

skal udøves gennem særskilte anpartsselskaber eller aktieselskaber med selvstændige forretningssteder.

Da enhver efter lovforslagets § 1, nr. 7, fremover kan eje eller være medejer af en ejendomsformidlingsvirksomhed, foreslås det at ændre § 8, stk. 2, til en generel bestemmelse, som omfatter alle ejendomsformidlingsvirksomheder. Der er ikke længere behov for en særbestemmelse for finansielle virksomheder, jf. bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 5.

Det foreslås at fastsætte regler om mulige virksomhedsformer, som en ejendomsformidlingsvirksomhed kan organiseres som. De foreslåede virksomhedsformer er enkeltmandsvirksomheder, interessentskaber og særskilte anpartsselskaber og aktieselskaber. Enkeltmandsvirksomheder og interessentskaber nævnes som en virksomhedsform, hvilket svarer til de gældende regler. Ud over de nuværende virksomhedsformer foreslås det, at det fremover også skal være muligt at organisere ejendomsformidlingsvirksomheder i kommanditaktieselskaber (partnerselskaber). Kommanditaktieselskaber (partnerselskaber) skal opfylde reglerne i aktieselskabsloven, og der ses ikke at være grundlag for at udelukke denne selskabsform fra ejendomsformidlingsområdet.

Bestemmelsen omfatter også udenlandske virksomheder med en tilsvarende retsform. Udenlandske virksomheder vil med lovforslagets § 1, nr. 7, have mulighed for gennem en filial at udøve ejendomsformidling på grundlag af lovens regler.

Efter Rådets forordning nr. 2157/2001 af 8. oktober 2001 om statut for det europæiske selskab (SE), jf. lov nr. 363 af 19. maj 2004, kan et aktieselskab omdannes til et SE-selskab. Dette gælder også for ejendomsformidlingsvirksomheder, der organiseres som aktieselskab.

Det nuværende krav om, at finansielle virksomheder skal udøve ejendomsformidlingsvirksomhed i særskilte aktie- eller anpartsselskaber sikrer, at ejendomsformidlingsvirksomheden adskilles fra virksomhedens eventuelle øvrige aktiviteter. Det foreslås at videreføre kravet, så det omfatter nye ejere, der får adgang til markedet som følge af forslaget om at ophæve den nuværende ejerbegrænsning, jf. forslaget § 1, nr. 7.

Finansielle virksomheder skal i dag udøve ejendomsformidlingsvirksomhed fra et selvstændigt forretningssted. Som følge af ophævelse af ejerkravene, jf. forslaget § 1, nr. 7, foreslås det, at kravet skal gælde for enhver ejendomsformidlingsvirksomhed uanset virksomhedsform. Det vil således gælde for nye ejere og betyder eksempelvis, at et supermarked er nødt til at etablere et selvstændigt forretningssted ledet af en

ejendomsrådgiver eller advokat, hvis det ønsker at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed.

I dag gælder reglen om selvstændigt forretningssted ikke for ejendomsrådgivere og advokater, der driver ejendomsformidlingsvirksomhed uanset virksomhedsform, dog forudsat at samtlige ejere er ejendomsrådgivere eller advokater. Dette opretholdes med lovforslaget. Det er hensigten med forslaget § 1, nr. 8, at der i bekendtgørelsesform fastsættes nærmere regler om bl.a. virksomhedernes formål i lighed med den gældende bekendtgørelse nr. 996 af 14. december 1995 om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform.

Ved selvstændige forretningssteder forstås som i dag, at et selskabs ejendomsformidlingsvirksomhed skal foregå i et separat lokale med en særskilt indgang. Ethvert forretningssted skal som i dag være ledet af en ejendomsrådgiver eller advokat, jf. § 8, stk. 5.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om ejendomsformidlingsvirksomhed uanset virksomhedsform, jf. forslaget § 1, nr. 8, herunder om selvstændigt forretningssted og ejendomsrådgiveres og advokaters udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed.

Til nr. 7

Efter den gældende bestemmelse i § 8, stk. 4, 1. pkt., er det kun ejendomsrådgivere, der er registrerede, jf. § 25, advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven og pengeinstitutter, der er omfattet af lov om banker og sparekasser, realkreditinstitutter, der er omfattet af realkreditloven, og forsikringsvirksomheder, der er omfattet af lov om forsikringsvirksomhed, der må have ejerinteresser i eller være leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til ejendomsformidlingsvirksomheder.

Det foreslås at ophæve bestemmelsen i § 8, stk. 4, 1. pkt.

Forslaget er udtryk for en regelforenklings, der åbner op for at andre personer og virksomheder kan være ejere eller medejere af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Der ses ikke længere at være grundlag for at opretholde en begrænsning i ejerkredsen. Forslaget bygger bl.a. på Konkurrencestyrelsens undersøgelse, som viser, at konkurrencen på markedet for ejendomsformidling ikke fungerer tilfredsstillende. En liberalisering af ejerreglerne giver mulighed for, at der kan komme nye aktører på markedet og dermed øget konkurrence. Endvidere bygger forslaget på en undersøgelse af reglerne i Sverige, Norge, Tyskland, Storbritannien og Holland. I ingen af de undersøgte lande gælder der begrænsninger i, hvem der må eje en