udstedes til personer. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte, at visse erhverv og stillinger ikke kan forenes med ejendomshandlernæring.

Stk. 4. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler for ejendomshandleres virksomhed. Ejendomshandlere skal have fast forretningssted.

Stk. 5. Ejendomshandlere og disses medarbejdere må ikke udfærdige de til tinglysning bestemte dokumenter om overdragelse af fast ejendom.

§ 24. Næringsbrev som auktionsholder, vekselerer eller ejendomshandler udstedes af politimesteren på det sted, hvor eller hvorfra næringsvirksomheden agtes drevet, i København af magistraten. Næringsbrev giver ret til at drive næring i og fra politikredsens.

§ 25. I næringsbrevet angives indehaveren, næringens art og det område, for hvilket det gælder.

Stk. 2. For udstedelse af næringsbreve og duplikateksemplarer af disse betales et gebyr, der fastsættes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Gebyret tilfalder staten, i København dog kommunen.

§ 26. Hvis retten efter et næringsbrev er bortfaldet, jf. §§ 7 og 7a, eller frakendt efter reglerne i borgerlig straffelovs § 79, skal næringsbrevet straks afleveres til den myndighed, der har udstedt det.

Kapitel 6

Straffebestemmelser

§ 27. Den, der uberettiget driver en af de i § 1, stk. 1, nr. 1-6, nævnte næringer, samt den, der overtræder § 4, § 6, § 10, stk. 1, § 11, stk. 1, § 12, stk. 4 og 5, § 14, stk. 2, § 15, stk. 2, 2.pkt., og stk. 3, § 17, stk. 2, § 18, § 19, stk. 2, § 21, stk. 2, 1. og 3. pkt., § 22, stk. 2 og 3, 2. pkt., § 23, stk. 4, 2. pkt., og stk. 5, og § 26, straffes med bøde.

Stk. 2. I forskrifter, der udstedes i medfør af loven, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 3. Er overtrædelsen begået af et aktieselskab, anpartsselskab, andelsselskab, eller lignende, kan bødeansvar pålægges virksomheden som sådan.

Kapitel 7

Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser m.v.

§ 28. Loven træder i kraft den 1. januar 1976.

Stk. 2. Følgende bestemmelser ophæves:

- 1) Næringslov nr. 212 af 8. juni 1966 og
- 2) anordning af 23. april 1817 om handelsberettigelse m.v.

§ 29. De i medfør af tidligere næringslove udstedte næringsadkomster, der er gældende ved lovens ikrafttræden, bevarer deres gyldighed.

§ 30. Rettigheder eller forpligtelser, der i anden lovgivning er knyttet til virksomhed betinget af næringsbrev som handlende, håndværker og industridrivende samt som speditør og vognmand, knyttes efter lovens ikrafttræden til næringens udøvelse.

§ 31. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Lov nr. 851 af 23. december 1987 indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

Loven træder i kraft den 1. januar 1988.

Industriministeriet, den 25. marts 1988

NILS WILHJELM

/J. Hammer Hansen

¹⁾ Nu lov om butikstid.

*Ejendomsmæglerloven, lovbekendtgørelse nr. 182 af 25. marts 1988,
som ændret ved § 13 i lov nr. 936 af 27. december 1991*

Ejendomsmæglerloven

§ 1. Ejendomsmæglere beskikkes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Stk. 2. Ret til at få beskikkelse som ejendomsmægler har enhver person, der

- 1) har dansk indfødsret,
- 2) har bopæl her i landet,
- 3) er myndig og ikke er under lavværgemål eller har sit bo under konkursbehandling og
- 4) har bestået en særlig prøve, jf. § 3.

Stk. 3. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan bestemme, at retten til at indstille sig til prøven, jf. § 3, eller retten til at få beskikkelse betinges af, at den pågældende har været beskæftiget i en virksomhed, der kan antages at have givet ham kendskab til ejendomsforhold.

Stk. 4. Beskikkelse kan nægtes under de i borgelig straffelovs § 78, stk. 2, nævnte omstændigheder. Beskikkelse kan endvidere nægtes, såfremt den pågældende har betydelig forfalden gæld til det offentlige, hvorved forstås beløb i størrelsesordenen 50.000 kr. og derover.

Stk. 5. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan undtage fra betingelsen i stk. 2, nr. 1.1 så fald kan beskikkelsen begrænses og betinges.

§ 2. For beskikkelse som ejendomsmægler

betales afgift efter bestemmelser, fastsat af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

§ 3. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter de nærmere bestemmelser om den i § 1, stk. 2, nr. 4 omhandlede prøve, herunder betingelserne for at indstille sig til prøven, kravene til prøven, prøvens afholdelse og bedømmelsen.

Stk. 2. Til bistand for Erhvervs- og Selskabsstyrelsen ved administrationen af loven, herunder ved fastsættelse af bestemmelserne i henhold til stk. 1, nedsætter Erhvervs- og Selskabsstyrelsen en kommission (Ejendomsmægler-kommissionen), bestående af mindst 3 medlemmer. 1 medlem skal have den juridiske uddannelse, og 1 medlem skal være ejendomsmægler.

§ 4. Beskikkelse som ejendomsmægler bortfalder, når vedkommende dør. Det samme gælder, hvis han ophører med at opfylde betingelserne i § 1, stk. 2, nr. 1-3, medmindre Erhvervs- og Selskabsstyrelsen tillader, at beskikkelsen opretholdes.

Stk. 2. En beskikkelse kan tilbagekaldes af den, der har meddelt beskikkelsen, såfremt indehaveren har betydelig forfalden gæld til

det offentlige, hvorved forstås beløb i størrelsesordenen 100.000 kr. og derover. Beskikkelsen kan tilbagekaldes på tid fra 1 til 5 år eller indtil videre. Afgørelsen skal indeholde oplysning om adgangen til efter stk. 4 at begære domstolsprøvelse og om fristen herfor.

Stk. 3. Er beskikkelse som ejendomsmægler bortfaldet efter stk. 1, tilbagekaldt efter stk. 2 eller frakendt efter borgerlig straffelovs § 79, skal den straks tilbageleveres Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Stk. 4. En afgørelse i henhold til stk. 2 kan af den, afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for domstolene. Anmodning herom skal fremsættes over for den myndighed, der har tilbagekaldt beskikkelsen, inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Myndigheden anlægger sag mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former. Anmodning om sagsanlæg har ikke opsættende virkning, men retten kan ved kendelse bestemme, at den pågældende under sagens behandling skal have adgang til at udøve ejendomsmæglervirksomhed. Ankes en dom, hvorved en tilbagekaldelse ikke findes lovlig, kan den ret, der har afsagt dommen, eller den ret, hvortil sagen er indbragt, bestemme, at ejendomsmæglervirksomheden ikke må udøves under ankesagens behandling.

Stk. 5. Ophører grunden til beskikkelses bortfald at bestå, eller udløber eller ophæves frakendelsen af en beskikkelse, skal beskikkelsen efter begæring og uden betaling af afgift på ny sættes i kraft og udleveres den pågældende.

§ 5. Kun personer, der har beskikkelse som ejendomsmægler, eller som i henhold til tidligere næringslovgivning har næringsbrev som ejendomsmægler, må benytte betegnelsen »ejendomsmægler«. Andre må heller ikke benytte danske eller udenlandske betegnelser, der er egnet til forveksling hermed.

§ 6. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler for ejendomsmægleres virksomhed og herunder bestemme, at visse erhverv og stillinger ikke kan forenes med hvervet som ejendomsmægler.

Stk. 2. Ejendomsmæglere skal have fast forretningssted.

Stk. 3. Ejendomsmæglere og disses medarbejdere må ikke udfærdige de til tinglysning bestemte dokumenter om overdragelse af fast ejendom.

§ 6 a. Industriministeren kan fastsætte regler om klageadgangen for afgørelser, der træffes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og af Ejendomsmæglerkommissionen, herunder at afgørelserne ikke kan indbringes for højere administrativ myndighed.

§ 7. Overtrædelse af bestemmelserne i § 4, stk. 2, § 5 og § 6, stk. 2 og 3, straffes med bøde, medmindre strengere straf for er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Stk. 2. I forskrifter, der gives af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i medfør af loven, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

§ 8. Denne lov træder i kraft den 1. januar 1967.

§ 9. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan ved kgl. anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som landsdelens særlige forhold tilsiger.

Lov nr. 851 af 23. december 1987 indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

Loven træder i kraft den 1. januar 1988.

Industriministeriet, den 25. marts 1988

NILS WILHJELM

/ J. Hammer Hansen

*Bekendtgørelse nr. 673 af 3. oktober 1990 om ejendomsmæglere
og ejendomshandlers virksomhed.*

Bekendtgørelse om ejendomsmæglere og ejendomshandlers virksomhed

I medfør af § 6, stk. 1, i lov om ejendomsmæglere, jf. lovbekendtgørelse nr. 182 af 25. marts 1988, og § 23, stk. 3 og 4, i næringslov, jf. lovbekendtgørelse nr. 185 af 25. marts 1988, fastsættes:

§ 1. Bestemmelserne i denne bekendtgørelse om ejendomsmæglere gælder også for ejendomshandlere, jf. dog § 3, stk. 1 og 2.

§ 2. Ejendomsmæglere må ikke drive virksomhed som statsautoriseret revisor, som registreret revisor eller som restauratør og hotelvært.

Stk. 2. Ejendomsmæglere må ikke være ansat i fastlønnet stilling i offentlig virksomhed, hvis stillingen giver mulighed for at få kendskab til forhold, der er af betydning ved omsætning af fast ejendom.

§ 3. Ejendomsmæglere må kun have mere end et forretningssted, hvis hvert forretningssted ledes af en til virksomheden knyttet ejendomsmægler, der kun er leder af det pågældende forretningssted.

Stk. 2. Ejendomshandlere må kun have mere end et forretningssted, hvis hvert forretningssted ledes af en til virksomheden knyttet ejendomshandler eller ejendomsmægler, der kun er leder af det pågældende forretningssted. Ved virksomhedens markedsføring, f.eks. ved annoncering, på brevpapir og på salgsoptstilling, skal det fremgå, at virksomheden drives på basis af næringsbrev som ejendomshandler.

Stk. 3. Virksomheden må ikke drives af aktieselskaber, anpartsselskaber, andre selskaber

med begrænset ansvar, fonde, institutioner eller foreninger.

§ 4. Ejendomsmæglere skal udføre deres hverv i overensstemmelse med god **forretnings**-skik.

Stk. 2. Ejendomsmæglere skal bistå parterne og i videst muligt omfang søge at tilgodese disses berettigede interesser.

§ 5. Er ejendomsmæglere ved hvervets overtagelse udover deres salærinteresse personligt interesseret i, om aftale indgås, eller opstår en sådan interesse senere, skal oplysning herom straks gives parterne. Endvidere skal ejendomsmæglere straks give oplysning om, hvorvidt de modtager provision eller anden fortjeneste ved formidling af forsikring, lån eller andre ydelser i tilknytning til ejendomshandelen.

Stk. 2. Ejendomsmæglere, der ved hvervets overtagelse er eller senere bliver knyttet til en anden erhvervsdrivende ved en franchis-eaftale eller på anden måde, skal straks give parterne oplysning herom.

Stk. 3. Ejendomsmæglere må hverken direkte eller indirekte indtræde i en aftale for egen regning, medmindre der inden aftalens indgåelse er givet parterne i aftalen oplysning herom.

§ 6. Ejendomsmæglere må ikke gøre en ejendomsformidling betinget af, at parterne aftager andre produkter eller tjenesteydelser.

Stk. 2. Ejendomsmæglere må ikke påtage sig en forpligtelse til i forbindelse med ejendomsformidlingen over for parterne udelukkende at

anbefale eller i øvrigt anwise bestemte leverandørers produkter eller tjenesteydelser.

Stk. 3. Reglerne i stk. 1 -2 finder ikke anvendelse på indhentelse af oplysninger om ejendommen, herunder tilstandsrapport.

§ 7. Ejendomsmæglere må ikke i forbindelse med den enkelte ejendomshandel modtage instruktioner med hensyn til udførelsen af deres hverv fra franchisegivere eller andre.

§ 8. Ejendomsmæglere er forpligtet til over for uvedkommende at hemmeligholde, hvad der betros dem under deres virksomhed, og må ikke i deres markedsføring af egen virksomhed benytte oplysninger, som hidrører fra ejendomshandeler, hvori de har medvirket.

§ 9. Ejendomsmæglere skal, umiddelbart efter at de modtager en her i landet beliggende fast ejendom, hvis anvendelse hovedsageligt er ikke-erhvervsmæssig, i salgskommission eller i øvrigt medvirker ved køb og salg af en sådan ejendom, til vejledning for parterne udarbejde en specificeret opstilling, der mindst skal indeholde

- 1) oplysninger om den købesum, hvortil ejendommen udbydes,
- 2) den kontante udbetaling, der fordres,
- 3) en specifikation af indestående overdragelige pantehæftelser med angivelse af art, type, restgæld, fremtidige ejerskiftevilkår, særlige indfrielsesvilkår samt forfaldsdag og indfrielsesbeløb, når de ikke **indestår** til udløb, så vidt dette lader sig beregne,
- 4) oplysning om de særlige principper, der gælder for pantehæftelser på indeksevilkår, hvis ejendommen er behæftet med sådanne,
- 5) oplysning om pantehæftelser, der forudsættes optaget i anledning af købet, vilkår for eventuelle sælgerpantebreve og oplysning om belastende byrder og gæld, der måtte påhvile ejendommen, og som en køber skal overtage uden for købesummen,
- 6) oplysninger om eventuelle indtægter og om de samlede årlige bruttoindtægter, herunder for de enkelte pantehæftelser en specifikation af renter og afdrag, om ejendomsskatter med angivelse af beregningsår, om forsikringsforhold, herunder vedrørende brand-, svampe- og insektsskadeforsikring og om afgifter og bidrag herunder til reno-

vation, grundejer- eller ejerforening, private veje, fællesanlæg, renholdelse, administration og lignende,

- 7) oplysning om skattemæssigt fradrag med angivelse af beregningsår således at det fremgår, med hvilket beløb lejeværdien af egen bolig er taget til indtægt,
- 8) oplysning om ejendoms- og grundværdi, eventuelt fordelingstal, grund-, bygnings- og boligareal i henhold til Bolig- og Bygningsregisteroplysning, tingbog og nyeste offentlige vurdering,
- 9) en udførlig beskrivelse af den til salg udbudte ejendom med angivelse af dennes matrikulære betegnelse, beliggenhed og hidtidige benyttelse,
- 10) oplysning om ejendommens energimæssige tilstand, herunder om der er udarbejdet en varmesynsrapport eller udstedt en energiattest, samt hvorvidt ejendommen efter sin alder og kategori er omfattet af § 6 i lov om begrænsning af energiforbruget i bygninger (varmesynsloven), idet indholdet af § 6, stk. 1 og 2, i varmesynsloven i så fald skal oplyses inden aftalens indgåelse, ligesom det i alle tilfælde udtrykkeligt skal anføres, hvis faktiske oplysninger om ejendommens energimæssige tilstand ikke kan gives,
- 11) oplysning om, hvorvidt der i kommunen måtte være besluttet en ændring af ejendomsskatterne, og i bekræftende fald, hvilke beløb disse skatter vil udgøre, og
- 12) oplysning om lejeværdien af egen bolig, når der ikke tages hensyn til ligningslovens regler om begrænsning af lejeværdiens stigning - beregnet efter den lovgivning og ejendomsvurdering, der gælder på det tidspunkt, hvor opstillingen udarbejdes - samt oplysning om det år, hvor den skattepligtige lejeværdi når denne størrelse, samt under den forudsætning, at køber ikke er fyldt 67 år, ikke er socialpensionist over 60 år eller efterlønsmodtager.

Stk. 2. Opstillingen efter stk. 1 skal være ledsaget af et skema, der udformes som det optrykte bilag, og som oplyser en køber om ejendommens hovedtal efter de udbudsvilkår, der er anført i opstillingen.

§ 10. For andre ejendomme end de i § 9 nævnte skal ejendomsmæglere til vejledning for parterne udarbejde en specificeret opstil-

ling over ejendommens indtægter og udgifter samt de i § 9, stk. 1, nævnte oplysninger, som vedrører ejendommen, suppleret med så fyldige oplysninger, herunder en rentabilitetsberegning, at det hele i forbindelse med besigtigelse af ejendommen danner et tilstrækkeligt grundlag for bedømmelsen af dens værdi.

§ 11. Fører forhandlingerne om salg af en fast ejendom eller erhvervsvirksomhed til en aftale, skal ejendomsmægleren udfærdige en slutseddel, der i udkast skal forelægges parterne, så snart aftalen er sluttet. Slutsedlen skal nøjagtig angive de vilkår, der er aftalt om de i § 9, stk. 1, jf. § 10, nævnte forhold.

Stk. 2. Slutsedlen skal derudover mindst indeholde en beskrivelse af ejendommens forsikringsforhold, medfølgende udstyr samt tingbogsoplysning med alle servitutter, enten som bilag eller indskrevet i slutsedlen, herunder og så tinglyste lokalplaner, såfremt disse har betydning for en købers brug af ejendommen. For ejerlejligheder skal ejerforeningens vedtægter vedlægges som bilag. Endvidere skal slutsedlen indeholde specifikation af fordeling af handelsomkostningerne parterne imellem. Opstillingen i henhold til § 9, stk. 1 og § 10 for den udbudte ejendom skal medfølge som bilag til slutsedlen.

§ 12. Ved medvirken ved salg af private pantebreve i fast ejendom, samt når sådanne pantebreve indgår som en del af vederlaget i en handel, skal ejendomsmægleren oplyse erhververen om pantesikkerheden og om sit skøn over den pågældende ejendoms værdi.

§ 13. Ejendomsmæglere må kun tage salær for aftaler, der tilvejebringes på grundlag af deres medvirken.

Stk. 2. Et tidsbegrænset hverv skal være skriftligt bekræftet og kan højst indgås for 6 måneder, men kan opsiges med 30 dages varsel.

Stk. 3. Er ejendomsmægleres hverv tidsbegrænset, må de uanset stk. 1 betinge sig helt eller delvis salær, såfremt aftalen inden for fristen bringes i stand uden deres medvirken.

Stk. 4. Er ejendomsmægleres hverv tidsbegrænset, må de betinge sig arbejdsvederlag, såfremt hvervet opsiges med det aftalte varsel eller ophæves, uden at dette forhold kan lægges dem til last. Arbejdsvederlaget kan kun under særlige omstændigheder overstige ¼ af det aftalte salær beregnet på grundlag af den købesum, hvortil ejendommen skulle udbydes.

Stk. 5. Ved byttehandel, herunder mageskifte, skal ejendomsmægleren så tidligt som muligt og altid inden en handels indgåelse underrette parterne om, hvilket salær hver især skal betale.

Stk. 6. Ejendomsmæglere må af parterne alene modtage beløb til deponering, for hvilke der er stillet **behøring** sikkerhed, f.eks. ved garanti fra et pengeinstitut eller ved tegning af garantiforsikring.

§ 14. Overtrædelse af bestemmelserne i §§ 2-13 straffes med bøde.

§ 15. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. november 1990. Samtidig ophæves bekendtgørelse nr. 973 af 18. december 1986 om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, den 3. oktober 1990

OLE **BLÖNDAL**

/ Niels Anker Ring

Bilag

SKEMA

Ejendommens hovedtal for køber i henhold til de i opstillingen anførte udbudsvilkår .			
Pris:		Kontant udbetaling:	
Gæld der overtages uden for købesummen:		Stempelomkostninger, skøde og pantebreve:	
Årlig bruttoydelse, ekskl. forrentning af udbetaling:		I ndskud, prioriteringsomkostninger, overtagelsesgebyrer eller andre kontante omkostninger:	
Første års skattemæssige fradrag:			
Følgende prioritetsnumre har ændret eller variabel rente/ydelse i løbetiden:		Advokatssalær for handelens berigtigelse i henhold til vejledende takster:	
Følgende prioritetsnumre har indekssvilkår:		I alt:	
Følgende prioritetsnumre forfalder med nedenstående restgæld den:		NB : Ved ændring af udbudsvilkårene ændres ejendommens hovedtal.	

Notat om handel med fast ejendom

Indledning

Omsætning af fast ejendom angår meget betydelige værdier. Det gælder ikke blot for parterne i den enkelte handel, men også totalt for samfundet. Det er derfor af særlig betydning, at det samfundsmæssigt sikres, at ejendomsomsætningen kan foregå på en betryggende måde. Samtidig er ejendomsomsætningen i adskillige henseender kompliceret både økonomisk, juridisk og teknisk. For almindelig mennesker er ejendomshandel den største og mest vidtrækkende økonomiske disposition, private foretager og den enkeltes erfaringsgrundlag om de økonomiske, tekniske og juridiske komplikationer og konsekvenser er derfor meget begrænset i modsætning til erfaringsgrundlaget vedrørende handel med f.eks. daglige forbrugsgoder. I øvrigt er ejendomshandel for private et forhold af fundamental velfærdsmæssig betydning.

I. Ejendomsmarkedet

I.1. Omsætning af fast ejendom

Omsætningen af fast ejendom varierer fra år til år og er ret konjunkturfølsom. For godt 25 år siden var den samlede omsætning på ca. 107.000 ejendomme, medens omsætningen i 1991 var på godt 128.000. Inden for de sidste 25 år har omsætningen været størst i 1972 med ca. 168.000 enheder, medens den i lavkonjunkturåret 1981 var nede på knapt 111.000.

Omsætningen af fast ejendom kan foregå som familieoverdragelse, arv og andre ikke kommercielle handler, tvangsauktioner mv. og endelig - som det mest normale - som almindeligt frit salg.

Den samlede kontantværdi af omsætningen af fast ejendom var i 1991 på knapt 93 mia.kr. Heraf vedrørte ca. 45 pct. almindelig fri handel, ca. 5 pct. familiesalg, medens de resterende 50 pct. af omsætningen vedrørte tvangssalg, salg hvor offentlige myndigheder er part, samt andre former for ikke kommercielt salg.

Der blev i 1991 i almindelig fri handel omsat knapt 70.000 ejendomme mv. til en samlet kontantværdi på ca. 38 mia.kr.

Der blev handlet godt 40.000 enfamiliehuse, knap 12.000 ejerlejligheder og godt 6.500 sommerhuse, medens ca. 11.500 vedrørte erhvervs- og bolig-

byggeri mv. Den samlede kontantværdi udgjorde for enfamiliehuse ca. 23 mia.kr., for ejerlejligheder ca. 5 mia.kr. og for sommerhuse godt 2 mia.kr., således at der for disse tre ejendomstyper var tale om en samlet overdragelssum på ca. 30 mia.kr. Totalt udgjorde privatboligområdet ca. 85 pct. af den samlede omsætning i fri handel målt i antal og ca. 80 pct. opgjort i kontantværdi.

I tabel 1 er vist udviklingen i antallet af ejendomshandler i almindeligt frit salg i perioden 1987-91 for enfamiliehuse, ejerlejligheder og fritidshuse.

Tabel 1
Udviklingen i antal ejendomssalg i almindelig fri handel 1987-1991.

År	Enfamiliehuse	Ejerlejligheder	Fritidshuse
	1.000 stk.	1.000 stk.	1.000 stk.
1987	53,1	19,7	5,6
1988	46,4	17,1	6,4
1989	41,6	13,5	6,5
1990	43,4	13,3	6,6
1991	40,6	11,8	6,6

Kilde: Danmarks Statistik. Bygge- og anlægsvirksomhed. Ejendomssalg.

1.2. Priser på ejerboliger

Den gennemsnitlige købesum omregnet til kontantværdi var i 1991 for enfamiliehuse 568.000 kr., for ejerlejligheder 435.000 kr. og for sommerhuse 315.000 kr. Af tabel 2 fremgår prisudviklingen i perioden 1987-91 for de tre typer ejendomme.

Tabel 2
Prisudviklingen i enfamiliehuse, ejerlejligheder og
fritidshuse 1987-91. (Gennemsnitlig salgspris 1.000 kr.)

År	Enfamiliehuse		Ejerlejligheder		Fritidshuse	
	1.000 kr.	Indeks	1.000 kr.	Indeks	1.000 kr.	Indeks
1987	578	100	457	100	278	100
1988	586	101	474	104	286	103
1989	586	101	474	104	295	106
1990	555	96	438	96	287	103
1991	568	98	435	95	315	113

Kilde: Danmarks Statistik. Bygge- og anlægsvirksomhed. Ejendomssalg.

2. Rådgivere

Ejendomsformidlere og advokater er vigtige rådgivere for forbrugerne i forbindelse med handel med fast ejendom, men det skal samtidig nævnes, at også pengeinstitutter, realkreditinstitutter, forsikringsselskaber, arkitekter, ingeniører er vigtige aktører i forbindelse med handel med fast ejendom.

Specielt på den del af ejendomsmarkedet, der vedrører omsætning af erhvervsejendomme, er det normalt, at både sælger og køber anvender flere typer professionelle rådgivere, især juridiske og finansielle rådgivere (advokater, revisorer, virksomhedsmæglere o.a.). Dette indebærer, at der på erhvervsområdet næppe er det samme behov for regulering af beskyttelse af mellemmandsvirksomheden, som når det drejer sig om det private boligmarked, hvor salg og køb af ejerbolig er en af de største økonomiske enkelt dispositioner en husholdning kan foretage, og som de fleste familier kun foretager få gange i livet.

2.1. Ejendomsformidlere

Indledning

Der findes omkring 1500 ejendomsformidlingsvirksomheder i Danmark med knapt 1900 ejendomsformidlere. En del af virksomhederne drives som bibeskæftigelse.

Inden for de sidste 3-4 år har strukturen i ejendomsformidlingsbranchen

radikalt ændret karakter fra en situation med mange selvstændige ejendomsformidlingsvirksomheder til større kædedannelser med tilknytning til finansielle virksomheder.

I løbet af perioden er der desuden sket andre strukturelle ændringer i den finansielle sektor bl.a. gennem udbredelsen af holdingkonstruktioner, hvilket har muliggjort en udvidelse af de finansielle koncerners virksomhedsområde, og gennem lovændringer, der har åbnet adgang for virksomhederne til gennem kapitalformidlingsaktieselskaber at drive tilgrænsende virksomhed.

Ca. 70 pct. af de danske ejendomsformidlingsvirksomheder, der drives som heltidsbeskæftigelse, er tilknyttet finansielle virksomheder gennem franchise- og samarbejdsaftaler, og ca. 60 pct. af virksomhederne har direkte eller indirekte tilknytning til de tre "gamle" realkreditinstitutter (BRF, KD og Nykredit).

Ejendomsformidlerkæderne mv.

Nykredit havde indtil udgangen af juni måned 1992 som datterselskaber de helejede selskaber JN GRUPPEN A/S og SCHEEL & ORLOFF A/S, der var franchisegivere for ejendomsformidlerkæderne, JN Gruppen og Scheel & Orloff. De to kæder har henholdsvis 134 og 23 virksomheder. Fra 1. juli 1992 er de to selskaber sluttet sammen, men hver kæde har bevaret sit kædekoncept.

Nykredit har endvidere samarbejde med ejendomsformidlerkæden "EJENDOMSRINGEN DANMARK", der har 82 virksomheder. Af Ejendomsringens medlemmer er 8 ejendomsformidlingsvirksomheder franchisetagere med JN Gruppen A/S som franchisegiver. Ejendomsringens øvrige 74 medlemmer har indgået samarbejdsaftale om fælles samarbejdskoncept med det af Nykredit kontrollerede selskab Ejendomsringen Danmark A/S.

Herudover har Nykredit indgået en standardsamarbejdsaftale med 40 individuelle ejendomsformidlingsvirksomheder.

Unibank A/S, der indgår i et strategisk samarbejde med Nykredit, har som datterselskab det helejede selskab DANBOLIG A/S, der er franchisegiver for 43 ejendomsformidlingsvirksomheder i DanBolig-kæden.

Set under et repræsenterer "Nykredit-kæderne" og DanBolig ca. 25 pct. af

ej endomsformidlingsvirksomhederne og havde i 1990 en markedsandel på ca. 33 pct. af ejerboligområdet.

Kreditforeningen Danmark ejer 75 pct., og Sparekassen Bikuben, Sparekassen Nordjylland, og Amtssparekassen Fyn ejer tilsammen 25 pct. af Home I/S, der er franchisegiver for **HOMEKÆDEN** med 108 ejendomsformidlingsvirksomheder.

Kreditforeningen Danmark har endvidere indgået samarbejdsaftale med Foreningen REALGRUPPEN og det af foreningen 100 pct.-ejede selskab Realgruppen A/S. Kæden har 141 virksomheder.

Herudover har Kreditforeningen Danmark indgået en standardsamarbejdsaftale med 18 individuelle ejendomsformidlingsvirksomheder.

Set under et repræsenterer "Kreditforeningen Danmark-kæderne" ca. 20 pct. af ejendomsformidlingsvirksomhederne og havde i 1990 en markedsandel på ca. 24 pct. af ejerboligområdet.

BRFkredit A/S har indgået samarbejdsaftale med EDC-holding A/S, der ejer EDC-gruppen A/S. EDC-kæden består af 190 ejendomsformidlervirksomheder, der aftalemæssigt er knyttet til EDC-gruppen A/S. EDC-holding A/S ejes af EDC-kædens ejendomsformidlere. Samarbejdet administreres af BRFkredit og EDC-gruppen A/S i fællesskab.

Med henblik på finansiering af generationsskifter og opstart af nye ejendomsformidlingsvirksomheder inden for EDC-kæden har BRFkredit og EDC-gruppen A/S etableret selskabet EDC-partner A/S. Aktiekapitalen i EDC-partner A/S ejes med 50 pct. af BRFkredit og 50 pct. af EDC-gruppen A/S.

EDC-gruppen har ca. 15 pct. af ejendomsformidlingsvirksomhederne, og kæden havde i 1990 ca. 21 pct. af omsætningen på ejerboligområdet og i 1991 ca. 26 pct..

I 1991 indgik Baltica og EDC-gruppen en aftale omhandlende salg af villa-forsikringer og sælgeransvarsforsikringer. Baltica Bolig-kæden, der i 1990 havde 26 virksomheder, var i marts 1991 reduceret til 16 virksomheder. Som et led i aftalen mellem EDC og Baltica fik de tilbageværende virksomheder i Baltica Bolig-kæden mulighed for at blive optaget i EDC-

kæden. EDC-partner bistod en del af de ejendomsformidlere, der indtrådte i EDC-kæden med den hermed forbundne finansiering mv. Alene 4 af Balticas butikker indgik i EDC.

Forsikringsselskabet Kgl. Brand A/S og Gudme Raaschou Bankaktieselskab har kontakt til ca. 100 ejendomsformidlere gennem samarbejdsaftaler med EJF-GRUPPEN, Den Frie Ejendomsmæglerkæde.

Herudover findes der i lokalområder et par mindre ejendomsformidlerkæder, der består af nogle få virksomheder pr. kæde.

De øvrige godt 30 pct. af virksomhederne, der ikke på kædebasis har samarbejde med finansielle virksomheder, havde sammen med advokater, revisorer, private sælgere mv. i 1990 de resterende godt 20 pct. af omsætningen af ejerboliger. Der findes ingen opgørelser over markedsandele vedrørende omsætningen af erhvervsjendomme mv. fordelt på de forskellige ejendomsformidlerkæder og ikke kædetilknyttede ejendomsformidlingsvirksomheder.

Dansk Ejendomsmæglerforening mv.

Hovedparten af de danske ejendomsformidlere var indtil udgangen af 1989 organiseret i 3 brancheorganisationer. Det drejede sig om Danske Ejendomsmæglerforening med ca. 1800 medlemmer, Foreningen af Danske Ejendomsformidlere med ca. 700 medlemmer og Ejendomsformidlernes Landsorganisation med ca. 130 medlemmer.

De to største brancheorganisationer blev fra 1. januar 1990 fusioneret med Dansk Ejendomsmæglerforening som den fortsættende organisation under navnet "Dansk Ejendomsmæglerforening - Foreningen af statsautoriserede ejendomsmæglere og ejendomsformidlere".

Den nye forening har ca. 2500 medlemmer, hvoraf godt 1700 er aktive ejendomsformidlere, og resten er enten assistenter i forretninger eller passive medlemmer af foreningen.

Over 90 pct. af alle ejendomsformidlere er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. De resterende er medlem af Ejendomsformidlerens Landsorganisation, medens et fåtal af ejendomsformidlere står uden for de to brancheorganisationer.

Dansk Ejendomsmæglerforening har vedtaget et normsæt gældende for foreningens medlemmer. Heri fastsættes minimumskrav for udførelse af hvervet i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik. I normsættet siges bl.a., at en aftale om formidling bør indgås skriftligt og være tidsbegrænset samt præcisere den aftalte salærtakst og hvervgivers dækning af afholdte udlæg osv. Foreningen har også udarbejdet vejledende salærtakster.

Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening er endvidere underkastet et sæt etiske regler, der udgør et tillæg til foreningens vedtægter. Efter reglerne kan et medlem tildeles en advarsel eller irettesættelse, blive ikendt en bøde (der tilfalder foreningen) eller blive ekskluderet. Sager om overtrædelse af de etiske regler behandles af et etisk råd bestående af 5 foreningsmedlemmer.

Der er ikke noget lovkrav om, at ejendomsformidlere skal være ansvarsforsikrede. Dansk Ejendomsmæglerforening har tegnet en kollektiv ansvarsforsikring, som dækker foreningens medlemmers ansvar med en dækningssum på 5 mio.kr. for samtlige i det enkelte år rejste erstatningskrav og en selvrisko på 25.000 kr. Præmiebidrag opkræves af foreningen sammen med medlemskontingentet.

Ifølge ejendomsmæglerbekendtgørelsen må ejendomsformidlere fra parterne i en handel kun modtage beløb til deponering, for hvilke der er stillet behørig sikkerhed. Dansk Ejendomsmæglerforening har etableret en erstatningsfond. Fonden dækker tab, som medlemmernes kunder lider ved, at medlemmet ikke er i stand til at afregne deponerede beløb. Dækningen kan ikke overstige 250.000 kr. pr. handel og er i øvrigt maksimeret til salæret i den enkelte handel med tillæg af 35.000 kr. Fondens midler tilvejebringes ved medlemmernes indbetaling af bidrag til en sikringskonto.

Til behandling af civilretlige klager over ejendomsmæglere og andre medlemmænd, der beskæftiger sig med tilsvarende virksomhedsområder eller dele heraf (dog ikke klager over advokater, banker og sparekasser), er der i samarbejde mellem Dansk Ejendomsforening, Forbrugerrådet og Grundejernes Landsorganisation etableret et af Forbrugerklagenævnet godkendt privat klagenævn, Klagenævnet for Ejendomsformidling (Ejendomsmæglerlærnævnet).

Vejledende salærtakstsystemer

Fra 1971 til begyndelsen af 1987 fastsatte Monopoltilsynet ved normalt halvårslige bekendtgørelser højstetakster for ejendomsformidlers medvirken ved køb og salg af fast ejendom. Med virkning fra 1. marts 1987 ophørte Monopoltilsynet med at fastsætte højstetakster, og siden har de tre brancheorganisationer, hvoraf de to største som oplyst foran fusionerede pr. 1. januar 1990, udsendt vejledende salærtakster, senest pr. 3. juli 1992.

Dansk Ejendomsmæglerforenings landsdækkende vejledende takstsystem, der også anvendes af Ejendomsformidlernes Landsorganisation, indeholder takster for 8 ejendomstyper samt for visse af de mest almindelige formidlingsydelser. Formidlingssalæret beregnes som hovedregel som en procentsats af købesummen (på 2,39 pct. af købesummen ved parcelhuse, hvortil kommer moms). Der betales altid et minimumsbeløb (på 8.900 kr excl. moms ved salg af parcelhuse). Med virkning fra 15. november 1992 har Dansk Ejendomsmæglerforening udsendt vejledende salærtakster, der bygger på kontantprisprincippet, hvor taksterne tidligere beregnedes på baggrund af den aktuelle købesum.

Ud over det landsdækkende vejledende salærsystem findes der 20 lokale takstafalter på ejendomsformidlingsområdet. De fordeler sig med 14 fra Jylland, 5 fra Sjælland og 1 fra Lolland-Falster. De lokale aftaler har med en enkelt undtagelse samme opbygning. Der betales et grundbeløb. Hertil tillægges et beløb beregnet som en procentsats af hele købesummen. Der betales altid et minimumssalær. Dansk Ejendomsmæglerforenings takstsystem og de lokale takstsystemer virker på samme måde som, hvis foreningens medlemmer respektive deltagerne i de lokale takstsystemer har indgået aftaler om fælles vejledende salærtakster. Hertil kommer, at hovedparten af en ejendomsformidlingsvirksomheds omsætning vedrører ydelser, der relaterer sig til de vejledende takstsystemer, og at disse systemers prisvejledning må anses for at være normgivende for og udøve betydelig indflydelse på den enkelte ejendomsformidlingsvirksomheds prisfastsættelse.

Konkurrencerådet offentliggjorde i januar 1992 standardkædekontrakterne for de vigtigste ejendomsmæglerkæder. I 3 af kæderne, der er systemfranchising, foregår der direkte prisvejledning, især i offentligt tilgængelige konceptmanualer, hvis direktiver ejendomsformidleren har pligt til at følge. Der henvises til såvel Dansk Ejendomsmæglerforenings som de lokale salærtakstsystemer.

2.2. Advokater

Det danske Advokatsamfund

Det danske Advokatsamfund er advokatemes brancheorganisation. Ifølge retsplejelovens kapitel 15 er alle advokater medlem af Advokatsamfundet, der er opdelt i et antal advokatkredse.

Advokatsamfundet, hvis bestyrelse kaldes Advokatrådet, fastsætter regler om sin organisation og virksomhed i vedtægter, der skal godkendes af justitsministeren.

Det vejledende salærtakstsystem

Advokatrådet har vedtaget fælles takster for visse advokatydelser, herunder for berigtigelse af frivillig ejendomsoverdragelse, forretningsoverdragelse og lånesager mv. vedrørende fast ejendom.

Taksterne er ifølge de vedtagne regler for god advokatskik og kollegialitet vejledende. Advokaten kan fravige taksterne i opadgående eller nedadgående retning, når særlige forhold giver rimeligt grundlag herfor og under ansvar over for advokatmyndighederne.

En advokats honorar afhænger principielt af, hvor meget arbejde der er forbundet med vejledning og foretagelse af de nødvendige dispositioner vedrørende handlens gennemførelse.

For at medvirke ved overdragelsen af fast ejendom kan en advokat ifølge Advokatrådets vejledende salærtakster beregne sig 2.000 kr. i grundsalær og 1 pct. af den stempelpligtige værdi op til 225.000 kr., 0,8 pct. af de næste 175.000 kr., 0,6 pct. af de næste 300.000 kr. og 0,4 pct. af resten.

Advokathonorarets størrelse omfatter betaling for en normal advokatmæssig behandling vedrørende en typisk ejendomshandel.

3. En ejendomshandels forløb

Forløbet af en ejendomshandel kan inddeles i et antal faser. Man kan operere med en startfase, en udbudsfase, en forhandlingsfase og endelig en berigtigelsesfase.

I *startfasen*, hvor en boligejer overvejer, om han vil sælge, vil han ofte henvende sig til en eller flere ejendomformidlere. Først når han gør det, vil han

have gjort sig nogle overvejelser over, hvad han har råd til. I disse overvejelser har sælger eventuelt fundet behov for professionel økonomisk rådgivning. Sælgers interesse ved at udbyde sin ejendom er at sikre sig det størst mulige provenu af en eventuel handel inden for en ønsket salgsperiode. Ejendomsformidleren opstiller derfor et eller flere provenuforslag for en tænkt handel. Formidleren foretager en undersøgelse af, hvordan ejendommen udbydes bedst muligt. Det sker blandt andet ved at undersøge og vurdere de enkelte indestående lån i ejendommen med henblik på at lade lånene indgå i et finansieringsforslag til potentielle købere.

Udbudsfasen begynder med, at salgsaftalen mellem sælger og ejendomsformidler indgås. Herigennem fastsættes udbudsprisen og de øvrige vilkår for udbudet af den enkelte ejendom. Mange sælgere søger samtidig bistand hos deres pengeinstitut og eventuelt advokat.

Udbudsprisen fastsættes under hensyn til flere forskellige faktorer, herunder navnlig ejendomsformidlerens kendskab til udbud og efterspørgsel efter tilsvarende ejendomme, ejendommens beliggenhed og arkitektoniske standard, rumopdelingen, ejendommens alder og vedligeholdelsesstand, ejendommens skattemæssige underskud, varmemeforbruget og eventuel liebhaverinteresse.

Ejendomsformidleren udarbejder en salgsoptstilling, der skal tjene til vejledning for begge parter. Ejendomsmæglerbekendtgørelsen har fastsat bestemmelser om indholdet af en sådan opstilling. Det er i dag almindeligt at basere udbudet på første års brutto- og/eller nettoydelse. Det har siden 1987 i stigende grad været almindeligt tillige at oplyse den tekniske kontantpris, som er en tilnærmet kontant markedspris beregnet ud fra det finansieringsforslag, som køberen får tilbudt på salgsoptstillingen. Denne giver køberen et bedre sammenligningsgrundlag end blot udbetaling og første års ydelser. Medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening har desuden pligt til at tilbyde køber at udarbejde et budget. Køber søger derudover bistand typisk fra sit pengeinstitut om konsekvenserne ved køb af bolig.

Den fase af ejendomshandlen, hvor sælger har konkrete forhandlinger i gang om salg af ejendommen med en eller flere potentielle købere, kan man kalde *forhandlingsfasen*. Køberen kan i denne fase have søgt bistand fra advokat, revisor, pengeinstitut eller andre.

Ejendomsformidlerens rolle i denne fase er at bringe sælger og køber sam-

men og medvirke til, at de bliver i stand til at træffe rationelle valg i forbindelse med afgivelse af og accept af salgs- og købstilbud.

Det er meget individuelt, hvordan forhandlingsfasen forløber. Det er ofte køber, der vælger, hvilke parametre der skal forhandles på. Det sker for eksempel ved at afgive købstilbud på en konkret pris eller ydelse eller ved at afgive et ændringstilbud i forhold til salgsopstillingens udbudsvilkår. I denne forbindelse varetager ejendomsformidleren sælgers interesse ved at beregne konsekvensen af de afgivne købs- og salgstilbud for sælgers provenu.

Forhandlingsforløbet var tidligere domineret af nominelle priser og månedlige bruttoydelse. I dag forhandles i stigende grad på månedlige nettoydelse og kontantprisnedslag. Køber har ved afgivelse af sit tilbud mulighed for at foreslå en anden kreditor på nye lån og en for køber hensigtsmæssig sammensætning af finansieringen.

Forhandlingsfasen afsluttes med slutsedlens underskrivelse. Slutsedlen indeholder parternes endelige aftale. Har køberen ikke søgt bistand inden slutsedlens underskrift, indsættes der i et vist omfang forbehold, hvorefter aftalen i dens helhed eller dele heraf (f.eks. juridisk eller økonomisk indhold) skal godkendes af køberens advokat eller pengeinstitut.

I *berigtigelses/asen* udarbejdes skødet på grundlag af slutsedlens bestemmelser. Ved prioriteret handel berigtiges de aftalte lån. Skødet tinglyses og pantebreve tinglyses og aflyses af berigtigende advokat og/eller af det medvirkende pengeinstitut. Gældsovertagelsen sørger enten ejendomsformidler eller advokat for. Ejendomsformidleren sikrer deponering af udbetalingen eventuelt sammen med pengeinstitut eller advokat. Deponering af låneprovenu sikres af det omprioriterende pengeinstitut. Den advokat, der har berigtiget ejendomsoverdragelsen, frigiver deponerede beløb til sælger. Ved kontanthandel deponerer køber som regel et beløb hos ejendomsformidleren ved handelens indgåelse. Den samlede restkøbesum deponeres sædvanligvis ved skødets underskrift og senest på overtagelsesdagen. Gældsovertagelse og tinglysning af nye pantebreve udgår og afløses af en garanti fra købers pengeinstitut for, at det resterende beløb deponeres som aftalt.

Skødet udarbejdes normalt af en advokat, som samtidig hermed kontrollerer slutsedlens oplysninger og dermed får selvstændigt ansvar for rigtigheden heraf. Det påhviler endvidere advokaten i forbindelse med skødeskriver-

ningen at udfylde partemes aftale på punkter, hvor slutsedlen måtte give anledning til tvivl. Det er i ejendomsmæglerlovens § 6, stk. 3, fastsat, ejendomsmæglere og ejendomshandlere og deres medarbejdere ikke må udfærdige skøder.

4. Ejendomshandelens tjenesteydelser

Ydelser og rådgivere

Inden for beskrivelsen af ejendomshandelens faser i forrige kapitel kan man sammenfatte ydelsesstrukturen under følgende overskrifter:

Rådgivning til både køber og sælger om:

- Hvad har jeg råd til
- Ejendommens kvalitet
- Ejendommens værdi
- Formidling af ejendomshandlen
- Handlens berigtigelse

Rådgivning til køber om:

- Købets finansiering
- Købets gennemførelse

Endelig er der en mindre blandet klump af ydelser, der retter sig mod enten sælger eller køber; de såkaldte accessoriske ydelser.

Privatøkonomien

Rådgivning om privatøkonomien i forbindelse med ejendomshandel må give svar på spørgsmålene: Har jeg råd til at blive boende?, råd til at sælge og købe nyt ? eller har jeg råd til at købe en ejendom?

Rådgivning om ejendomshandlens økonomi er en vigtig del af beslutningsgrundlaget for sælger om at sælge og for køber om at købe. I forbindelse hermed står rådgivning om den enkeltes personlige økonomi med inddragelse af alle øvrige udgifter og indtægter centralt i billedet.

Rådgivning på dette felt ydes i dag af ejendomsformidler, pengeinstitut, realkreditinstitut osv. og hvem som helst har i virkeligheden adgang til at give økonomisk rådgivning. Det er kun visse af aktørernes opgaver og for-

pligter, der er normeret i den gældende lovgivning. For de øvrige gælder almindeligt rådgiveransvar.

Ejendommens kvalitet

Den eksisterende rådgivningsstruktur koncentrerer indsatsen om handelens økonomi og jura. Kvalitetsaspektet har der hidtil ikke været gjort meget ud af. Bortset fra varmesynsrapport/energiattest er det ikke sædvanligt, at der blandt handelens dokumenter er en teknisk sagkyndig udtalelse som grundlag for en kvalitetsvurdering eller på sælgersiden inddraget teknisk sagkundskab. Det forekommer, men ikke hyppigt, at købere lader en professionel teknisk sagkyndig foretage en gennemgang, i givet fald ofte først efter at slutsedlen er underskrevet. Praktiserende Arkitekters Råd og Foreningen af Rådgivende Ingeniører har i fællesskab etableret en ordning, hvorefter sælger eller køber kan få foretaget en teknisk gennemgang af den pågældende ejendom. I forbindelse med, at der tegnes en hussalgforsikring for en ejendom, forlanger forsikringsselskabet dog foretaget en gennemgang af ejendommen ved selskabets tekniske sagkyndige.

Ejendommens værdi

Fastsættelse af ejendommens værdi er væsentlig både for sælger og for en potentiel køber. For sælger vurderer ejendomsformidleren hvilken pris ejendommen kan sælges til, i forbindelse med at ejendommen udbydes. Denne pris fastsættes under hensyn til flere forskellige faktorer, herunder navnlig ejendomsformidlerens kendskab til udbud og efterspørgsel efter tilsvarende ejendomme, ejendommens beliggenhed og arkitektoniske standard, rumopdelingen, ejendommens alder og vedligeholdelsesstand, ejendommens skattemæssige underskud, varmemeforbruget og eventuel **liebhaver**-interesse. På dette grundlag aftales, hvilken pris ejendommen skal udbydes til. Da køber normalt kun har kontakt til sælgers ejendomsformidler, er det kun den aftalte udbudspris og hvad der kan gættes om vurderingen ud fra udbudsprisen, som umiddelbart tilflyder køber.

Ønsker køberen en uvildig bedømmelse af ejendommens værdi, må han altså have fat i sin egen rådgiver, der kan hjælpe til med at vurdere, hvad der vil være en rimelig købsværdi af ejendommen. Denne rådgiver kan være en professionel fx. anden ejendomsformidler eller en teknisk sagkyndig eller det kan være en privat bekendt.

Formidling

Formidlingsopgaven består basalt i knytte kontakt mellem sælgere og

købere af fast ejendom. Der skal findes købere til de ejendomme, der er udbudt til salg, eller ejendomme til de købere, der har et behov for at købe fast ejendom. I virkeligheden kunne de pågældende selv sørge for at etablere kontakten mellem køber og sælger, sådan som det allerede sker i et vist omfang. Det indebærer imidlertid mange praktiske vanskeligheder, som hverken køber eller sælger kan antages at opnå nogen stor erfaring i at overvinde på de få gange i løbet af deres tid, et køb eller salg kommer på tale.

De enkelte led i denne formidling er dels at hjælpe sælger med at præsentere sin ejendom i markedet, at sætte en pris på ejendommen og at yde de oplysninger om ejendommen, som køber skal bruge for at træffe beslutning om køb.

Der er altså gode grunde til at gå til en professionel formidler, der kan forestå, at opgaven løses hurtigst og bedst muligt og det til den lavest mulige pris.

Der er i princippet fri etableringsret på ejendomshandelsområdet - for personer, idet der ikke kræves andet og mere end et næringsbrev som ejendomshandler til udøvelse af ejendomshandlernæring, jf. nedenfor under punkt 5. Derimod er det ikke tilladt at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform. Den gældende ordning indebærer, at der kan opnås offentlig beskikkelse som ejendomsmægler, hvis man er i besiddelse af de kvalifikationer, som er skønnet ønskelige for fagets korrekte udøvelse. Beskikkelsen giver eneret til at benytte betegnelsen ejendomsmægler, men ikke til at drive ejendomsformidlingsvirksomhed.

Ejendomsformidleren har pligt til at bistå begge parter og i videst muligt omfang søge at tilgodese disses berettigede interesser, jf. § 4, stk. 2, i ejendomsmæglerbekendtgørelsen. Det er da også formålet med de specificerede krav til salgsopstilling, slutseddel o.s.v. i bekendtgørelsen og Ejendomsmæglerforeningens normsæt, men det turde i øvrigt, f.eks. hvad angår prisfastsættelsen, være nærliggende, at formidleren, der har fået opgaven af sælger og skal have salær af denne i forhold til salgsprisen, først og fremmest opfatter sig som sælgers mand. Hertil kommer, at køber ikke blot har behov for skriftlig information, men ofte også for individuel rådgivning om oplysningernes betydning for ham.

Købets finansiering

Køber har undervejs i forhandlingen om ejendomskøbet behov for at få råd om, hvordan han kan få sit køb finansieret. Han vil da som oftest henvende sig til sit pengeinstitut. Det er anført, at køber som regel affinder sig med den prioritering af ejendommen, som sælger får gennemført i forbindelse med ejendommens udbud, selv om muligheden for omprioritering foreligger.

Købets gennemførelse

Når køber underskriver en slutseddel er dette et bindende tilbud fra køberen. Accepterer sælgeren dette tilbud ved sin underskrift, er ejendomshandlen i realiteten afgjort, idet slutsedlen er en aftale, der principielt er bindende. Dens indhold danner grundlag for det skøde, som senere bliver udfærdiget.

I mange tilfælde inddrager køber sin advokat, før slutsedlen bliver underskrevet, ligesom der ved underskriften kan indsættes et forbehold, f.eks. "at slutsedlen som helhed skal godkendes af købers advokat". Herved bliver det muligt med advokaten at gennemdrøfte alle relevante problemer og i øvrigt få afklaret de spørgsmål, som de konkrete formuleringer i slutsedlen rejser.

Advokatbistanden omfatter en normal advokatmæssig behandling vedrørende en typisk ejendomshandel. Advokaten giver almindelig rådgivning omkring handlen og dens skattemæssige konsekvenser.

Han foretager endvidere de undersøgelser, der er nødvendige for, at handlen kan gennemføres. Ejendommens blad i tingbogen gennemgås for at konstatere, at sælgers adkomst er i orden, samt hvilke servitutter og brugsrettigheder der hviler på ejendommen. I tinglysningsakten gennemgås teksten i dokumenterne, og det undersøges nøje, om der ligger nogen hindring for overdragelse, f.eks. forkøbsrettigheder, krav om tilladelse til overdragelse m.v.

Der foretages endvidere en gennemgang af de tinglyste pantehæftelser og deres vilkår. Der foretages en vurdering af, om sælger kan indfri pantehæftelser, som køber ifølge aftalen ikke skal overtage.

Dagbogen efterses for at konstatere, om der er indleveret dokumenter til tinglysning på ejendommen, som endnu ikke er indført i tingbogen.

Der rettes normalt henvendelse til de kommunale myndigheder for at undersøge rettigheder over ejendommen og begrænsninger i dens udnyttelse, der er gyldige uden tinglysning, medmindre sådanne oplysninger allerede er indhentet af ejendomsformidleren, det er det normale.

Advokaten gennemgår og kontrollerer slutsedlen og kan deltage i den afsluttende forhandling.

På baggrund af slutsedlens indhold skriver advokaten skødet og udfærdiger eventuelle deklarationer på ejendommen samt foretager ekspeditionen af dokumenterne til tinglysning, således at samtlige dokumenter kan fremstå som tinglyst uden retsanmærkninger. I forbindelse med udfærdigelse af skøde kan der være tale om præcisering af aftaler, som sælger og køber har indgået.

Handlens berigtigelse

Ved en ejendomshandel foretages en berigtigelse af købesummen. Heri indgår overtagelse af prioritetsgæld, erlæggelse af kontant udbetaling og udstedelse af sælgerpantebrev.

Ved berigtigelsen sikres, dels at sælger ikke afgiver ejendomsretten, før sælgeren har modtaget eller er sikret købesummen, og dels at sælger ikke får rådighed over købesummen, før køberen er sikret ejendomsretten uden andre indskrænkninger end aftalt eller forudsat. Det er normalt, at der ved skødets underskrift sker deponering af restudbetalingen/af 2. del af den kontante udbetaling hos den advokat, der berigtiger handlen eller i et pengeinstitut. Deponeringen er bl.a. klausuleret således, at beløbet først frigives til sælger, når skødet er tinglyst anmærkningsfrit. Der kan i stedet for deponering anvendes bankgaranti.

I de fleste slutsedler står, at der med overtagelsesdagen som skæringsdato udarbejdes sædvanlig refusionsopgørelse. Dette medfører, at indtægter og udgifter, der vedrører tiden før overtagelsen, henholdsvis tilkommer eller udredes af sælger. Indtægter og udgifter, der vedrører tiden efter overtagelsen tilkommer eller udredes af køber.

Advokaten udfærdiger refusionsopgørelse. De vigtigste poster på en refusionsopgørelse er prioritetsydelse, skatter og afgifter.

Endelig yder advokaten assistance af ekspeditions-mæssig karakter ved ind-

frielse af prioritetsgæld, hvor sælger ikke har overladt hjemtagelse af ejerskiptelån og indfrielse af pantebreve til sin bankforbindelse.

Ved køb øst for Storebælt er det sædvanligt, at køber alene har advokatbistand, og det er købers advokat, der skriver skødet. Omkostningerne til advokatbistanden betales alene af køber.

Har sælger i forbindelse med handlen ligeledes anvendt advokat, beregnes det vejledende salær efter et skøn over arbejdets omfang og med hensyntagen til købesummens størrelse. Advokatens salær kan dog højst udgøre halvdelen af det vejledende salær for berigtigelsen.

Ved køb vest for Storebælt er det kutyme, at køber og sælger har hver sin advokat. De to advokater deler salæret og køber og sælger betaler hver sin halvdel. Skødet skrives normalt af sælgers advokat.

Salg af accessoriske ydelser

De fleste ejendomsformidlere vil i forbindelse med selve ejendomsformidlingen tilbyde forbrugeren forskellige accessoriske ydelser, der kan fremtræde som en pakke. Det kan f.eks. dreje sig om en finansieringsløsning, tilbud om kurssikring, tilbud om køb af sælgerpantebreve, tilbud om bygningssyn og forskellige forsikringer, herunder salgsgarantier eller lignende.

Når der til den finansielle virksomhed er knyttet et forsikringsselskab, kan den franchisetagende ejendomsformidler være forpligtet til at anbefale sine kunder, at der tegnes husforsikring i det pågældende forsikringsselskab. Denne pligt kan eventuelt være knyttet sammen med et krav om, at alle ejendomme, der sættes til salg gennem den tilknyttede ejendomsformidler, skal undersøges af en byggesagkyndig med henblik på udarbejdelse af en tilstandsrapport vedrørende ejendommens stand.

I det omfang, der til den finansielle virksomhed er knyttet et pengeinstitut, vil den franchisetagende ejendomsformidler endvidere ofte kunne tilbyde kurssikring af lånene hos en franchisegiver eller oprettelse af en friværdikonto hos franchisegiver, således at sælgeren straks får rådighed over provenuet. Ejendomsformidlere vil endvidere kunne tilbyde køberen at formidle lån hos franchisegiveren til finansiering af købet samt oprettelse af budgetkonto.

Ejendomsformidleren kan være mere eller mindre forpligtet til at anvise en eller flere af de nævnte accessoriske ydelser, dog således at det kan være fastsat, at der samtidig skal indhentes tilbud fra andre forsikringsselskaber, pengeinstitutter m.v. Ejendomsformidleren får som regel provision for at anvise eller anbefale bestemte leverandørers produkter eller tjenesteydelser.

Opsummering

Den eksisterende rådgivningsstruktur og traditionerne for bistand indebærer, at den private sælger typisk vil være bistået af en ejendomsformidler. Begge parter i en handel om en ejendom bistås vest for Storebælt af hver sin advokat (som deler det takstmæssige skødesalær - den såkaldte a meta-ordning), mens det i en handel om en ejendom øst for Storebælt normalt kun er køber, som bistås af en advokat. Desuden vil i hvert fald køber næsten altid have rådført sig med sit pengeinstitut om sin økonomiske formåen, finansieringsbehov og -muligheder. Udover rådgivning i videste forstand forestår ejendomsformidleren det praktiske vedrørende salget, indtil en køber er fundet og slutseddel underskrevet af begge parter. Herefter - og ofte først da - kommer advokaten (vest for Storebælt: advokaterne) ind i billedet. Advokaten (vest for Storebælt: advokaterne) yder rådgivning, udarbejder skøde (ved a meta sælgers advokat, ellers købers) og eventuelle sælgerpantebreve i overensstemmelse med slutsedlen, besørger tinglysnin-gen og udarbejder refusionsopgørelsen.

Sælger og købers vurdering af rådgivningen

Ovenfor er givet en kortfattet beskrivelse af, hvordan ejendomshandlen finder sted i dag, og af, hvilke rådgivere der medvirker.

Hvordan det fungerer og opleves af sælgere og af købere, kan man få et indtryk af ved at se på to nyere undersøgelser, der er gennemført på initiativ af og i regning for to af aktørerne i dette marked.

Den nyeste er en undersøgelse af ejendomsmæglernes image, som er foretaget for Dansk Ejendomsmæglerforening af Gallup.¹⁾ Undersøgelsen er gennemført som en spørgeskemaundersøgelse i maj-juni 1992. Man har udspurgt godt 700 personer, som inden for de sidste 6 måneder havde enten solgt eller købt privatbolig. De udspurgte var fordelt geografisk over landet på samme måde, som fordelingen af ejendomshandler.

¹⁾ *Ejendomsmægleres image - en Gallupundersøgelse, København juli 1992*

Undersøgelsen beskæftiger sig naturligvis i høj grad med ejendomsmæglerbranchen, men den giver også et bidrag til en vurdering af det samlede rådgivningsmarked ved ejendomshandel.

Anvendelsen af rådgiver deles i undersøgelsen op i rådgivning før, under og efter handlen. På den måde får man nogle interessante tendenser i anvendelsen af rådgivere frem.

Før handlen anvender sælger især ejendomsmægler og i mindre grad pengeinstitutt medarbejder som sin rådgiver. Advokat anvendes af hver ottende. Ca hver fjerde sælger anvender slet ikke rådgivning i denne fase.

Køber bruger hyppigere rådgiver før køb end sælger før salg. Køber søger råd hos familie og venner på dette tidspunkt. Professionel rådgiver for køber før et køb er oftest en medarbejder i et pengeinstitut nemlig i ca. 40 pct. af tilfældene, som nummer to kommer advokat, der anvendes af hver fjerde køber.

Under handlen, i det som oven for er blevet kaldt forhandlingsfasen, er der flere både sælgere og købere, der anvender professionel rådgiver.

Sælger anvender fortsat ejendomsmægler mest, og det nu i over halvdelen af tilfældene, dernæst en medarbejder i et pengeinstitut og advokat nu i hver femte tilfælde.

Køber anvender på dette stadie advokaten mest, nemlig i 40 pct. af handlerne medens ejendomsmægleren er rådgiver for køber i 35 pct. af handlerne. Familie og venner samt pengeinstitutmedarbejderen har mistet betydning.

Mest bemærkelsesværdigt om rådgivning efter købet er, at det ikke finder sted i knap halvdelen af handlerne. Når der rådgives, så er det især af advokat, køber i 29 pct. og sælger i 21 pct. af handlerne samt af pengeinstitut, sælger i 30 pct. af handlerne og køber i 16 pct. af handlerne.

Materialet indeholder en række andre interessante oplysninger om ejendomshandel og om ejendomsmæglerens image.

Undersøgelsen fortæller noget om, hvor lang tid handlen har taget. I løbet af de første to uger, efter at køber seriøst går i gang med at overveje køb, sker en tredjedel af købene. 70 pct. af købene fandt sted i løbet af 3 måne-

der. Knap 30 pct. af salgene finder sted inden for to uger. Efter 3 måneder var knap 60 pct. af ejendommene solgt.

Der medvirkede ejendomsmægler i 83 pct. af alle handler. Sælger vælger mægler ud fra mæglerens omdømme, og køber gør det ud fra, om mægleren har det hus, som køberen ønsker.

I 14 pct. af tilfældene skifter sælger mægler undervejs. Det er som regel begrundet med, at mæglerens salgsindsats er for dårlig og med, at ejendommen ikke er solgt inden for en tidsfrist.

Generelt er både sælger og køber tilfreds med ejendomsmæglerens indsats. Mindst tilfreds er sælgeren med omkostningerne.

Realkreditrådet lod i 1989 AIM Research gennemføre en analyse af årsagerne til det stigende antal tvangsauktioner²⁾. I undersøgelsen indgår husstande, som er i restance med betaling til kreditforening, husstande som har en inkassosag vedrørende manglende betaling til kreditforening og endelig husstande, som er på vej ud i tvangsauktion. I denne undersøgelse indgår blandt andet en beskrivelse af anvendelsen af økonomiske rådgivere og en vurdering af resultatet heraf.

Interviewerne har spurgt om anvendelsen af rådgivning inden for de sidste 12 måneder. Omtrent hver femte har ikke haft nogen økonomisk rådgiver. Blandt dem der har haft, har hovedparten valgt et pengeinstitut. Mange har også haft forbindelse til realkreditinstitut, ejendomsmægler, revisor og advokat. Revisor regnes som primær rådgiver af ca 15 pct. medens de øvrige hver især kun nævnes af ca 5 pct. Rådgivningen har sjældent været en samlet dybtgående privatøkonomisk analyse, og det skønnes derfor i undersøgelsen, at måske halvdelen af de dårlige betalere har været helt alene med deres økonomiske problemer.

Samlet fandt ca 20 pct., at de ikke havde fået nogen rådgivning, 15 pct. var utilfredse med den, som de havde fået, 55 pct. var tilfredse og ca. 10 pct. gav andre svar. 40 pct. mente, at de havde behov for yderligere økonomisk rådgivning, de pegede især på rådgivning ydet af realkreditinstitutioner og pengeinstitutioner.

²⁾ *Analyse af baggrunden for det stærkt stigende antal tvangsauktioner på det private boligmarked. Udarbejdet af AIM Research, København august 1989.*

5. Regler på ejendomsformidlingsområdet.

5.1 Lovgivningskrav

Erhvervsvirksomhed som mellemmand ved køb og salg af fast ejendom (ejendomsformidler) er i dag både underkastet speciel - alene for ejendomsformidlerområdet gældende - og generel erhvervsregulerende og forbrugerbeskyttende lovgivning.

Specialregler.

Specialreglerne, der har et næringsretligt udgangspunkt, findes i Næringsloven (lovbekendtgørelse nr. 185 af 25. marts 1988) og i Lov om ejendoms-mæglere (lovbekendtgørelse nr. 182 af 25. marts 1988). Begge love er ændret ved lov nr. 936 af 27. december 1991 om fratagelse af autorisation m.v. på grund af manglende betaling af skatter og afgifter.

Næringsloven og ejendomsmæglerloven indeholder regler om retten til at drive henholdsvis ejendomshandler- og ejendomsmæglervirksomhed. Heraf fremgår, at virksomhed som mellemmand ved køb og salg af henholdsvis fast ejendom og erhvervsvirksomhed, som drives fra fast forretningssted, alene må drives af personer med beskikkelse som ejendomsmægler eller advokat eller næringsbrev som ejendomshandler.

Næringsbrev som *ejendomshandler* kan enhver få, som har dansk indfødsret (gælder ikke EF-borgere), har bopæl i Danmark, er myndig og ikke under konkurs. Næringsbrev som ejendomshandler kræver således hverken teoretiske eller praktiske kundskaber. Beskikkelse som *ejendomsmægler* kan opnås af personer, som - foruden at opfylde de allerede nævnte krav for næringsbrev - har gennemgået en teoretisk uddannelse på merkonomniveau samt har to års praktisk erfaring med omsætning af fast ejendom.

Det er samtidig i både næringsloven og ejendomsmæglerloven nævnt, at det er forbudt henholdsvis ejendomshandleren eller ejendomsmægleren samt disses medarbejdere at udfærdige de til tinglysningen bestemte dokumenter om overdragelse af fast ejendom.

Både næringsloven og ejendomsmæglerloven indeholder bestemmelser, som hjemler Erhvervs- og Selskabsstyrelsen ret til at fastsætte regler om ejendomsformidlers virksomhed. Disse regler findes i bekendtgørelse nr. 673 af 3. oktober 1990 om ejendomsmægleres og ejendomshandleres virksomhed (*ejendomsmæglerbekendtgørelsen*).

Bekendtgørelsen blev sidst ændret i 1990 for at imødegå de problemer som kunne vise sig i forbindelse med udviklingen i samarbejds- og franchiseaftaler på ejendomsmarkedet. Ved denne ændring blev det tilladt at drive ejendomsformidlervirksomhed som filialdrift, mens forbudet mod virksomhed i selskabsform med begrænset ansvar blev opretholdt. Ejendomsmæglerbekendtgørelsen indeholder bl.a. regler om, hvilke hverv og stillinger, der ikke er forenelige med ejendomsmæglervirksomhed, samt regler om tavshedspligt og om oplysnings- og rådgivningspligt overfor ejendoms-handlens parter. Heri medgår udarbejdelse af salgsopstilling og slutseddel i handlen. Ifølge bekendtgørelsen skal ejendomsformidlere udføre deres hverv i overensstemmelse med god forretningsskik og herunder bistå parterne og i videst muligt omfang søge at tilgodese parternes berettigede interesser. Udover salærinteressen i handlen er det tilladt formidleren at have en personlig interesse, når blot formidleren oplyser parterne om dette.

Ejendomsmæglerbekendtgørelsen indeholder ikke særlige regler om franchising. Men stramningen af bekendtgørelsen i 1990 resulterede bl.a. i bestemmelser om, at ejendomsformidlere straks skal give parterne oplysning om, hvorvidt de modtager provision eller anden fortjeneste ved formidling af forsikring, lån eller andre ydelser, at ejendomsformidlere straks skal give parterne oplysning om, hvorvidt de er knyttet til en anden erhvervsdrivende ved en franchiseaftale eller på anden måde, at ejendomsformidlere ikke må gøre en handel betinget af, at parterne aftager andre produkter eller tjenesteydelser, at ejendomsformidlere ikke må påtage sig en forpligtelse til i forbindelse med ejendomsformidling udelukkende at anbefale eller anviser bestemte leverandørers produkter eller tjenesteydelser, samt at ejendomsformidlere ikke i forbindelse med den enkelte handel må modtage instruktioner fra franchisegiver eller andre.

Generelle regler.

For erhvervet som ejendomsformidler gælder som nævnt samtidig den generelle erhvervslovgivning. I forbindelse med problematikken omkring de mange franchise- og samarbejdsaftaler på ejendomsformidlingsområdet er især konkurrenceloven og markedsføringsloven blevet fremhævet.

Konkurrenceloven har til formål at fremme konkurrencen og dermed styrke effektiviteten i produktion og omsætning af varer og tjenesteydelser.

Konkurrencerådet, der administrerer konkurrenceloven, har derfor til opga-

ve at hindre konkurrencebegrænsninger, der hæmmer en effektivitetsbetinget udvikling af erhvervsstrukturen.

Konkurrencebegrænsningerne kan forekomme i forbindelse med manglende gennemsigtighed, erhvervslivets egne reguleringer af konkurrenceforhold, virksomheder med betydelige markedsandele, som påvirker konkurrence vilkårene, og endelig gennem offentlige reguleringer med indflydelse på et markeds konkurrenceforhold.

For at øge markedsgennemsigtigheden, således at udbydere og efterspørgere bedre kan overskue og sammenligne kvalitet og pris på varer og tjenesteydelser, kan Konkurrencerådet offentliggøre forskellige forhold af betydning for konkurrencen, herunder større brancheundersøgelser. Desuden er aftaler, vedtagelser mv., der har dominerende indflydelse, anmeldelsespligtige og derigennem offentlig tilgængelige.

For at fremme en aktiv konkurrence kan der endvidere foretages indgreb over for skadelige virkninger af konkurrencebegrænsninger. Midlerne er her ophør af begrænsninger gennem forhandlinger, påbud om hel eller delvis ophævelse af aftaler mv., ændring af vilkår, udstedelse af leveringspålæg og i særlige situationer midlertidige indgreb over for priser og avancer.

Hvis konkurrencebegrænsningen har sammenhæng med en offentlig regulering, kan Konkurrencerådet rette henvendelse til vedkommende offentlig myndighed. Henvendelsen offentliggøres.

På ejendomsformidlingsområdet har Konkurrencerådet iværksat en større undersøgelse med henblik på offentliggørelse af en brancheredegørelse. Endvidere er 12 betydende Standardfranchise- og samarbejdsaftaler på området fundet anmeldelsespligtige.

Som omtalt har såvel advokaternes som ejendomsformidlernes brancheorganisationer vedtaget og anmeldt vejledende salærtakster vedrørende omsætning af fast ejendom.

En effektiv priskonkurrence forudsætter, at de enkelte virksomheder fastsætter deres priser ud fra egne forhold og deres egen vurdering af markedet. De vejledende takstsystemers normering af prisdannelsen, som har ført til en ensartet prisadfærd (samordnet praksis), indebærer en neutralisering

af priskonkurrencen. Konkurrencerådet har i november 1992 besluttet at optage forhandlinger med Dansk Ejendomsmæglerforening om en ophævelse af de vejledende salærtakster.

Markedsføringsloven er også en generel erhvervsregulerende lov. Dette fremgår af lovens § 1 (generalklausulen), som bestemmer, at der i erhvervsvirksomhed ikke må foretages handlinger, som strider mod god markedsføringsskik.

Lovens § 2 indeholder forbud mod anvendelse af urigtige, vildledende oplysninger eller urimeligt mangelfulde angivelser, som er egnet til at påvirke efterspørgsel eller udbud af varer, fast ejendom og andre formuegoder samt arbejds- og tjenesteydelser. Overtrædelsen af forbudet kan sanktioneres med bøde. Denne meget generelle bestemmelse er bl.a. blevet anvendt på sager om ejendomsformidling. Efter markedsføringslovens § 15 kan Forbrugerombudsmanden på eget initiativ tage sager op til behandling i medfør af markedsføringsloven. Findes markedsføringsloven overtrådt, kan Forbrugerombudsmanden henstille til den erhvervsdrivende, at *han/hun* fremover indretter sig i henhold til lovens bestemmelser. Mere generelt har Forbrugerombudsmanden mulighed for at udarbejde vejledende retningslinier med præcisering af lovens krav enten for bestemte former for markedsføring eller for visse erhvervsgrene. Sådanne vejledninger kan være forløberen for egentlige brancheaftalen-vedtagelser, jf. nedenfor. På grund af lovbestemmelsernes meget brede formulering er det muligt for Forbrugerombudsmanden - og domstolene - at justere markedsføringspraksis i takt med samfundsudviklingen.

5.2 Branchevedtagelser mv.

Også uden for den offentlige lovregulering findes der en lang række regler for ejendomsformidlingsområdet. Der er tale om regler udarbejdet af - eller i samarbejde med - ejendomsformidlerbranchen (branchevedtagelser). Således har branchen selvregulering på flere niveauer.

En stor del af disse regler er udarbejdet af formidlernes brancheforening, Dansk Ejendomsmæglerforening (DE). Størsteparten af landets ejendomsformidlere er medlem af DE. Det skal dog understreges, at medlemskab ikke er et lovkrav. DE's branchevedtagelser er derfor kun gældende for forningens medlemmer.

Foran under punkt 2 er de vejledende salærtakster, som Dansk Ejendoms-

mæglerforening har fastsat for sine medlemmer, nærmere beskrevet. Disse salærvedtagelser er anmeldelsespligtige for Konkurrencerådet.

Som også nævnt foran har Dansk Ejendomsmæglerforening udarbejdet og vedtaget et normsæt, som fastsætter minimumskrav for ejendomsformidlingens udførelse i overensstemmelse med god forretningsskik. Det 4 siders normsæt er opdelt i kapitlerne "Kravspecifikation", "Generelle forhold", "Klientbehandling", "Markedsføring", "Honorering" og "Omkostninger".

Endvidere har Dansk Ejendomsmæglerforening udarbejdet et sæt Ethiske Regler.

Det skal afslutningsvis bemærkes, at Dansk Ejendomsmæglerforening for sine medlemmer har tegnet en kollektiv ansvarsforsikring samt oprettet en erstatningsfond. Disse er tidligere omtalt under punkt 2.

Udover de af brancheforeningen vedtagne regler har mange ejendomsformidlere - oftest i form af kæder - indgået en række *samarbejds- og franchiseaftaler* med realkreditinstitutter, pengeinstitutter og/eller forsikringselskaber (eller selskaber ejet af disse). Disse kædei, selskaber og aftaler er beskrevet i afsnit 2.2.

Ved franchise- og samarbejdsaftalerne forpligter ejendomsformidlerne (franchisetager) sig til at følge og overholde en række punkter i aftalen mod visse ydelser fra franchisegiver. Nogle af de mest omtalte punkter i franchiseaftalerne er bestemmelser om ejendomsformidlerens bundethed til at formidle franchisegivers - eller dennes samarbejdspartneres - produkter til sine kunder (accessoriske ydelser).

Af visse aftaler, hvori bl.a. Nykredit er involveret, fremgår, at franchisetager er forpligtet til at handle pantebreve gennem en af franchisegiver anvist formidler, at foretage kreditformidling gennem en af franchisegiver anvist realkreditvirksomhed eller anden finansiel virksomhed samt til i øvrigt at formidle serviceydelser gennem de af franchisegiver anviste virksomheder. Dette forudsætter dog, at de nævnte virksomheders produkter er konkurrencedygtige for sælger, respektive køber af fast ejendom

Lignende punkter er medtaget i aftaler med ejendomsformidlingskæder, som Kreditforeningen Danmark, BRFKredit, Unibank m.fl. har indgået.

Også forsikringsselskabet Tryg har indgået aftaler med visse franchisegivere om formidling af ejendomsforsikringer, eventuelt med tilknyttede provisionsordninger for de enkelte ejendomsformidlere.

6. Markante forskelle mellem dansk og svensk/norsk ejendomsformidlingslovgivning.

Som Danmark har både Sverige og Norge særlig lovgivning om ejendomsformidling.

I *Sverige* må ejendomsformidling alene foretages af fysiske personer, som er optaget i regionale ejendomsmæglerregistre.

For at blive optaget i registret skal ejendomsmægleren opfylde visse krav. Som alle danske ejendomsformidlere skal også de svenske opfylde kravet om myndighed samt ikke være under konkurs. Herudover er der to væsentlige krav, som samtlige ejendomsmæglere skal opfylde.

For det første skal ejendomsmæglerne have en ansvarsforsikring, der dækker med indtil 500.000 svenske kr. for hvert skadestilfælde, som skyldes ejendomsmæglerens tilsidesættelse af sine pligter.

For det andet skal ejendomsmægleren have "tilfredsstillende" uddannelse. Uddannelsen er af ca. 10 ugers varighed og omfatter 3-4 for ejendomsformidling relevante fag på gymnasieniveau. Den uddannede ejendomsformidler er således ukendt i Sverige, hvor kun titlen ejendomsmægler benyttes.

Advokater er undtaget fra det svenske krav om registrering.

Selv om ejendomsformidlingen i sig selv kun kan foretages af fysiske personer, forbyder den svenske lovgivning ikke at dette foregår i selskabsform. Tværtimod er det i lovgivningen netop antaget, at ejendomsmæglerne bliver ansat i selskaber. Flere store svenske banker har da også egne ejendomsformidlerselskaber. I denne forbindelse skal det erindres, at den enkelte ejendomsmægler skal have den lovpligtige ansvarsforsikring.

Det to-leddede system, som kendes i Danmark, hvor der først skrives slutseddel med ejendomsformidlerens bistand, og derefter skøde med advokatbistand, er ukendt i Sverige. Ifølge den svenske ejendomsmæglerlovgiv-

ning skal mægleren hjælpe køber og sælger med de handlinger, der er nødvendige for overtagelsen af ejendommen (berigtigelsen). Således ligger den fulde handel i hænderne på mægleren.

Der foreligger i øvrigt udkast til ny lovgivning i Sverige i Promemorie fra Justitiedepartementet (Ds 1992:87)

Den *norske* ejendomsformidlingslovgivning har mange lighedspunkter med både den svenske og den danske. Bortset fra ændringerne i den danske ejendomsmæglerbekendtgørelse i 1990 er den norske lovgivning da også den nyeste fra 1989. Den svenske er den ældste fra 1984.

I Norge er det kun tilladt at drive ejendomsformidlingsvirksomhed, såfremt man er i besiddelse af en bevilling fra det norske Finans- og tolldepartement. Bevilling kan gives til personer, der er i besiddelse af et ejendomsmæglerbrev, samt til "ansvarlige selskaber" og aktieselskaber. Herunder kan også i enkelte tilfælde gives bevilling til banker og boligbyggeforetagender.

For at få ejendomsmæglerbrev skal ansøgeren opfylde visse betingelser. Specielt skal nævnes, at ansøgeren skal have bestået godkendt ejendomsmæglereksamen samt have mindst to års praktisk erfaring. Således kan ingen person fungere som ejendomsformidler i Norge uden at have gennemgået den kvalificerende uddannelse.

Kun indehaveren af et ejendomsmæglerbrev har ret til at benytte titlen "statsautoriseret ejendomsmægler".

Såfremt ejendomsformidlingsvirksomhed foretages af et bevillingshavende selskab, stiller den norske lovgivning krav om, at den faglige leder af selskabets ejendomsformidlingsvirksomhed skal være ejendomsmægler eller advokat.

Samtlige bevillingshavere skal have en forsikring, der dækker ansvar, som disse pådrager sig i forbindelse med ejendomsformidlingen. Anden betryggende sikkerhed kan dog erstatte ansvarsforsikringen.

Norske advokater, der er dækket af Advokaternes erstatningsfond, kan drive ejendomsformidling uden bevilling

I den norske lovgivning er det direkte fastslået, at ejendomsformidleren som en del af opdraget har pligt til (medmindre andet ønskes af køber og sælger) at sørge for udfærdigelse og tinglysning af skødet samt oprettelse og eventuel tinglysning af andre dokumenter, som har sammenhæng med handlen. I modsætning til de danske regler om skødeskrivningsforbud indeholder de norske regler således et skødeskrivningspåbud.

For fuldstændighedens skyld skal følgende punkter, der er fælles for svensk og norsk lovgivning, opridses:

1. Der stilles krav om uddannelse, for at drive ejendomsformidlingsvirksomhed. Uddannelsen er væsentligt længere i Norge end i Sverige. Der er således ikke fri næring på ejendomsformidlingsmarkedet i disse lande.
2. Ejendomsformidlingens virksomhed må kun drives, såfremt lovpligtig ansvarsforsikring er tegnet.
3. Det er tilladt at drive ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform, og den drives i væsentligt omfang med tilknytning til pengeinstitutter.
4. Ejendomsformidleren foretager berigtigelsen af handlen, herunder skødeskrivning.

Problemkatalog

Betænkning nr. 1231/1992 ,13-42

1. Behov for specialregulering

Helt bortset fra den specielle regulering af ejendomsformidling i næringsloven og ejendomsmæglerloven (og den i henhold hertil udstedte bekendtgørelse om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed) er omsætning af fast ejendom underkastet den generelle erhvervsregulerende og forbrugerbeskyttende lovgivning, hvis overordnede formål er dels at sikre en effektiv konkurrence (konkurrenceloven), som udspilles i overensstemmelse med god markedsføringskik (markedsføringsloven), dels at sikre en mulighed for at få urimelige aftaler sat til side (aftaleloven). Eksistensen af denne generelle regulering må efter udvalgets opfattelse have den retspolitiske konsekvens, at der kun bør lovgives specielt for omsætning af fast ejendom, for så vidt og i det omfang der foreligger et særligt behov herfor.

Det er netop på baggrund af en sådan overvejelse, at Industriministeriets Fremtidssikringsudvalg i rapporten »Fremtidssikring« (December 1988) stillede forslag om ophævelse af såvel næringsloven (s. 49) som ejendomsmæglerloven (s. 51). Forslaget om ophævelse af næringsloven begrundedes ganske kortfattet med, at »tiden er løbet fra, at der til visse næringer kræves næringsbevis«, ligesom kravet om fast forretningssted fandtes »at have overlevet sig selv«. Om ejendomsmæglerloven anførtes:

Generelt kan det overvejes, om der er behov for en autorisationsordning af denne gruppe. Et væsentligt formål med loven er at sikre, at de salgsopstillinger m.v., der udarbejdes i forbindelse med hushandler, har en sådan lodig kvalitet, at forbrugerne ikke vildledes. Hjemmel til at fastlægge sådanne retningslinier ligger allerede i dag i markedsføringsloven.

En anden regulering af ejendomsmæglerne findes i dag omkring deres virksomhedsområde. Under hensyntagen til, at der er en tendens til en nedbrydning af faggrænserne, synes det at være ude af takt med tiden at regulere sådanne forhold. Som kuriosum kan nævnes, at ejendomsmæglere ikke må drive restaurationsvirksomhed. Begrundelsen er, at man ikke ville have, at berusede personer indgik aftaler om køb af hushandler.

Udvalget foreslår derfor lov om ejendomsmæglere afskaffet. Hvorvidt der fortsat skal være en ejendomsmægleruddannelse i offentligt regie, afgøres herefter af Undervisningsministeren.

Ophævelsen betyder, at forbud mod skødeskrivning ophæves. Udvalget finder, at markedskræfterne vil have en nyttig påvirkning på omkostningerne ved hussalg.

Spørgsmålet om den generelle regulerings tilstrækkelighed contra behovet for specialregulering er også behandlet i *betænkning nr. 119511990 om brancheglidning og franchising på ejendomsformidlingsområdet*, jf. s. 30:

Som det er fremgået af gennemgangen foran, er der efter den eksisterende lovgivning en række muligheder for det offentlige for at sætte ind over for en uheldig udvikling på ejendomsformidlingsområdet.

Markedsføringsloven og konkurrenceloven giver således hver på sit område og niveau mulighed for en indsats med henblik på sikring af hensynet til henholdsvis konkurrencen og forbrugerbeskyttelsen på dette område.

Begge disse love er imidlertid generelle erhvervslove, der skal dække en lang række forhold i forskellige brancher, og de reguleringsmidler, som disse love giver mulighed for at anvende, er derfor ikke så præcist virkende, som anvendelsen af mulighederne i en mere specifik branchelov kunne være.

Efter den gældende ejendomsmæglerlovgivning er der mulighed for via udformningen og fortolkningen af den retlige standard »god forretningsskik«, jf. ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 4, at sætte ind over for uheldige udviklingstendenser. Noget sådant vil imidlertid næppe kunne ske fra den ene dag til den anden, idet det forudsætter længere tids påvirkning af branchens udøvere.

På denne baggrund fandt arbejdsgruppen, at de aktuelle problemer mest hensigtsmæssigt kunne afhjælpes via specialregulering.

Nærværende udvalg er af den opfattelse, at spørgsmålet, om der fortsat er behov for en specialregulering af omsætning af fast ejendom, må overvejes med udgangspunkt i, at omsætning af fast ejendom angår meget betydelige værdier. Det gælder ikke blot for parterne i den enkelte handel, men også totalt for samfundet. Det er derfor af særlig betydning, at det samfundsmæssigt sikres, at ejendomsomsætning kan foregå på en betryggende måde. Samtidig er ejendomsomsætning i adskillige henseender kompliceret både økonomisk, juridisk og teknisk. For almindelige mennesker er ejendomsandel den største og mest vidtrækkende økonomiske disposition, private foretager. I øvrigt er ejendomshandel for private et forhold af fundamental velfærdsmæssig betydning.

Udvalget vil derfor overveje, i hvilket omfang og på hvilken måde opnåelsen af et velfungerende, effektivt marked med et hensigtsmæssigt udbud af kvalificeret rådgivning og bistand forudsætter regulering. En sådan regulering må i givet fald under hensyn til omkostningsaspektet opstille sådanne krav til rådgivningens kvalitet og vilkårene for omsætning af fast ejendom, at risikoen for efterfølgende problemer, skuffelse og tab minimeres.

2. Partsposition, reguleringsbehov og reguleringsformål

Den gældende specialregulering vedrørende omsætning af fast ejendom har et brancheorienteret, næringsretligt udgangspunkt. Lovgivningen regulerer primært, hvem der må udøve ejendomshandlernæring, hvorved forstås »virksomhed som mellemmand ved køb og salg af fast ejendom samt fra fast forretningssted dreven erhvervsvirksomhed«, jf. næringslovens § 23, stk. 1. Sådan virksomhed må kun udøves af ejendomsmæglere og advokater (næringslovens § 23, stk. 2) samt personer med næringsbrev som ejendomshandler (næringslovens § 23, stk. 3). Betingelserne for at få næringsbrev som ejendomshandler findes i næringsloven, betingelserne for at få beskikkelse som ejendomsmægler i ejendomsmæglerloven. Der er hverken i næringsloven eller i ejendomsmæglerloven givet regler om ejendomsformidlingsopdraget - bortset fra et forbud mod, at ejendomsmæglere og -handlere samt disses medarbejdere udfærdiger de til tinglysning bestemte dokumenter om overdragelse af fast ejendom (ejendomsmæglerlovens § 6, stk. 3, næringslovens § 23, stk. 5). Samtlige regler om formidlingsopdraget findes i bekendtgørelsen om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed.

Udvalget vil overveje, om udgangspunktet for en regulering ikke snarere bør være behovet for ydelser i form af rådgivning, bistand og andet i forbindelse med omsætning af fast ejendom. Det er imødekommelsen af forbrugernes behov for et varieret udbud af kvalificerede ydelser til lavest mulige omkostninger og priser, som må være reguleringens formål. Styrende for reguleringens indhold synes derfor at burde være behovet for via regulering at sikre parterne, at ejendomsomsætning kan finde sted på en måde, som er både begribelig og effektiv, under anvendelse af ydelser, hvis kvalitet og prisrimelighed er **betrygget** i forhold til parter, som har behov for beskyttelse.

Set på denne baggrund springer det i øjnene, at den gældende regulering kun omfatter mellemmandsvirksomhed, ikke handel for egen regning. Uden for det regulerede område falder derfor f.eks. tilfælde, hvor en erhvervsdrivende sælger direkte til en privat, selv om private interessenter i et sådant tilfælde har helt det samme behov for en specificeret opstilling som i handler, der formidles af en ejendomsmægler eller -handler. Netop dette eksempel illustrerer, hvilke uhensigtsmæssige konsekvenser der kan følge af, at det er en branchestruktur, som er reguleringens udgangspunkt.

Omvendt kan man stille det spørgsmål, om der er det samme behov for regulering og beskyttelse i relation til mellemmandsvirksomhed, når det drejer sig om handel mellem professionelle vedrørende erhvervsejendomme og erhvervsvirksomheder, som på bolig- og fritidshusområdet. Den gældende regulering tager ikke desto mindre sit udgangspunkt i transaktionen uden hensyn til de involverede parters position og beskyttelsesbehov.

Samtidig er dækningen af boligområdet, hvor beskyttelsesbehovet turde være størst, ufuldstændig, idet f.eks. salg af aktier i ejendomsaktieselskaber med tilknyttet boligret falder uden for det regulerede område. I den forbindelse bør det også nævnes, at bekendtgørelsen om ejendomsmæglers og ejendomshandlers virksomhed ikke gælder direkte for advokater, selv om de har den samme ret til udøvelse af mellemmandsvirksomhed vedrørende omsætning af fast ejendom som ejendomsmæglere og -handlere.

I administrativ praksis er det antaget, at virksomhed som franchisegiver i relation til ejendomsformidlere ikke omfattes af **ejendomsfor**midlerreguleringen. Eftersom franchisekonceptet er styrende for kvaliteten af og prisen

for de franchisetagende **ejendomsformidlers** ydelsesudbud, kan det spørgsmål rejses, om ikke franchisegiver - i det omfang franchisemodellen accepteres, jf. herom nedenfor under 11 - ved udarbejdelsen af konceptet, manualer og andre forskrifter burde være direkte forpligtet af de krav, som vedkommende formidler efter lovgivningen har pligt til at følge.

På denne baggrund vil Udvalget overveje, dels om der er grund til at regulere rådgivning m.v. vedrørende omsætning af fast ejendom m.v. mellem erhvervsdrivende, dels hvorledes en regulering af rådgivning m.v. med henblik på beskyttelse af private parter i en ejendomshandel i givet fald bør afgrænses, og endelig om der er behov for at inddrage professionelles salg for egen regning til private under en sådan regulering.

3. Forbrugernes rådgivningsbehov før optræden på ejendoms-markedet

Forud for en beslutning om at sætte sin ejendom til salg vil det ofte kunne være hensigtsmæssigt med en beregning af, hvad det koster at blive boende, samt en beregning af, hvad provenuet vil være ved et eventuelt salg, i forbindelse med udarbejdelse af en oversigt over vedkommendes totale økonomi. Sådanne beregninger og opstillinger vil kunne afdække, om vedkommende overhovedet har råd til at blive boende, henholdsvis til at sælge, ligesom en beregning af den aktuelle boligudgift vil kunne danne grundlag for en beslutning om refinansiering.

Før en privat boliginteressent bevæger sig ud på ejendomsmarkedet bør vedkommende overveje sine ønsker og krav til den nye bolig i henseende til beliggenhed, type, størrelse, indretning, standard o.s.v., orientere sig om markedet og afstemme ønsker og krav med sin økonomiske formåen. Vedkommende vil derfor i reglen være tjent med udarbejdelse af en samlet økonomioversigt og en beregning af, hvilken boligudgift vedkommende kan klare, og hvilke prisklasser hans søgning derfor må begrænses til.

En **ejendomsformidler** vil i forbindelse med en aftale om **salgsformidling** foretage en beregning af salgsprovenuet. Den årlige bruttoindtægt indgår blandt de nøgletal, der skal oplyses af ejendomsformidlere ved udbud af boliger m.v. Forinden en køber underskriver en af en ejendomsmægler udarbejdet slutseddel, skal mægleren i henhold til Dansk **Ejendomsmæglerforenings** Normer tilbyde at udarbejde et individuelt, personligt og specifi-

ceret budget. Sådanne totalbudgetter udarbejdes i øvrigt ofte af pengeinstitutter. Realkreditinstitutter og ejendomsmæglere tilbyder at foretage en beregning af, om det vil være fordelagtigt at omlægge realkreditlån. **O.s.v.**

Der er således mulighed for på forskellig måde hos forskellige aktører at få foretaget beregninger og udarbejdet opstillinger som nævnt. De foretages imidlertid ofte på vidt forskellige grundlag ud fra forskellige forudsætninger med inddragelse af forskellige poster uden at dette uden videre er klart for en ukyndig. Der er f.eks. forskel på, hvor detaljerede såkaldte køberbudgetter er, hvor mange poster de omfatter, og i hvilken grad der tages hensyn til købers forbrugsvaner, alt efter om sådanne budgetter udarbejdes af en ejendomsformidler eller et pengeinstitut. I køberbudgetter visende den totale økonomi **efter** køb af bolig **afsættes** f. eks., hvis vedkommende har **bil**, **ofte** et beløb til vedligeholdelse/reparation af bil, jf. f.eks. de i *betænkning nr. 1110I 1987 om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning* medtagne eksempler s. 206 og 208. Derimod er det ikke sædvanligt, at der i opstillingen over udgifter vedrørende ejendommen indgår en post til vedligeholdelse og reparation. Medtagelse af et beløb hertil - eller i det mindste en klar angivelse af, at denne post er holdt udenfor - i sådanne opstillinger ville kunne bidrage til en bedre forståelse for, hvad det koster at bo i et hus, og give en højere grad af sikkerhed for, at økonomien er tilrettelagt også under hensyntagen til dette forhold. Da huse er forskellige vil udgiftsprofilen være forskellig fra hus til hus. Så meget desto vigtigere synes det at være, at en oplysning om forholdet fremdrages på en måde, der muliggør sammenligning.

På denne baggrund finder Udvalget, at det bør overvejes, om der er behov for en nærmere regulering af sådanne beregninger og opstillinger, som en privat måtte få foretaget hos en professionel i forbindelse med en overvejelse af salg, køb eller refinansiering. Gennemsigtheden og dermed effektiviteten på markedet synes i nogen grad at bero på, at informationer af denne karakter er sammenlignelige.

Når sådanne beregninger og opstillinger udarbejdes af en professionel for en privat, er det af afgørende betydning, at den private kan disponere i tillid til deres rigtighed. Udvalget finder derfor, at der er behov for at overveje, om de gældende ansvarsregler forbundet med udarbejdelse af sådanne økonomiopstillinger er tilstrækkelige, herunder i hvilket omfang den professio-

nelle i tilfælde af forkerte eller utilstrækkelige oplysninger skal være forpligtet til at stille forbrugeren økonomisk, som han i kraft af de givne oplysninger med føje kunne vente at være stillet.

Det er næppe i alle tilfælde klart, om rådgivning af denne karakter forud for en beslutning om at stille sin ejendom til salg, henholdsvis at indlede søgning efter et passende købsobjekt, ydes vederlagsfrit, er inkluderet i prisen for noget andet eller udløser et særskilt vederlagskrav. Udvalget vil derfor overveje behovet for en regulering af dette spørgsmål, jf. herved nedenfor under 10.

4. Erhvervsstruktur og forbrugernes rådgivningsbehov i forbindelse med beslutning om køb eller salg

Sælgers interesse ved salg af fast ejendom vil i almindelighed være, at ejendommen bliver solgt

- til den højest mulige pris,
- med overtagelse inden for en bestemt tidshorisont,
- på sådanne vilkår, at sælger er frigjort for enhver forpligtelse og ikke risikerer efterfølgende at blive mødt med krav.

Omvendt vil en køber være interesseret i at erhverve en ejendom

- til den lavest mulige pris,
- med overtagelse inden for en bestemt tidshorisont,
- på sådanne vilkår, at køber har fuldt overblik over de økonomiske konsekvenser og ikke risikerer efterfølgende at blive udsat for skuffelse og tab.

Den eksisterende rådgivningsstruktur og traditionerne for bistand indebærer, at den private sælger typisk vil være bistået af en **ejendomsformidler**, og at begge parter i en handel om en ejendom vest for Storebælt bistås af hver sin advokat (som deler det takstmæssige skødesalær - den såkaldte a meta-ordning), mens det i en handel om en ejendom øst for Storebælt normalt kun er køber, som bistås af en advokat. Desuden vil i hvert fald køber næsten altid

have rådført sig med sit pengeinstitut om sin økonomiske formåen, finansieringsbehov og -muligheder. Udover rådgivning i videste forstand forestår ejendomsformidleren det praktiske vedrørende salget, indtil en køber er fundet og slutseddel underskrevet af begge parter. Herefter - og ofte først da - kommer advokaten (vest for Storebælt: advokaterne) ind i billedet. Advokaten (vest for Storebælt: advokaterne) yder rådgivning, udarbejder skøde (ved a meta sælgers advokat, ellers købers) og eventuelle sælgerpantebreve i overensstemmelse med slutsedlen, besørger tinglysningen og udarbejder refusionsopgørelsen .

I betænkning nr. 111011987 om tilbagerædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning er det s. 30 f anført, at i advokaternes såkaldte a meta område (Jylland-Fyn), hvor der ved handelens berigtigelse medvirker advokat for begge parter, kommer sælgerens advokat i mange tilfælde først ind i berigtigelsesfasen. I betænkningen redegøres i øvrigt s. 36 f, jfr. s. 195 ff, for en af Advokatrådet foretaget undersøgelse af advokatmedvirken på købersiden. Det fremgik af undersøgelsen, at i 37% af de undersøgte berigtigelser var der sket henvendelse til advokaten, inden køberen havde underskrevet slutsedlen, at der i godt 8% af slutsedlerne var taget et begrænset forbehold om advokatgodkendelse, i knapt 8% et ubegrænset forbehold. Der foreligger ikke en aktuell undersøgelse af disse spørgsmål. Ejendomsmæglerforeningens repræsentant i udvalget har oplyst, at foreningens medlemmer ikke modsætter sig køberønsker om medtagelse i slutsedlen af forbehold om advokatgodkendelse, og Advokatrådets repræsentant i udvalget har oplyst, at det bliver stadig sjældnere, at advokaten først kommer ind i billedet, når slutsedlen er underskrevet, mens Parcelhusejernes Landsforenings repræsentant har oplyst, at det fortsat er det almindeligste, at advokatinddragelse først sker efter slutsedlens underskrift.

Udvalget vil vurdere hensigtsmæssigheden af den beskrevne branchestruktur og traditionelle opgavefordeling, for så vidt den i ikke uvæsentligt omfang indebærer, at købers advokat først kommer ind i billedet efter underskrift af en slutseddel uden forbehold. Slutsedlen er i så fald aftaleretligt bindende og derfor det juridisk set afgørende dokument. Efter underskrift på en sådan slutseddel er det reelt for sent via rådgivning og bistand at varetage købers interesser, og advokatens opgave bliver i sådanne sager for bun-

den til det ekspeditions-mæssige. Ejendomsformidleren har ganske vist pligt til at bistå begge parter og i videst muligt omfang søge at tilgodese disses berettigede interesser, jf. § 4, stk. 2, i ejendomsmæglerbekendtgørelsen, hvilket også er formålet med de specificerede krav til salgsoptstilling, slutseddel o.s.v. i bekendtgørelsen og Ejendomsmæglerforeningens normsæt, men det turde i øvrigt, f.eks. hvad prisen angår, være såre menneskeligt, at formidleren, der har fået opgaven i opdrag af sælger og skal have salær af denne, først og fremmest opfatter sig som sælgers mand. Hertil kommer, at køber ikke blot har behov for skriftlig information, men ofte også for individuel rådgivning om oplysningernes betydning for ham.

Disse problemer vedrørende betjening af køber kan tænkes forstærket af, at finansieringen m.v. i almindelighed tilrettelægges af den af sælger antagne formidler, d.v.s. på et tidspunkt, hvor den individuelle køber ikke kendes og derfor ud fra en generel markedsvurdering uden hensyn til den faktiske købers økonomi og præferencer. Samtidig har sælger ingen særlig anledning til at interessere sig for formidlerens tilrettelæggelse af finansiering, forsikring o.s.v., eftersom hans interesse naturligt koncentrerer om, hvilket nettoprovenu handelen vil indbringe. Dette, at disse forhold tilrettelægges uden åbenbar interesse for sælger og uden individuel hensyntagen til køber, antager en særlig problematisk karakter, hvis ejendomsformidleren ved aftale med en finansiel koncern har forpligtet sig til primært at sælge dennes produkter, idet formidleren i så fald skal tjene ikke blot to, men hele tre herrer i een og samme **handel**. Problemets **omfang** beror imidlertid på, hvorledes og i hvilket omfang formidleren konkret rådgiver køberen.

Den eksisterende rådgivningsstruktur koncentrerer indsatsen om handelens økonomi og jura. Kvalitetsaspektet gøres der alt for lidt ud af. Bortset fra **varmesyn/energiattest** er det ikke sædvanligt, at der blandt handelens dokumenter er en teknisk sagkyndig udtalelse som grundlag for en kvalitetsvurdering eller på sælgersiden inddraget teknisk sagkundskab (og uanset lovkravet herom foregår mange handeler uden at der foreligger en varmesynsrapport/energiattest). Det forekommer, men ikke hyppigt, at købere lader en professionel teknisk sagkyndig foretage en gennemgang, i givet fald ofte først efter at slutsedlen er **underskrevet**. De mange efterfølgende klager over og retssager om mangler viser, at dette er en væsentlig kilde til skuffelse og tab. Noget sådant kunne forebygges ved et professionelt »ejerskiftesyn«. En bo-fakta-ordning for nye og brugte boliger kædet sammen med de økonomi-

ske opstillinger gennem fastlæggelse af en udgiftsprofil for vedligeholdelse og reparation m.v. for vedkommende bolig ville være et væsentligt bidrag til at skabe overensstemmelse mellem forventninger og realiteter og dermed en beskyttelse af begge parter mod efterfølgende skuffelse og tab og heraf følgende tvist, som en prisfastsættelse uden kvalificeret afdækning og oplysning om ejendommens tekniske tilstand inviterer til.

Det er et spørgsmål, om ejendomsmarkedet ville kunne effektiviseres og gøres mere betryggende, hvis køberne i højere grad var motiverede til og havde adgang til at benytte en rådgivning, som var tilpasset deres særlige behov for rådgivning før slutsedlens underskrift, og som kunne ydes uden forøgelse af de samlede transaktionsomkostninger. En indgang hertil kunne muligt være, at en ejendoms kontantpris blev udgangspunktet i ejendoms-handel, jf. herved nedenfor under 5, således at køber på forhånd var motiveret til at overveje forskellige finansieringsmuligheder og konsekvenserne heraf, idet dette kunne være en naturlig indledning til et videregående rådgivningsforløb. Hvis sælger og køber i praksis havde hver sin rådgiver, kunne det synes mest hensigtsmæssigt, at de hver især koncentrerede deres indsats om vedkommende parts behov med skyldig hensyntagen til den anden part under hele forløbet i stedet for at arbejde for begge henholdsvis før og efter slutsedlens underskrift. Prisfastsættelse og -bedømmelse f.eks. forudsætter markedskendskab og indeholder et betydeligt vurderingselement. Ikke blot sælger, men også køber kan have behov for rådgivning på dette punkt, hvor parternes interesser er klart modstående, og hvor det derfor er særligt vanskeligt at tilgodese begge parter interesser lige fuldt.

På denne baggrund vil Udvalget overveje, om en effektiv og betryggende ejendomsomsætning forudsætter en regulering, som kan fremme en udvikling af rådgivningsstrukturen, således at beslutningsgrundlaget er tilstrækkeligt komplet, og således at begge parter mulighed for standardiseret bistand under hele processen fremstår markant og differentieret.

5. Forbrugernes beslutningsgrundlag ved ejendomshandel

Den allervæsentligste forudsætning for en effektiv og betryggende ejendomsomsætning er, at parterne handler på det bedst mulige beslutningsgrundlag. Når professionelle er involveret i en ejendomshandel, bør de have en selvstændig forpligtelse til at sikre, at et sådant beslutningsgrundlag til-

vejebringes. Ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 9 er da også baseret på dette synspunkt.

Beslutningsgrundlaget bør indeholde alle relevante oplysninger, og alle oplysninger bør være fyldestgørende, fuldstændig korrekte, præcise og umiddelbart forståelige, opstillet på overskuelig og lettilgængelig vis. Samtidig bør de være til at stole på, jf. foran under 3. om ansvarsaspektet. Som anført foran under 4. vil Udvalget overveje, hvorledes parterne kan få en bedre indsigt i ejendommens standard og kvalitet. Samtidig vil Udvalget overveje, om der i øvrigt er behov for en ændring af lovkravene til beslutningsgrundlaget, herunder om der bør gives oplysning om den forventede udgift til vedligeholdelse, reparation og renovering.

De nugældende lovkrav bygger på, at fast ejendom på privatområdet handles på ydelse, og at **finansieringen** tilrettelagt af sælger(s) formidler). Det er da også uden videre klart, at den løbende udgift er af afgørende betydning. Handel alene på ydelse har imidlertid en lang række uheldige konsekvenser. Køberen bevidstgøres i givet fald ikke om, at der for hans vedkommende er tale om to forskellige beslutninger, nemlig dels beslutningen om køb, dels beslutningen om finansiering. Finansieringen tilrettelægges ikke nødvendigvis med optimal hensyntagen til den individuelle køber men eventuelt med omprioritering, som i givet fald kan være ufordelagtig for parterne. Der fokuseres på første års ydelse uden fornødent blik for og forståelse af, hvorledes de økonomiske byrder ændres med tiden. Yderligere forhold kunne nævnes, f.eks. det forhold at med en given første års ydelse vil ejendommens »pris« variere med den konkrete finansiering, der måtte være valgt for ejendommen, når den udbydes til salg. Disse forhold forplumrer prisdannelsen og dermed markedets effektivitet.

Disse ulemper kunne tænkes afhjulpet, hvis en ejendoms »pris« blev løsnet fra den konkrete finansiering, hvilket i højere grad ville være tilfældet, hvis en ejendoms »kontantpris« blev inddraget i udgangspunktet for en ejendomshandel, hvad enten købet finansieres af sælgersiden eller købersiden. En sådan ordning ville formentlig gøre prisdannelsen mere gennemskuelig, muliggøre en umiddelbar prissammenligning og lægge op til en finansiering, som blev skræddersyet til den individuelle køber, altså en ordning, som helt anderledes end handel på ydelse synes at lægge op til et effektivt marked,

som tilgodeser forbrugernes behov for et varieret udbud af kvalificerede ydelser.

Udvalget vil derfor overveje, om en kontantpris kan defineres og bør indtages i grundlaget for ejendomshandel, og hvilke **reguleringsmæssige** konsekvenser dette i givet fald bør få, herunder hvorledes en hensigtsmæssig finansieringsrådgivning får de bedste udviklingsmuligheder, og hvorledes der bør gives oplysning om finansieringsmuligheder og -omkostninger.

6. Rådgivningsproces og papirgang ved ejendomshandel

Når slutsedlen er det bindende købsdokument, bør slutsedlen være udformet på en sådan måde, at den udtømmende regulerer parternes retsstilling. Alle forhold bør forinden være afklaret og bragt på plads, der bør ikke efterfølgende være behov for yderligere opklaring og kontrol, og det bør være de professionelle rådgiveres opgave at sikre, at slutsedlen er udformet således, at den efterfølgende papirgang er af ren ekspeditions-mæssig karakter.

Som forholdene er i dag vrimler en hushandel med papirer, formularer og skrivelser, hvis funktion, relevans og betydning går hen over hovedet på mange almindelige mennesker, som f.eks. har svært ved at forstå dobbelt-dokumentsystemet med slutseddel og skøde.

I en artikel i Svensk Juristtidning 1990 s. 241 ff om dokumenter på et helt andet område, nemlig transportområdet, skriver professor Kurt Grönfors under overskriften »Transportdokumenten - till hjälp eller hinder?« bl.a.: Den som kommer med forslag om ændring i rådende handelsmønster med rationalisering som motiv skal ikke vente at blive mødt med idel entusiasme og taknemmelighed. Handelsmønstre har en tilbøjelighed til at konservere sig. Man ved hvad man har men ikke hvad man får. Er papirhåndteringen uigennemskuelig og indviklet er det en værdifuld garanti for at alle de som udfører denne håndtering kan sidde uforstyrrede og få deres vanlige udkomme - alle passer vi godt på sådanne buske i hvis skjul vi uforstyrrede kan få det som vi har det og tjene vort levebrød. På den måde oplygger handelslivet sine egne forhindringer for forenklinger på trods af at man udtaler sin vilje til hurtigt at omstille sig efter ændrede forhold.

Udvalget finder derfor, at der er grund til nærmere at overveje, om det er muligt at opnå en enklere og mere forståelig papirgang uden at slække på kravene til retssikkerhed. I givet fald ligger heri en mulighed for rationalisering og forenkling, som ville kunne frigøre transaktionsomkostninger, der kunne nyttiggøres til en mere kvalificeret og bedre forbrugertilpasset rådgivningsindsats.

Udvalget vil i denne forbindelse overveje forholdet mellem slutseddel på den ene side og skøde på den anden. En slutseddel, som er i overensstemmelse med de foran opstillede krav, vil - ligesom supplerende aftaler om finansiering med pant i ejendommen - skulle følges op tinglysningsmæssigt, men denne opgave vil i så fald som nævnt være rent ekspeditionsmæssig. For pantessikkerhedens vedkommende er et særligt dokument påkrævet, idet pantebreve, der anmeldes til tinglysning, skal være oprettet på blanketter, der er godkendt af justitsministeren (justitsministeriets pantebrevsformularer), jf. tinglysningslovens § 50 a. Derimod er der ikke noget i vejen for, at aftalen om købet tinglyses på grundlag af slutsedlen. En slutseddel er nemlig i tinglysningslovens forstand et skøde, jf. tinglysningslovens § 6, der definerer et skøde som »ethvert dokument, der overdrager ejendomsretten til en bestemt fast ejendom eller en del af en sådan, være sig ubetinget eller betinget af købesummens betaling eller andet«. I øvrigt ville den tinglysningsmæssige fastholdelse af ejerskiftet også kunne ske ved anvendelse af et særskilt dokument, som ikke indeholder andet fra slutsedlen end det i denne henseende relevante, nemlig at sælger overdrager ejendomsretten til køber - altså en tekst på et par linjer i stedet for de mange sider, som traditionen byder. Endelig ville der ikke være noget i vejen for, at aftalen om købet blev indgået under oversprængelse af slutseddel direkte i et dokument betegnet skøde.

Udvalget vil overveje fordele og ulemper ved det brancheorienterede dobbeltdokumentssystem sammenholdt med et partsorienteret enkelt dokumentssystem under hensyntagen til parternes rådgivningsbehov og mulighederne for imødekommelse heraf. Denne overvejelse må ske under hensyn til forbudet mod, at ejendomsmæglere og -handlere udfærdiger »de til tinglysning bestemte dokumenter om overdragelse af fast ejendom«, jf. næringslovens § 23, stk. 5, og ejendomsmæglerlovens § 6, stk. 3, i lyset af den pligt, ejendomsmægler/handler har efter ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 11 til at udfærdige en slutseddel.

Forbudet mod, at **ejendomsmæglere/handlere** skriver skøder m.v., blev i sin tid begrundet med, at **ejendomsmæglere/handlere** ikke var i besiddelse af de nødvendige kvalifikationer til at yde juridisk bistand ved udfærdigelse af skøder, overtagelse af pantegæld m.v., jf. *betænkning nr. 36011964, Betænkning I afgivet af Handelsministeriets Næringslovkommission*, s. 89. Selv om slutsedlen er styrende for skødets indhold, er behovet for juridisk bistand ved udfærdigelsen af tinglysningsdokumenter således søgt tilgodeset gennem et forbud mod, at **ejendomsmæglere/handlere** udfærdiger skøder, ud fra den betragtning at skøder i almindelighed udfærdiges af advokater. Forbudet bør i øvrigt ses på baggrund af, at advokater ikke har eneret på at skrive skøder. Når bortses fra **ejendomsmæglere/handlere**, har enhver ret til at skrive skøder, men i medfør af **vinkelskriverloven** ikke til at reklamere hermed, hvilket i praksis afskærer skødeskrivning ved andre end dem, der i forvejen er i kontakt med parterne, jf. nedenfor under 8. Om f.eks. pengeinstitutter kan påtage sig at skrive skøder, beror således alene på sådan virksomheds forenelighed med pengeinstitutvirksomhed efter Bank- og Sparekasseloven.

Efter Udvalgets kommissorium ligger det uden for Udvalgets opgave at overveje en ophævelse af forbudet som sådant. I overensstemmelse med arbejdsgruppens anbefaling i *betænkning nr. 119511990 om brancheglidning og franchising på ejendomsformidlingsområdet* s. 35 forudsættes forbudet opretholdt. Nærværende udvalg er da også helt enig med arbejdsgruppen i, at det er »vigtigt, at der fortsat kan gives parterne i handler vedrørende fast ejendom sagkyndig rådgivning af uafhængige advokater«, men finder samtidig anledning til nok engang at understrege betydningen af, at den relevante rådgivning ydes før slutsedlens underskrift. Den retssikkerhedsfunktion, som advokater kan udfylde bedre end de øvrige aktører på markedet, er vigtig og bør være tilgængelig, men den bør ses som en forudgående rådgivningsfunktion, ikke en efterfølgende skrivefunktion, og Udvalget vil derfor overveje, hvorledes rådgivningsfunktionen kan fremmes under opretholdelse af det eksisterende skødeskrivningsforbud. Udvalget vil i den forbindelse se på den markante forskel på advokatmedvirken henholdsvis øst og vest for Storebælt. Udvalget vil endvidere overveje omfang og karakter af de ekspeditions-mæssige opgaver og mulighederne for forenkling.

7. Ejendomsmarkedets **overskuelighed**

Det er ikke muligt at få et samlet overblik over, hvad der på et givet tidspunkt er sat til salg i et bestemt område. Man er nødt til at studere annonceringen, henvende sig til **ej endomsfor** midiere o.s.v. Og alligevel kan der udmærket være en relevant ejendom til salg, som man ikke bliver opmærksom på. Udgifterne til annoncering har hidtil været en betydelig omkostning ved boligsift.

Det ville formentlig være relativt simpelt at opbygge en databank, hvori alle ejendomme, som udbydes til salg, kunne optages med de få oplysninger, som er nødvendige til afgørelse af, om vedkommende ejendom er af relevans for pågældende ejendomssøgende. Eksistensen af et sådant altomfattende »udstillingsvindue« ville sikre mulighed for totalt markedsoverblik og derfor være et godt bidrag til et effektivt ejendomsmarked. Muligvis ville en sådan databank kunne etableres i tilknytning til de offentlige ejendomsdatasystemer, BBR o.s.v. (som indtægtsdækket virksomhed). **Ejendomsmægler** foreningens repræsentant i Udvalget har oplyst, at i Holland er en sådan databank etableret af ejendomsmæglerbranchen.

Udvalget vil undersøge de tekniske muligheder og omkostningsaspektet i lyset af de hidtidige annonceudgifter og overveje den eventuelle indretning af og fordele og ulemper ved et sådant system.

Hvad enten en ejendom udbydes til salg i en sådan databank, i annoncer eller på anden måde, vil det være en gevinst for alle aktører, om det sker på en sådan **måde**, at søgeprocessen på grundlag af nogle udvalgte nøgleoplysninger kan koncentreres om ejendomme af relevans for vedkommende interesser. Dette vil kunne bidrage til en effektivisering af søgeprocessen og begrænse tidsrøvende ekspedition af forgæves henvendelser. Udvalget vil overveje, om der bør stilles krav om, at der ved udbud af en ejendom skal gives oplysning om kontantprisen, jf. foran under 5., og eventuelle andre nøglefaktorer.

8. Adgangen til erhvervsudøvelse på formidlingsmarkedet

Fri adgang til erhvervsudøvelse er en helt fundamental betingelse for en effektiv konkurrence og en velfungerende markedsøkonomi. Omvendt kan der på nogle områder være behov for en forhåndssikring af en vis faglig standard via krav om uddannelse, praktisk erfaring, økonomisk formåen o.s.v.

Der er i princippet fri etableringsret på ejendomshandelsområdet - for personer, idet der ikke kræves andet og mere end et næringsbrev som ejendoms-handler til udøvelse af ejendomshandlernæring. Derimod er det ikke tilladt at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform. Udvalget vil overveje, om der er behov for at ophæve dette forbud og i givet fald se på, om adgang til virksomhedsudøvelse i selskabsform skal underkastes særlige regler vedrørende f.eks. ejerskab, ledelse og ansvar.

Et andet og ikke mindre vigtigt spørgsmål er, om der skal stilles særlige kvalifikationskrav til erhvervets udøvere. Den gældende ordning indebærer, at der kan opnås offentlig beskikkelse som ejendomsmægler, hvis man er i besiddelse af de kvalifikationer, som er skønnet ønskelige for fagets korrekte udøvelse. Beskikkelsen giver eneret til at benytte betegnelsen ejendomsmægler, men ikke til at drive ejendomsformidlingsvirksomhed. I princippet svarer det til, hvad der gælder for advokater. Hvem som helst har adgang til at yde juridisk rådgivning; advokater har kun eneret til advokatbetegnelsen og til at føre retssager for andre. Der er imidlertid den væsentlige forskel, at vinkelskriverloven (lov om ydelse af juridisk bistand m.v.) forbyder enhver form for reklamering med ydelse af juridisk bistand, hvilket i praksis indebærer, at alene advokater overfor offentligheden fremstår som ydende juridisk bistand, og at der ikke er praktisk mulighed for et organiseret marked for vinkelskriveri. Ved *Østre Landsrets dom af 31. oktober 1988, Ugeskrift for Retsvæsen 1989 s. 183*, er det antaget, at skødeskrivning er juridisk bistand, hvorfor annoncering med tilbud om skødeskrivning var i strid med loven, også selv om det udtrykkeligt blev nævnt, at der ikke ydedes juridisk rådgivning, idet denne angivelse ikke var i overensstemmelse med annoncens tilbud om skødeskrivning. Advokater kan således siges at have en praktisk eneret på skødeskrivning. I betragtning af, at slutsedlen er det afgørende dokument, kan denne eneret ikke fungere som noget særligt effektivt middel til sikring af, at juridisk rådgivning i forbindelse med indgåelse af aftaler om køb og salg af fast ejendom ydes på et kvalificeret niveau. I praksis ydes denne rådgivning nemlig af ejendomsmæglere og -handlere.

Professionel ejendomsformidling af tilfredsstillende kvalitet kan kun udøves på grundlag af en specialiseret faglig kunnen og indsigt af en betydelig lødighed. **Under** hensyn til opgavens karakter i forhold til private, som kun efter-spørger ydelsen en enkelt eller nogle få gange i livet, og de konsekvenser, dårlig rådgivning kan få, synes der ikke uden videre at kunne analogiseres fra

revisor, translator og andre lignende traditionelle næringslovsregulerede erhverv, for hvilke det gælder, at erhvervet kan udøves af enhver, offentlig beskikkelse fås af de uddannede, eftersom disse erhvervs typiske kunder er erhvervsdrivende. Udvalget finder derfor, at spørgsmålet må afgøres selvstændigt under hensyntagen til erfaringerne med den gældende ordning, situationen i dagens marked, udviklingstendenserne og behovet for betryggelse af forbrugernes stilling samt med et åbent blik for eventuelle andre kvalificerede udbydere af de for ejendomsomsætning relevante ydelser (f.eks. realkreditinstitutter og pengeinstitutter).

Ved en stillingtagen til problemet bør i øvrigt erindres, at enhver efter den gældende regulering er berettiget til at sælge for egen regning. Der forekommer da også et vist salg af boliger direkte fra en professionel til private uden brug af en ejendomsmægler eller -handler, navnlig hvor en professionel bygherre sælger sine nyopførte ejendomme.

Det skal også nævnes, at en regulering af ydelseskvalitet og sikring af økonomisk kompensation ved kvalitetssvigt (f.eks. ved krav om obligatorisk forsikring eller garantistillelse) kan mindske behovet for offentlige etableringskrav. Udvalget vil derfor overveje, hvilke krav der skal stilles til funktionens indhold, forud for spørgsmålet, om der skal gælde begrænsninger i adgangen til at udøve den. Udvalget vil i øvrigt anskue problemet i relation til de forskellige elementer i et handelsforløb og overveje, hvorvidt der skal gælde særlige regler om f.eks. deponering af beløb eller andre enkelt aktiviteter. I den forbindelse vil Udvalget overveje, om der skulle være et særligt behov for at regulere den samtidige udøvelse af flere funktioner, f.eks. som rådgiver for forbrugeren vedrørende salg af dennes ejendom og agent for leverandør af accessoriske ydelser eller som rådgiver for flere parter med modstående interesser.

I Udvalgets overvejelser om adgangen til at udøve erhverv på området vil indgå, om der fortsat er behov for en lovgivning, som giver mulighed for kvalitetsstempling af udøvere af funktionen. Udvalget vil i givet fald se på, om der er behov for en revision af de gældende krav og disses administration.

9. Adgangen for erhvervsudøverne på formidlingsmarkedet til markedskommunikation

Adgangen til at gøre forbrugerne opmærksomme på en erhvervsvirksomheds eksistens og produkter er en praktisk forudsætning for adgang til markedet, jf. foran under 8. om vinkelskrivere. Information om priser, ydelser o.s.v. er blandt de nødvendige betingelser for et effektivt og betryggende marked. Ud fra en effektivitetsbetragtning er det derfor et problem, at advokater er afskåret fra at reklamere med en selvstændigt fastsat pris på **skøde**-skrivning (og den dermed forbundne rådgivning).

Problemet er behandlet af professor Mogens Koktvedgaard i Lærebog i konkurrenceret (1991) s. 167:

Indenfor vareområdet er det i vore dage yderst sjældent, at der indgås aftaler eller forefindes branchevedtagelser om begrænsninger i adgangen til at reklamere, jf. dog om tobak og spiritus m.v. strax nedenfor 3.b. De reklameaftaler, man møder indenfor de vareproducerende og vareomsættende erhverv, omhandler typisk det modsatte, eksempelvis aftaler mellem leverandører og aftagere om fælles reklameforanstaltninger.

Indenfor tjenesteydelsesområdet, navnlig indenfor de klassiske liberale erhverv, er billedet helt anderledes. Her er der gammel tradition for betydelig tilbageholdenhed med reklameforanstaltningerne. En gentleman taler ikke højt om egne fortræffeligheder, og han skilter heller ikke med dem, i hvert fald ikke på nogen iøjnefaldende måde. Lille advokat - stort skilt, stor advokat - lille skilt, lyder det gamle mundheld indenfor advokatverdenen. En sådan tilbageholdenhed kan virke tiltalende og er det i hvert fald for den veletablerede del af branchen, der sidder med de gode, store klienter. Overfor disse må avertering m.v. i øvrigt antages at være omsonst. For den unge nyetablerede advokat er problemstillingen en anden, og averteringsforbud kan her være en alvorlig konkurrencebegrænsning. Det kan derfor ikke undre, at konkurrencemyndigheden har søgt at imødegå branchevedtagelser om begrænsninger i adgangen til at reklamere.

Området har dog ikke været let at få hold på. Det skyldes bl.a. en afgørelse fra Monopolankenævnet fra 1978, se MFM 78/603, der op-

hævede et indgreb i advokatstandens kollegiale regler om avertering. En liberalisering af disse har ofte været på tale, og i forbindelse med nogle drøftelser heraf ønskede Monopoltilsynet, at man gik langt videre, navnlig således at advokater fik fri adgang til at annoncere med sagområder og priser. Ankenævnet anlagde imidlertid en anden og ganske anderledes tilbageholdende kurs, idet man bl.a. lagde vægt på de ovennævnte traditioner indenfor de liberale erhverv, hvorefter tilbageholdenhed er en dyd, og hvorefter navnlig prisreklame ikke må finde sted.

Efter Det danske Advokatsamfunds nugældende regler er det siden 1986 tilladt at avertere med advokatens arbejdsområde (grenaverttering), men reklamering må fortsat ikke indeholde prisangivelser, bortset fra det vejledende takstbestemte salær. Der må også kun reklameres i bestemt opregnede medietyper (aviser, håndbøger m.m.m.), og opregningen omfatter ikke radio og TV.

Set med nutidens øjne er der næppe nogen bærekraftig begrundelse for at anlægge en sondring mellem vare- og tjenesteydelsesområdet. Enhver branche har naturligvis sin egen stil og måde, hvorpå man skaber kontakt med markedet, og i nogle tilfælde er »soft selling« erfaringsmæssigt den rette fremgangsmåde. Fri adgang til kontakt med markedet er imidlertid af så væsentlig betydning for konkurrencestrukturen, at det er særdeles betænkeligt at acceptere nogen form for aftalte begrænsninger heri.

Ud fra en forbrugersynsvinkel synes adgang til prisreklame og dermed pris-konkurrence ikke blot ønskelig, men uproblematisk, da det drejer sig om en ydelse, som er af standardiseret karakter, og da det følger af retsplejeloven, at kvaliteten skal være i orden uanset prisbillighed. Udvalget vil derfor overveje, om der foreligger sådanne særlige forhold, som kan begrunde det eksisterende forbud mod, at advokater - i lighed med andre aktører på ejendomsområdet - reklamerer med pris m.v., og om der under hensyntagen til konkurrencelovens indgrebsmuligheder er behov for særskilt regulering af spørgsmålet.

10. Priskonkurrence og gennemsigtighed på formidlingsmarkedet

Den enkelte aktørs frie adgang til prisfastsættelse er en afgørende forudsætning for et effektivt marked. Horisontale prisaftaler, hvad enten de er bindende eller vejledende, indebærer en prisuniformering, som strider mod dette fundamentale markedsøkonomiske princip. På ejendomshandelsområdet er der imidlertid fastsat vejledende takster af både ejendomsmæglerne og advokaternes organisationer.

Herom skriver professor Mogens Koktvedgaard i Lærebog i konkurrenceret (1991)s. 208:

Det kan være vanskeligt at begrunde, at man i vore dage tillader en så omfattende uniformering af prisdannelsen indenfor de liberale erhverv, som tilfældet er. Ydelserne er typisk ganske kostbare for brugerne - hvadenten det drejer sig om erhvervsmæssige brugere eller private forbrugere - og det i prismæssig henseende konkurrenceløse marked synes ikke præget af nogen iøjnefaldende effektivitet. På længere sigt bør der derfor tilstræbes kongruens med regelanvendelsen indenfor de vareproducerede erhverv.

Et af de klareste eksempler findes i markedet for ejendomsformidling. Her havde Monopoltilsynet i perioden 1971 til 1987 fastsat maximaltaxter for ejendomsformidlernes medvirken ved omsætningen af faste ejendomme. Dette maximalprissystem ophævedes i 1987 med den hensigt at skabe bedre betingelser for strukturudvikling og konkurrence. De landsdækkende brancheforeninger anmeldte imidlertid strax derefter aftaler om vejledende taxter. Der blev ikke grebet ind overfor disse, da de foreliggende oplysninger syntes at vise, at der dog var nogen bevægelse i markedet, se nærmere MFM 89/310. Også advokaternes skødetaxter har hyppigt været til drøftelse, men eksisterer dog endnu.

Udvalget vil under hensyntagen til konkurrencelovens indgrebsmuligheder og administration vurdere fordele og ulemper ved vejledende, organisationsfastsatte priser på dette område og et eventuelt behov for særlige tiltag.

For forbrugerne er det vigtigt at vide på forhånd, hvad prisen for de forskellige aktørers ydelser er, ligesom åbenhed og klarhed om ydelser og priser

er en forudsætning for en effektiv priskonkurrence. Ligeledes er det vigtigt, at forbrugerne efterfølgende har mulighed for at kontrollere regningers rigtighed. Udvalget vil derfor se på forbrugernes behov for forudgående prisinformation og efterfølgende priskontrol i lyset af de gældende regler herom og vurdere deres hensigtsmæssighed. Udvalget vil herved inddrage de problemer, der opstår i en situation, hvor den traditionelle brancheopgavefordeling blødes op og nye aktører kommer til.

I forbindelse med indledende undersøgelser forud for indgåelse af skriftlig aftale om udførelse af et bestemt opdrag er det i praksis et problem, hvor grænsen går mellem det, der udføres vederlagsfrit, og det, der udløser betalingskrav - enten efter en fast takst eller efter regning. Som anført foran under 3. vil Udvalget undersøge denne problemstilling nærmere og overveje, om behovet for information er tilstrækkeligt tilgodeset.

Prisdannelsen kan blive sløret, hvis ejendomsformidleren ved indkøb af ydelser, der benyttes ved udførelsen af formidlingsopdraget, modtager en rabat af den, ordren placeres hos. I praksis har det f.eks. været et problem i forbindelse med annoncering. Problemet er forskelligt alt efter, om udgiften til annoncering er inkluderet i en aftalt fast pris for formidlingsopdragets gennemførelse, eller om forbrugeren betaler løbende efter regning. Der må endvidere sondres mellem, om rabatten videreføres eller ikke videreføres til forbrugeren. I en situation, hvor der betales efter regning, og formidleren beholder rabatten, er der udover prissløringsproblemet yderligere det problem, at formidleren i denne situation har en selvstændig økonomisk interesse i, at der annonceres, hvilket kan befrygtes at påvirke kvaliteten af rådgivningen om annoncering. Et krav om, at forbrugeren skal have besked om, at formidleren får rabat (men ikke om dens størrelse), jf. **ejendomsmæglerbekendtgørelsens** § 5, stk. 1, 2. pkt., gør ikke umiddelbart prisdannelsen mere gennemsigelig, ligesom det vil være de færreste private forbrugere, som vil magte at benytte oplysningen som grundlag for en forhandling om videreførsel af rabatten til forbrugeren. Aftaler om formidling for private indgås nu engang på vedkommende formidlers standardvilkår. Formidleren skal selvsagt honoreres for sit salgsarbejde, herunder arbejdet med annoncering, ligesom selve **annonceringsudgiften** må betales af kunderne. Det forekommer imidlertid ikke rationelt, at formidlerens indtjening øges i takt med annonceringens omfang. En sådan prissætning indeholder ingen motivation til omkostningsminimering og kan derfor føre til ineffektivitet. Ud-

valget vil derfor overveje, om der er behov for en yderligere indsats på dette område.

Lignende problemer opstår, hvor en rådgiver ikke blot yder råd og vejledning, men samtidig formidler lån, forsikring eller andre ydelser og modtager provision herfor fra den, som ordren placeres hos. Provisionen tilslører prisdannelsen på såvel den indkøbte ydelse som rådgivningsydelsen og kan påvirke kvaliteten af rådgivningsydelsen. Problemet er forskelligt alt efter, om prisen på rådgivningen omfatter arbejdet med formidlingen af den accessori-ske ydelse, om provisionen godskrives forbrugeren, om provisionen er den samme eller forskellig hos de i betragtning kommende leverandører, o.s.v. I en række tilfælde kan der foreligge problemer, som muligt ikke er effektivt løst med informationspligten i ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 5, stk. 1, 2. pkt., hvorfor Udvalget vil inddrage denne problemstilling i sine overvejelser, også for så vidt angår prissætningen på den ydelse, der formidles.

11. Særlige problemer i forbindelse med samarbejdsaftaler, kædedannelse, franchising m.v.

Ejendomsformidlingsvirksomhed må efter den gældende lovgivning som nævnt kun drives af personer med beskikkelse som ejendomsmægler eller næringsbrev som ejendomshandler samt af advokater. Der er ikke noget til hinder for, at f.eks. mæglere slår sig sammen og driver virksomheden i **interesskabsform**. Virksomheden må derimod ikke drives af aktieselskaber, anpartsselskaber, andre selskaber med begrænset ansvar, fonde, institutioner eller foreninger, jf. ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 3, stk. 3.

Ejendomsformidlingsvirksomhed skal drives fra et fast forretningssted. Indtil ændringen af ejendomsmæglerbekendtgørelsen i 1990 var filialdrift ikke tilladt. Efter ændringen er filialdrift tilladt på betingelse af, at hvert forretningssted ledes af en til virksomheden knyttet **ejendomsmægler/handler**, der kun er leder af det pågældende forretningssted, jf. nærmere bekendtgørelsens § 3, stk. 1 og 2.

Der er ikke noget til hinder for, at flere ejendomsformidlere indgår i et samarbejde og i den forbindelse etablerer et fælles bomærke, så de deltagende virksomheder udadtil optræder med et vist enhedspræg og fremstår som medlemmer af en kæde.

Mellem filialdrift (kapitalkæde) og kædemedlemsvirksomhed kan franchising placeres. Det karakteristiske for franchising er, at en virksomhed **duplikeres** i en række kloner spredt ud over det område der ønskes dækket. Dette sker ved, at en virksomhed (franchisegiver) udvikler et forretningskoncept og indgår aftale med andre, retligt selvstændige (franchisetagere) om deres ret og pligt til afsætning af varer eller tjenester i henhold til franchisegivers koncept og under anvendelse af dennes forretningskendetegn, således at deltagerne udadtil fremstår som en enhed. Det er et centralt element i franchising, at franchisetager er selvstændig erhvervsdrivende, som driver virksomhed i eget navn og for egen regning. Modsat kapitalkæden er franchisetager netop ejer af virksomheden og (typisk) den, som foretager investeringen i den.

Ses på graden af uafhængighed og selvstændighed, er det klart, at der er en flydende overgang fra den enmandsdrevne, fritstående virksomhed over interessentskabet, deltagelse i en medlemsorganiseret kæde og franchising til kapitalkædens filialdrift. Det er også klart, at det forhold, at et aftalebaseret **afsætningssystem** benævnes franchising og indeholder bestemmelser om, at franchisetager er selvstændig, handler for egen regning og risiko og ikke kan forpligte franchisegiver, ikke nødvendigvis indebærer, at den pågældende er selvstændig. Franchisetager kan være underkastet sådanne bindinger og en sådan grad af afhængighed i forhold til franchisegiver, at han reelt må anses for ansat.

I forhold til den gældende lovgivning er det et problem, hvis en franchiseordning vedrørende ejendomsformidling er udformet på en sådan **måde**, at franchisetagerne ikke kan betragtes som selvstændige, men er så bundne og afhængige af franchisegiver, at de må anses for dennes ansatte. I så fald foreligger der nemlig en kapitalkæde med franchisetagerne som filialbestyrere, og er franchisegiver ikke selv **ejendomsmægler/handler**, men f.eks. et aktieselskab eller en forening, vil ordningen være ulovlig.

Industriministeriet tog i 1986 stilling til, om virksomhed som ejendomsmægler på grundlag af en konkret **franchiseaftale** indgået med en anden ejendomsmægler var i strid med det dagældende forbud mod filialdrift. Franchisetagende mægler skulle arbejde i overensstemmelse med franchisegivende mæglers koncept m.v. under navnet »Ejendomsmæglerfirmaet NN v/ PP« (NN franchisegiver, PP franchisetager). Ministeriet fandt efter en gen-

nemgang af aftalen og under henvisning til, at franchisetagers virksomhed blev drevet for dennes regning og risiko, at det ikke ville være i strid med forbudet mod filialdrift, at franchisetager drev virksomhed som mægler på grundlag af den indgåede franchiseaftale. Ejendomsmæglerkommissionen havde derimod fundet, at franchisetager var afhængig af franchisegiver i en sådan grad, at den af ham ledede virksomhed måtte betragtes som franchisegivers forretningssted.

En stillingtagen til franchising på ejendomsformidlingsområdet kan til en begyndelse anskues på baggrund af en stillingtagen til filialdrift. I det omfang franchising nemlig måtte blive anset for uhensigtsmæssig i kraft af franchisetagers binding til og afhængighed af franchisegiver uden hensyn til, hvem der er franchisegiver, måtte filialdrift for så vidt anses for nok så uhensigtsmæssig, eftersom afhængigheden her er total. Filialdrift er imidlertid i dag en lovlig driftsform, og umiddelbart ser Udvalget heller ikke, at der på ejendomsformidlingsområdet skulle gøre sig sådanne særlige forhold gældende, at der på dette område burde gælde en særlig begrænsning i adgangen til erhvervsudøvelse i form af et forbud mod filialdrift. Når den, som må drive ejendomsformidlingsvirksomhed, kan have filialer, synes der umiddelbart heller ikke at være noget til hinder for, at vedkommende står som franchisegiver i forhold til en franchisetager, som selv er berettiget til at drive sådan virksomhed.

Efter den gældende lovgivning stilles der ikke krav om, at franchisegiver selv skal være beskikket ejendomsmægler eller have næringsbrev som ejendoms-handler eller være advokat. Forsikringsselskaber har således kunnet drive franchisevirksomhed via kapitalformidlingsaktieselskaber. De dominerende franchisekæder er vokset frem på baggrund af administrative afgørelser truffet af tilsynsmyndighederne vedrørende henholdsvis pengeinstitutter og realkreditinstitutter gående ud på, at bank- og sparekasseloven ikke er til hinder for, at pengeinstitutter udøver virksomhed som franchisegiver på ejendomsformidlingsområdet, og at realkreditloven tilsvarende ikke er til hinder for, at realkreditinstitutter udøver sådan virksomhed. For Udvalget er problemet imidlertid, om der - ud fra de hensyn der bærer begrænsninger i adgangen til at udøve virksomhed som ejendomsformidler - bør være begrænsninger i adgangen til at drive virksomhed som franchisegiver på området. Udvalget vil overveje dette spørgsmål i sammenhæng med spørgsmålet om adgangen til at drive formidlingsvirksomhed, jf. herom foran un-

der 8. Uafhængigt heraf vil Udvalget i øvrigt overveje, om franchisegiver bør være direkte forpligtet af de krav til formidlingsopgaven, der måtte være relevante ved udarbejdelsen af konceptet, jf. herved foran under 2.

Hvad der navnlig er bemærkelsesværdigt ved de eksisterende franchisekæder, er, at det er de store finansielle institutioner, der optræder som franchisegivere. Dette kan for så vidt ses som en fordel, eftersom sådanne institutioner turde have alle muligheder for at sikre, at konceptet med manualer og forskrifter og driften af de enkelte virksomheder fuldt ud lever op til de krav, der stilles til en professionel, lødig formidlingsvirksomhed.

Problemet er imidlertid, at de finansielle institutioner ikke primært er gået ind i markedet for at sikre dette, men for at sikre sig en distributionskanal for egne finansielle ydelser. Herved anbringes franchisetagende formidler i en klemme mellem et krav om at give forbrugeren den bedste rådgivning og et krav om at give franchisegiver den størst mulige **afsætning** af finansielle ydelser. Selv om **franchiseaftalen** respekterer, at kravet om den bedste rådgivning har forrang, og ikke forpligter franchisetager i strid med ejendoms-mæglerbekendtgørelsen, kan der eksistere bånd, der er nok så stærke som lovgivningens.

Hertil skal føjes, at formidleren også i henhold til en samarbejds- eller franchiseaftale kan modtage anvisningsprovision og af den grund være i en potentiel interessekonflikt, jf. foran under 10. Og ligesom dette problem måske ikke løses ved information, løses det problem, som er en følge af, at franchisegivers primære formål er afsætning af finansielle ydelser gennem virksomheder, hvis hovedydelse er ejendomsformidling, måske heller ikke ved den i ejendoms-mæglerbekendtgørelsens § 5, stk. 2, foreskrevne pligt til at give oplysning om, at formidleren er knyttet til en finansiell institution ved en **franchiseaftale**. Mange private forbrugere vil ikke have nogen idé om, hvad en franchiseaftale er, og vil ikke kunne omsætte den foreskrevne oplysning, som i øvrigt måske blot drukner i papirmængden, til det bagvedliggende budskab, at man skal forholde sig med sund skepsis til vedkommende formidlers anbefalinger vedrørende accessoriske ydelser hidrørende fra den finansielle institution, han er knyttet til. **Forbrugerne** henvender sig for at få råd og vejledning, og det vil gå hen over hovedet på mange, at de får en oplysning, hvis formål er, at de skal være på vagt overfor den rådgivning, de modtager. I øvrigt er franchising ikke den eneste samarbejdsform, som kan tænkes at

influere på rådgivning. Et pengeinstitut kan uden deklarationspligt samarbejde med et bestemt realkreditinstitut/forsikringsselskab. Og uafhængigt af de eksisterende kædedannelser forekommer der og har der også tidligere været underhåndsaftaler om formidling af bl.a. realkreditlån og forsikringer.

Problemet kan ses som et spørgsmål om, hvilke forventninger forbrugerne møder op med, og hvilke signaler de modtager med henblik på at bringe forventningerne i overensstemmelse med realiteterne. Den forbruger, som henvender sig i et bestemt pengeinstitut, og bliver rådgivet om finansiering, forventer ikke, at pengeinstituttet fortæller ham, at det er billigere at gå til et andet pengeinstitut. Han regner med at få at vide, hvad det bedste, pengeinstituttet kan tilbyde, er. Den forbruger, som henvender sig til en selvstændig **ejendomsmægler/handler**, har derimod formentlig en naturlig forventning om, at rådgivningen vedrørende accessoriske ydelser ikke er begrænset på samme måde som i et bestemt finansieringsinstitut til - i hvert fald primært - at angå »egne« (franchisegivende finansieringsinstituts) produkter, men netop tager sigte på at finde markedets bedste tilbud. Skal denne forventning påvirkes, er det et spørgsmål, om der ikke kræves anderledes bastant besked end hvad bekendtgørelsens § 5, stk. 2, lægger op til.

En påstået udvikling i retning af fuld omprioritering i det realkreditinstitut, kæden er knyttet til uanset eksisterende låns beskaffenhed, er måske et udtryk for, at der er en reel og ikke blot potentiel risiko for, at en binding til en franchisegiver eller andre og en deraf følgende pligt til primært at afsætte vedkommendes produkter kan føre til, at der vælges løsninger, som ikke er de billigste for kunden. Under alle omstændigheder er økonomisk afhængighed ikke noget tillidvækkende grundlag for uvildig rådgivning. Udvalget vil derfor overveje, hvorledes eventuelle bindinger til finansielle koncerner bør kommunikeres til forbrugerne, og om der er et særligt behov for at sikre adgang til uvildig rådgivning gennem regulering af formidleres adgang til at indgå i et samarbejde med finansielle koncerner.

Der er den 31. januar 1992 fremsat forslag til folketingsbeslutning af Kirsten Jacobsen (FP) m.fl. (Beslutningsforslag nr. B 59 Folketinget 1991-92) om at pålægge industriministeren at ændre **ejendomsmæglerbekendtgørelsen**, »således at det sikres, at virksomhed som statsautoriseret ejendomsmægler forudsætter fuld økonomisk uafhængighed af

realkreditinstitutter, pengeinstitutter og andre finansielle institutioner, og at statsautoriserede ejendomsmæglere i forhold til købere og sælgere af fast ejendom kan yde uvildig rådgivning med hensyn til valg af realkreditinstitution, pengeinstitut og forsikringsselskab i forbindelse med prioritering og tegning af ejendomsforsikringer«. I bemærkningerne til forslaget anføres, at der på ejendomsformidlingsområdet i kraft af de finansielle institutioners franchisegivervirksomhed er »sket en alvorlig underminering af den uafhængighed og selvstændighed, der må kræves i et frit og konkurrencepræget samfund«, og at »konsekvensen af denne udvikling vil blive, at købere og sælgere af fast ejendom i fremtiden ikke kan opnå uvildig rådgivning fra ejendomsmæglerside, men vil blive prisgivet de forretningsmæssige målsætninger og de strategier, der lægges af de finansielle institutioner, uanset om disse er i konflikt med købers og sælgers interesser. Dette er særlig klart, når ejendomsmægleren har en økonomisk interesse i at virke i et bestemt pengeinstituts forretningsmæssige øjemed, uanset at den part, mægleren repræsenterer har behov for, at mæglerne loyalt tilgodeser modsatrettede interesser. Sådanne situationer vil dagligt opstå og vil tage tryghed og troværdighed ud af ejendomsformidlingen«.

En stillingtagen til spørgsmålet om eventuelle begrænsninger i adgangen for formidlere til at indgå i et samarbejde med finansielle koncerner synes i nogen grad at måtte afhænge af, i hvilket omfang der er adgang til rådgivning hos andre, uafhængige aktører, hvorvidt der er tale om rådgivning af sælger eller køber, og hvilke fordele der eventuelt kan være forbundet med samarbejde og pakkeløsninger. Man kan naturligvis forestille sig adskillige muligheder for indgreb i relation til de finanskoncernforbundne kæder og løsere samarbejdsformer med finanskoncerner. Ligesom f.eks. bryggerier er holdt uden for restaurationsbranchen (i medfør af loven om restaurations- og hotelvirksomhed), kunne man vælge at holde finanskoncerner ude af ejendomsformidlingsbranchen som franchisegivere/samarbejdspartnere. Man kunne også tænke sig, at finanskoncernstyret franchisekædevirksomhed eller samarbejdsaftaler med finanskoncerner accepteredes, men betinget af, at virksomhederne udtrykkeligt tilkendegav tilknytningen i virksomhedsnavnet - f.eks. ved anvendelse af navne som **UU-BANK-ejendomsmæglere**, **YY-KREDIT-ejendomshandler** o.s.v. i stedet for de eksisterende kædenavne, som ikke indeholder nogen som helst markering af koncernforbindelsen. En

mulighed kunne også være at rense franchiseaftalerne for enhver bestemmelse om salg af finanskoncernens finansielle ydelser, opstille minimumskrav til selvstændighed og forbyde, at franchisegiver på nogen måde subsidierer franchisetagerne/samarbejdspartnerne.

Sådanne forslag skal imidlertid ses på baggrund af, at udgangspunktet i en markedsøkonomi er adgangen til frit at organisere en virksomheds afsætningsstruktur. Af sætningsstrukturen skal ikke uden særlig begrundelse bestemmes af lovgivningen, men af en konkurrencebetinget udvikling på markedet. Udvalget vil derfor vurdere, om den nuværende situation modvirker en konkurrencebetinget markedsudvikling, f.eks. ved at det ikke er tilstrækkeligt klart, at der findes flere typer af ejendomsformidiere omfattende - og med en glidende overgang mellem - på den ene side de alliancefrie og på den anden side de finanskoncernforbundne, og herunder vurdere i hvilket omfang konkurrencelovgivningen kan imødegå en eventuel uheldig markedsudvikling. På denne baggrund vil Udvalget vurdere, hvilket særligt behov der måtte foreligge for en regulering af finanskoncernernes aktiviteter på ejendomsformidlingsmarkedet, henholdsvis ejendomsformidlernes samarbejde med finanskoncerner.

12. Formidlingsopgavens indhold og vederlæggelse

I ejendomsmæglerbekendtgørelsen er der givet visse regler om den traditionelle ejendomsmægler/handler-opgaves indhold, herunder om udarbejdelse af salgsopstilling og slutseddel, samt om salær. Disse regler suppleres af f.eks. Ejendomsmæglerforeningens normsæt og Advokatrådets fastsættelse af, hvilke arbejdsopgaver et skødesalær omfatter.

Udvalget vil overveje behovet for normkrav af denne karakter, herunder om der er behov for en mere fleksibel angivelse af normkrav differentieret efter, hvem der er opdragsgiver, og hvad opdraget går ud på. Udvalget vil samtidig foretage en gennemgang af de gældende regler under hensyn til forholdene i dagens marked og udviklingstendenserne samt i lyset af, hvilke krav der er fastsat i nyere lovgivning i andre lande. Udvalget vil desuden overveje, om der bør stilles krav om, at opdragsaftalen skal være skriftlig og indgået på en standardformular, samt overveje, hvorledes en sådan standardformular i givet fald skal tilvejebringes.

Udvalget vil i den forbindelse overveje, hvorvidt det må anses for ønskeligt, om en lovgivning kunne udformes således, at den knæsatte de grundlæggende principper, som bør gælde på området, og i øvrigt lagde op til en mere detaljeret, fleksibel og interesseafbalanceret detailregulering i overensstemmelse med aktuelle behov på et omskifteligt marked.

13. Effektiv retshåndhævelse

Overtrædelse af bestemmelserne i ejendomsmæglerbekendtgørelsen er sanktioneret med bøde. Der er ikke udpeget en særlig tilsynsmyndighed med pligt til at overvåge reglernes overholdelse og gribe ind ved overtrædelse. Overvågning af reglernes efterlevelse anses således ikke for en særlig offentlig opgave. I tilfælde af reglernes tilsidesættelse går vejen til straf over politianmeldelse. Politiets ressourcer er begrænsede og opgaverne mangfoldige. Selv om sagen forfølges, vil den i reglen ikke udløse andet og mere end en beskeden bøde. Bøden vil i de fleste tilfælde være mindre end det beløb, som modsvarer de af det offentlige til sagens forfølgelse anvendte ressourcer, og som bæres af det offentlige uden regres til den skyldige.

Overtrædelse af bekendtgørelsens regler vil også indebære en overtrædelse af markedsføringslovens § 1 om god markedsføringsskik og i nogle tilfælde endvidere det strafbelagte forbud mod vildledning i markedsføringslovens § 2. Forbrugerombudsmanden fører tilsyn med markedsføringslovens efterlevelse, men skal prioritere anvendelsen af de til rådighed stående ressourcer i overensstemmelse med bekendtgørelsen for hans virksomhed. Sager om nedlæggelse af forbud kan anlægges af enhver, der har retlig interesse deri, f.eks. en branche- eller forbrugerorganisation eller en forurettet kunde. En sådan sags førelse vil i almindelighed koste vedkommende sagsøger mere end hvad der eventuelt måtte blive tilkendt i sagsomkostninger.

På denne baggrund må det konstateres, at reglernes effektivitet i praksis afhænger af deres frivillige efterlevelse. Der kan næppe peges på et sådant særligt behov for en mere effektiv offentlig retshåndhævelse på dette område sammenlignet med andre reguleringsområder, hvor det forholder sig helt på samme måde, at dette kan begrunde en særlig indsats på dette område i en tid, hvor ressourcerne til offentlige opgaver er under pres. Inden for nogle brancher kan den frivillige efterlevelseshøjde være rimelig høj, inden for andre kan billedet være det modsatte. Udvalget finder derfor at burde overveje, om der foreligger behov for at introducere et system, som giver mulig-

hed for en effektiv privat retshåndhævelse. En sådan mulighed kunne f.eks. være et system, som stimulerede en effektiv privat retshåndhævelse. En anden mulighed kunne være et lovmæssigt institueret privat selvdømme i lighed med advokaternes. Strikte ansvarsregler i forbindelse med et krav om lovpligtig ansvarsforsikring, som kunderne havde et direkte krav mod, kunne være en tredje.

Dansk Ejendomsmæglerforening

Finansrådet

Realkreditrådet

NOTAT OM KONTANTHANDEL OG KONTANTPRISER

August 1992

Indholdsfortegnelse

Afsnit 1 :	Den tekniske arbejdsgruppes kommissorium og sammensætning	1
Afsnit 2:	Begrebsdefinitioner.	1
Afsnit 3:	Forbrugerinteresser ved ejerbolighandel.	3
Afsnit 4:	Nuværende handelsmåde.	4
Afsnit 4.1:	Gangen i en ejerbolighandel i dag	4
Afsnit 4.2:	Finansielle risici	12
Afsnit 4.3:	Omkostninger.	13
Afsnit 5:	Vurderingsprincipper.	14
Afsnit 5.1:	Kontantprisprincippet og kontantlån.	15
Afsnit 5.2:	Kontantprisprincippet og forskelle i beskatning	16
Afsnit 5.3:	Kontantprisprincippet og ejendommens løbende omkostninger.	16
Afsnit 5.4:	Andre økonomiske konsekvenser.	16
Afsnit 6:	Kontanthandel.	17
Afsnit 6.1 :	Gangen i en kontanthandel	17
Afsnit 6.2:	Finansielle risici.	19
Afsnit 6.3:	Omkostninger.	20
Afsnit 7:	Sammenligning af omkostninger ved kontanthandel og nuværende handelsmåde for køber og sælger.	21
Afsnit 8:	Arbejdsgruppens afsluttende overvejelser.	23
Bilagsliste		25

10. august 1992

1. Den tekniske arbejdsgruppes kommissorium og sammensætning

Der blev nedsat en teknisk arbejdsgruppe under Industriministeriets Udvalg vedrørende omsætning af fast ejendom ultimo juni 1992.

Arbejdsgruppen har arbejdet ud fra følgende kommissorium:

Kontantprisen skal beskrives og sammenlignes med den tekniske kontantværdi.

Gruppen skal beskrive de økonomiske konsekvenser for forbrugerne ved handel med ejerboliger i uprioriteret stand, kontanthandel. Herunder sammenlignes omkostninger og finansielle risici for henholdsvis køber og sælger ved en kontanthandel og ejendomshandel, som den typisk finder sted i dag.

En juridisk analyse af papirgangen ved kontanthandel falder udenfor kommissoriet.

Gruppen udarbejder et notat, som afleveres til formanden for Udvalget vedrørende omsætning af fast ejendom, professor Børge Dahl primo august 1992.

Arbejdsgruppen har haft følgende sammensætning:

Fuldmægtig Susanne Schøtt Kristensen, Finansrådet

Prokurist Jørn Bruun-Pedersen, Finansrådet (Den Danske Bank)

Landsformand, statsaut. ejendomsmægler Knud Pedersen, Dansk Ejendomsmæglerforening

Statsaut. ejendomsmægler Jesper Lauritzen, Dansk Ejendomsmæglerforening

Kontorchef Jes Klausby, Realkreditrådet (Nykredit)

Fuldmægtig Mette Saaby Pedersen, Realkreditrådet.

Arbejdsgruppen har afholdt 9 møder.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Realkreditrådet har forestået talbehandlingen i notatet.

2. Begrebsdefinitioner

Arbejdsgruppen finder, at det er hensigtsmæssigt indledningsvis at definere følgende begreber i relation til omsætning af fast ejendom:

Bruttoydelse. Bruttoydelsen er i almindelig praksis ved handel med ejerboliger defineret som lånenes ydelser (renter, afdrag, administrationsbidrag, provision mv.) tillagt ejendomsskat, renovation, kloakbidrag, husejerforsikringer incl. brandforsikring, vandafledningsafgift og vandafgift. For ejerlejligheder er desuden tillagt fællesudgifter, og for enfamiliehuse eventuelle udgifter til grundejerforening. På salgsoptstillingen er der normalt kun anført 1. års bruttoydelse.

Nettoydelse. Bruttoydelsen efter fradrag af skatteværdien af skattemæssigt underskud. På salgsoptstillingen er der normalt kun anført 1. års nettoydelse.

Skattemæssigt underskud forstås som summen af renter, administrationsbidrag, provision mv. og standardfradrag fratrukket lejeværdi.

Ved **ydelsesprincippet** forstås, at agenterne på markedet benytter 1. års ydelse (brutto og/eller netto) som sammenligningsgrundlag ved valg mellem ejerboliger.

Nominelle salgspris. Ejendommens salgspris opgjort som summen af den nominelle restgæld på den til ejendommen knyttede finansiering tillagt den kontante udbetaling.

Ved **prioriteret handel** forstås, at en ejendom på slutseddel og skøde sælges i prioriteret stand.

Ved en ejendoms **kontantpris** forstås det beløb, som ejer vil sælge til, når ejendommen sælges ubehæftet.

Ved **kontantprisprincippet** forstås, at agenterne på markedet benytter ejendommens kontantpris som sammenligningsgrundlag ved valg mellem ejerboliger.

Ved **kontanthandel** forstås, at en ejendom på slutseddel og skøde sælges ubehæftet, dvs. uden prioritetsgæld, idet sælger modtager en udbetaling svarende til kontantprisen fra køber.⁰

Den tekniske kontantværdi. Værdien er udtryk for en tilnærmet kontant markedspris incl. omkostninger ved låneoptagelse, men excl. risikodækning (kurssikring) på det finansieringsforslag, som køberne tilbydes på salgsoptstillingen. Den beregnes "teknisk" på den måde, at der benyttes dagskurser ved opgørelse af udbetaling (kurs 100) og nye lån. På allerede etablerede lån og sælgerpantebreve opgøres markedsprisen på grundlag af et af Realkreditrådet udarbejdet tabelmateriale over kurser ved givne nominelle renter, restløbetider og sikkerhedsmæssige placering i ejendommen.

Kontanthandel fraskriver dog ikke køber muligheden for at optage lån med sikkerhed i ejendommen til finansiering af ejendomskøbet.

Grundlaget for tabelmaterialet er de på de sidste 3 børsdage i måneden noterede kurser for obligationsserier, som er knyttet til de enkelte tabeller. Til tabellen for omregning af pantebreve anvendes pengeinstitutternes pantebrevsstatistik. Tabelmaterialet opdateres hver måned og er gældende fra den 7. Der vil dog blive udarbejdet ekstraordinære tabeller, hvis kurserne for udvalgte obligationer har ændret sig udover nærmere fastlagte rammer de sidste 3 børsdage forud for den 16. i måneden. Disse tabeller anvendes fra den 22. i måneden og frem til den 7. i den efterfølgende måned.

Forskellen mellem kontantprisen og den tekniske kontantværdi er, at førstnævnte definitioner er prisen, som sælger vil udbyde ejendommen til ubehæftet på salgsopstillingen, mens den tekniske kontantværdi er beregnet ud fra historiske kurser på indestående lån og aktuelle kurser på nye lån. Derudover er der forskel mellem kontantpris og teknisk kontantværdi som følge af omkostninger ved optagelse af lån. Den tekniske kontantværdi er en beregning af prisen på finansieringen, dvs. passivforpligtelserne med tillæg af kontantudbetaling, mens kontantprisen er prisen på ejendommen anskuet som aktiv.

Den tekniske kontantværdi er altså normalt ikke en pris, som køber kan købe ejendommen til, idet de historiske kurser, som indgår i beregningen, sjældent vil falde sammen med de, der gælder på handelstidspunktet.

I bilag 2.1 er indeholdt et eksempel, som illustrerer forskellen mellem kontantprisen og den tekniske kontantværdi. De i bilaget anvendte tal er baseret på eksemplerne i afsnit 4.

3. Forbrugerinteresser ved ejerbolighandel

Agenterne på ejerboligmarkedet er køberne og sælgerne og disses rådgivere såsom ejendomsmæglere, realkredit- og pengeinstitutter, forsikringsselskaber, advokater, arkitekter og ingeniører. Alle disse agenter har økonomiske interesser i ejerboligmarkedet. I det følgende ses alene på købers og sælgers interesser. Ejerboligmarkedet er karakteriseret ved, at sælger og køber som hovedregel er almindelige forbrugere, og altså ikke professionelle aktører.

Gennemsigtighed på markedet for ejerboliger og finansieringsmarkederne er derfor af stor betydning.

Vigtigheden af gennemsigtigheden understreges af, at de fleste forbrugere kun handler bolig og tilhørende finansiering én eller få gange i deres liv. Endvidere udgør boligudgiften en stor del af forbrugers disponible indkomst. Desuden adskiller en investering i bolig sig fra andre investeringer derved, at forbrugeren normalt ikke køber og sælger ved prisændringer - spekulationsmotivet er begrænset.

Sælgers interesse i en salgssituation er at sikre sig det størst mulige provenu under hensyntagen til en ønsket salgsperiode.

For køber er ejerboligkøb en to-delt beslutningsproces, hvor køberen for det første køber et aktiv (mursten, grund mv.) og for det andet oftest pådrager sig en gæld (fremtidig økonomisk belastning). Købers interesse er dels at erhverve den ønskede ejendom for den lavest mulige pris og dels at få den finansieret på en sådan **måde**, at den løbende økonomiske belastning bliver så lav som muligt dog med en afdragsprofil, der passer til købers forhold.

På grund af de forskellige interesser er det vigtigt, at spillereglerne på ejerboligmarkedet tilrettelægges på en måde, så både sælgers og købers interesser tilgodeses bedst muligt. Det ideelle ville være at kunne samle de økonomiske konsekvenser i én størrelse - én sammenligningsvariabel.

4. Nuværende handelsmåde

Arbejdsgruppen har fundet det hensigtsmæssigt at beskrive den eksisterende handelskutyme med henblik på at bruge den som referenceramme. Under henvisning til kommissoriet vil de økonomiske aspekter få størst vægt.

Gennemgangen i det følgende vil blive understøttet af et eksempel, hvor en ejerbolig sættes til salg. I boligen **indestår** et 20,0574 pct. kontantlån med en kontantrestgæld på 414.901 kr. svarende til en obligationsrestgæld på 640.000 kr., svarende til 80 pct. af boligens værdi i handel og vandel, hvilket i praksis svarer til den tekniske kontantværdi. Ejendommen sættes til salg med kontantlånet til overtagelse og en kontant udbetaling på 48.000 kr. Den resterende finansiering fremskaffes ved udstedelsen af et sælgerpantebrev. Det er forslag 1.

Alternativt vises et forslag, hvor man skifter kontantlånet ud med et 30-årigt **mix-lån**. Det forudsættes, at sælgers provenu og den kontante udbetaling i dette forslag, forslag 2, er det samme som i forslag 1.

4.1 Gangen i en ejerbolighandel i dag

Startfasen

Når en boligejer overvejer at sælge, vil han ofte henvende sig til en eller flere ejendomsmæglere. Sælgers interesse er at sikre sig det største provenu under hensyntagen til en ønsket salgsperiode. Kun andelsboliger ²⁾ er omfattet af maksimalprisbestemmelser. **Ejerlejlighedsloven** har i § 16 en tilsvarende bestemmelse, der dog i praksis kun har ringe betydning. Ejendomsmægleren varetager sælgers økonomiske og juridiske interesser i denne fase.

2)

Se § 5 i lovbekendtgørelse 1985-07-25 nr. 361 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Nærværende notat omhandler ikke andelsboliger.

Bilag 6

Hvordan sælger i praksis præsenteres for mæglerens provenuforslag kan illustreres ved hovedtallene fra de to nedenstående provenuforslag.

	<i>Forslag 1</i>	<i>Forslag 2</i>
	-kr. -	
Kontantprovenu	119.508	119.899
Nominel salgspris	600.000	933.000
Udbetaling	48.000	48.000
Overtagne lån	414.901	0
Nye lån	137.099	885.000
Kontantpris	Uoplyst	Uoplyst

Mægleren foretager en undersøgelse af, hvordan ejendommen mest hensigtsmæssigt udbydes.

Det sker ved at undersøge hvert enkelt indestående lån i ejendommen og vurdere det hensigtsmæssige i at lade lånet indgå i et eller flere finansieringsforslag til potentielle køberemner. Samtidig vurderer mægleren øvrige tilbud på finansieringsmarkedet p.t. typisk 20 årige annuitetslån og 20 eller 30 årige **mix-lån**. Ejendomsmægleren finder på det grundlag frem til fx to finansieringsforslag, der begge vurderes som hensigtsmæssige at præsentere for køberemner, og som begge giver sælger samme provenu. Sammensætningen af sælgerprovenuet er i nedenstående to forslag følgende:

	<i>Forslag 1</i>	<i>Forslag 2</i>
	-kr. -	
Kontantprovenu ³⁾	119.508	119.899
<u>Indtægter:</u>		
Fra salg af lån (obligationer) + udbetaling	156.308	843.868
<u>Omkostninger:</u>		
Sælgers nettoprioriterings omkostninger	0	9.363
Indfrielse af indestående lån	0	663.488
Salær til ejendomsmægler	20.640	32.095
Annoncer, attester m.m.	9.000	9.000
Moms	7.160	10.024

3)

Der er ikke taget hensyn til omkostninger ved afdækning af risiko for kursændringer i salgsperioden, henholdsvis perioden fra slutseddel er underskrevet, og indtil omprioriteringen er færdig

Bilag 4.1 og 4.2 indeholder de fuldstændige provenu- og finansieringsforslag for henholdsvis forslag 1 og forslag 2. Der er desuden indeholdt en række supplerende oplysninger. Ovenfor er alene gengivet de oplysninger, der er væsentlige for sælger i salgets startfase, hvilket først og fremmest er kontantprovenuet ved handelen.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at der er kutyme for, at ejendomsfornidleren overfor sælger redegør for muligheden for og risikoen ved selv at beholde et eventuelt sælgerpantebrev alternativt afhænde pantebrevet i forbindelse med handlen. Endvidere orienteres sælger om muligheden for at beholde eventuelle realkreditobligationer og på den måde spare transaktionsomkostninger, hvis sælger efterfølgende ønsker at investere i tilsvarende obligationer.

Udbuds- og søgefasen

Udbudsfasen starter med, at salgsaftalen mellem sælger og ejendomsmægler indgås. Heraf fremgår de nærmere vilkår, hvorpå ejendommen udbydes til salg. Ligesom i startfasen er det også i udbudsfasen mægleren, der varetager såvel den økonomiske som den juridiske rådgivning af sælgeren. Sælger kan herudover søge supplerende sagkyndig bistand fra en juridisk (advokat), økonomisk (revisor, pengeinstitut) eller bygningsagkyndig (arkitekt, ingeniør) person afhængig af problemets karakter.

Ifølge ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 4, stk. 2 skal mægleren bistå parterne (sælger og køber) og i videst muligt omfang søge at tilgodese disses berettigede interesser. Den salgsopstilling, som mægleren udarbejder, skal jf. bekendtgørelsens § 9, stk. 1 udarbejdes til vejledning for parterne. Det påhviler derfor mægleren at tage hensyn til såvel sælgers som købers interesser.

I henhold til ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 9, stk. 1 skal ejendomsmægleren udarbejde en salgsopstilling, der mindst skal indeholde de i § 9, stk. 1, nr. 1-12 anførte oplysninger. I henhold til § 9, stk. 2 skal opstillingen ledsages af et hovedtalsskema. Lovgivningen fastlægger meget konkret, hvilke oplysninger ejendomsmægleren skal indhente og oplyse på salgsopstillingen. Salgsopstilling med hovedtalsskema for forslag 1 og 2 fremgår af henholdsvis bilag 4.1 og 4.2.

Nedenfor opsummeres de økonomiske oplysninger, der stilles som minimumskrav i et hovedtalsskema indeholdende følgende oplysninger ved de to finansieringsforslag:

Bilag 6

	<i>Forslag 1</i>	<i>Forslag 2</i>
	-kr. -	
Nominel pris	600.000	933.000
Gæld udenfor købesum	0	0
Årlig bruttoindtægter excl. forrentning af udbetaling	113.020	108.668
1. års skattemæssige underskud	84.638	69.068
Følgende prioritetsnumre har variabel rente/ydelse i løbetiden	ingen	1
Følgende prioritetsnumre har indeksvilkår	ingen	ingen
Følgende prioritetsnumre forfalder med restgæld	ingen	ingen
Kontant udbetaling	48.000	48.000
Stempelomk., skøde, pantebrev	7.056	9.173
Indskud, prioritetsomkostninger overtagelsesgebyrer eller andre kontante omkostninger	200	200
Advokatsalær for handelens berigtigelse	9.100	11.023
I alt ("Kapitalbehov")	64.356	68.396

Herudover skal der ifølge bekendtgørelsen gives oplysninger om låntype, rente og afdrag på lån indeholdt i finansieringsforslaget.

Endvidere skal der gives oplysninger om løbende udgifter til det offentlige (skatter eet.), til vejlaug, grundejer- og ejerforeninger (grundejerbidrag/fællesudgifter) samt forventede ændringer heri. Oplysninger om eventuelle ekstraordinære økonomiske konsekvenser ved fx offentlige anlægsarbejder, udgifter til foranstaltninger i grundejer- og ejerlejlighedsforeninger skal ligeledes oplyses.

Oplysningskravene i ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 9 indeholder ikke et direkte krav om angivelse af 1. års månedlige brutto- og nettoindtægter. Før indførelsen af § 9-kravene i 1982 var 1. års månedlige bruttoindtægter, skattemæssigt underskud samt udbetalingen, imidlertid de økonomiske oplysninger om ejerboligen, som forbrugere blev forelagt på salgsoptilbud og i annoncer.

Denne tradition fortsatte efter 1982 og blev cementeret af DE (Dansk Ejendomsmæglerforening), idet oplysninger om nettoindtægter nu også fik større vægt end hidtil. I de to forslag er oplysningerne som følger:

	<i>Forslag 1</i>	<i>Forslag 2</i>
	-kr. -	
Månedlig bruttoydelse	9.418	9.056
Månedlig nettoydelse	5.641	5.974
Udbetaling	48.000	48.000

11986 startede en debat om, hvorledes ejerboliger kunne udbydes, så køber på en hensigtsmæssig måde kunne sammenligne boliger. Handel på 1. års brutto- **og/eller** nettoydelse blev kritiseret for at være uanvendelige til brug for sammenligning af ejerboliger. ⁴⁾ DE erkendte problemet og har siden 1987 søgt at imødekomme kritikken ved at opfordre medlemmerne til at oplyse den tekniske kontantværdi på salgsopstillingerne. I de to forslag er denne værdi opgjort til:

	<i>Forslag 1</i>	<i>Forslag 2</i>
	-kr. -	
Teknisk kontantværdi	800.421	848.218

I dag indeholder 95 pct. af samtlige salgsopstillinger oplysninger om den tekniske kontantværdi. Værdien beregnes, jf. afsnit 2 Begrebsdefinitioner, som en tilnærmet kontant markedspris på det finansieringsforslag, som køberen får tilbudt på salgsopstillingen. Den skal hjælpe køberne med at sammenligne ejerboligerne på et bedre grundlag end 1. års brutto- og nettoydelse og udbetaling.

Som det fremgår af de økonomiske oplysninger på salgsopstillingerne, skelnes der ikke mellem de økonomiske oplysninger, der er relevante i valg mellem ejendomme og de oplysninger, der er relevante til brug for valg mellem 2 eller flere finansieringsforslag.

I søgefasen vil køber ofte selv antage særlig sagkyndig bistand til undersøgelse af en ejerbolig, der er udbudt til salg, henholdsvis de juridiske og økonomiske konsekvenser af købet.

Ifølge Dansk Ejendomsmæglerforenings normer har mægleren pligt til at tilbyde køber udarbejdelse af et køberbudget. I dag søger køberen meget ofte supplerende sagkyndig bistand fra sit eget pengeinstitut om konsekvenserne ved købet af ejerboligen.

4) Lektor cand.polit. Jens Lunde startede debaten i en artikel "Brug kontantprisen - ydelser er ikke nok" i tidsskriftet Ejendomsmægleren i juli 1986

Forhandlingsfasen

Den eller de faser i en ejerbolighandel, hvor sælger har konkrete forhandlinger i gang med en eller flere potentielle købere, og en køber har konkrete forhandlinger i gang med en eller flere sælgere med henblik på at købe en af sælgernes ejerboliger, betegnes forhandlingsfasen.

Agenterne er ofte af den fejlagtige opfattelse, at sælger har bundet sig til at sælge og samtidig til en bestemt pris. Det overses, at ejendomsmægleren alene har indgået en salgsaftale med sælgeren, og at en slutseddel underskrevet af køber(sælger) alene er et tilbud til sælger(køber).

Mæglerens opgave i denne fase kan beskrives som en hjælper, der skal forlige køber og sælger og hjælpe med at træffe rationelle valg med hensyn til henholdsvis afgivelse af og accept af købs- og salgstilbud. Opgaven løses af mægleren under hensyntagen til bl.a. følgende:

- sin viden om og loyale oplysningspligt om ejerboligen
- sin viden om de gældende markedsvilkår for salg af ejerboligen
- hensynet til sammenhængen mellem størrelsen på sælgers provenu og omkostninger ved en forventet liggetid
- sin viden om købers økonomi og konsekvenserne af ejendomskøbet for køber
- sin viden om sælgers økonomi og konsekvenserne af ejendomssalget for sælger.

Forløbet præges også af, hvilke rådgivere køber er repræsenteret ved. I forhandlingsfasen varetages købers interesser ofte af en advokat og i få tilfælde af en mægler eller anden sagkyndig.

Prioriteret handel

Det er meget individuelt, hvordan forhandlingssituationen konkret forløber.

Det er oftest køber, der vælger hvilke parametre, der skal forhandles på. Fx ved afgivelse af købstilbud på en konkret pris (nominel/kontant) eller ydelse (brutto/netto) eller en ændring heri i forhold til salgsoptillingens udbudsvilkår. I forbindelse hermed varetager mægler sælgers interesse ved løbende at beregne konsekvenserne af de afgivne købs- og salgstilbud for sælgers provenu.

Indtil for få år siden var forhandlingsforløbet domineret af nominelle priser og månedlige bruttoydelser. I dag forhandles der i stigende udstrækning på månedlige nettoydelser og den kontante værdi af ændringer i indestående prioriteter.

Ved afgivelse af købstilbud har køber altid mulighed for at foreslå en anden kreditor på nye lån og en for køber hensigtsmæssig sammensætning af finansieringen. Hidtil har køber kun sjældent haft ændringsforslag til de foreslåede kreditorer og lånesammensætningen.

I dag oplever mæglerne imidlertid en øget interesse fra købers side for ejendommens finansiering. Køberpræferencer opleves primært i præferencer for bestemte kreditorer og sekundært i præferencer for en bestemt porteføljesammensætning af **lånene**.⁵⁾

I tilfælde hvor køber har præferencer for en bestemt kreditor eller en bestemt lånesammensætning påføres slutsedlen oplysninger herom.

Købers valg af kreditor og lånesammensætning er en del af forhandlingen. Er slutsedlen underskrevet af begge parter, vil køber i praksis kunne erstatte den aftalte finansiering med en anden under forudsætning af, at sælger holdes skadesløs. Dette forekommer dog sjældent i praksis.

Kontanthandel

I de relativt få tilfælde hvor køber ønsker at købe ejendommen kontant, bliver købs- og salgstilbud afgivet som en kontantpris, defineret som det beløb, sælger vil sælge til, når boligen sælges ubehæftet.

Købers præferencer for kontanthandel kan være bestemt af et ønske om at finansiere købet ved en formueomlægning eller et ønske om selv efterfølgende at forestå finansieringen.

Arbejdsgruppen har fundet det hensigtsmæssigt at illustrere kontanthandelssituationen ved et eksempel. Forslag 3 illustrerer situationen, hvor en kontanthandel finder sted.

	<i>Forslag 1</i>	<i>Forslag 2</i>	<i>Forslag 3</i>
		-kr.-	
Kontantprovenu	119.508	119.899	119.777
Nominel salgspris	600.000	933.000	832.000
Udbetaling	48.000	48.000	832.000
Overtagne lån	414.900	0	0
Nye lån	137.099	885.000	0
Kontantpris	Uoplyst	Uoplyst	832.000

Salgsopstilling og provenuforslag, der illustrerer kontanthandelen i *forslag 3*, er vedlagt som bilag 4.3.

Oplysningen beror på **mæglerrepræsentanternes** erfaring og ikke på resultatet af en undersøgelse.

Som nævnt findes der mange forskellige forhandlingsvarianter. Man kan fx forestille sig den situation, at der forhandles på traditionel vis ud fra enten sælgers eller købers finansieringsforslag, hvorefter parterne afslutningsvis indgår aftale om, at den prioriterede handel ændres til en kontanthandel, idet køber betinger sig muligheden for selv at finansiere handelen.

Afslutningsfasen

Afslutningsfasen starter med parternes underskrift på den endelige slutseddel. For køber er de økonomiske konsekvenser ved handelen endeligt fastlagt, mens de økonomiske konsekvenser for sælger alene kan endeligt fastslægges ved en afdækning af de til handelen knyttede finansielle risici.

Oftest er sælgers mægler, købers advokat og et omprioriterende pengeinstitut med i denne fase. Der er mange geografisk bestemte varianter af, hvordan afslutningsfasen konkret forløber.

Prioriteret handel

I forbindelse med slutsedlens underskrift kan der tages forbehold for, at sælger kan ophæve handelen, hvis

1) køberen ikke kan godkendes af finansieringsinstituttet

eller

2) sælgerpantebrevet ikke kan omsættes til en for pantebrevet sædvanlig kurs.

Der anvendes forskellige økonomiske og juridiske sikringsakter i denne fase:

Tinglysning af skøde (slutseddel)

Tinglysning og aflysning af pantebreve

Gældsovertagelse af lån, der overtages af køber

Deponering/frigivelse af deponerede beløb (udbetaling, provenu af nye lån)

Skøde udfærdiges og tinglyses. Lån udstedes og hjemtages i sælgers navn med efterfølgende gældsovertagelse. Eventuelt sælgerpantebrev udfærdiges og tinglyses i købers navn og afhændes normalt af sælger. Der oprettes en mellemfinansierings-/omprioriteringskonto i et pengeinstitut, der forestår tinglysning og aflysning af pantebreve. Gældsovertagelsen sørger enten mægler eller berigtigende advokat for. Mægler sikrer deponering af udbetalingen eventuelt sammen med pengeinstitut eller advokat, deponering af låneprovenu sikres af omprioriterende pengeinstitut. Den berigtigende **advokat/depositar** frigiver deponerede midler til sælger.

Kontanthandel

Kontanthandelen adskiller sig alene på den **måde**, at køber sædvanligvis ved indgåelsen af handelen deponerer et beløb hos mægleren, og at den samlede restkøbesum deponeres ved skødets underskrift, senest på overtagelsesdatoen. Sikringsakter såsom gældsovertagelse af og tinglysning af nye pantebrev udgår og erstattes eventuelt af en indeståelse fra købers pengeinstitut over for sælger om, at det resterende beløb deponeres som aftalt. Mulighed for fastlåsning af sælgers provenu og købers finansiering behandles nedenstående.

4.2 Finansielle risici

I det følgende betragtes købers og sælgers finansielle risici i forbindelse med den nuværende handelsmåde. Handelen betragtes fra det tidspunkt, hvor køber underskriver slutsedlen.

Køber kender allerede på det tidspunkt, hvor køber underskriver slutsedlen, de fremtidige ydelser på lånene.

Sælger kender derimod ikke med sikkerhed sit provenu på det tidspunkt, hvor sælger underskriver slutsedlen. Det skyldes, at sælger hverken kender kurserne på de lån, ejendommen overtages med eller kurserne på de lån, der skal indfries. Sælgers kursrisiko reduceres dog af samvariationen mellem kurserne på de obligationer, der skal udstedes og de obligationer, der skal indfries. Reduktionen af kursrisikoen er dog i praksis ofte lille.

Når slutsedlen er underskrevet af begge parter, skal der ske købergodkendelse hos kreditor. Kan køber accepteres, modtages et lånetilbud indeholdende bl.a. et pantebrev. Pantebrevet sendes til tinglysning.

Der er herefter flere muligheder:

Når pantebrevet modtages fra tinglysning, og anmærkningerne kan accepteres, udbetales lånet mod indeståelse for sletning af anmærkningerne, og eksisterende lån indfries. Først når alle lån er indfrie, kender sælger sit provenu. Denne metode er den mest udbredte.

Lånet hjemtages mod en garanti på det tidspunkt, hvor pantebrevet sendes til tinglysning, og eksisterende lån indfries. Sælger kender således sit provenu kort tid efter, at tilbudet er modtaget. Denne metode er ikke særlig udbredt, da få ønsker at stille garanti, før anmærkningerne er modtaget.

Nyt pantebrev sendes til tinglysning, og indestående lån indfries. Likviditeten hertil fremskaffes typisk i et pengeinstitut. Lånet udbetales, når der foreligger tinglyst pantebrev. Sælger kender først sit provenu, når det nye lån er tinglyst. Denne metode er meget lidt udbredt af samme grund som den foregående.

Sælger har i de tre ovennævnte situationer mulighed for at kurs-/rentesikre såvel udstedelsen af nye som indfrielsen af eksisterende lån, når slutsedlen er underskrevet af begge parter. Der er dog risiko ved en sådan kurs-/rentesikring, da det ikke er sikkert, at køber kan godkendes af kreditor. Risikoen består i, at kurs-/rentekontrakterne skal annulleres. Sælger skal da betale forskellen mellem obligationernes kurs på det tidspunkt, hvor kurs-/rentekontrakten udløber, og den aftalte kurs i kurs-/rentekontrakten. Det skønnes, at i 2-10 % af tilfældene kan køber ikke godkendes af finansieringsinstituttet.

Der er naturligvis omkostninger ved at kurs-/rentesikre. Sælgers betaling for kurs-/rentesikringen er bl.a. det **kursfradrag/rentetillæg**, der sker under hensyntagen til den nødvendige ekspeditionstid for dokumenterne, herunder tinglysningsekspeditionen. Herudover betales sædvanligvis et gebyr for kurs-/rentesikring.

For sælger er der mulighed for at sikre sit provenu allerede på det tidspunkt, hvor der indgås en salgsaftale mellem sælger og mægler. Det gøres ved at kurs-/rentesikre allerede fra det tidspunkt, hvor ejendommen sættes til salg. Denne type aftale er meget lidt anvendt i praksis.

4.3 Omkostninger

Det er kun omkostningerne i forbindelse med finansieringen, der bliver behandlet her. For en vurdering af omkostningerne i forbindelse med ejendomsomsætning henvises til Konkurrencerådets redegørelse "Udgifter ved flytning mellem ejerboliger" fra 1990.

Omkostninger til stempel, mæglerhonorar og advokathonorar beregnes som hovedregel på grundlag af ejendommens nominelle salgspris.

Omkostninger for sælger

Hvis der optages nye lån

Lånetilbud/lånesagsgebyr

Stiftelsesprovision

Kurtage ved salg af obligationer

Tinglysningsgebyr

Stempel

Hvis nyt lån kurs-/rentesikres

Kurs-/rentekontrakt på nyt lån - administration

Kursfradrag/rentetillæg på kurs-/rentekontrakt

Hvis der indfries indestående lån

Indfrielsesgebyr
Kurtage ved køb af obligationer

Hvis indfriet lån kurs-/rentesikres
Kurs-/rentekontrakt på eksisterende lån - administration
Kurstillæg/rentefradraga på kurs-/rentekontrakt

Hvis lånet udbetales, før der foreligger tinglyst pantebrev

Garantiprovision

Omkostninger for køber

Hvis der overtages indestående lån

Gebyr ved gældsovertagelse

Hvis der oprettes sælgerpantebreve

Tinglysningsgebyr
Stempel
Omkostninger til advokat

5. Vurderingsprincipper

Ved handel med ejendomme er det som ved handel med andre varer hensigtsmæssigt med et sammenligningsgrundlag ved valg mellem forskellige ejendomme.

Ydelsesprincippet

Ved den nuværende vurdering af ejerboliger anvendes primært ydelsesprincippet, hvor der foretages en sammenligning på grundlag af 1. års brutto- og/eller nettoydelse. Ydelsesprincippet er blevet kritiseret for at være uanvendeligt til brug for sammenligning af boliger.

Hovedkritikken mod ydelsesprincippet i forbindelse med vurdering af ejendomme er, at man blander investeringen og finansieringen sammen på en uhensigtsmæssig måde. 1. års ydelse er et dårligt udtryk for såvel ejendommens værdi som de økonomiske konsekvenser over hele lånets løbetid.

Arbejdsgruppen vil ikke foretage en nærmere analyse af ydelsesprincippet, men blot henvise til den foreliggende kritik af princippet, fx notat af Jens Lunde om problemer ved anvendelse af ydelsesprincippet.⁶⁾

Kontantprisprincippet

Et af argumenterne for at anvende kontantprisprincippet i forbindelse med vurdering af ejerboliger er, at man dermed adskiller investeringsbeslutningen fra finansieringsbeslutningen.

Kontantprisprincippet vil umiddelbart give denne mulighed. Man sammenligner ejendomme på baggrund af deres kontantpris og tager beslutning om at købe en ejendom ud fra prisen og ejendommens kvalitet. Derefter vælger køber den finansiering, der passer bedst til købers ønsker, herunder kan køber vælge at overtage indestående prioriteter.

En række forhold bevirker imidlertid, at kontantprisen alene ikke er et udtryk for den økonomiske belastning ved erhvervelse af en ejendom, og som følge heraf heller ikke er dækkende, når de økonomiske konsekvenser af alternative ejendomsinvesteringer skal vurderes.

5.1. Kontantprisprincippet og kontantlån

Da der i Danmark ikke er noget krav om, at prioriteter bliver indfriet i forbindelse med ejendomsomsætning, er der mulighed for at overtage lån, som er udstedt under andre regler end de nuværende. Købers overtagelse af indestående lån forudsætter kreditors godkendelse. Der tænkes konkret på visse kontantlån.

Muligheden for at lade kontantlån indestå i forbindelse med ejendomsomsætning betyder, at køber kan overtage kontantlånsfordelen. Kontantlånsfordelen består i, at kurstabet ved optagelsen af lånet blev transformeret til fradragsberettiget rente. Ved indfrielse af et kontantlån er det obligationsrestgælden, der skal indfries. Kontantlånsfordelen opgives således, når et kontantlån indfries. Kontantlånsfordelen kan sælger søge at sælge til køber, som i givet fald betaler en pris for denne som et tillæg til kontantprisen. Køber vil få oplysning om indestående prioriteter i salgsopstillingen.

I bilag 5.1 gives et eksempel på konsekvensen af at sammenligne to ejendomme på basis af kontantprisen, når der indestår kontantlån.

Eksemplet er samtidig en illustration af, at det ikke er økonomisk fornuftigt at adskille investerings- og finansieringsbeslutningen i forbindelse med køb af ejendomme, hvor der er optaget visse kontantlån.

6)

Jens Lunde, 29. august 1991, "Oversigtsnotat om problemer ved ydelsesprincippet og indførelse af kontantprisprincippet ved handel med ejerboliger. Notatet er udsendt til medlemmerne af Udvalget vedrørende omsætning af fast ejendom med materiale til udvalgets 4. møde den 26. marts 1992.

Det skønnes, at der i dag cirkulerer obligationer udstedt til finansiering af kontantlån til ejerboliger med en pålydende værdi på 230 mia. kr. Udstedelsen af kontantlån ophørte i 1985. Problemet med kontantlån er således aftagende i takt med, at de eksisterende lån afdrages. Kun en del af lånene vil være relevante at lade indestå i praksis, da restløbetiden på en stor del af lånene er kort, og dermed er afdragene høje.

5.2. Kontantprisprincippet og forskelle i beskatning

Den økonomiske belastning ved at erhverve to identiske ejendomme til samme kontantpris, med samme offentlige vurdering og med den samme finansiering kan være meget forskellig, hvis de ikke er beliggende i samme kommune, hvilket skyldes forskelle i beskatning. Dette er illustreret i bilag 5.2.

Kontantprisen kan være et ufuldstændigt udtryk for værdien af de forpligtelser, man påtager sig, hvis de ejendomme, man sammenligner, er beliggende i forskellige kommuner.

5.3. Kontantprisprincippet og ejendommens løbende omkostninger

Renter, afdrag og skatteværdien af værdien af egen bolig udgør kun en del af de samlede boligudgifter. Mange af de øvrige udgifter er ikke faste eller proportionale med kontantprisen. Der kan være tale om betydelige udgifter med stor variation ejendomme imellem.

Af løbende omkostninger kan nævnes grundskyld til amt og kommune, fællesudgifter for ejerlejligheders vedkommende, renovation, vandafledningsafgift, vandafgift, forsikring, afgifter til privat vej, skorstensfejer, antenneforening digelaug og vedligeholdelse. Det er ikke alle udgifterne, der altid optræder.

Alle disse udgifter skal medtages i overvejelserne om køb af en ejendom, men kontantprisen giver ikke oplysning om udgifterne.

5.4 Andre økonomiske konsekvenser

I det foregående er det kun konsekvenserne af en ejendomsinvestering i snæver forstand, der er blevet diskuteret. Der indgår en hel række andre forhold i vurderingen af de samlede økonomiske konsekvenser ved køb af en ejendom, såsom priser på daginstitutioner og adgang til offentlige transportmidler - alle forhold som det er vanskeligt at udtrykke i en generel gyldig talstørrelse, uanset om ejendommen er købt på baggrund af ydelses- eller kontantprisprincippet. Alle disse forhold tages der bedst højde for ved udarbejdelse af et egentligt køberbudget, som belyser familiens samlede økonomi.

6. Kontanthandel

I det følgende beskrives i stiliseret form en kontant ejerbolighandel, hvor investerings- og finansieringsbeslutningen holdes adskilt. Ved kontanthandel sælges ejendommen ubehæftet, altså uden indestående prioriteter. Som følge heraf er det køber, som vælger og frembringer finansieringen, hvorfor arbejdsgruppen finder, at den logiske følge heraf er, at køber dækker alle omkostninger, som relaterer sig til denne.

Selve papirgangen ved en kontanthandel vil arbejdsgruppen ikke vurdere, da denne problemstilling vil blive belyst af Advokatrådets repræsentant i Udvalget vedrørende omsætning af fast ejendom. I det følgende vil papirgangen dog blive omtalt i det omfang, det er nødvendigt, af hensyn til arbejdsgruppens vurdering af omkostninger for henholdsvis køber og sælger i forbindelse med kontanthandel.

6.1 Gangen i en kontanthandel

Salg:

Mægler kontaktes

Mægler

- vurderer
- fastsætter ejendommens kontantpris
- udfærdiger en salgsoptilling, der som minimum indeholder:
 - a) den fastsatte kontantpris
 - b) driftsudgifter:
 - fx grundskyld, renovation, vand, fællesudgifter, digelæg og vedligeholdelse
- udfærdiger provenuberegning
- indgår kommissionsaftale med sælger

Mægler annoncerer emne med oplysning af kontantprisen og årlige driftsudgifter.

Køb:

Køber går til sin finansieringsrådgiver og får overblik over sin økonomiske formåen - "Hvad har jeg råd til?"

Derefter går køber til mægler for at få afklaret - "Hvad kan jeg få?"

Køberen ser på de givne muligheder og finder den bolig, han er interesseret i.

Hos mægleren får køberen udkast til slutseddel. Med udkast til slutseddel i hånden søger køber et eller flere finansieringsforslag i relation til den aktuelle ejendom og i relation til den allerede gennemførte økonomiske rådgivning. Herudover kan køber vælge at søge juridisk og teknisk bistand.

Der forhandles mellem køber og sælger eventuelt via disses repræsentanter om ejendommens kontantpris og øvrige vilkår.

Den endelige slutseddel udfærdiges og underskrives af såvel køber som sælger. Slutsedlen angiver betingelserne for den kontante købesums berigtigelse.

Den i slutsedlen fastlagte købesum kan køber

- a) samtidig med underskrift af slutsedlen dokumentere ved hjælp af endeligt lånetilsagn fra anerkendt finansieringsinstitut
eller
- b) samtidig med underskrift af slutsedlen stille en bankgaranti for
eller
- c) få fx 8 dage til at få bragt endeligt på plads (option). Såfremt den nødvendige finansiering ikke kan opnås og dokumenteres, betales til sælger et gebyr på fx 1 pct. af kontantprisen, med et min. på fx 5.000 kr. Dette beløb deponeres samtidig med købers underskrift på slutsedlen og anses for en del af købesummen, såfremt handlen gennemføres. Fra finansieringsinstituttet afgives et endeligt lånetilbud.

Med købers accept af lånetilbud udfyldes pantebrev, som underskrives af køber. Pantebrevet sendes herefter til tinglysning. Når pantebrevet er tinglyst, udbetales lånet. Er pantebrevet ikke tinglyst uden retsanmærkninger, må disse slettes, eller der må stilles garanti for sletning, inden lånet kan udbetales.

En hurtigere udbetaling af lånet kan sikres ved, at der stilles garanti fra fx et pengeinstitut for, at pantebrevet tinglyses som forudsat. Når garantierklæringen er modtaget i finansieringsinstituttet, kan lånet udbetales. Garantien frigives, når pantebrevet foreligger tinglyst uden retsanmærkninger. Hvis det tinglyste pantebrev er forsynet med retsanmærkninger, kan garantien frigives mod en indeståelse fra garantistilleren for, at disse slettes.

Det sikres, at den kontante købesum deponeres i sælgers navn senest på overtagelsesdagen. Endvidere sikres det, at den foreslåede/accepterede finansiering hjemtages.

Når det tinglyste skøde modtages retur, undersøges eventuelle retsanmærkninger, og der gives besked til sælgers pengeinstitut, der naturligt forestår de nødvendige indfrielse.

Der udfærdiges **refusionsopgørelse** over ejendommens driftsudgifter.

Når der kan opnås anmærkningsfrit skøde, frigives den resterende del af **den/de** kontante depoterede midler til sælger.

I relation til ovennævnte gennemgang af en kontanthandel skal der peges på følgende tre forhold:

- 1) Uopsigelige lån eksisterer i et yderst begrænset omfang. I praksis vil sådanne lån dog normalt kunne indfries til en overkurs.
- 2) Tilsvarende vil være gældende for inkonverterbare obligationer i serier med lille cirkulerende mængde.
- 3) Som stempeloven i dag er udformet, vil det være en omkostningsmæssig fordel for køber, at det af slutsedlen fremgår, at køber efterfølgende kan optage lån mod pant i ejendommen til finansiering af købet, således at stempelafgift fra gamle lån kan overføres til det/de nye lån

6.2 Finansielle risici

I det følgende betragtes købers og sælgers finansielle risici i forbindelse med kontanthandel. Handlen betragtes fra det tidspunkt, hvor køber underskriver slutsedlen.

Køber underskriver sædvanligvis slutsedlen først, og den fungerer således som købers tilbud til sælger. Køber kender alene de økonomiske konsekvenser af det afgivne tilbud i hovedtræk, idet en kurs- eller rentesikring ikke er mulig, før sælger har accepteret tilbudet, og køber har modtaget endeligt lånetilbud.

Køber kan nu fastlægge kurs/rente på den nødvendige finansiering, når sælger har underskrevet slutsedlen, hvorved de økonomiske konsekvenser bliver endeligt fastlagt. Dvs. købers kurs-/renterisiko er for perioden fra tilbudet afgives og til accept er modtaget (fra sælger), alternativt op til 8 dage efter sælgers accept. Såfremt der stilles bankgaranti for købesummen kan perioden være svær at fastlægge, idet det dog må understreges, at det garanterede pengeinstitut normalt vil sikre sig, at der er udstedt det nødvendige lånetilbud ved garantigivelsen.

Der er naturligvis omkostninger ved at kurs-/rentesikre. Købers betaling for kurs-/rentesikringen er bl.a. det **kursfradrag/rentetillæg**, der sker under hensyntagen til den nødvendige ekspeditionstid for dokumenterne, herunder tinglysningsekspeditionen. Herudover betales sædvanligvis et gebyr for kurs-/rentesikring.

Køber kan vælge at undlade at kurs-/rentesikre **sit/sine** nye lån og vil herefter have en risiko for, at det nødvendige provenu ikke bliver stort nok (kursen falder) eller, at renten på det/de optagne lån stiger, og den økonomiske belastning dermed bliver større end forudsat. Omvendt vil situationen også sikre køber en mulighed for gevinst, hvis kurserne stiger/renterne falder.

Sælger kan, når der foreligger dokumentation for, at finansieringen er på plads, kurssikre de lån med pant i ejendommen, der skal indfries, og dermed fastlægge sit endelige provenu. Den praktiske fremgangsmåde omkring indfrielsen aftales mellem sælger og sælgers pengeinstitut, idet betaling kan finde sted med midler fra den kontante deponerede købesum.

6.3 Omkostninger

Det er kun omkostningerne i forbindelse med finansieringen, der bliver behandlet her.

Vurderingen af omkostningerne ved en kontanthandel bygger på de produkter, der findes i dag.

Da finansieringen i en kontanthandel er sælger uvedkommende, er det naturligt, at alle omkostninger i forbindelse med finansieringen af ejendommen afholdes af køber.

Hvis køber stiller garanti for købesummen på tidspunktet for slutsedlens underskrivelse, skal køber afholde omkostninger til garantistiller. Man må forvente, at garantistiller altid vil kræve, at køber kurssikrer.

Sælger skal indfri de indestående lån, hvilket giver anledning til sædvanlige indfrielsesomkostninger. Derudover kan sælger kurssikre de lån, der skal indfries, for at fastlåse provenuet fra salget.

Omkostninger for køber

Hvis der optages lån

Lånetilbud/lånesagsgebyr

Stiftelsesprovision

Kurtage ved salg af obligationer

Tinglysningsgebyr

Stempel

Hvis nyt lån kurs-/rentesikres

Kurs-/rentekontrakt på nyt lån - administration

Kursfradrag/rentetillæg på kurs-/rentekontrakt

Garanti for købesummen

Eventuel garantiprovision til garanti stillet for købesummen

Hvis lånet udbetales, før der foreligger tinglyst pantebrev

Garantiprovision

Hvis der oprettes sælgerpantebreve

Tinglysningsgebyr

Stempel

Omkostninger til advokat

Mulighed for at der i forbindelse med købers valg af finansieringsforslag kan påløbe omkostninger til finansieringsrådgivning

Omkostninger for sælger

Hvis der indfries indestående lån

Indfrielsesgebyr

Kurtage ved køb af obligationer

Hvis indfriet lån kurs-/rentesikres

Kurs-/rentekontrakt på eksisterende lån - administration

Kurstillæg/rentefradrag på kurs-/rentekontrakt

7. Sammenligning af omkostninger ved kontanthandel og nuværende handelsmåde for køber og sælger

Nedenfor er omkostningernes fordeling mellem køber og sælger ved henholdsvis kontanthandel og nuværende handelsmåde søgt opsummeret i skematisk form.

	Kontanthandel	Nuværende handelsmåde		
	Omkostninger betales af			
Forløb:	Sælger	Køber	Sælger	Køber
Mægler vurderer og prissætter herunder foretager provenuberegning	(x)		(x)	
Salgsopstilling udarbejdes				
Boligen annonceres	x		x	
Køber får sin økonomi gennemgået for at få sat grænser for, hvad cl hus max. må koste Køber søger potentielle ejendomme, der er i overensstemmelse med økonomien		x		x
Køber finder relevant hus				
Køber søger rådgivning				
Teknisk		x		x
Økonomisk, herunder finansiell		x		x
Juridisk		x		x
Forhandling mellem køber og sælger med udgangspunkt i				
a) ydelsescprincippet				
b) kontantprisprincippet				
Køber og sælger aftaler handelsvilkår, herunder				
a) nominel salgspri				
b) kontantpris				
Aftalen fremgår af slutsedlen, der udarbejdes af mægleren, og underskrives af begge parter	x		x	
Finansiering tilvejebringes af henholdsvis				
a) sælger			x	
b) køber		x		
Afdækning af kurs-/renterisiko på lån, der skal indfries	x		x	
Afdækning af kurs-/renterisiko på nye lån		x	x	
Tinglysning af ny finansiering herunder stempelafgift				
1) til finansieringsinstitut		x	x	
2) til sælgerpantebrev		x		x
Indfrielse af lån, der ikke skal overtages	x		x	
Gældsovertagelsesgebyr				x
Garanti for købesummens betaling		x		(x)
Udfærdigelse af skøde herunder berigtigelse af handlen		x		x
samt stempelafgift				
Anmærkning:				
x = udgift				
(x) = mulig omkostning				

Beskrivelsen gælder kun hovedstadsområdet

8. Arbejdsgruppens afsluttende overvejelser

Arbejdsgruppen ønsker afslutningsvis at knytte nogle kommentarer til mulige fremtidige vurderingsprincipper og handelsmåder på ejerboligmarkedet.

Anvendelsen af kontantprisprincippet i forbindelse med vurdering af ejendomme giver mulighed for en adskillelse af investerings- og finansieringsbeslutningen. Denne adskillelse er svær opnåelig under det nuværende vurderingsprincip, ydelsesprincippet.

Kontantprisen alene er dog ikke et udtryk for den økonomiske belastning ved erhvervelsen af en ejendom, og som følge heraf heller ikke dækkende, når de økonomiske konsekvenser af alternative ejendomsinvesteringer skal vurderes. Dette skyldes, at kontantprisen bl.a. ikke giver oplysning om løbende omkostninger knyttet til ejendommen eller afspejler forskelle i beskatning afhængig af ejendommens geografiske placering (kommune).

Derfor må det forventes, at kontantprisen i salgsopstillinger vil indgå som én af de økonomiske oplysninger, som køber træffer sit valg om ejendomskøb på grundlag af. Arbejdsgruppen finder, at oplysning om kontantprisen bør erstatte den tekniske kontantværdi på salgsopstillingen.

Kontanthandel, salg af ejendomme i ubehæftet stand, vil i forhold til den nuværende handelskutyme, prioriteret handel, betyde en ændret fordeling af risici og omkostninger mellem sælger og køber. I dag er låneomkostningerne en del af prisen på ejerboligen. En omfordeling af omkostningerne mellem køber og sælger må derfor forventes at afspejle sig i ejendomspriserne.

Selv hvis kontanthandel bliver den dominerende handelsform, må det forventes, at ejendomme i mange tilfælde ikke vil blive overdraget helt uden indestående lån.

Af salgsopstillingen bør fremgå oplysninger om indestående lån, herunder omkostninger for køber ved eventuelt at overtage disse.

I forbindelse med en handel forhandler sælger og køber sig frem til en kontantpris, som ejeren er parat til at sælge ejendommen til, når ejendommen sælges ubehæftet.

Køber skal herefter fastlægge den ønskede finansiering af ejendomskøbet. Køber kan på baggrund af oplysninger fra salgsopstillingen rette henvendelse til sælger, såfremt køber kan se en fordel i at overtage én eller flere af de indestående prioriteter som led i den samlede finansieringspakke, som køber skal fremskaffe.

Muligheden for eventuelt at overtage indestående prioriteter kan således ses som ét blandt flere mulige finansieringsalternativer.

Gruppen er opmærksom på, at såvel en ændret handelsform som et ændret vurderingsprincip vil kunne få indflydelse på prisdannelsen på ejendomsmarkedet. Dette er dog ikke behandlet i nærværende notat.

Derudover skal det nævnes, at arbejdsgruppen ikke har vurderet krav til sammenligning af finansieringsforslag, da en analyse heraf faldt uden for kommissoriet.

Arbejdsgruppen vil gerne understrege behovet for, at der ikke kun skabes gennemsigtighed ved valg mellem ejendomme, men at der er et tilsvarende behov for gennemsigtighed ved valg mellem finansieringsalternativer.

Bilagsliste

- Bilag 2.1 : Forskel mellem teknisk kontantværdi og kontantpris
- Bilag 4.1 : Salgsopstilling og salgsbudget for forslag 1
- Bilag 4.2: Salgsopstilling og salgsbudget for forslag 2
- Bilag 4.3: Salgsopstilling og salgsbudget for forslag 3
- Bilag 5.1 : Sammenligning af to ejendomme på basis af
kontantprisen, når der indestår kontantlån
- Bilag 5.2: Betydningen af forskellige kommunale skattesatser

BILAG 2.1

Forskel mellem teknisk kontantværdi og kontantpris

I det følgende opdeles forskellen mellem teknisk kontantværdi og kontantpris på komponenter.

Man skal være opmærksom på, at den tekniske kontantværdi og kontantprisen i forslag 3 er ens, hvilket skyldes, at ejendommen sælges kontant.

Teknisk kontantværdi i forslag 1 fremkommer ved

Værdi af indestående realkreditlån obligationsrestgæld 640.000 til kurs 100	640.000 kr.
--	-------------

Værdi af sælgerpantebrev

hovedstol 137.099 til kurs 82	112.421 kr.
-------------------------------	-------------

Kontant udbetaling	<u>48.000 kr.</u>
--------------------	-------------------

I alt	800.421 kr.
-------	-------------

Kontantprisen i forslag 3 fremkommer ved

Indfrielse af indestående realkreditlån

obligationsrestgæld 640.000 til kurs 103,67	663.488 kr.
---	-------------

Indfrielsesomkostninger	1.959 kr.
-------------------------	-----------

"Indfrielse" af sælgerpantebrev

hovedstol 137.099 til kurs 79	108.308 kr.
-------------------------------	-------------

Kontant udbetaling	<u>48.000 kr.</u>
--------------------	-------------------

I alt	821.755 kr.
-------	-------------

Dette beløb skal korrigeres for forskelle i ejendomsmæglersalær, da beregningen i forslaget er foretaget under forudsætning af, at nettoprovenuet til sælger holdes konstant.

Mæglersalær

Forslag 3	28.621 kr.	
Forslag 1	<u>20.640 kr.</u>	7.981 kr.

Moms

Forslag 3	9.155 kr.	
Forslag 1	<u>7.160 kr.</u>	<u>1.995 kr.</u>

I alt	9.976 kr.
-------	-----------

Summen af disse beløb er 831.731 kr. Differencen til den angivne kontantpris på 832.000 kr. skyldes, at der er en lille forskel i kontantprovenu.



ADRESSE	OMRÅDE	SAG NR./REF.	DATO
Eksempelvej 1 2100 København Ø		EJERSKEL	07.08.92
SALGSPRIS	UDBETALING	BRUTTO PR. MÅNED	NETTO PR. MÅNED
600.000	48.000	9.418	5.641 v/53,55% skat
BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN			

MEDFØLGENDE LØSØRE

EJENDOMMENS DATA

Ejendomstype	Ejerlejlighed	Ejendomsværdi år	1992	530.000	Udhus
Benyttelse	Bebøelse	Heraf grundværdi		35.400	Overdækket terrasse
Zonestatus	Byzone	Ejerboligværdi			Andre Bygninger
Kommune	København	Beregnet kontantværdi		800.421	Opførelsesår
Matrikelnummer	1 abc	Grundareal			Ombygningsår
By	by	Heraf vej			Ydermur
Ejerlav	ejerlav	Bebygget areal/BBR			Tag
Ejerlejlighedsnummer		Tinglyst areal ejerlejl.			Vinduer
Tinglyst fordelingstal		Samlet boligareal			Vand
Altan		Kælder			Vej
Elevator		Garage/Carport			Kloak

ENERGIMÆSSIG TILSTAND/FORSIKRINGSFORHOLD

Opvarmning	Olietanktype	Ingen	Brandforsikring
Oplyst varmekorbrug	Nedgravet år		Svampe- og insektforsikring
Oplyst elforbrug	Kapacitet i liter		Skjult røskedeforsikring
Årlig varmeudgift ca. kr.	Varmesynsrapport		Forsikringsrapport
Årlig el-udgift ca. kr.	Energiattest		Forsikringsforbehold
			Ej opl.

BEMÆRKNINGER I ØVRIGT

ADRESSE

OMRÅDE

SAG NR./REF.

DATO

Eksempelvej 1
2100 København Ø

EJERSKEL

07.08.92

NR.	PRIORITETER	RENTE %	RESTGÆLD	PR.	RENTE	AFDRAG	YDELSE
1	Nykredit	20,0574	414.901,00	01.01.92	85.678	1.945	87.623
2	Sælgerpantebrev	9,0000	137.099,00	NYT	12.211	3.871	16.082
Prioritering		:	552.000,00		97.888	5.816	103.705
Udbetaling		:	48.000,00				
Salgspris		:	600.000,00				
SKATTEMÆSSIGT UNDERSKUD				SAMLEDE YDELSER			
Renter		:	97.888,27	Prioritetsydelse		:	103.705
Standardfradrag		:		Skatter år 1992		:	1.299
Diverse		:		Vand		:	
		:	97.888,27	Renovation		:	
Lejeværdi år 1992		:	13.250,00	Kloakbidrag		:	
Evt. lejeindtægt		:		Forsikring		:	
		:		Grundejerforening		:	
1. års skattemæssige underskud		:	84.638,27	Ejerforening/fællesudgifter		:	8.016
		:		Diverse		:	
Gæld udenfor købesummen		:				:	
Beregnet rentefgift		:		Bruttoydelse i alt		:	113.020
BEMÆRKNINGER VEDR. PRIORITETER							
Nr.	Hovedstol	Lånetype	Antal terminer	Fremtidige ejerskiftetilvilkår		Særlige vilkår	Restløbetid ca.:
1	422.771	Kontantlån	2			Udløb år 2012	21 år
2	137.099	Annuitet	4	5,0% afdrag af restg.			17 år
EJENDOMMENS HOVEDTAL FOR KØBER (i henhold til de i opstillingen anførte udbudsvilkår)							
Pris			600.000	Kontant udbetaling			48.000
Gæld, der overtages udenfor købesummen				Stempelomkostninger, skøde, pantebrev			7.056
Årlig bruttoydelse excl. forrentning af udbetaling			113.020	Indskud, prioritetsomkostninger, overtagelsesgebyrer eller andre kontante omkostninger			200
Første års skattemæssige fradrag			84.638				
Følgende prioritetsnumre har ændret eller variabel rente/ydelse i løbetiden			Ingen	Advokatsalær for handlens berigtigelse i henhold til vejledende takster			9.100
Følgende prioritetsnumre har indekstilvilkår			Ingen	Ialt			64.356
Følgende prioritetsnumre forfalder med restgæld			Ingen				

NB: Ved ændring af udbudsvilkårene ændres ejendommens hovedtal

Bilag 6

Sag nr./ref.: EJERSKEL /

Dato: 07.08.92

For sælger:

ved salg af ejendommen

Adresse: Eksempelvej 1, 2100 København Ø

Matr.nr.: 1 abc by, ejerlav

Beregnet ud fra følgende vilkår:

Salgspris: 600.000 Udbetaling: 48.000 Brutto pr. md.: 9.418 Netto pr. md.: 5.641

Kontante indtægter

Udbetaling:				kr.	48.000
Ejerskitfclån:	%	år kr.	kurs	kr.	
Ejerskitfclån:	%	år kr.	kurs	kr.	
Efterfinansiering:	9 %	16 år kr.	kurs 81,00	kr.	111.050
Diverse indtægter				kr.	
Indtægter i alt anslået				kr.	159.050

Løbende indtægter fra værdipapirer der beholdes

Værdipapirer: Hovedstol: 1. års renter: 1. års afdrag: antal år:

Obligationer:

Obligationer:

Sælgerpantebrev:

1. års afdrag og renteindtægter:

Udgifter iflg. specifikation

Indfrielse af gæld iflg. specifikation:	kr.	
Ejerskitfclafdrag/gebyr:	kr.	
Prioriteringsomkostninger:	kr.	2.742
Salgsomkostninger:	kr.	36.800
	kr.	
	kr.	
	kr.	
	kr.	
Udgifter i alt anslået	kr.	39.542
Anslået disponibelt kontantbeløb:	kr.	119.508

Kontantbeløbet er anslået og udarbejdet på grundlag af forannævnte salgsvilkår, samt de p.t. oplyste kurser, salærer og takster m.v., idet senere ændringer medfører, at det kontante beløb ændres. Kontantbeløbet er endvidere afhængigt af kursniveauet på salgs- og indfrielses-tidspunktet, samt af købers økonomiske forhold ikke bevirker, at ejerskitfclånets hovedstol reduceres og sælgerpantebrevet ikke kan om-sættes til sædvanlig dagskurs.

I budgettet indgår ikke beløb, der vedrører refusionsopgørelse, restancer, morarenter og gæld iflg. eventuelle på ejendommen tinglyste ejerpantebreve, skadesløsbreve og udlæg med mindre andet er oplyst.

På salgstidspunktet udarbejdes revideret salgsbudget.

Specifikation til salgsbudget

Indfrielse af gæld

Nr.:	Kreditor:	Hovedstol:	Kont.låns restgæld:	Obl./panteb. restgæld:	pr.:	anslået kurs:	kontant indfrielsesbeløb
1.							kr.
2.							kr.
3.							kr.
4.							kr.
5.							kr.
6.							kr.
7.							kr.
8.							kr.

9. Indfrielsesgebyrer/kurtage vedr. kreditforeningslån:

kr.

10. Gæld vedr. kloak/vej m.m. der indfries:

kr.

Indfrielse i alt:

kr.

Indfrielse er udarbejdet på grundlag af sælgers og indhentede oplysninger om ejendommens lån, og indfrielsesbeløb og kurser er anslået med forbehold for kreditors accept. Der er ikke taget hensyn til gebyr ved indfrielse af lån via pengeinstitut. Indfrielsesbeløb er uden fradrag af eventuel andel i reservefond, som tilfalder sælger. Eventuelle påløbne renter på lån, der skal indfries er ikke medtaget i beregningen. Indfrielse af kontantlån er beregnet af obligationsgælden.

Gæld i henhold til ejerpantebreve, skadesløsbreve og udlæg er ikke medtaget, medmindre andet er oplyst.

Prioriteringsomkostninger

Ejerskitelån – stempel/tinglysningsafgift:	kr.	
Ejerskitelån – indskud/kurtage/lånegebyr:	kr.	
Ejerskitelån – omkostninger til låneformidlere:	kr.	
Provision ved salg af sælgerpantebrev 2,00%	kr.	2.742
	kr.	
	kr.	2.742
- Stempelrefusion vedr. indfrieede realkreditlån:	kr.	
- Reservefondsandel m.v.:	kr.	- kr.
Sælgers prioriteringsomkostninger i alt:	kr.	2.742

Salgsomkostninger

Salgssalær:	kr.	20.640
Annonceudgifter – foreløbig anslået max:	kr.	8.000
Dokumentationsomkostninger:	kr.	
Markedsføringsbidrag – farvesalgsoptilling, Boligmagasinet m.m.:	kr.	
Udgifter til varmesynsrapport/tilstandsrapport:	kr.	
Vest for Storebælt, andel af advokatsalær:	kr.	
	kr.	
		28.640
Moms 25%:	kr.	7.160
Afgifter ved førstegangssalg af ejerlejligheder:	kr.	
Udgifter til attester og gældsoplysninger:	kr.	1.000
Vest for Storebælt, andel af stempel til skøde og tinglysningsafgift:	kr.	
Salgsomkostninger i alt:	kr.	36.800



ADRESSE	OMRÅDE	SAG NR./REF.	DATO
Eksempelvej 1 2100 København Ø		EJERSKEL	07.08.92
SALGSPRIS	UDBETALING	BRUTTO PR. MÅNED	NETTO PR. MÅNED
933.000	48.000	9.056	5.974 v/53,55% skat
BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN			

MEDFØLGENDE LØSØRE

EJENDOMMENS DATA

Ejendomsstype	Ejerlejlighed	Ejendomsværdi år	1992	530.000	Udhus
Benyttelse	Beboelse	Heraf grundværdi		35.400	Overdækket terrasse
Zonestatus	Byzone	Ejerboligværdi			Andre Bygninger
Kommune	Københavns	Beregnet kontantværdi		848.218	Opførelsesår
Matrikelnummer	1 abc	Grundareal			Ombygningsår
By	by	Heraf vej			Ydermur
Ejerlav	ejerlav	Bebygget areal/BBR			Tag
Ejerlejlighedsnummer		Tinglyst areal ejerlejl.			Vinduer
Tinglyst fordelingstal		Samlet boligareal			Vand
Altan		Kælder			Vej
Elevator		Garage/Carport			Kloak

ENERGIMÆSSIG TILSTAND/FORSIKRINGSFORHOLD

Opvarmning	Oliefektype	Ingen	Brandforsikring
Oplyst varmekorbrug	Nedgravet år		Svampe- og insektforsikring
Oplyst elforbrug	Kapacitet i liter		Skjult røskadeforsikring
Årlig varmeudgift ca. kr.	Varmesynsrapport		Forsikringsrapport
Årlig el-udgift ca. kr.	Energiattest		Forsikringsforbehold
			Ej opl.

BEMÆRKNINGER I ØVRIGT

ADRESSE

OMRÅDE

SAG NR./REF.

DATO

Eksempelvej 1
2100 København Ø

EJERSKEL

07.08.92

NR.	PRIORITETER	RENTE %	RESTGÆLD	PR.	RENTE	AFDRAG	YDELSE
1	Ejerskiptelån	9,0000	740.000,00	NYT	69.403	12.942	82.345
2	Salgerpantebrev	9,0000	145.000,00	NYT	12.914	4.094	17.009
Prioritering		:	885.000,00		82.318	17.036	99.353
Udbetaling		:	48.000,00				
Salgspris		:	933.000,00				
SKATTEMÆSSIGT UNDERSKUD				SAMLEDE YDELSER			
Renter		:	82.317,77	Prioritetsydelse		:	99.353
Standardfradrag		:		Skatter år 1992		:	1.299
Diverse		:		Vand		:	
		:	82.317,77	Renovation		:	
Lejeværdi år 1992		:	13.250,00	Kloakbidrag		:	
Evt. lejeindtægt		:		Forsikring		:	
		:		Grundejerforening		:	
1. års skattemæssige underskud		:	69.067,77	Ejerforening/fællesudgifter		:	8.016
		:		Diverse		:	
Gæld udenfor købesummen		:				:	
Beregnet renteatgift		:		Bruttoydelse i alt		:	108.668
BEMÆRKNINGER VEDR. PRIORITETER							
Nr.	Hovedstol	Lånetype	Antal terminer	Fremtidige ejerskiftevilkår		Særlige vilkår	Restløbetid ca.:
1	740.000	Obl. mixlån	4				30 år
2	145.000	Annuitet	4	5,0% afdrag af restg.			17 år
EJENDOMMENS HOVEDTAL FOR KØBER (i henhold til de i opstillingen anførte udbudsvilkår)							
Pris			933.000	Kontant udbetaling			48.000
Gæld, der overtages udenfor købesummen				Stempelomkostninger, skøde, pantebrev			9.173
Årlig bruttoydelse excl. forrentning af udbetaling			108.668	Indskud, prioritetsomkostninger, overtagelsesgebyrer eller andre kontante omkostninger			200
Første års skattemæssige fradrag			69.068				
Følgende prioritetsnumre har ændret eller variabel renteydelse i løbetiden			1	Advokatsalær for handlens berigtigelse i henhold til vejledende takster			11.023
Følgende prioritetsnumre har indekssvilkår			Ingen	Ialt			68.396
Følgende prioritetsnumre forfalder med restgæld			Ingen	Ovenstående mixlån medfører årligt fald i prioritetsydelse på kr. 888			

NB: Ved ændring af udbudsvilkårene ændres ejendommens hovedtal

Bilag 6

Sag nr./ref.: EJERSKEL /

Dato: 07.08.92

For sælger:

ved salg af ejendommen

Adresse: Eksempelvej 1, 2100 København Ø

Matr.nr.: 1 abc by, ejerlav

Beregnet ud fra følgende vilkår:

Salgspris: 933.000 Udbetaling: 48.000 Brutto pr. md.: 9.056 Netto pr. md.: 5.974

Kontante indtægter

Udbetaling:					kr.	48.000
Ejerskiptelån:	annu.	9 %	30 år kr.	444.000	kurs	91,55
					kr.	406.482
Ejerskiptelån:	serie	9 %	30 år kr.	296.000	kurs	92,85
					kr.	274.836
Efterfinansiering:		9 %	16 år kr.	145.000	kurs	81,00
					kr.	117.450
Diverse indtægter					kr.	
Indtægter i alt anslået					kr.	846.768

Løbende indtægter fra værdipapirer der beholdes

Værdipapirer: Hovedstol: 1. års renter: 1. års afdrag: antal år:

Obligationer:

Obligationer:

Sælgerpantebrev:

1. års afdrag og renteindtægter:

Udgifter iflg. specifikation

Indfrielse af gæld iflg. specifikation:	kr.	665.447
Ejerskiptefadrag/gebyr:	kr.	
Prioriteringsomkostninger:	kr.	10.304
Salgskostninger:	kr.	51.119
	kr.	
	kr.	
	kr.	
	kr.	
Udgifter i alt anslået	kr.	726.869

Anslået disponibelt kontantbeløb: kr. 119.899

Kontantbeløbet er anslået og udarbejdet på grundlag af forannævnte salgsvilkår, samt de p.t. oplyste kurser, salærer og takster m.v., idet senere ændringer medfører, at det kontante beløb ændres. Kontantbeløbet er endvidere afhængigt af kursniveauet på salgs- og indfrielses-tidspunktet, samt at købers økonomiske forhold ikke bevirker, at ejerskiptelånets hovedstol reduceres og sælgerpantebrevet ikke kan om-sættes til sædvanlig dagskurs.

I budgettet indgår ikke beløb, der vedrører refusionsopgørelse, restancer, morarenter og gæld iflg. eventuelle på ejendommen tinglyste ejerpantebreve, skadesløsbreve og udlæg med mindre andet er oplyst.

På salgstidspunktet udarbejdes revideret salgsbudget.

Specifikation til salgsbudget

Indfrielse af gæld

Nr.:	Kreditor:	Hovedstol:	Kont.låns restgæld:	Obl./panteb. restgæld:	pr.:	anslået kurs:	kontant indfrielsesbeløb
1.	Nykredit	422.771	414.901	640.000	01.01.92	103,67	kr. 663.488
2.							kr.
3.							kr.
4.							kr.
5.							kr.
6.							kr.
7.							kr.
8.							kr.

9. Indfrielsesgebyrer/kurtage vedr. kreditforeningslån: kr. 1.959

10. Gæld vedr. kloak/vej m.m. der indfries: kr.

Indfrielse i alt: kr. 665.447

Indfrielserne er udarbejdet på grundlag af sælgers og indhentede oplysninger om ejendommens lån, og indfrielsesbeløb og kurser er anslået med forbehold for kreditors accept. Der er ikke taget hensyn til gebyr ved indfrielse af lån via pengeinstitut. Indfrielsesbeløb er uden fradrag af eventuel andel i reservefond, som tilfalder sælger. Eventuelle påløbne renter på lån, der skal indfries er ikke medtaget i beregningen. Indfrielse af kontantlån er beregnet af obligationsgælden.

Gæld i henhold til ejerpantebreve, skadesløsbreve og udlæg er ikke medtaget, medmindre andet er oplyst.

Prioriteringsomkostninger

Ejerskiftelån – stempel/tinglysningsafgift:	kr.
Ejerskiftelån – indskud/kurtage/lånegebyr:	kr.
Ejerskiftelån – omkostninger til låneformidlere:	kr.
	kr.
	kr.
	kr.
	kr.
	kr.
– Stempelrefusion vedr. indfrieede realkreditlån:	kr.
– Reservefondsandel m.v.:	kr. – kr.
Sælgers prioriteringsomkostninger i alt:	kr.

Salgssomkostninger

Salgssalær:	kr. 28.621
Annonceudgifter – foreløbig anslået max:	kr. 8.000
Dokumentationsomkostninger:	kr.
Markedsføringsbidrag – farvesalgssopstilling, Boligmagasinet m.m.:	kr.
Udgifter til varmesynsrapport/tilstandsrapport:	kr.
Vest for Storebælt, andel af advokatsalær:	kr.
	kr.
	36.621
Moms 25%:	kr. 9.155
Afgifter ved førstegangssalg af ejerlejligheder:	kr.
Udgifter til attester og gældsoplysninger:	kr. 1.000
	kr.
Vest for Storebælt, andel af stempel til skøde og tinglysningsafgift:	kr.
Salgssomkostninger i alt:	kr. 46.776

Dansk
Ejendoms
mægler
forening



Salgsopstilling

Bilag 6

ADRESSE	OMRÅDE	SAG NR./REF.	DATO
Eksempelvej 1 2100 København Ø		EJERSKEL	07.08.92
SALGSPRIS	UDBETALING	BRUTTO PR. MÅNED	NETTO PR. MÅNED
832.000	832.000	776	1.368 v/53,55% skat
BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN			

MEDFØLGENDE LØSØRE

EJENDOMMENS DATA

Ejendomstype	Ejerlejlighed	Ejendomsværdi år	1992	530.000	Udhus
Benyttelse	Beboelse	Heraf grundværdi		35.400	Overdækket terrasse
Zonestatus	Byzone	Ejerboligværdi			Andre Bygninger
Kommune	Københavns	Beregnet kontantværdi		832.000	Opførelsesår
Matrikelnummer	1 abc	Grundareal			Ombygningsår
By	by	Heraf vej			Ydermur
Ejerlav	ejerlav	Bebygget areal/BBR			Tag
Ejerlejlighedsnummer		Tinglyst areal ejerlejl.			Vinduer
Tinglyst fordelingstal		Samlet boligareal			Vand
Altan		Kælder			Vej
Elevator		Garage/Carport			Kloak

ENERGIMÆSSIG TILSTAND/FORSIKRINGSFORHOLD

Opvarmning	Olietanktype	Ingen	Brandforsikring	
Oplyst varmekonsum	Nedgravet år		Svampe- og insektforsikring	
Oplyst elforbrug	Kapacitet i liter		Skjult rørskadeforsikring	
Årlig varmeudgift ca. kr.	Varmesynsrapport		Forsikringsrapport	
Årlig el-udgift ca. kr.	Energiattest		Forsikringsforbehold	Ej opl.

BEMÆRKNINGER IØVRIGT

ADRESSE		OMRÅDE		SAG NR./REF.		DATO	
Eksamplevej 1 2100 København Ø				EJERSKEL		07.08.92	
NR.	PRIORITETER	RENTE %	RESTGÆLD	PR.	RENTE	AFDRAG	YDELSE

Prioritering	:	
Udbetaling	:	832.000,00
Salgspris	:	832.000,00

SKATTEMÆSSIGT UNDERSKUD

SAMLEDE YDELSER

Renter	:	
Standardfradrag	:	
Diverse	:	
Lejeværdi år 1992	:	13.250,00
Evt. lejeindtægt	:	
1. års skattemæssige underskud	:	-13.250,00

Prioritetsydelser	:	
Skatter år 1992	:	1.299
Vand	:	
Renovation	:	
Kloakbidrag	:	
Forsikring	:	
Grundejerforening	:	
Ejerforening/fællesudgifter	:	8.016
Diverse	:	
Bruttoydelse i alt	:	9.315

Gæld udenfor købesummen :

Beregnet renteaftgift :

BEMÆRKNINGER VEDR. PRIORITETER

Nr.	Hovedstol	Lånetype	Antal terminer	Fremtidige ejerskiftevilkår	Særlige vilkår	Restløbetid ca.:
-----	-----------	----------	-------------------	-----------------------------	----------------	---------------------

EJENDOMMENS HOVEDTAL FOR KØBER (i henhold til de i opstillingen anførte udbudsvilkår)

Pris	832.000	Kontant udbetaling	832.000
Gæld, der overtages udenfor købesummen		Stempelomkostninger, skøde, pantebreve	5.692
Årlig bruttoyldelse excl. forrentning af udbetaling	9.315	Indskud, prioritetsomkostninger, overtagelsesgebyrer eller andre kontante omkostninger	
Første års skattemæssige fradrag	-13.250	Advokatsalær for handlens berigtigelse i henhold til vejledende takster	9.973
Følgende prioritetsnumre har ændret eller variabel rente/yldelse i løbetiden	Ingen	Ialt	847.665
Følgende prioritetsnumre har indeksvilkår	Ingen		
Følgende prioritetsnumre forfalder med restgæld	Ingen		

NB: Ved ændring af udbudsvilkårene ændres ejendommens hovedtal

Bilag 6

Dato: 07.08.92

Sag nr./ref.: EJERSKEL /

For sælger:

ved salg af ejendommen

Adresse: Eksempelvej 1, 2100 København Ø

Matr.nr.: 1 abc by, ejerlav

Beregnet ud fra følgende vilkår:

Salgspris: 832.000 Udbetaling: 832.000 Brutto pr. md.: 776 Netto pr. md.: 1.368

Kontante indtægter

Udbetaling:				kr.	832.000
Ejerskitelån:	%	år kr.	kurs	kr.	
Ejerskitelån:	%	år kr.	kurs	kr.	
Efterfinansiering:	%	år kr.	kurs	kr.	
Diverse indtægter				kr.	
Indtægter i alt anslået				kr.	832.000

Løbende indtægter fra værdipapirer der beholdes

Værdipapirer: Hovedstol: 1. års renter: 1. års afdrag: antal år:

Obligationer:

Obligationer:

Sælgerpantebrev:

1. års afdrag og renteindtægter:

Udgifter iflg. specifikation

Indfrielse af gæld iflg. specifikation:	kr.	665.447
Ejerskitelånsafdrag/gebyr:	kr.	
Prioriteringsomkostninger:	kr.	
Salgsomkostninger:	kr.	46.776
	kr.	
	kr.	
	kr.	
Udgifter i alt anslået	kr.	712.223

Anslået disponibelt kontantbeløb: kr. 119.777

Kontantbeløbet er anslået og udarbejdet på grundlag af forannævnte salgsvilkår, samt de p.t. oplyste kurser, salærer og takster m.v., idet senere ændringer medfører, at det kontante beløb ændres. Kontantbeløbet er endvidere afhængigt af kursniveauet på salgs- og indfrielses-tidspunktet, samt at købers økonomiske forhold ikke bevirker, at ejerskitelånets hovedstol reduceres og sælgerpantebrevet ikke kan om-sættes til sædvanlig dagskurs.

I budgettet indgår ikke beløb, der vedrører refusionsopgørelse, restancer, morarenter og gæld iflg. eventuelle på ejendommen tinglyste ejerpantebreve, skadesløsbreve og udlæg med mindre andet er oplyst. På salgstidspunktet udarbejdes revideret salgsbudget.

Specifikation til salgsbudget

Indfrielse af gæld

Nr.:	Kreditor	Hovedstol:	Kont.låns restgæld:	Obl./panteb. restgæld:	pr.:	anslået kurs:	kontant indfrielsesbeløb
1.	Nykredit	422.771	414.901	640.000	01.01.92	103,67	kr. 663.488
2.							kr.
3.							kr.
4.							kr.
5.							kr.
6.							kr.
7.							kr.
8.							kr.
9. Indfrielsesgebyrer/kurtage vedr. kreditforeningslån:							kr. 1.959
10. Gæld vedr. kloak/vej m.m. der indfries:							kr.
Indfrielse i alt:							kr. 665.447

Indfrielserne er udarbejdet på grundlag af sælgers og indhentede oplysninger om ejendommens lån, og indfrielsesbeløb og kurser er anslået med forbehold for kreditors accept. Der er ikke taget hensyn til gebyr ved indfrielse af lån via pengeinstitut. Indfrielsesbeløb er uden fradrag af eventuel andel i reservefond, som tilfalder sælger. Eventuelle påløbne renter på lån, der skal indfries er ikke medtaget i beregningen. Indfrielse af kontantlån er beregnet af obligationsgælden.

Gæld i henhold til ejerantebrev, skadesløsbrev og udlæg er ikke medtaget, medmindre andet er oplyst.

Prioriteringsomkostninger

Ejerskitelån – stempel/tinglysningsafgift:	kr.	11.800
Ejerskitelån – indskud/kurtage/lånegebyr:	kr.	8.253
Ejerskitelån – omkostninger til låneformidlere:	kr.	2.230
Provision ved salg af sælgerantebrev 2,00%	kr.	2.900
	kr.	25.183
– Stempelrefusion vedr. indfrie realreditlån:	kr. 10.731	
– Reservefondsandel m.v.:	kr. 4.149	– kr. 14.880
Sælgers prioriteringsomkostninger i alt:	kr.	10.304

Salgsomkostninger

Salgssalær:	kr.	32.095
Annonceudgifter – foreløbig anslået max:	kr.	8.000
Dokumentationsomkostninger:	kr.	
Markedsføringsbidrag – farvesalgssopstilling, Boligmagasinet m.m.:	kr.	
Udgifter til varmesynsrapport/tilstandsrapport:	kr.	
Vest for Storebælt, andel af advokatsalær:	kr.	
	kr.	40.095
Moms 25%:	kr.	10.024
Afgifter ved førstegangssalg af ejerlejligheder:	kr.	
Udgifter til attester og gældsoplysninger:	kr.	1.000
Vest for Storebælt, andel af stempel til skøde og tinglysningsafgift:	kr.	
Salgsomkostninger i alt:	kr.	51.119

Bilag 5.1

Kontantprisprincippet og kontantlån

To identiske ejendomme med forskellig finansiering.

Begge ejendomme handles til kontant 800.000 kr.

I begge ejendomme er markedsværdien af indestående prioriteter 640.000 kr.

Resten af ejendommen forudsættes finansieret ved kontant udbetaling.

Ejendom A er prioriteret med 20,06 pct. kontantlån på basis af 12 pct. obligationer med en restløbetid på 20 år.

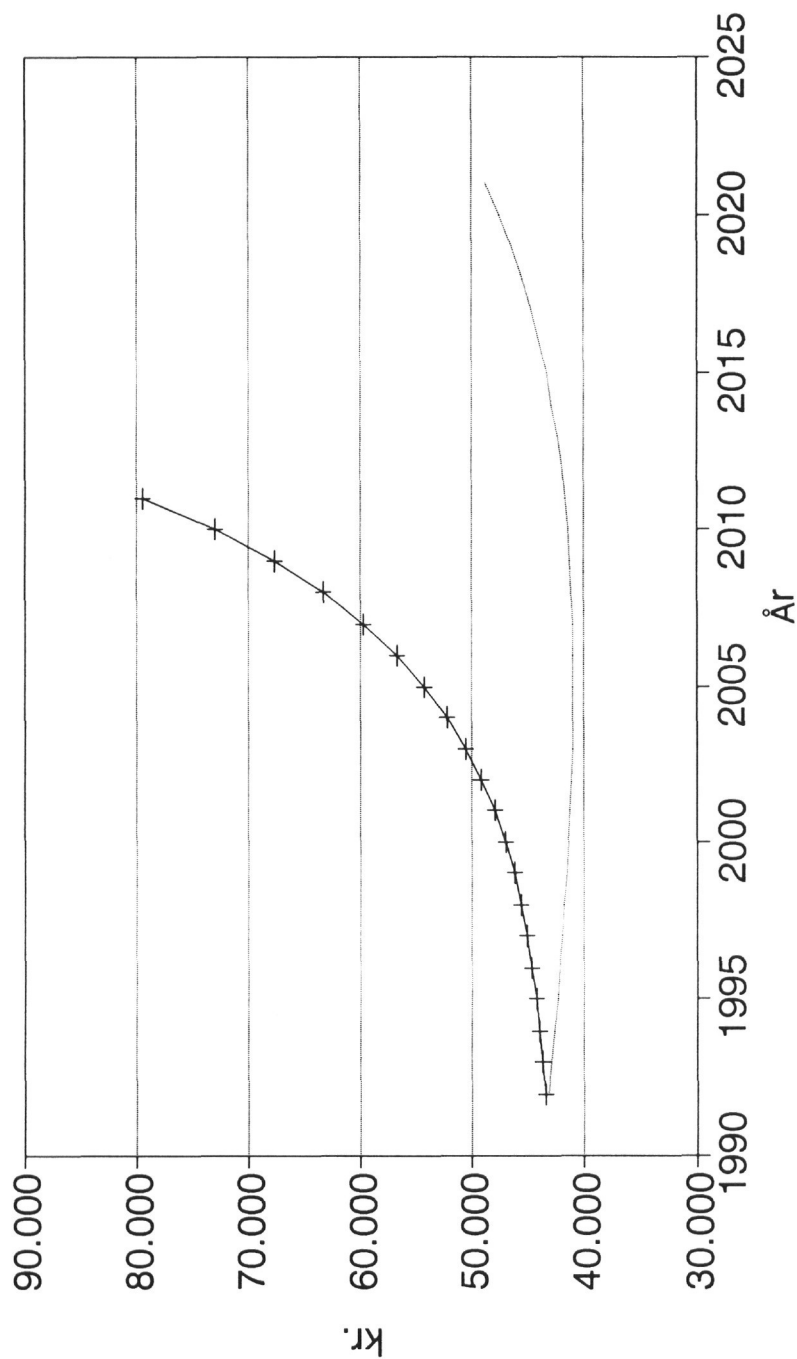
Ejendom B er prioriteret med 9 pct. mixlån med en restløbetid på 30 år.

Skatteprocent 50%

Diskonteringsfaktor efter skat 5,32%

	EJENDOM A				EJENDOM B			
	Obligationsrestgæld		640.000		Obligationsrestgæld		695.274	
	Kontantrestgæld		414.901		Kurs nu		92,05	
	Kontantrente		20,06%		Pålydende rente		9%	
	Restløbetid		20		Restløbetid		30	
	Pålydende obligationrente		12%					
	Nutidsværdi		618.548		Nutidsværdi		640.000	
År	Rente	Afdrag	Brutto- ydelse	Netto- ydelse	Rente	Afdrag	Brutto- ydelse	Netto- ydelse
1992	83.117	1.954	85.071	43.512	62.166	12.159	74.325	43.242
1993	82.705	2.366	85.071	43.718	61.063	12.428	73.491	42.960
1994	82.207	2.864	85.071	43.967	59.935	12.722	72.657	42.689
1995	81.604	3.467	85.071	44.269	58.779	13.043	71.822	42.433
1996	80.874	4.197	85.071	44.634	57.593	13.395	70.988	42.191
1997	79.990	5.081	85.071	45.076	56.375	13.779	70.154	41.966
1998	78.919	6.151	85.071	45.611	55.121	14.198	69.319	41.759
1999	77.624	7.447	85.071	46.259	53.828	14.657	68.485	41.571
2000	76.055	9.015	85.071	47.043	52.492	15.158	67.651	41.405
2001	74.157	10.914	85.071	47.992	51.110	15.706	66.816	41.261
2002	71.858	13.213	85.071	49.142	49.677	16.306	65.982	41.144
2003	69.076	15.995	85.071	50.533	48.187	16.960	65.148	41.054
2004	65.707	19.364	85.071	52.217	46.637	17.676	64.313	40.995
2005	61.629	23.442	85.071	54.257	45.020	18.459	63.479	40.969
2006	56.691	28.379	85.071	56.725	43.331	19.314	62.645	40.979
2007	50.714	34.356	85.071	59.714	41.562	20.249	61.811	41.030
2008	43.479	41.592	85.071	63.331	39.705	21.271	60.976	41.123
2009	34.719	50.352	85.071	67.711	37.754	22.388	60.142	41.265
2010	24.114	60.956	85.071	73.014	35.699	23.609	59.308	41.458
2011	11.276	73.794	85.071	79.433	33.530	24.944	58.473	41.708
2012					31.236	26.402	57.639	42.021
2013					28.807	27.997	56.805	42.401
2014					26.230	29.740	55.970	42.855
2015					23.490	31.646	55.136	43.391
2016					20.573	33.729	54.302	44.015
2017					17.462	36.005	53.467	44.736
2018					14.139	38.494	52.633	45.563
2019					10.585	41.214	51.799	46.506
2020					6.777	44.187	50.964	47.576
2021					2.692	47.438	50.130	48.784

Nettoydelser



—+— Ejendom A — Ejendom B

Bilag 5.2

Kontantpris og beskatning

To identiske ejendomme med samme finansiering beliggende i to forskellige kommuner.

Begge ejendomme handles til kontant 800.000 mio. kr. og har en offentlig ejendomsvurdering på 800.000 kr.

Ejendommene er finansieret med 30 årige 9 pct. mixlån

Lejeværdien er 18000 kr. pr. år incl. standardfradrag

Skatteprocenterne antages uændrede i fremtiden og stigningen i ejendomspriserne sættes til 0.

Ejendom A er beliggende i Hørsholm kommune

Ejendom B er beliggende i Rødovre kommune.

Ejendom A - Hørsholm

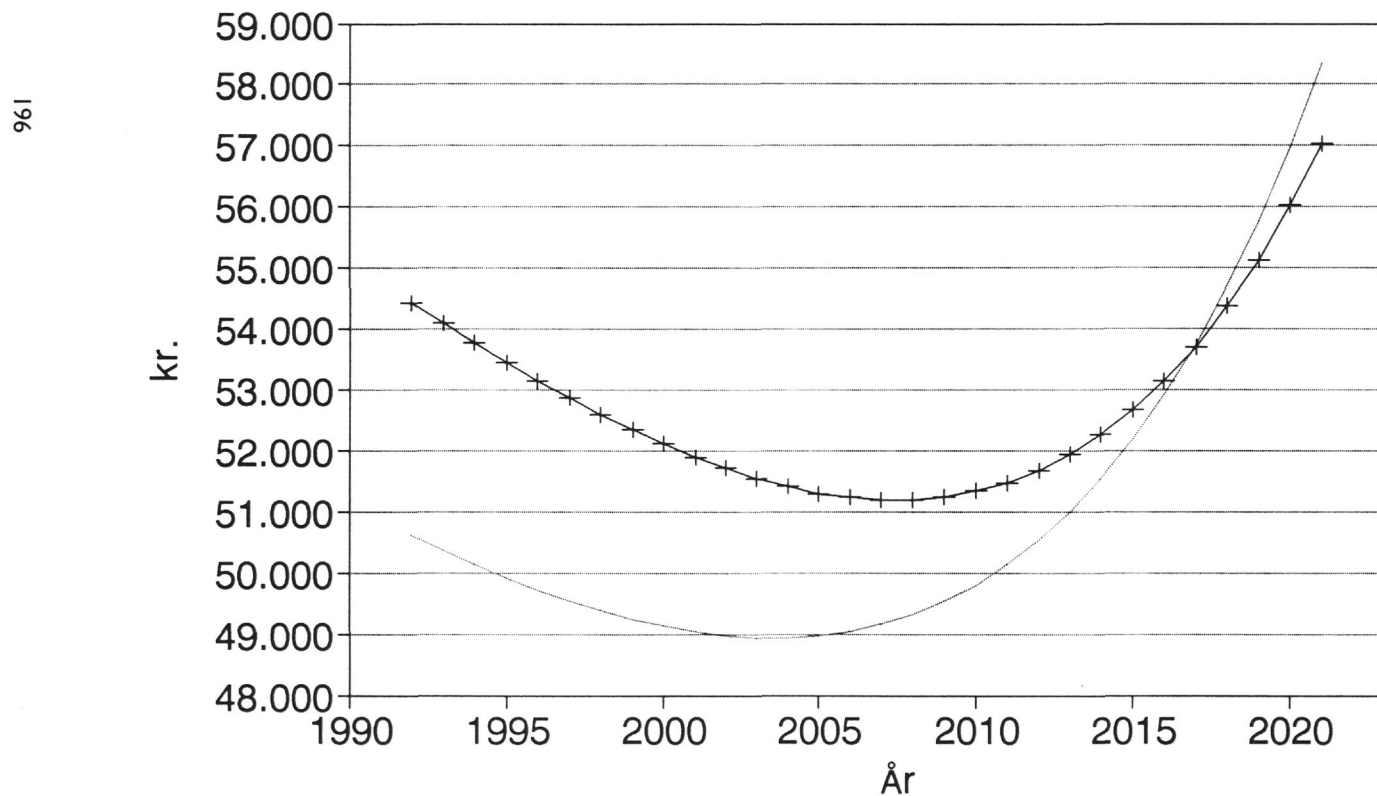
Kapitalbeskatningsprocent 45,05%

EJENDOM B - Rødovre

Kapitalbeskatningsprocent 53,70%

År	Rente	Afdrag	Ejd. A Netto- ydelse	Ejd. B Netto- ydelse
1992	62.166	12.159	54.429	50.608
1993	61.063	12.428	54.091	50.366
1994	59.935	12.722	53.765	50.138
1995	58.779	13.043	53.452	49.924
1996	57.593	13.395	53.151	49.726
1997	56.375	13.779	52.866	49.546
1998	55.121	14.198	52.596	49.385
1999	53.828	14.657	52.345	49.245
2000	52.492	15.158	52.112	49.128
2001	51.110	15.706	51.900	49.036
2002	49.677	16.306	51.712	48.972
2003	48.187	16.960	51.548	48.937
2004	46.637	17.676	51.412	48.935
2005	45.020	18.459	51.306	48.969
2006	43.331	19.314	51.233	49.042
2007	41.562	20.249	51.196	49.158
2008	39.705	21.271	51.198	49.320
2009	37.754	22.388	51.243	49.534
2010	35.699	23.609	51.334	49.803
2011	33.530	24.944	51.477	50.134
2012	31.236	26.402	51.676	50.531
2013	28.807	27.997	51.936	51.001
2014	26.230	29.740	52.263	51.551
2015	23.490	31.646	52.663	52.188
2016	20.573	33.729	53.142	52.920
2017	17.462	36.005	53.710	53.756
2018	14.139	38.494	54.372	54.706
2019	10.585	41.214	55.139	55.781
2020	6.777	44.187	56.020	56.991
2021	2.692	47.438	57.026	58.350

Nettoydelser



—+— Ejendom A - Hørsholm — EJENDOM B - Rødovre