

**[Industriministeren]**

gælder for skatkammerbeviser, kan handles både over pengemarkedet og Fondsbørsens handelssystemer. Med den stigende internationale konkurrence og hastige udvikling i øvrigt er der et øget behov for finansielle instrumenter, der kan sammenkæde børs- og pengemarkedet, uden at man hver gang skal bebyrde Folketinget med at berettigede dispensationsmuligheder i disse enkeltsager.

Med disse bemærkninger, og idet jeg i øvrigt henviser til bemærkningerne til lovforslaget, skal jeg hermed anbefale lovforslaget til Folketingets velvillige behandling.

**Industriministeren (Trøjborg):**

Hermed har jeg den ære for det høje Ting at fremsætte:

*Forslag til lov om omsætning af fast ejendom.*  
(Lovforslag nr. L 225).

Lovforslaget bygger på betænkning nr. 1241, der blev afgivet i december 1992 af udvalget vedrørende omsætning af fast ejendom (Børge Dahl-udvalget). Lovforslaget ophæver den gældende ejendomsmæglerlovgivning.

Omsætning af fast ejendom angår betydelige værdier såvel for parterne i den enkelte handel som for samfundet som helhed. Dertil kommer, at ejendomsomsætning er økonomisk, juridisk og teknisk kompliceret.

Formålet med lovforslaget er at sikre forbrugerne gennemsigtighed, valgfrihed, sikkerhed og effektivitet i forbindelse med omsætning af fast ejendom.

Som følge af de meget betydelige ændringer, der igennem de seneste år er sket på ejendomsmarkedet, lægger regeringen med lovforslaget op til en række væsentlige nydannelser i lovgivningen om ejendomsomsætning.

Lovforslaget omfatter erhvervsrettet udbud, formidling og rådgivning vedrørende omsætning af fast ejendom i forhold til forbrugere. En række bestemmelser i lovforslaget gælder derfor ikke blot ejendomsformidlere, men også andre erhvervsdrivende. For eksempel er et udstykningsfirmas salg af villagrunde og et pengeinstituts rådgivning i forbindelse med ejendomsomsætning omfattet.

Selv om lovforslaget ikke gælder formidling i forhold til erhvervsdrivende, vil lovforslaget få en vis afsmittende effekt på kravene til god skik ved formidling i sådanne forhold. Regeringen vil overveje, om der herudover er behov

for en udtrykkelig lovsikring af mindre erhvervsdrivendes behov for en kundeorienteret og kvalitetsmæssig rådgivning og bistand.

For at skabe større gennemsigtighed på ejendomsmarkedet og bedre muligheder for at foretage prissammenligninger i en tid, hvor lånevilkår bliver stadig mere uensartede, foreslås, at udbud af fast ejendom skal ske til en kontantpris. Herved skabes også større opmærksomhed om, at anskaffelse af fast ejendom rent faktisk kan opdeles i to selvstændige beslutninger – en beslutning om køb og en beslutning om køkets finansiering. Det er regeringens forventning, at udbud til kontantpris vil føre til, at forbrugerne i højere grad overvejer alternative finansieringsmuligheder til gavn for konkurrencen mellem de finansielle udbydere.

Denne målsætning understøttes endvidere af forslagens bestemmelse om, at salg kan betinges af overtagelse af lån – hvilket ofte kan være en fordel for køber – men ikke af aftale om finansiering i øvrigt.

For at sikre forbrugerne en professionel og kvalitetsmæssig rådgivning finder regeringen det påkrævet af forbeholde adgangen til ejendomsformidlererhvervet for registrerede ejendomsmæglere, advokater, pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringselskaber. Der er herved lagt vægt på, at de finansielle virksomheder i forvejen er under offentligt tilsyn og har en størrelse og karakter, der burde sikre den fornødne seriøsitet i erhvervsudøvelsen. Endvidere foreslås et kvalitetsløft for ejendomsmæglere. Som forudsætning for registrering skal de opfylde krav til teoretisk viden og praktisk kunnen, der som minimum svarer til de nugældende krav for beskikkede ejendomsmæglere. Det vil således ikke fremover være muligt at være ejendomsformidler på grundlag af næringsbrev. Forslaget indeholder overgangsregler for ikke at fratage en række personer de rettigheder, de har efter den gældende lovgivning.

For at muliggøre en smidig udvikling af erhvervsstrukturen er det naturligt, at ejendomsformidlingsvirksomhed under visse betingelser kan udøves i selskabsform og som hidtil ved filialdrift. Kvaliteten i erhvervsudøvelsen for virksomheder med flere forretningssteder sikres ved et krav om, at hvert forretningssteds ejendomsformidlevirksomhed skal ledes af en