

Til lovforslag nr. L 118. Skriftlig fremsættelse (11. januar 2006)

Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, lov om leje af erhvervslokaler m.v., lov om leje og lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (oprettelse af et disciplinærnævn for ejendomsmæglere, skærpelse af oplysningspligt m.v.)
(Lovforslag nr. L 118).

Med dette lovforslag ønsker regeringen at øge forbrugerbeskyttelsen ved ejendomshandel og styrke tilliden til ejendomsmæglerbranchen. Bolighandel er den største økonomiske beslutning i langt de fleste forbrugeres liv. Derfor er det vigtigt, at reglerne og procedurerne for bolighandel er enkle, gennemsigtige og lettilgængelige. Samtidig er det centralt, at forbrugerne kan have tillid til den enkelte ejendomsmægler og branchen som helhed.

Den seneste udvikling på ejendomsmarkedet har vist, at der er behov for at øge gennemsigtigheden og justere reglerne for ejendomsmæglerens rolle ved ejendomshandel. Boligmarkedet er i visse dele af landet i stigende grad blevet "sælgers marked", hvor køber kan føle sig presset til at foretage hurtige dispositioner, uden at have den fornødne tid til søge egen rådgiver. Udviklingen på ejendomsmarkedet har endvidere skabt fokus på nybyggeri og projektsalg, og samtidig har den store efterspørgsel på boliger medført en øget anvendelse af salg gennem licitation (budrunder). Udviklingen stiller store krav til mæglerens rolle og etik samtidig med, at den skærper behovet for klare regler og gennemsigtighed i forhold til ejendomsmæglerens rolle som sælgers repræsentant i en bolighandel.

Med dette lovforslag oprettes der for det første et disciplinærnævn for ejendomsmæglere, der kan sikre den høje forbrugerbeskyttelse ved hurtigt og effektivt at gribe ind over for ejendoms-

mæglere, der overtræder loven. Der er behov for et højt og præventivt sanktionsniveau, der står i rimeligt forhold til karakteren af ejendomsmæglerens overtrædelse af reglerne.

For det andet er det hensigten med lovforslaget at sikre endnu højere grad af information og gennemsigtighed for forbrugerne, når de handler bolig. Fremover skal ejendomsformidleren således oplyse om enhver økonomisk eller personlig interesse, som denne har i en konkret handel. Lovforslaget medfører endvidere, at ejendomsformidleren pålægges en øget pligt til at oplyse om eventuelle ejer- og samarbejdsforhold. Endvidere præciseres reglerne om mæglerens udtræden af en formidlingsaftale, så dokumentationsproblemet for overtrædelse af forbuddet mod mæglerens dobbeltrolle som både mægler og køber begrænses. Med lovforslaget skabes desuden klarere regler for købers deponering og garanti-stillelse for købesummen, således at der bliver bedre forbrugerbeskyttelse i forbindelse med projektsalg. Der indføres også regler om større åbenhed i forbindelse med licitationssalg (budrunder).

Endvidere foreslås det, at der indføres flere krav til standarddokumenter i forbindelse med omsætning af fast ejendom. Det vil betyde, at dokumenterne bliver mere genkendelige og overskuelige for forbrugerne. Samtidig opstilles generelle og klare regler for ejendomsformidlers muligheder for på sælgers vegne at bestille eller betale for tilstandsrapporter og energimærkning. Den frivillige aftale, som blev indgået med Dansk Ejendomsmæglerforening i 2004 udvides derfor til at omfatte alle ejendomsmæglere. Endelig foretages visse justeringer i erhvervslejeloven og lejeloven som følge af den seneste revision af lukkeloven i 2005.

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2006 samtidig med den seneste ændring (L 156).

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.