



33.555

# Omsætning af fast ejendom

En statusoversigt og et problemkatalog

Delbetænkning  
afgivet af  
Industriministeriets udvalg  
vedrørende omsætning af fast ejendom

Betænkning nr. 1231  
Industriministeriet, marts 1992

Tryk: Schultz Grafisk A/S

© **Industriministeriet**  
*København, marts 1992*  
ISBN: 87-503-9655-2

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Brev til industriminister Anne Birgitte Lundholt</b> .....	
<b>Udvalgets kommissorium, sammensætning og arbejde</b> . . . . .	<b>9</b>
1. Udvalgets kommissorium . . . . .	9
2. Udvalgets sammensætning . . . . .	10
3. Udvalgets arbejde . . . . .	11
<b>Problemkatalog</b> .....	<b>13</b>
1. Behov for specialregulering . . . . .	13
2. Partsposition, reguleringsbehov og reguleringsformål . . . . .	15
3. Forbrugernes rådgivningsbehov før optræden på ejendomsmarkedet . . . . .	17
4. Erhvervsstruktur og forbrugernes rådgivningsbehov i forbindelse med beslutning om køb eller salg . . . . .	19
5. Forbrugernes beslutningsgrundlag ved ejendomsandel . . . . .	22
6. Rådgivningsproces og papirgang ved ejendomsandel . . . . .	24
7. Ejendomsmarkedets overskuelighed . . . . .	27
8. Adgangen til erhvervsudøvelse på formidlingsmarkedet . . . . .	27
9. Adgangen for erhvervsudøvere på formidlingsmarkedet til markedskommunikation . . . . .	30
10. Priskonkurrence og gennemsigtighed på formidlingsmarkedet . . . . .	32
11. Særlige problemer i forbindelse med samarbejdsaftaler, kædedannelse, franchising m.v. . . . .	34
12. Formidlingsopgavens indhold og vederlæggelse ..	40
13. Effektiv retshåndhævelse . . . . .	41
<b>Materialsamling</b> .....	<b>43</b>
1. Overblik over dagens marked og regulering . . . . .	43
1.1. Ejendomsmarkedet . . . . .	43

1.2.	En ejendomshandels forløb . . . . .	48
1.3.	Tjenesteydelser ved ejendomshandel . . . . .	54
1.4.	Branchestruktur og brancheglidning på ejendomsformidlingsområdet . . . . .	90
1.5.	Lovregulering . . . . .	99
1.6.	Selvregulering . . . . .	108
2.	Indblik i nogle aktuelle sager . . . . .	110
2.1.	Konkurrencerådets aktiviteter på ejendomsformidlingsområdet . . . . .	110
2.1.1.	Konkurrenceloven . . . . .	110
2.1.2.	Redegørelse om udgifter ved flytning mellem ejerbolig . . . . .	110
2.1.3.	Rapport om autorisationer o.l. set i relation til Konkurrenceloven . . . . .	113
2.1.4.	Anmeldelse af advokaters og ejendomsformidlers branchemæssige vedtagelser . . . . .	114
2.1.5.	Anmeldelse af franchise- og samarbejdsaftaler på ejendomsformidlingsområdet . . . . .	123
2.1.6.	Undersøgelse af ejendomsformidlingsbranchen ..	133
2.2.	Forbrugerombudsmandens aktiviteter på ejendomsformidlingsområdet . . . . .	133
2.2.1.	Markedsføringsloven . . . . .	133
2.2.2.	Salgsgaranti . . . . .	134
2.2.3.	Bruttosalær . . . . .	135
2.2.4.	Før-/nu-pris . . . . .	136
2.2.5.	Annoncerabatter . . . . .	137
2.2.6.	Ydelseskvalitetssammenlignende reklame . . . . .	137
3.	Udkig til forholdene i andre lande . . . . .	137
4.	Fremkig ind i Det indre Marked og EF-regulering	139

- Bilag I:** Næringsloven, lovbekendtgørelse nr. 185 af 25. marts 1988.
- Bilag 2:** Ejendomsmæglerloven, lovbekendtgørelse nr. 182 af 25. marts 1988.
- Bilag 3:** Bekendtgørelse nr. 673 af 3. oktober 1990 om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed.
- Bilag 4:** Dansk Ejendomsmæglerforenings normsæt.
- Bilag 5:** Dansk Ejendomsmæglerforenings Ethiske Regler.
- Bilag 6:** Generelle retningslinier for afgørelse af typiske klagenævnsager udarbejdet af Klagenævnet for Ejendomsformidling (Ejendomsmæglernævnet).



28.februar 1992

Til industriminister Anne Birgitte Lundholt

Den 11. december 1991 udpegede ministeren medlemmerne af Udvalget vedrørende omsætning af fast ejendom. Udvalget vil med denne delbetænkning indeholdende en statusoversigt og et problemkatalog gerne præsentere vores foreløbige arbejdsgrundlag og samtidig invitere offentligheden til overfor Udvalget at fremkomme med synspunkter af relevans for Udvalgets arbejde, så vi kan færdiggøre dette inden årets udgang på det bedst mulige grundlag.

Med venlig hilsen

Børge Dahl  
formand





# Udvalgets kommissorium, sammensætning og arbejde

## 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 nedlæggelse 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.

Der har af Folketingets Erhvervsudvalg været stillet et spørgsmål til industriministeren om, »hvilke initiativer ministeren vil tage for at fremskynde« Udvalgets arbejde. Dette spørgsmål har været forelagt Udvalgets formand, som under henvisning til det brede problemfelt, der ønskes belyst, ikke har fundet det muligt at fremrykke tidspunktet for udvalgsarbejdets færdiggørelse med udgangen af 1992. Industriministeren har på denne baggrund henledt formandens opmærksomhed på muligheden for, at Udvalget afgiver delbetænkninger, og besvaret Folketingets Erhvervsudvalgs spørgsmål i overensstemmelse hermed.

## **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  
Vicedirektør Bente Saltorp, Forbrugerstyrelsen  
Kontorchef Carsten Kvetny, Konkurrencesekretariatet  
Fuldmægtig Lars Hjortnæs, Justitsministeriet  
Kontorchef Flemming Lethan, Boligministeriet (suppleant)

Dommer Dorrit Sylvest Nielsen, Den Danske Dommerforening  
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 Joan Nielsen, Industriministeriet

Fuldmægtig Lars Kofoed-Johnsen, Industriministeriet

Fuldmægtig Pernille Rubjerg Olsen, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen

Fuldmægtig Jørgen Løje Hansen, Konkurrencesekretariatet

### **3. Udvalgets arbejde**

Udvalgets medlemmer blev udnævnt den 11. december 1991. Udvalget holdt sit først 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 har herefter på møder den 6. og 27. februar 1992 færdiggjort denne delbetænkning.

Udvalget skal ifølge kommissoriet afslutte sit arbejde inden udgangen af indeværende år. Udvalget går nu i gang med at behandle problemstillingerne opregnet i problemkataloget. Under hensyn til tidsfristen for Udvalgets arbejde vil det være ønskeligt, at eventuelle kommentarer fra offentligheden til Udvalget fremkommer i forårmånederne 1992.

Udvalget er opmærksom på mulighederne for at afgive yderligere delbetænkninger og vil tage stilling hertil efterhånden, som Udvalget arbejder sig gennem problemkataloget.

Statusoversigten i materialesamlingen og problemkataloget skal læses med den reservation, at der er tale om et materiale, som er udarbejdet i løbet af

meget kort tid. Udvalget er således helt opmærksom på, at statusoversigten netop har oversigtens karakter og mangler. Stoffet kunne bl.a. have været strammere disponeret, så visse gentagelser var undgået, og en højere grad af koncentration om det væsentlige, fremfor genbrug af materiale frembragt i andet øjemed, var opnået.

Materialesamlingen er udarbejdet til forståelse af baggrunden for Udvalgets arbejde. Den består primært af klip fra betænkninger, rapporter og andet offentligt materiale. Dette materiale er ikke udtryk for en selvstændig stillingtagen fra Udvalgets side, men har netop karakter af baggrundsmateriale. Udvalget har foretaget et skønsomt udvalg og vil ikke udelukke, at andet relevant materiale skal inddrages i det videre arbejde. Udvalget gør også opmærksom på, at materialet ikke i alle henseender gengiver de aktuelle forhold. Materialet skal således kun tjene til illustration af forholdene på området i de senere år i form af en status over, hvorledes forskellige myndigheder og udvalg m.v. har set, beskrevet og behandlet forholdene på området.

# Problemkatalog

## I. 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 markedsføringsskik (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 ejendomsmæglerne 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. 1195/1990 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 ejendoms-handel 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. Partposition, 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 drevnen erhvervsvirksomhed«, jf. næringslovens § 23, stk. 1. Sådant 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 ejendomsformidlerreguleringen. 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 ejendomsmarkedet

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. 11101 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 tilbagetrædelsesret 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 aktuel 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 ekspeditionsmæssige. 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 salgsoptilling, 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. Problemet 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 parters 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 parters 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 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 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 handelsmønstre 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 pantsikkerhedens vedkommende er et særligt dokument påkrævet, idet pantebrevbreve, 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 overspringelse af slutseddel direkte i et dokument betegnet skøde.

Udvalget vil overveje fordele og ulemper ved det brancheorienterede dobbeltdokumentssystem sammenholdt med et partsorienteret enkeltdokumentssystem under hensyntagen til parternes rådgivningsbehov og mulighederne for imødekommelse heraf. Denne overvejelse må ske under hensyn til forbudet mod, at ejendomsmæglere og -handlere udfærdiget »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. 360/1964, 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. 1195/1990 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 eet sted 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 ejendomsformidlere 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 boligskift.

Det ville formentlig være relativt simpelt at opbygge en databank, hvori alle ejendomme, som udbydes tilsalg, 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). Ejendomsmæglerforeningens 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 tidrøvende 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 efterspørger 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

revisorer, translatører 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 ydelses kvalitet 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 enkeltaktiviteter. 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 markeds kommunikation

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 skødeskrivning (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 skiltes 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 regel anvendelsen 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 regningens 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 gennemskuelig, 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 interessentskabsform. 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 (franchise giver) udvikler et forretningskoncept og indgår aftale med andre, retligt selvstændige (franchisetager) om deres ret og pligt til afsætning af varer eller tjenester i henhold til franchise givers 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 franchise giver, ikke nødvendigvis indebærer, at den pågældende er selvstændig. Franchisetager kan være underkastet sådanne bindinger og en sådan grad af afhængighed i forhold til franchise giver, 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 franchise giver, at de må anses for dennes ansatte. I så fald foreligger der nemlig en kapitalkæde med franchisetagerne som filialbestyrere, og er franchise giver 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 franchise givende mæglers koncept m.v. under navnet »Ejendomsmæglerfirmaet NN v/ PP« (NN franchise giver, 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 formidlers 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 tryk 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-ejendomsmægler, 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. Afsætningsstrukturen 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 ejendomsformidlere 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 salgsoptilling 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 lovpåligtig ansvarsforsikring, som kunderne havde et direkte krav mod, kunne være en tredje.

# Materialsamling

## I. Overblik over dagens marked og regulering

### I. I. Ejendomsmarkedet

Ejendomsoverdragelse kan foregå som familieoverdragelse, arv og andre ikke kommercielle handler, tvangsauktioner m.v. og endelig - som det mest normale - som almindeligt frit salg.

I 1989 og i 1990 var den samlede årlige omsætning af fast ejendom på godt 120.000 enheder. Heraf vedrørte ca. 60% almindeligt frit salg, ca. 12% overtagelser gennem tvangsauktioner og resten vedrørte familiesalg og andre former for salg.

Ifølge opgørelser fra Told- og Skattestyrelsen blev der i 1989 i almindelig fri handel omsat ca. 71.000 ejendomme. Der blev handlet knapt 40.000 enfamiliehuse, ca. 15.000 ejerlejligheder, ca. 6.500 fritidshuse, medens de resterende godt 9.500 handler vedrørte landbrug, erhvervs- og boligbyggeri m.v.

I 1990 blev der omsat ca. 73.000 ejendomme fordelt med ca. 42.000 enfamiliehuse, ca. 15.500 ejerlejligheder og ca. 6.500 fritidshuse, medens resten vedrørte erhvervsbyggerier m.v.

Af den samlede 1990-omsætning i fri handel opgjort i antal handler vedrørte ejerboliger (enfamiliehuse og ejerlejligheder) næsten 80%, medens fritidshuse vedrørte knapt 10%.

Den samlede kontantværdi af omsætningen af fast ejendom var såvel i 1989 som i 1990 på ca. 96 mia. kr. Omsætningen af erhvervs- og boligbyggeri var i begge år ca. 54 mia. kr., medens omsætningen vedrørende ejerboliger m.v. var på ca. 33 mia. kr. i begge år.

Den samlede kontantværdi for de handlede ejendomme udgjorde i 1989 for enfamiliehuse ca. 22,9 mia. kr., for ejerlejligheder ca. 7 mia. kr. og for fritidshuse 1,9 mia. kr., således at der for disse 3 ejendomstyper var tale om en samlet overdragelsessum på ca. 32 mia. kr. Tilsvarende for 1990 udgjorde købesummen for enfamiliehuse ca. 22,7 mia. kr. og for ejerlejligheder ca. 6,7 mia. kr., medens den var på 1,9 mia. kr. for fritidshuse. Den samlede overdragelsessum var i 1990 på ca. 31,3 mia. kr.

Den gennemsnitlige købesum omregnet til kontantværdi var i 1989 for enfamiliehuse ca. 580.000 kr., og for ejerlejligheder ca. 463.000 kr. og for fritidshuse ca. 290.000 kr. De tilsvarende tal var for 1990 ca. 553.000 kr., ca. 428.000 kr. og ca. 287.000 kr.

I tabel 1 er vist udviklingen i antallet af ejendomshandler i almindelig frit salg i perioden 1985-1990 for enfamiliehuse, ejerlejligheder, fritidshuse og erhvervsejendomme m.v.

**Tabel 1**  
**Udviklingen i antal ejendomssalg i almindelig fri handel 1985-1990.**  
( 1.000 stk.)

År	Enfamilie- huse	Ejer- lejligheder	Fritids- huse	Andre ejendomme	Total
1985	55,8	26,5	8,0	13,8	104,1
1986	52,7	21,8	7,3	12,7	94,5
1987	48,2	21,3	5,3	11,2	94,5
1988	43,5	18,7	6,3	9,8	78,3
1989	39,5	15,2	6,5	9,9	71,1
1990	42,0	15,5	6,5	9,0	73,0

Kilde: Told- og Skattestyrelsen, Ejendomssalg I. halvår 1985 - 2. halvår 1990.

Prisudviklingen i perioden 1985-90 for enfamiliehuse, ejerlejligheder og fritidshuse fremgår af tabel 2. Som udtryk for prisudviklingen er anvendt købesummen omregnet til kontantværdi.

**Tabel 2****Prisudviklingen i enfamiliehuse, ejerlejligheder og fritidshuse 1985-1990.** (Gennemsnitlig salgspris 1.000 kr.)

År	Enfamilie- huse	Indeks	Ejer- lejligheder	Indeks	Fritids- huse	Indeks
1985	555,7	100	407,5	100	293,4	100
1986	623,0	112	476,9	117	299,5	102
1987	576,0	104	437,4	107	273,8	93
1988	581,0	105	460,2	113	286,0	97
1989	579,9	104	463,2	114	290,3	99
1990	552,8	99	427,7	105	287,1	98

Kilde: Told- og Skattestyrelsen, Ejendomssalg I. halvår 1985 - 2. halvår 1990.

<sup>1)</sup> Ejerlejligheder i ikke nyopførte ejendomme.

En betydelig del af omsætningen vedrørende fast ejendom foregår ikke som »salg i almindelig fri handel«, dvs. på normale markedsvilkår. Salg mellem nærtstående familiemedlemmer - f.eks. forældres salg til børn - foregår som regel til priser, der ligger væsentligt under de ved almindelig fri handel rådende, ligesom salgsvilkårene i øvrigt kan være ret specielle. Ca. halvdelen af alle handler med landbrugsejendomme og 10 pct. af handler med andre ejendomme finder sted mellem familiemedlemmer. Det er karakteristisk for disse familiesag, at den kontante udbetaling er langt mindre end ved salg i fri handel, medens en større del berigtiges ved andet vederlag - fortrinsvis den kapitaliserede værdi af en årlig aftægtsydelse eller lignende aftale.

Af tabel 3 fremgår den samlede omsætning af fast ejendom fordelt på ejendomstyper samt den del af omsætningen, der vedrører salg i almindelig fri handel. Af tabellen fremgår endvidere den gennemsnitlige kontantværdi for de forskellige ejendomstyper opdelt på almindelig fri handel og andre salg (familiehandel, tvangsauktioner m.v.).

**Tabel 3**  
**Omsætning af fast ejendom 1989**

Fast ejendom og grunde	Omsætning i stk.		Købesum pr. ejendom 1.000 kr.	
	I alt	Alm. fri handel	Alm. fri handel	Andre salg
Enfamiliehuse	56.221	41.552	586	535
Ejerlejligheder	17.088	13.529	474	441
Beboelsesejendomme	2.878	1.003	625	785
heraf med 9 lejligheder eller flere	397	59	2.632	4.076
Blandede beboelses- og forretnings- ejendomme	4.235	1.874	984	2.446
Sommerhuse	9.408	6.545	295	273
Landbrugsejendomme	5.959	3.395	-	-
Ubebygget grund:				
- under 2000 m <sup>2</sup>	4.268	1.811	123	-
- over 2000 m <sup>2</sup>	2.807	714	-	-
Andre handler	12.774	4.618	-	-
Antal handler ialt	116.035	75.041		

Kilde: Statistisk årbog 1991 tabel 286 og landbrug tabel 287.

I 1989 blev der kundgjort knap 20.000 tvangsauktioner over fast ejendom. Heraf vedrørte ca. 11.000 enfamiliehuse, ca. 3.000 ejerlejligheder og ca. 1.100 fritidshuse, medens resten vedrørte erhvervsbyggerier. Det samlede antal kundgjorte tvangsauktioner var også i 1990 godt 20.000 fordelt med ca. 11.000 enfamiliehuse, ca. 4.000 ejerlejligheder og ca. 1.100 fritidshuse, medens resten vedrørte erhvervsbyggerier m.v. En del af de kundgjorte tvangsauktioner bliver dog aflyst inden afholdelsen. I såvel 1989 som 1990 var antallet af afholdte tvangsauktioner vedrørende fast ejendom på ca. 14.000 pr. år.

Omsætningen af fast ejendom varierer fra år til år og er ret konjunkturfølsom. I 1965 var den samlede omsætning på ca. 107.000 ejendomme m.v., medens omsætningen i 1990 var på godt 122.000. Inden for de sidste 30 år har

omsætningen været størst i 1972 med ca. 168.000 handler, medens omsætningen i lavkonjunkturåret 1981 var nede på ca. 111.000.

Omsætningen kan som tidligere oplyst foregå som familieoverdragelse, arv, og andre ikke-kommercielle handler, tvangsauktioner og endelig - som det mest normale - som almindeligt frit salg.

Den væsentligste del af omsætningen af fast ejendom i fri handel vedrører ejerboliger.

I tabel 4 er beskrevet udviklingen i omsætningen og i prisen vedrørende enfamiliehuse. Indtil 1985 baserede statistikken sig på skødepriser, hvorved forstås opsummeringen af de enkelte betalingselementer - kontantudbetaling, overtagne og nyoptagne lån - til deres pålydende, sådan som det fremgår af det tinglyste skøde. Fra 2. halvår 1985 er prisudviklingen angivet som skødeprisen omregnet til kontantværdi. Som udtryk for prisudviklingen er anvendt indeks for skødeprisen indtil 1985 samt indeks for kontantprisen i 25 års-perioden.

**Tabel 4**  
**Udviklingen i salg af enfamiliehuse i alm. fri handel, samt priser i perioden 1965-1990.**

År	Antal salg	Skødepriser Indeks	Kontantpriser Indeks
1965	25.006	100	100
1970	35.256	155	148
1975	53.294	268 <sup>1)</sup>	272 <sup>1)</sup>
1980	47.990	543 <sup>1)</sup>	438 <sup>1)</sup>
1985	62.184	532 <sup>1)</sup>	636 <sup>1)</sup>
1990	43.420		655 <sup>2)</sup>

Kilde: Danmarks statistik 10 års-oversigt 1972-90 og Told- og Skattestyrelsens ejendomssalg 1. halvår 1985 - 2. halvår 1990.

<sup>1)</sup> Indeks vedrører 1. halvår.

<sup>2)</sup> Beregnet her, idet indeks i de officielle statistikker i 2. halvår 1985 blev sat til 100.

Fra 1980, hvor lavkonjunkturen satte ind, er et stigende antal ejendomme blevet tvangssolgt og salget toppede i 1982 med ca. 16.600 tvangsauktioner. I 1989 og 1990 var antallet af afholdte tvangsauktioner over fast ejendom på ny steget til godt 14.000, efter at det havde været faldet i den mellemliggende periode.

Antallet af tvangsauktioner i 1980, 1985 og 1990 fremgår af tabel 5.

**Tabel 5**

	1980	1985	1990
Afholdte tvangsauktioner ialt	6.066	5.875	14.262
Kundgjorte tvangsauktioner ialt	6.846	8.547	20.339
Heraf:			
Enfamiliehuse	3.718	4.613	11.109
Ejerlejligheder	648	1.263	3.865
Fritidshuse	382	562	1.112

## 1.2. En ejendomshandels forløb

I *Betænkning nr. 1110 om tilbagetrædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bygning* gives s. 30 ff følgende beskrivelse af en ejendomshandels typiske forløb:

I starten af *udbudsfasen* vil sælgeren i de fleste tilfælde søge bistand hos en ejendomsmægler eller ejendomshandler, der efter forhandling med sælgeren fastsætter ejendommens udbudspris og de øvrige udbudsvilkår. Hvis sælgeren - hvad der sker i et vist omfang - benytter andre professionelle rådgivere, f.eks. advokat, revisor eller pengeinstitut, er de normalt inddraget i overvejelserne allerede på dette stade. I advokaternes såkaldte *a meta* område (Jylland - Fyn), hvor der ved handelens berigtigelse medvirker advokat for begge parter, kommer sælgerens advokat dog i mange tilfælde først ind i berigtigelsesfasen.

Udbudsprisen på fast ejendom fastsættes ud fra en vurdering af, hvilket beløb en køber vil betale i årlige ydelser for at bo i ejendommen. En række faktorer spiller i denne forbindelse en rolle:

- udbud og efterspørgsel for tilsvarende ejendomme



- ejendommens beliggenhed og arkitektoniske standard
  - rumfordelingen i ejendommen
  - ejendommens alder og vedligeholdelsesstand
  - ejendommens skattemæssige underskud
  - varmekonsumet i ejendommen
  - liebhaversynspunkter.
- Tidligere, hvor renten på prioritetsydelse lå nogenlunde fast, var der et bestemt prisniveau for ensartede ejendomme. De senere års voldsomme udsving i renteniveauet har imidlertid bevirket, at udgifterne til en prioritet af en bestemt størrelse kan være meget forskellig. Under disse forhold vil salgsprisen for en ejendom ikke sige meget om, hvad den årlige udgift for at sidde i ejendommen er. Denne kan kun fremgås af en individuel beregning, hvor der tages hensyn til udbetalingen og den forudsatte prioritering. Det er almindeligt i forbindelse med en overdragelse af fast ejendom at foretage omprioritering, idet de regler, der gælder for realkreditinstitutters virksomhed, giver mulighed for ydelse af ejerskiftelån. Som det senere vil blive belyst, har denne udvikling ført til, at der er skabt ordninger, der giver mulighed for, at køberen i forbindelse med aftalens indgåelse kan sikre sig mod rentestigninger inden ejerskiftelånets hjemtagelse. På dette sted skal det blot fastslås, at renteutviklingen har ført til, at salgsprisen på ensartede ejendomme kan være vidt forskellige. Ligesom det er muligt at udbyde samme ejendom til meget forskellige priser, der - på grund af forskelle i den forudsatte prioritering - alle kan medføre samme årlige bruttoydelse for køberen. I de senere år er der i vidt omfang sket udbud baseret på bruttoydelse eller nettoydelse (hvor hensyn til skattefordel er indregnet). Ingen af disse begreber har dog en helt fast karakter.

Der er sket en professionalisering af ejendomsformidlererhvervet. Samtidig er der en tendens til, at formidlerne koncentrerer sig om handler, der foregår i et begrænset lokalområde. Dette er medvir-

kende til, at der kan foretages en sikker rådgivning overfor sælgeren med hensyn til ejendommens realistiske udbudspris.

Mange ejendomsmæglere og ejendomshandlere har i dag edb-udstyr, der på grundlag af udbetalingen, den årlige ydelse og eventuelle lån, der skal overtages af køberen, automatisk kan udregne den normale ejerskiftebelåning i realkreditinstitut, eventuelt supplerende sælgerpantebrev og udbudsprisen. Edb-udstyret er endvidere normalt programmeret til at kunne udarbejde privat budget for køberen - uden at udvalget dog er bekendt med at dette tilbud i praksis udnyttes af køberne - og budget for det kontante salgsprovenu for sælgeren. Tilsvarende udstyr findes i pengeinstitutterne og vinder indpas hos advokater.

*Forhandlingsfasen* begynder, når en køber har vist interesse for ejendommen. Køberen kan i denne fase have søgt bistand fra advokat, revisor, pengeinstitut eller andre. Det er vanskeligt at udtale sig om, hvor ofte køberen søger sådan bistand. Formentlig er der en noget forskellig praksis i forskellige dele af landet, jf. den nedenfor omtalte undersøgelse foretaget af Advokatrådet. Del er dog ejendomsformidlerorganisationernes indtryk, at de fleste købere er velinformerede om deres egen økonomiske formåen i forbindelse med købet. Forhandlingsfasen afsluttes med slutsedlens underskrivelse. 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. Da udbudsprisen som anført er beregnet på grundlag af den årlige ydelse, er renten på forudsatte realkreditlån af afgørende betydning for prisen.

Inden afskaffelsen pr. 1. november 1985 af adgangen til at optage ejerskiftelån som kontantlån indeholdt de af brancheorganisationerne udarbejdede slutsedler det forbehold, at den i slutsedlen aftalte pris skulle reguleres op eller ned - eventuelt ved regulering af et sælgerpantebrev - såfremt det af lånetilbuddet fremgik, at ydelsen på det tilbudte lån ikke stemte overens med den i slutsedlen forudsatte ydelse. Risikoen for kursændringer i tiden mellem underskrivelse af slutseddel og lånetilbud påhvilede således sælger, mens risikoen for kursændringer i

tiden frem til tidspunktet for lånets hjemtagelse påhvilede køber, således at købers ydelse på ejerskiftelånet ved ændringer i kursen blev enten større eller mindre end forudsat.

Med det formål at eliminere denne kursrisiko godkendte Boligstyrelsen efter forslag fra et udvalg under Boligministeriet med virkning fra den 15. oktober 1984 en ordning, hvorefter ejerskiftelån til bl.a. ejerboliger kunne udbetales, så snart der forelå en pengeinstitutgaranti eller anden tilsvarende garanti. Man behøvede således ikke at vente på tinglysningen af pantebrevet.

Garantien, der skulle erstatte det tinglyste pantebrev i tinglysningsperioden, var udformet som en selvskyldnerkaution og var en garanti for, at pantebrevet var eller ville blive indleveret til tinglysning og kunne tinglyses på den forudsatte plads i prioritetsrækkefølgen. Garantien kunne frigives, når realkreditinstituttet modtog det tinglyste pantebrev. Var dette forsynet med retsanmærkninger, kunne garantien frigives mod en indeståelse fra garantistilleren for, at disse slettedes.

Umiddelbart efter etableringen af ydelsesgarantiordningen blev en ny metode til sikring af hurtig vished om ydelsen på nye realkreditlån taget i anvendelse, den såkaldte kurskontrakt.

Der var i forbindelse med de nævnte ordninger mulighed for, at sælgeren for egen regning med et pengeinstitut tegnede kontrakt om ydelsesgaranti eller kurskontrakt, således at det sikredes, at den forudsatte bruttoydelse kom til at svare til den endelige ydelse. Benyttedes denne mulighed, var en aftale om regulering af prisen overflødig.

Situationen er ændret, efter at det fra 1. november 1985 ikke længere er muligt at optage ejerskiftelån i ejerboliger som kontantlån, men udelukkende som obligationslån. Herefter er ydelsen på et ejerskiftelån fast, uanset kursniveauet på tidspunktet for hjemtagelsen af lånet. Dette indebærer, at den umiddelbare risiko for kursudsving efter slutsedlens underskrivelse nu ikke påhviler køberen, hvis ydelse tidligere blev tilpasset efter den konstaterede salgskurs for obligationerne, medmindre der var truffet aftale om kurssikring efter de da gældende

regler. Den umiddelbare kursrisiko påhviler i dag sælgeren, som den der skal sælge obligationerne til dagskurs.

Sælgeren kan dog allerede ved slutsedlens underskrivelse træffe aftale med et pengeinstitut om salg til en fast aftalt kurs af de obligationer, han senere vil få udleveret fra realkreditinstituttet, når ejerskiftelånesagen er afsluttet. Men herved har sælgeren forpligtet sig til at levere til den aftalte kurs. Hvis lånesagen af en eller anden grund ikke afsluttes som forudsat, således at den aftalte post obligationer ikke kan leveres, og obligationskurserne samtidig er steget, skal sælgeren derfor betale et beløb til pengeinstituttet, svarende til differencen mellem den aftalte kurs og dagskursen for de manglende obligationer.

I *berigtigelsesfasen* udarbejdes skødet på grundlag af slutsedlens bestemmelser, og de forudsatte lån berigtiges. 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 skødeskrivningen, at udfylde parternes 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.

Dansk Ejendomsmæglerforening/Dansk Ejendomshandlerforening har fået foretaget en undersøgelse til belysning af, hvorledes huskøbere har oplevet deres hushandel. Undersøgelsen - der omfattede 60 brugthushandler - havde til formål at klarlægge, i hvor høj grad huskøberne var tilfredse med den rådgivning, de havde modtaget i forbindelse med handelen. Det skulle også klarlægges, om køberen var tilfreds med den valgte fremgangsmåde, således at vedkommende ville handle hus på samme måde næste gang. Undersøgelsen skulle endvidere belyse, om man havde fortrudt sit huskøb straks efter købet.

Ifølge undersøgelsens konklusion havde ingen huskøbere fortrudt deres huskøb, og den store majoritet var også tilfreds med den fremgangsmåde de valgte, og de rådgivere de kontaktede. Flertallet kontaktede ret tidligt i processen en hel række forskellige rådgivere.

Næsten alle havde været tilfredse med rådgivningen, og de utilfredse fandt ikke forholdet så væsentligt, at de ville lade det få større indflydelse på, hvordan de ville handle hus næste gang. De, der ønskede at ændre fremgangsmåde, ønskede især at tage kontakt med yderligere en rådgiver. Hele undersøgelsen er gengivet i bilag 2.

Som tidligere nævnt har Advokatrådet på udvalgets foranledning foretaget en undersøgelse af, i hvilket omfang købere af fast ejendom inden underskrift af slutseddel tager forbehold om dens godkendelse ved advokat.

Advokatrådet lod til brug for undersøgelsen udarbejde et spørgeskema, som af rådsmedlemmer repræsenterende samtlige 11 advokatkredse blev udsendt til besvarelse hos 10-15 advokater, der i hver enkelt kreds var kendt for i betydelig omfang at beskæftige sig med berigtigelse af ejendomshandler. Samtlige 110-115 udvalgte advokater er således udvalgt med en passende geografisk fordeling over hele landet. Det udsendte spørgeskema skulle besvares ud fra en gennemgang af den pågældende advokats 50 senest berigtigede ejendomshandler.

Spørgeskemaet anmodede advokaterne om at opdele slutsedlerne i:

1. slutsedler (underskrevet af parterne), der var overladt advokaten til berigtigelse uden godkendelsesforbehold,
2. slutsedler med begrænset forbehold typisk formuleret således, at køberen forbeholder sig sin advokats godkendelse af slutsedlens juridiske indhold,
3. slutseddel med generelt forbehold om godkendelse ved advokat,
4. ejendomshandler, i hvilke klienten har rettet henvendelse til advokat, før der overhovedet foreligger underskrevet slutseddel.

Resultatet viste, at der for landet som helhed i knapt halvdelen af sagerne (47% ) blev overgivet advokaten en slutseddel uden forbehold. I godt 8% indeholdt slutsedlen et begrænset forbehold og i knapt 8% et ubegrænset forbehold. I 37% var der sket henvendelse til advokaten,

inden køberen havde underskrevet slutsedlen. Disse gennemsnitstal dækker imidlertid over meget store lokale forskelle. I det jysk-fynske område er næsten 65% af slutsedlerne uden nogen forbehold, og kun i godt 19% har advokaten været inddraget inden underskriften. I København-området er de tilsvarende andele henholdsvis 23% og 56%. Praksis i det sjællandske område uden for København ligger i en mellemposition, men ligger dog tættest på resultatet for Jylland og Fyn. Hele undersøgelsen er gengivet i bilag 3.

Slutsedlen er det retsstiftende dokument mellem parterne, og begge parter kan modsætte sig, at der i skødet optages bestemmelser, der afviger fra slutsedlen. Udvalget har gennemgået en række salgsoptillinger og de hertil hørende bilag samt slutsedler. Uanset de betydelige krav til den information og rådgivning, ejendomsmæglere og ejendomshandlere skal give, jf. Industriministeriets tidligere omtalte bekendtgørelse nr. 973 af 18. december 1986, er det fortsat således, at det er ganske vanskeligt for en køber selv at få overblik over og forståelse af sin situation. Efter den nævnte bekendtgørelse påhviler det ganske vist ejendomsformidleren også at søge at tilgodese køberens interesse. Det er imidlertid et vigtigt diskussionspunkt, i hvor høj grad det er muligt på samme tid at tilgodese såvel sælgers som købers interesse.

Denne beskrivelse er ganske kortfattet og skrevet for 5 år siden med særligt blik for det dengang nye. Udvalget vil i sit videre arbejde undersøge, i hvilket omfang den er dækkende for situationen i dagens marked, og foretage den fornødne ajourføring og uddybning.

### **1.3. Tjenesteydelser ved ejendomshandel**

Konkurrencerådets rapport *Udgifter ved flytning mellem ejerbolig* (1990) indeholder s. 18 ff følgende udmærkede informative oversigt over aktiviteter og tjenesteydelser i forbindelse med ejendomshandel:

#### *3. Indledende oversigt over problemer og aktiviteter i forbindelse med ejendomsoverdragelsen.*

Den nærmere beskrivelse af de tjenesteydelser m.v., der er forbundet ved køb og salg af en ejendom, vil blive foretaget i afsnit 4 i redegørelsen. I afsnit 4 vil der endvidere blive redegjort for prisfastsættelsen for

de omhandlede tjenesteydelser samt takster i øvrigt for aktiviteter i forbindelse med ejendomshandel. I herværende afsnit foretages en kort generel gennemgang af problemer, der skal tages stilling til i et typisk forløb af en »normal« ejendomshandel. Desuden præsenteres de aktører, der kan være involveret i en ejendomshandel.

Det skal bemærkes, at det er op til den enkelte sælger/ køber af en ejendom, i hvilket omfang den pågældende vil gøre brug af professionel assistance fra en række af de nævnte aktører (ejendomsformidler, advokat, pengeinstitut, arkitekt/ingeniør m.m.).

Aktørerne samt reglerne for deres virksomhed er nærmere beskrevet i bilag 1.

#### *Sælgers indledende aktiviteter.*

Sælgers første problemstilling er at få vurderet *ejendommens pris* på markedet.

Det bemærkes, at en ejendoms pris er et mere komplekst begreb end de priser, som forbrugerne normalt er vant til at forholde sig til, f.eks. i forbindelse med kontant køb af almindelige dagligvarer.

For det første handles en ejendom ikke kontant, men således at der i den ejendom, der skal udbydes til salg, er optaget lån af forskellig art. I forbindelse med salget kan ejendommen sædvanligvis omprioriteres (ny sammensætning af lån) på forskellig måde. Selv om enhver ejendoms værdi kan omregnes til en kontantværdi på grundlag af de indgåede låns kursværdi på salgstidspunktet, vil det gælde, at forskellige ejendomme med samme kontant værdi vil have forskellige »priser« vurderet i et tidsmæssigt perspektiv. Dette følger af, at afhængig af restlevetiden for de indgåede lån og rente- og afdragsforholdene for disse vil forholdene for de ydelser (brutto- og nettoydelse), der ved køb af ejendommen vil skulle betales over tiden, kunne variere.

Under hensyn til at ganske mange ejerboliger i mere eller mindre grad er unikke i henseende til beliggenhed, udformning, tilstand etc, skal for det andet nævnes, at en bestemt ejendom - uanset den konkrete prioritering med lån - i princippet vil kunne tænkes solgt til forskellige

priser afhængig af, hvor lang tid ejendommen er udbudt til salg. Dette hænger sammen med, at der ved handel med ejerboliger typisk vil indgå søgetid i forbindelse med potentielle køberes afsøgning af markedet med henblik på at finde den ejerbolig, der forskellige forhold taget i betragtning er den, køberen vil vælge. Dette vil på den ene side måske kunne bevirke, at der kan opnås en højere pris for en given ejendom, hvis sælger kan vente **til**, at den køber, der i forhold til sine præferencer er villig til at betale den højere pris, måtte dukke op på markedet. På den anden side vil en ejendom også kunne tænkes udbudt »for længe«, således at der opstår »prissenkende spekulation« omkring det.

Ved vurderingen af forholdet mellem ventetid og pris må sælger indtage overvejelser om sandsynlighed for potentielle købere til en højere pris (herunder risikoen for uheldig rygtedannelse omkring pågældende ejendom), om omfang og frekvens af annoncering i ventetiden samt udgifter til den udbudte ejendom i ventetiden, idet en eventuel merpris ved at vente bør overstige udgifterne i venteperioden.

Som det fremgår er prissætningen af en ejendom, der udbydes til salg, på ingen måde en simpel sag. Ved salget af ejendommen ønsker sælger at maksimere sit provenue ved salget og minimere sine udgifter i salgsperioden. I denne forbindelse skal sælgeren overveje prioritering af ejendommen og skal gøre sig overvejelser om prissætning i forhold til acceptabel ventetid og udgifter i ventetiden. Alle disse forhold kræver, at sælger har kendskab til markedsforholdene for handel med ejendomme og de salgs- og finansieringstekniske muligheder i forbindelse med at udbyde den konkrete ejendom **til** salg.

Sælgeren af en ejendom vil derfor oftest indlede med at rette henvendelse til en række ejendomsformidlere (ejendomsmæglere og ejendomshandlere) med henblik på at få forslag til prissætning og prioritering af ejendommen (og dermed provenuberegning) samt forslag til salgsarbejdets nærmere tilrettelægning, herunder anslåede salgskostninger. Sælgeren vil herefter kunne indgå en kommissionsaftale med en ejendomsformidler, der i henhold til aftalen skal udføre en række opgaver vedrørende salget af ejendommen, jf. nærmere herom afsnit 4, side 23.



For så vidt angår ejendomme, der er opført før 1. februar 1979, skal der inden salget foregå et varmesyn. For at energiattest kan udstedes, skal visse krav være opfyldt, jf. nærmere herom afsnit 4, side 33. Udførelsen af varmesyn foranstaltes af sælgeren.

#### *Købers indledende aktiviteter.*

Købers indledende aktiviteter består i at afsøge markedet med henblik på at vurdere de udbudte ejendommers kvaliteter (beliggenhed, udformning, tilstand m.m.) sammenholdt med deres pris. Idet køber i sagens natur vil ønske at erhverve en given kvalitet så billigt som muligt, vil køber alt andet lige have des bedre muligheder for at erhverve en ejendom, der har et kvalitets/prisforhold, der passer til hendes præferencer, jo bedre hun kender markedet. Man må her antage, at markedsundersøgelse alt andet lige forøges, jo længere tid køber er villig til at søge. På tilsvarende vis som gennemgået under sælgers problemstilling må køber afveje søgeomkostninger med ejendommens pris (i forhold til ønsket kvalitet), og køber må ligeledes vurdere de forskellige ejendommers »pris« i et tidsmæssigt perspektiv forstået som brutto- og nettoindtægter i fremtiden.

Inden køber måtte gå ind i mere konkrete overvejelser om køb af en given ejendom, vil køberen kunne få økonomisk rådgivning i (forskellige) pengeinstitutter, der dels vil kunne anlægge en generel økonomivurdering af »priser« på ejendomme i relation til købers økonomiske situation og dels vil kunne tilbyde pengeinstitutydelser (lån m.v.) i forbindelse med et eventuelt ejendomskøb, jf. nærmere herom i afsnit 4, side 39.

Køber vil endvidere kunne få rådgivning om juridiske og økonomiske forhold i forbindelse med et eventuelt ejendomskøb hos advokater, jf. nærmere herom i afsnit 4, side 35.

Købers indledende afsøgning af markedet vil bl.a. kunne ske med udgangspunkt i sælgeres avertering af ejendomme til salg. En nærmere undersøgelse af de udbudte ejendommers kvalitets/prisforhold vil indebære henvendelse til sælger eller den ejendomsformidler, der har ejendommen i kommission, med henblik på besigtigelse (kvalitetsvur-

dering), vurdering af juridiske forhold og vurdering af »priser« ud fra en mere detaljeret økonomiopstilling.

Køber vil i denne fase ud over den nævnte juridiske og økonomiske rådgivning kunne få teknisk rådgivning som led i vurdering af ejendommens kvalitet hos arkitekter og ingeniører, der har etableret en besigtigelsesordning, jf. afsnit 4, side 34.

#### *Det videre forløb ved en ejendomshandel.*

I det videre forløb omkring en mulig handel med en ejendom vil der kunne indgås forhandlinger mellem sælger og køber om de økonomiske forhold (købssum, prioritering m.v.) og andre vilkår. Disse forhandlinger sker typisk med ejendomsformidleren som mellemmand.

Ejendomsformidleren tilbyder at udarbejde et budget for køber, således at denne kan danne sig et overblik over de økonomiske konsekvenser af en mulig ejendomshandel.

Køber kan som nævnt i forhandlingerne lade sig rådgive af pengeinstitut, advokat og teknisk sagkyndig, men også sælger kan vælge at engagere rådgivere til varetagelse af sine interesser, f.eks. advokat.

Såfremt der opnås enighed om de fastlagte vilkår, skal disse fremgå af en slutseddel. Ved sælgers og købers underskrift af slutseddelen indgås endeligt bindende kontrakt om ejendommens overdragelse.

Afhængig af hvad der er aftalt i slutsedlen og om handlen foregår øst eller vest for Storebælt skal sælger eller køberen herefter sørge for, at der udfærdiges skøde og eventuelle sælgerpantebreve. Dette vil kunne foretages af en advokat. Derimod må en ejendomsformidler ikke udfærdige skøder, jf. bilag 1, side 58.

Der rettes henvendelse til realkreditinstituttet med henblik på eventuel gældsøvertagelse eller optagelse af ejerskiftelån. Det bemærkes, at det er en forudsætning for købers overtagelse af realkreditlån, at gældsøvertagelsen bevilges af realkreditinstituttet. Realkreditinstituttets virksomhed omtales nærmere i bilag 1 og i afsnit 4, side 38. Disse forhold klares ofte ved ejendomsformidlerens, en advokats eller et

pengeinstituts mellemkomst, ligesom sælgeren - såfremt et sælgerpantebrev ønskes afhændet - retter henvendelse til pengeinstitut, sin advokat, ejendomsformidler eller finansieringsselskab.

Efter udarbejdelse af skødet fremsendes dette til underskrift hos sælger. Derefter fremsendes skødet til ejendomsskyldpåtegning hos beliggenhedskommunen. Efter at skødet er ejendomsskyldpåtegnet, fremsendes det til tinglysning og stempling på dommerkontoret sammen med eventuelle pantebreve, der skal tinglyses som led i ejendoms-handlen. De nærmere forhold omkring tinglysning og stempling omtales i afsnit 4, side 41.

I en række tilfælde vil der være formelle hindringer for at skødet og pantebrevene kan tinglyses i overensstemmelse med deres ordlyd, hvilket indebærer at dokumenterne forsynes med retsanmærkninger. Disse retsanmærkninger kan senere fjernes ved efterfølgende ekspeditioner, når det forhold, der har betinget anmærkningerne er ophørt eller fjernet.

I forbindelse med købers overtagelse af ejendommen rettes endvidere henvendelse til ejendommens forsikringselskab - eller et andet forsikringselskab - med henblik på overtagelse og/eller tegning af forsikringer for ejendommen.

I denne forbindelse skal anføres, at en række forsikringselskaber tilbyder »hussalgforsikringer« som køber eller sælger kan tegne mod ansvar for eventuelle fejl og mangler ved den handlede ejendom. Forsikringsforhold omtales nærmere i afsnit 4, side 40.

Det skal i forbindelse med ovenfor nævnte indledende gennemgang af aktører nævnes, at ejendomsformidlere i vidt omfang er tilknyttet de finansielle virksomheder, jf. omtalen herom i bilag 1.

#### *4. Tjenesteydelser ved ejerboligskift.*

##### *4.1. Indledning.*

I det følgende er redegjort for de tjenesteydelser, der findes i forbindelse med handel med enfamiliehuse og ejerlejligheder. Kun i det om-

fang der er forskel vedrørende enfamiliehuse og ejerlejligheder, vil de særlige forhold vedrørende ejerlejligheder blive omtalt.

Afsnittet vil endvidere for de anførte tjenesteydelser indeholde oplysninger om priser.

Det bemærkes, at flere af tjenesteydelserne i forbindelse med ejerbo-ligskift har prisfastsættelsessystemer, der tager udgangspunkt i ejendommens købesum.

Endelig vil det fremgå af oplysningerne, i hvilket omfang udgifter skal afholdes af sælger eller køber af ejerboligen.

#### *4.2. Ejendomsformidler.*

Enhver kan i princippet forestå arbejdet med at sælge sin faste ejendom. Man skal imidlertid være klar over at salgsarbejdet kræver en betydelig sagkundskab, ligesom det kan være forbundet med erstatningspådragende fejl.

Sælger har, uanset om der medvirker ejendomsformidler ved en handel, en loyal pligt til at oplyse køber om alle forhold og fejl som han kender eller burde kende, og som han mener er af væsentlig interesse for købers bedømmelse af ejendommen, og som han må formode at køber ikke er bekendt med.

Har sælger antaget en ejendomsformidler, påhviler der denne en selvstændig undersøgelsespligt.

Ved handel med fast ejendom har køber pligt til at selv at foretage rimelige undersøgelser af ejendommen.

Begge parter må med rimelighed forvente, at de oplysninger ejendomsformidleren fremkommer med er korrekte.

Reglerne om ejendomsformidlers virksomhed findes i bekendtgørelse nr. 973 af 18. december 1986 (bilag 12).

Det fremgår af bekendtgørelsen, at ejendomsformidleren har pligt til at bistå både sælger og køber og i videst muligt omfang søge at tilgodese begge berettigede interesser.

Såfremt sælger beslutter at overlade salgsarbejdet til ejendomsformidler, indgås en kommissionsaftale normalt kaldet en salgsaftale. Aftalen, der kan være mundtlig, er i øvrigt ikke undergivet formkrav. Heraf fremgår de vilkår, som sælger og ejendomsformidler har aftalt, at ejendommen skal udbydes til salg på.

Dansk Ejendomsmæglerforening har fastsat minimumskrav for indholdet af kommissionsaftaler vedrørende en- og tofamilieboliger, ejerlejligheder, fritidshuse og ubebyggede grunde.

Ved indgåelse af en kommissionsaftale, der bør være skriftlig, skal følgende fremgå af aftalen. Den faste ejendoms identitet, den aftalte salærtakst, hvorvidt sælger skal godtgøre ejendomsformidleren dennes udlæg, hvorvidt sælger skal betale for accessoriske ydelser, samt de aftalte opsigelsesforhold.

De omhandlede accessoriske tjenesteydelser er annoncering, foto/videooptagelser, særlig udstillingsform i ejendomsformidlerens forretning (display), kørsel og fremskaffelse af attester og anden nødvendig dokumentation.

Forud for indgåelse af eventuel salgsaftale giver ejendomsformidleren en foreløbig vurdering af salgsmulighederne og et overslag vedrørende det økonomiske overskud efter salg. Den foreløbige vurdering er normalt vederlagsfri.

Som det fremgår af det ovenfor anførte, har ejendomsformidleren en selvstændig undersøgelsespligt. Der påbegyndes straks efter salgsaftalen en indsamling af oplysninger og dokumenter. Normalt fremskaffer ejendomsformidleren følgende:

- 1) Tingbogsattest,
- 2) Terminskvitteringer vedrørende samtlige indestående prioriteter,
- 3) Pantebrevskopier af private pantebreve,
- 4) Ejendomsoplysninger,
- 5) Ejendomsvurderingsattest og reguleringsmeddelelse,
- 6) Ejendomsskattebillet,
- 7) BBR-ejermeddelelse,
- 8) Matrikelkort,
- 9) Forsikringspolice over bygningsforsikring,
- 10) Varmesynsrapport og eventuel energiartest,

For ejerlejligheder desuden:

- 11) Ejerlejlighedskort,
- 12) Vedtægter fra ejerforening,
- 13) Referat fra generalforsamling,
- 14) Regnskab og budget for ejerforening
- 15) Oplysninger om fællesudgifter i ejerforening.

Herudover kan der fremgå relevante oplysninger for en ejendomsandelaf vedtægter, generalforsamlingsreferater m.v. fra grundejerforening, rækkehusforening o.lign.

Tingbogsattesten er en genpart, ofte en fotokopi, af tingbogens ejendomsblad. Ejendomsbladet er for hver ejendom delt i tre afdelinger.

I adkomstrubrikken anføres alle adkomster til ejendommen. Her indføres for det første det endelige skøde, men også betinget skøde, hvis erhvervelsen ikke er knyttet til andre betingelser end købesummens berigtigelse. Adkomstdokumentet kan også være en bodelingsoverenskomst, der er tinglyst som adkomst for en ægtefælle, der ved bodeling i forbindelse med separation eller skilsmisse har udtaget ejendommen. Endelig kan nævnes, at adkomstdokumentet kan være en skifteudskrift.

I byrderubrikken anføres brugsrettigheder, servitutter o.l.

I hæftelsesrubrikken indføres pantdokumenter og afgørelser om udlæg og udpantning.

Til ejendomsbladet hører en aktmappe, som indeholder genpart af alle dokumenter, der er tinglyst på ejendommen.

Selv om ejendomsformidleren i første omgang normalt indhenter tingbogsoplysningerne pr. telefon, er det fast kutyme også at indhente en tingbogsattest. Fra sælger fremskaffes endvidere det endelige skøde, hvis det forefindes.

På grundlag af oplysningerne i tingbogsattesten om ejendommens servitutter vurderer ejendomsformidleren, om der skal fremskaffes genpart af en eller flere af deklARATIONERNE. Hvis sælger ikke er i besiddelse af genpart, fremskaffer ejendomsformidleren dem som udskrifter af akten.

Af hensyn til kontrollen vedrørende terminsydelsernes størrelse og lånenes restgæld fremskaffer ejendomsformidleren kvitteringer for de senest betalte terminsydelser. Herved sikrer ejendomsformidleren sig, at der er betalt rettidigt.

Er sælger ikke i besiddelse af genpart af de indestående pantebreve, fremskaffer ejendomsformidleren sådan genpart fra akten. Det har betydning at kende vilkårene for de pantehæftelser, der er tinglyst på den faste ejendom. Speciel interesse har indholdet af vilkårene for de private pantebreve, herunder om lånene kan overtages af ny skyldner,

evt. størrelse af ejerskifteafdrag/gebyr, frist for underretning af kreditor, frist for betaling af ejerskifteafdrag/gebyr, samt regler om indfrielse af pantebrev f.eks i forbindelse med omprioritering ved salg.

For så vidt angår de i foranstående punkt 4-15 omtalt dokumenter og oplysninger kan henvises til de relevante afsnit i redegørelsen.

Medens ejendomsformidleren fremskaffer de nødvendige dokumenter, har han, hvis ikke tidligere, endvidere besigtiget den faste ejendom og derigennem dannet sig et billede af ejendommens alder, størrelse, indretning og vedligholdelsesstand.

Ejendomsformidleren udarbejder herefter på grundlag af alle indhentede oplysninger samt kendskab til markedsforholdene for ejendomme i lokalområdet en provenuberegning for ejendommen. Ejendomsformidlersens beregning indeholder forslag til salgspris, prioritering (finansiering), udbetaling og bruttoydelse. Ejendomsformidleren udarbejder tillige en oversigt over de udgifter, der antages forbundet med salget, således at størrelse af det kontante overskud ved salget bliver belyst.

I forbindelse med forslaget til finansiering undersøger og redegør ejendomsformidleren for hvilke eksisterende lån, såvel i realkredit som private pantebrev, der bør overtages af en køber. Der redegøres endvidere for de lån, der efter ejendomsformidleren skøn bør indfries, for at der kan fremskaffes det bedst mulige ejerskiftelån. For så vidt angår eksisterende private pantebrev kan gældende vilkår indebære, at der ikke er mulighed for at opsig et pantebrev til indfrielse. I specielle tilfælde kan vilkår i pantebrev medføre, at skyldnerskifte er udelukket.

Når ejendomsformidleren evt. ved kontakt til indehaver af privat pantebrev har fået fastlagt mulighederne og betingelserne for, samt størrelsen af eventuelt ejerskiftelån, indhentes lånetilbud fra realkreditinstituttet. Herefter vil den sidste del af købesummen eksklusiv udbetaling blive finansieret gennem udstedelse af sælgerpantebrev og ejendomsformidleren foreslår vilkårene hertil.



I forbindelse med disse beregninger må ejendomsformidleren samtidig vurdere om en handel for sælger »hænger sammen«.

Sælger skal have likvide midler til betaling af:

- ejerskifteafdrag
- indfrielse af prioriteter, der ikke kan overtages eller ikke bliver overtaget
- refusionssaldo i købers favør
- sælgers andel af stempelafgift
- salær til ejendomsformidler og udgifter til annoncer m.v.
- salær til advokat eller til dækning af advokat- salær ved en a meta handel
- prioritets- og skatterestance m.v.

Hænger handelen ikke sammen, undersøger ejendomsformidleren om der findes andre løsninger på de foreliggende problemer. Kan anden løsning ikke fremskaffes går ejendomsformidleren normalt ikke videre med salgsarbejdet.

Når salgsbetingelserne, er fastsat, udarbejder ejendomsformidleren en salgsoptilling. Ejendomsmæglerbekendtgørelsen fastsætter mindstekrav til hvilke oplysninger den skal indeholde. De vigtigste oplysninger er købesum, kontant udbetaling, overdragelige pantehæftelser, ejerskiftelån, skattemæssigt fradrag, ejendomsoplysninger og oplysninger vedrørende varmesynsrapport.

Herudover udarbejder ejendomsformidleren særligt salgsmateriale, der kort beskriver den udbudte ejendom. Materialet er ofte forsynet med foto og plantegning og indeholder i skemaform oplysninger om ejendommens hovedtal, således som det er foreskrevet i ejendomsmæglerbekendtgørelsen.

Ejendomsformidleren fastsætter endelig i samarbejde med sælger, annoncematerialets konkrete udformning inden for rammerne i salgsaftalen og påbegynder annoncering.

Endvidere udbydes ejendommen til salg i ejendomsformidlerens forretning ofte ved vinduesudstilling, ligesom ejendommen optages på en særlig liste over ejendomme udbudt til salg.

Ejendomsformidleren udsender salgsmateriale til potentielle købere, og står for fremvisningen af den faste ejendom. Der er mulighed for at aftale, at sælger selv fremviser sin ejendom.

Ifølge salgsaftalen udfærdiges slutsedlen af ejendomsformidleren.

Slutsedlens indhold bestemmes dels af salgsoptillingens indhold, dels af købers tilbud. Slutsedlen angiver de vilkår, som er aftalt vedrørende ejendomshandlen. Slutsedlen er udtryk for den endelige og bindende aftale, med mindre køber har taget godkendelsesforbehold. Skøde, sælgerpantebreve og andre dokumenter, der skal udfærdiges på grundlag af slutsedlen, skal således være i nøje overensstemmelse med slutsedlen.

Når en ejendomsformidler udfærdiger en slutseddelse vil der normalt være anvendt en særlig slutseddelseformular, hvori de individuelle aftaler nærmere præciseres.

Slutsedlen angiver oplysninger vedrørende sælger og køber, ejendommen, overtagelsestidspunktet, medfølgende løsøre, hvad sælger har oplyst og hvilke dokumenter der er udleveret køber, købesummen, prioriteter til overtagelse, ejerskiftelån, den kontante udbetalings størrelse og deponeringsmåde og sted. Endvidere indeholder slutsedlen oplysninger om hvorledes restkøbesummen skal erlægges gennem sælgerpantebrev. Endelig angiver slutsedlen størrelsen af ejendomsformidlerens salær og eventuel særskilt betaling for særlige ydelser.

For så vidt angår salg af ejerlejligheder er slutsedlen normalt opbygget på samme måde suppleret med oplysninger vedrørende ejerforening

og udlevering af vedtægter, generalforsamlingsreferater, regnskaber og oplysninger fra ejerforeningens administration iøvrigt.

Når slutsedlen er underskrevet af sælger og køber, har ejendomsformidleren afsluttet sit salgsarbejde. Sagen kan herefter videresendes med alle relevante dokumenter til den, der ifølge slutsedlen skal forestå aftalt omprioritering gennem hjemtagelse af ejerskiftelånet og indfrielse af de pantebreve, som køber ikke skal overtage. Samtidig videresendes andet materiale til køber/sælger eller dennes advokat til berigtigelse af ejendomshandlen. Af slutsedlen fremgår, hvor stor en del af udbetalingen køber skal deponere ved underskriften samt hos hvem. Den resterende del af udbetalingen deponeres ofte hos advokat eller pengeinstitut normalt ved købers underskrift af skøde.

Dansk Ejendomsmæglerforening - Foreningen af statsautoriserede ejendomsmæglere og ejendomsformidlere - der blev dannet pr. 1. januar 1990 gennem fusionering af branchens to største foreninger, har fastsat vejledende salærtakster for formidling af salg af fast ejendom.

For salg af parcelhus beregnes salæret som 2,16% af købesummen dog mindst 8.500 kr pr. ejendomshandel. Det tilsvarende salær for salg af ejerlejligheder er 3,24% af købesummen dog mindst 10.200 kr. Salærtaksterne er eksklusive moms.

Ejendomsformidlere har i lokalområder indgået særlige lokale aftaler vedrørende salæret for formidling af salg af fast ejendom.

Samtlige lokale aftaler har samme opbygning. Der betales et grundbeløb. Hertil tillægges et beløb beregnet som en procentsats af hele købesummen. Der betales altid et minimumssalær.

Ejendomsformidlerens salær betales af sælger. I bilag 2 og 3 findes en oversigt over de vejledende landsdækkende og lokale salærssystemer for enfamiliehuse og ejerlejligheder. De anmeldte vejledende salærer er baseret på nettosalærssystemet, jf. nedenfor i det følgende afsnit.

Det bemærkes, at Dansk Ejendomsmæglerforenings vejledende landsdækkende salærssystem er anmeldt til Konkurrencerådet, jf. kon-

kurrencelovens § 5, stk. 1, idet vedtagelserne udøver eller vil kunne udøve dominerende indflydelse på udøvelsen af ejendomsformidlingserhvervet, medens de 17 lokalaftaler i medfør af konkurrencelovens § 22, stk. 3, er overført fra Monopoltilsynet til Konkurrencerådet.

Det kan endelig oplyses, at Forbrugerklagenævnet, der har sekretariat i Forbrugerstyrelsen, har godkendt Klagenævnet for Ejendomsformidling. Dette nævn behandler klager over statsautoriserede ejendomsmæglere og andre mellemænd, der beskæftiger sig med tilsvarende virksomhedsområder eller dele heraf. Nævnet behandler dog ikke klager over advokater, banker og sparekasser samt fondsboresvekslerere.

En klage kan angå samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne, herunder spørgsmål om god ejendomsmægleretik.

#### *4.3. Annoncering.*

Potentielle købere af fast ejendom læser annoncer for at orientere sig om, hvilke tilbud der findes på markedet, Ejerboliger, der ønskes solgt, annonceres derfor i en række medier. Der kan annonceres i landsdækkende dagblade, lokale aviser, og distriktsblade.

Den, der ønsker at sælge sin ejerbolig, må tage stilling til, om vedkommende selv ønsker at foretage annonceringen vedrørende den udbudte ejerbolig, eller om annonceringen skal formidles af professionelle hjælpere normalt ejendomsformidlere.

Beslattes det at overlade salgsarbejdet til en ejendomsformidler, bør der i salgsaftalen fastlægges såvel annonceringens tilrettelæggelse som de økonomiske konsekvenser heraf.

Ejendomsformidlerens annonceringstilrettelæggelse og den måde, hvorved annonceringsomkostningerne dækkes, kan opdeles i 2 systemer.

Ved den hidtidig sædvanligt anvendte annonceringsmetode tilrettelægges og forestår ejendomsformidleren annonceringen i samråd med

sælgeren, men ejendomsformidlerens salær dækker ikke annonceringsudgifter, der skal betales særskilt af sælger (nettosalærsystemet).

Ejendomsformidleren udarbejder forslag til annonceringstekster i samråd med sælgeren. Ejendomsformidleren annoncerer ejerboligen til salg i de dagblade og distriktsblade, der findes at være bedst egnede til den pågældende ejendom. Antallet af indrykninger og størrelsen af den enkelte annonce afhænger af ejendomsformidlerens vurdering af markedssituationen. Sælger godtgør ejendomsformidlerens udlæg til annoncering på baggrund af det i kommissionsaftalen anførte vedrørende annonceudgifter.

Ejendomsformidleren kan ved annoncering i dagblade og distriktsblade opnå særlige rabatter og bonus.

Dansk Ejendomsmæglerforening har i denne anledning fastsat følgende annonceregel:

- »1. Sælger må aldrig komme til at betale mere hos ejendomsformidleren for annoncer end den pris, sælger selv ville kunne have købt annoncen til direkte hos avisen,
2. Rabatter ud over 10% skal oplyses over for sælger, d.v.s. fuld åbenhed med hensyn til hvem, der får rabat, og hvor stor rabatten er.

Det skal præciseres, at ovenstående punkter 1 og 2 ikke er enten/eller, men at begge punkter skal være opfyldt i ethvert kundeforhold.

I punkt 1. tænkes specielt på de rabatter, som sælger også kan opnå, f.eks. gentagelsesrabatter, rabatter i forbindelse med tidlig indrykning m.m.

Punkt 2. skal forstås således, at størrelsen af alle rabatter, herunder årsrabatter, mængderabatter, omsætningsrabatter, og lignende skal oplyses overfor sælger - altså også de 10%, som ejendomsformidlerne ifølge kutyme har krav på.

For årsrabatter, mængderabatter, omsætningsrabatter m.m. skal ejendomsformidleren gøre sælger opmærksom på de enkelte blades rabatordninger.

Ejendomsformidleren og sælger skal på forhånd aftale, hvor stor en del af rabatten ud over de 10%, der kan tilfalde ejendomsformidleren.

Af bevismæssige grunde anbefaler Dansk Ejendomsmæglerforening, at oplysningerne og aftalen om rabatterne indføres i kommissionsaftalen, som både sælger og ejendomsformidler underskriver - eller i et tillæg til kommissionsaftalen.«

I øvrigt skal nævnes, at Klagenævnet for Ejendomsformidling har fastsat retningslinier for den dokumentation, der skal foreligge, når sælger anmodes om refusion af udgifter. Retningslinierne fremgår af bilag 4.

En række ejendomsformidlere har i løbet af 1989 lanceret et nyt betalingssystem »bruttosælaret«, der omfatter salær for ejendomsformidlerens ydelser inklusive annoncering i den aftalte kommissionsperiode. Bruttosælaret, der er højere end nettosalæret, udgør normalt mellem 3 og 5% af købesummen.

Herudover findes der systemer, der på forskellig måde kombinerer salærer med faste priser for særlige ydelser.

Det kan ikke på forhånd afgøres, hvilken metode der generelt vil være mest fordelagtig for en sælger af en ejendom. Ved bruttoprincippet skal ejendomsmægleren selv afholde annonceringsudgifter af bruttosælaret. Går man på denne baggrund ud fra, at en ejendomsformidler fastsætter forskellen mellem bruttosælærer og nettosalærer ud fra ejendomsformidlerens antagelser om de gennemsnitlige annonceringsudgifter, følger heraf, at for den enkelte ejendomssælger er valget af system afhængig af, hvorvidt sælgeren ved det konkrete salg med den angivne »salgspris« forventer en kort salgsperiode (med beskeden annonceringsindsats) eller en relativt længere salgsperiode (med større annonceringsindsats), jf. de på side 18 anførte generelle betragtninger om forholdet mellem »salgspris« og salgsudgifter.

Efter nettoprincippet betales annoncering særskilt, hvorfor særlige annonceudgifter afhænger af annonceindsatsen.

Hvis sælgeren forventer, at ejendommen kan sælges med kun få annoncer, vil nettoprincippet være at foretrække frem for bruttoprincippet.

Ulempen ved nettoprincippet er, at sælger ikke på forhånd med sikkerhed kan vide, om hans forventninger er realistiske.

Det skal yderligere bemærkes, at under forudsætning af fuld gennemsigthed omkring ejendomsformidlerens rabatter, provisioner m.v. fra annoncemidler har ejendomsformidleren ved anvendelse af nettoprincippet ikke nogen selvstændig interesse i at påvirke annonceomfanget ud over den interesse, der måtte være knyttet til, at ejendomsformidleren samtidig med at annoncere ejendommen til salg annoncerer sig selv som ejendomsformidler.

Bruttoprincippet indebærer, at sælger på forhånd er bekendt med, hvad de samlede salgsudgifter vil andrage, idet annonceudgifterne er fastsat på forhånd uafhængigt af annonceringsomfanget. Dette indebærer endvidere, at eventuelle problemer knyttet til utilstrækkelig gennemsigthed vedrørende ejendomsformidlerens rabatter, provisioner m.v. fra annoncemidler ikke får samme betydning ved bruttoprincippet, som sådanne problemer vil have ved nettoprincippet.

Hvis sælger forventer en lang salgsperiode med større annonceringsudgifter end gennemsnitligt, vil bruttoprincippet være at foretrække. Valg af lang salgsperiode kan indgå i sælgerens overvejelser, hvis ejendommen er udbudt til en høj pris, jf. tidligere generelle betragtninger på side 15.

Problemet med bruttoprincippet knytter sig til, at ejendomsformidleren har en egeninteresse i et hurtigt salg for derved at holde annonceringsudgifterne nede, idet disse udgifter skal afholdes af ejendomsformidleren selv. Et hurtigt salg vil - jf. tidligere nævnte generelle betragtninger - alt andet lige bedst kunne opnås, hvis ejendommen udbydes til en lav pris. Bruttoprincippet indeholder således et element af

incitamentkonflikt mellem sælger og ejendomsformidler. Det bemærkes, at hvis ejendommen med den fastsatte pris sælges hurtigt med mindre annonceringsudgifter end gennemsnitligt, ville sælger have haft færre udgifter ved nettoprincippet.

Det skal oplyses, at forbrugerombudsmanden i 1989 har udtalt, at en anvendelse af begrebet »annoncegaranti« i m arkedsføring vedrørende ejendomsformidling er i strid med markedsføringslovens regler.

Dansk Ejendomsmæglerforening har derfor anmodet sine medlemmer om at afholde sig fra at annoncere med nogen form for garanti indtil videre.

#### *4.4. Foto m.v.*

Salgsmateriale og annoncemateriale kan forsynes med foto af den faste ejendom, ligesom der kan forefindes en plantegning i materialet.

Udgifter i forbindelse med fotografering og lignende foretaget af ejendomsformidleren kan ikke kræves betalt af sælger, med mindre der i kommissionsaftalen er fastsat en sådan honorering og størrelsen heraf.

Visse ejendomsformidlere anvender en kort videooptagelse af ejendommen ved salgsfremvisning. Der kræves særlig aftale om optagelse af videofilm for at sælger har pligt til at refundere ejendomsformidlerens udgifter hertil, ligesom udgifternes størrelse skal dokumenteres.

Ovennævnte principper for betaling af fotoarbejde bygger på regler fastsat af Klagenævnet for Ejendomsformidling.

#### *4.5. Kørsel.*

Ejendomsformidleren har ikke krav på refusion af kørselsudgifter, medmindre der kan dokumenteres en aftale herom. Klagenævnet for Ejendomsformidling har tilkendegivet, at refusion af kørselsudgifter forudsætter et kørselsregnskab, samt at kilometertaksten ikke kan overstige de i medfør af statsskattedirektoratets SD-cirkulære oplyste kilometersatser for den pågældende periode i kategorien erhvervs-



mæssig kørsel i egen bil indtil 12.000 km. Satsen var pr. 1. januar 1990 2,13 kr. pr. kilometer.

#### *4.6. Kommunale oplysninger.*

Ved en ejendomshandel indhenter sælger eller ejendomsformidleren normalt ejendomsoplysninger, BBR-ejermeddelelse, vurderingsattest, skatteattest og matrikelkort respektive ejerlejlighedskort.

Ejendomsoplysninger indhentes hos beliggenhedskommunen ved brug af særlig blanket. Oplysningerne belyser for ejendommen zone-status, planer eller offentliggjorte planforslag, anvendelsesformål, adgangsf forhold, konkrete besluttede anlægsarbejder samt ejendommens gæld til kommunen og særlig kommunale garantiforpligtelse for lån.

Endvidere gives for ejendommen oplysninger om, følgende; varmesforsyning, afløbsforhold, vandforsyning, miljøforhold og brandforsikringsforhold.

Gebyret for ejendomsoplysninger til private varierer fra kommune til kommune, men må højst udgøre 400 kr, jf. § 1 i bekendtgørelse nr. 234 af 15. august 1988 om kommunalbestyrelsernes adgang til at opkræve gebyrer for meddelelse af ejendomsoplysninger til private.

BBR-ejermeddelelsen er en udskrift af oplysningerne i det kommunale bygnings- og boligregister. Meddelelsen er primært udarbejdet på grundlag af oplysninger fra ejendommens ejer. Den er en beskrivelse af ejendommens faktiske forhold så som, opførelsesår, beliggenhed, arealer, væsentlige om- og tilbygninger, varmeinstallationers anvendelse m.v.

Ifølge § 22 i bekendtgørelse nr. 386 af 4. juli 1988 om adgangen til at modtage oplysninger fra BBR er gebyret 60 kr. pr. BBR-meddelelse.

Ejendomsvurderingsattesten og den årlige reguleringsmeddelelse indeholder oplysninger om ejendommens samlede værdi, heraf grund-

værdi og for ejerlejligheder heraf igen værdien af det bebyggede område.

Endvidere indeholder den oplysninger om fradrag i grundværdien for forbedringer. Ejendomsværdien anvendes blandt andet ved beregning af lejeværdi af ejendommen og ved opgørelsen af den skattepligtige formue. Grundværdien anvendes ved beregning af ejendomsskatter.

Gebyret for fremskaffelse af oplysninger vedrørende ejendomsværdien varierer fra kommune til kommune, men ligger normalt mellem 25 kr. og 60 kr.

Ejendomsskattebillet og kvittering for betalt ejendomsskat kan ligeledes rekvireres hos beliggenhedskommunen. Skattebilletten giver oplysning om størrelsen af de kommunale og de amtskommunale ejendomsskatter.

Det kommunale ekspeditionsgebyrer for ejendomsskatteoplysninger er normalt også mellem 25 kr. og 60 kr.

Matrikelkortet viser en optegnelse af ejendommen med angivelse af dens areal. For huse viser matrikelkortet grundens form og husets placering, medens ejerlejlighedskortet (matrikelkortet) viser ejerlejlighedens omrids uden rumopdeling.

Fremskaffelse af matrikelkort eller ejerlejlighedskort er ofte vederlagsfri, når det fremskaffes sammen med andre dokumenter fra de kommunale bygningsmyndigheder.

#### *4.7. Varmesynsrapport.*

Ved salg af enfamiliehuse, der er opført før 1. februar 1979, skal køber have udleveret en varmesynsrapport. Dette krav gælder ikke ved salg af ejerlejligheder. De nærmere regler om varmesyn findes i bekendtgørelse nr. 187 af 29. april 1985 om varmesyn, energiattest og energikonsulenter.

Et varmesyn er en teknisk gennemgang af en bygningsenergimæssige tilstand.

Varmesyn foretages af særlige energikonsulenter, der er beskikket af Energistyrelsen. Energifkonsulenterne er praktiserende arkitekter eller rådgivende ingeniører med mindst 5 års erhvervsmæssig erfaring med relevant rådgivning.

Energifkonsulenten udfærdiger en varmesynsrapport efter at have gennemgået bygningen.

I varmesynsrapporten belyses, hvordan bygningens energimæssige tilstand er. Endvidere oplyses det, hvilke arbejder der skal udføres for at bringe bygningen op på en rimelig energimæssig tilstand. Rapporten belyser herudover, hvor store besparelser der kan opnås, hvis energikonsulentens forslag til forbedringer gennemføres. Endelig belyses udgifterne ved foranstaltningernes gennemførelse samt rentabiliteten vedrørende de forslåede investeringer.

For at udfærdige varmesynsrapporten gennemgår energikonsulenten lofter, gulve, hulture, fuger, vinduer og glasvægge m.v., ydervægge bag radiatorer, varmeinstallationer og opvarmingsmiddel, isolering af det tekniske anlæg og den automatisk styring af varmen. De nærmere isoleringskrav m.v. findes i § 1 i bekendtgørelse nr. 187 af 29. april 1985. Energifkonsulenternes honorar for gennemførelse af et varmesyn beregnes efter takster, der er fastsat af Energistyrelsen.

Grundtaksten for huse med indtil 130 m<sup>2</sup> boligareal med eller uden kælder er 1346,41 kr. Arealtillæg pr. m<sup>2</sup>, der overstiger 130m<sup>2</sup>, er på 5,75 kr. For huse i 1 1/2 etage (udnyttet tagetage) tillægges 288,51 kr. For enfamiliehuse med 2 fulde etager og derudover tillægges 577,03 kr. Herudover betales til dækning af udgifterne ved ordningens drift et særligt administrationstillæg pr. rapport på 128,10 kr.

Såfremt enfamiliehuse opfylder de i bekendtgørelsen anførte krav til isolering m.v. kan konsulenten, hvis det ønskes, udstede en energiattest.

Honoraret for udstedelse af energiattest med eventuel forudgående kontrol af de af energikonsulenten eventuelt krævede gennemførte foranstaltninger, er fastsat til en enhedstakst på 961,72 kr.

Såfremt energikonsulenten udfører andet arbejde som konsulent, betales det udførte arbejde med 423,15 kr. pr. time. Udgifter til kørsel, udlæg m.v. betales særskilt.

Alle taksterne er inklusive moms.

Udgifterne til eventuel varmesynsrapport/energiattest afholdes af sælger.

#### *4.8. Besigtigelse.*

Praktiserende Arkitekters Råd og Foreningen af Rådgivende Ingeniører har i fællesskab etableret en besigtigelsesordning hvorved sælger og køber af en fast ejendom kan få en teknisk redegørelse for en ejendoms tilstand. Ordningen omfatter dels en kort, dels en mere grundig gennemgang af den faste ejendom.

Ved den korte besigtigelse gennemgår huskonsulenten ejendommen, således at rekvirenten, der kan være såvel køber som sælger, får et overblik over ejendommens tilstand.

Der udfærdiges ingen besigtigelsesrapport ved den korte gennemgang.

Såfremt det ønskes, kan konsulenten også foretage en mere grundig gennemgang, der for huse består af en udvendig og en indvendig besigtigelse, samt hvis det ønskes udarbejdelsen af et overslag over udgifterne ved opretning af de eventuelle skader, som gennemgangen har afdækket. Det aftales i det enkelte tilfælde, hvilken detaljeringsgrad overslaget skal have, samt hvilket honorar huskonsulenten skal have for udgiftsoversigten. I bilag 5 findes en nærmere oversigt over omfanget af den grundige besigtigelse af et hus.

De to brancheforeninger har fastsat fælles vejledende honorar. For den korte besigtigelse uden skriftlig rapport er honoraret på 900 kr.

For den grundige gennemgang med skriftlig rapport er honoraret fastsat i forhold til ejendomsværdien. Indtil 1/2 mill. kr. er honoraret 2.350 kr. Fra 1/2 mill. kr. til 1 mill. kr. er honoraret 2.350 kr. + 3

promille af ejendomsværdien over 1/2 mill. kr. Endelig er honoraret for huse med en ejendomsværdi over 1 mill, kr på 3.850 kr. + 2 promille af ejendomsværdien over 1 mill. kr.

For ejendomme opført før 1940 beregnes et tillæg på 25 pct.

Alle beløbene er eksklusiv moms.

For andre typer af ejendomme herunder ejerlejligheder aftales honoraret i det enkelte tilfælde.

Honoraret betales af rekvirenten, der kan være såvel køber som sælger.

#### *4.9. Advokat.*

Advokater beskikkes af justitsministeriet. Kun den, der har fået meddelt advokatbeskikkelse må drive virksomhed som advokat. De nærmere regler herom findes i Retsplejelovens kapitel 12.

Advokater har efter retsplejelovens regler eneret til at føre retssager for andre. Loven indeholder dog visse undtagelser fra denne hovedregel.

Advokatvirksomhed består i juridisk og økonomisk rådgivning. Bistand kan fås vedrørende sager inden for såvel civilretlige som det offentligtretlige område, herunder førelse af retssager, administrations- og rådgivningsvirksomhed.

Af typiske og centrale advokatydelser kan nævnes procedure for domstolene m.v., møde i fogedret ved udlæg og indsættelsesforretninger, inddrivelse af fordringer ved inkasso, arbejde vedrørende dødsboer, konkursboer og likvidationsboer, rådgivning vedrørende erhvervs-mæssige og skattemæssige forhold, herunder kontraktmæssige forhold, samt handel med fast ejendom.

Det bemærkes, at de anførte advokatydelser alene er eksempler på væsentlige ydelser, men at arten af ydelser i øvrigt varierer mellem

advokatvirksomhederne, bl.a. afhængig af specialiseringen i den enkelte virksomhed, f.eks, ejendomshandel.

Når køber underskriver en slutseddel 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 inddrages 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.

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 1.000 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. Salærtaksterne er eksklusive moms.

Advokathonorarets størrelse omfatter betaling for en normal advokatsmæssig behandling vedrørende en typisk ejendomshandel. Salærtaksterne kan dog fraviges i særlige tilfælde, hvor konkrete forhold giver et rimeligt grundlag derfor.

For salæret giver advokaten 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 tinglysningsskatten 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 konstantere, 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.

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.

Ved en ejendomshandel foretages en berigtigelse af købesummen. Dette indebærer 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 hos den advokat, der berigtiger handlen eller i et pengeinstitut. Deponeringen er bl.a. klausuleret således, at beløbet først frigives til sælger, når skø-

det er tinglyst anmærkningsfrit. Der kan i stedet for deponering anvendes bankgaranti.

I de fleste sluttedler 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, forsikringer og kontingenter.

Endelig yder advokaten assistance af ekspeditions-mæssig karakter ved indfrielse af prioriteringsgæld, hvor sælger ikke har overladt hjemtagelse af ejerskiftelån 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 hensynstagen 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.

For en advokats udfærdigelse og ekspedition af pantebreve betales særskilt honorar. Advokatrådets vejledende takster for fremskaffelse og berigtigelse af lån er 1 pct. af lånebeløbet op til 67.500 kr., 0,5 pct. af de næste 135.000 kr. og 0,25 pct. af resten. For medvirken til udfærdigelse og ekspedition af pantebreve uden for prioriteringen kan der beregnes særskilte salær på 60 kr. i grundtakst og 2 promille af de første 67.500 kr., 1 promille af de næste 135.000 kr. og 0,5 promille af



resten. Endelig er advokatens salær for medvirken til køb og salg af private pantebrev 2 pct. af pantebrevets restgæld. Alle taksterne er momsfrie.

Udgiften ved oprettelsen af sælgerpantebrev og ved gældsovertagelse betales over alt i landet af køber, medens sælger afholder udgifterne i forbindelse med de lån, de indfries.

#### *4.10. Realkreditinstitut.*

En fast ejendom er normalt belånt ved salg, og i forhold til realkreditbelåning opstår følgende situationer.

For det første kan den nye ejer gennem et skyldnerskifte vedrørende de foreliggende pantebrev overtage eksisterende pantegæld i ejendommen. Herudover kan ejerskiftet indebære, at sælger indfrier eksisterende lån. Endvidere kan sælger optage ejerskiftelån, hvis provenue kan blive anvendt i forbindelse med såvel indfrielse som finansiering iøvrigt. Det bemærkes, at provenuet i forbindelse med låneoptagelse hos realkreditinstitutterne afhænger af kursen på de pågældende obligationer på tidspunktet for obligationernes salg. Låneoptager kan gennem kurskontrakter og ved terminssalg sikre sig mod kursrisiko. Etablering af en kurskontrakt er - uanset om det sker gennem pengeinstitut eller realkreditinstitut - behæftet med en række omkostninger.

Realkreditinstitutterne beregner sig i forbindelse med lånefinansiering mange forskellige gebyrer.

De mest almindelige er omtalt nedenfor. Det bemærkes, at i de tilfælde, hvor der kun nævnes én gebyrstørrelse, er den ens for de tre enhedsprioriteringsinstitutter.

For forhåndsgodkendelse af gældsovertagelse er gebyret 200 kr. pr. pant, medens der ved selve gældsovertagelsen betales et gebyr på 200 kr. pr. lån.

Ved indhentelse af indfrielsestilbud beregnes et gebyr på 200 kr. pr. tilbud, medens den faktiske indfrielse udløser et gebyr på 200 kr. pr. lån.

For ekspedition, der indebærer vurdering med henblik på låneoptagelse, og som fører til långivning, varierer gebyret mellem 700 og 1.000 kr. pr. sag.

Såfremt der i forbindelse herved endvidere ønskes en fastkursaftale, betales normalt et gebyr på 500 kr. pr. nyteget fastkursaftale. For ændring af sådan aftale er gebyret 300 kr.

Udgifterne for optagelse af et realkreditlån - stiftelsesprovision - der dækker udbetaling af et lån, er for realkreditinstitutterne 1 pct. af hovedstolen, medens kurtagene, der vedrører salget af obligationerne, er på 0,25 pct. af kursværdien. Bliver det pantebrev, som skyldneren udsteder med sikkerhed i den faste ejendom for at få udbetalt obligationslånet, forsynet med retsanmærkninger ved fremsendelse til tinglysningskontoret, beregner realkreditinstitutterne sig et gebyr for den fortsatte ekspedition af pantebrevet, som varierer mellem 100 og 300 kr. pr. pantebrev.

For fremsendelse af låne- og refusionsopgørelse i forbindelse med debitorskift beregnes et gebyr, der varierer mellem 100 kr. pr. udskrift og 100 kr. pr. pant, pr. udskrift.

Udgifterne ved overtagelse af realkreditlån betales normalt af køber, medens udgifter vedrørende ejerskiftelån og indfrielse af realkreditlån normalt betales af sælger.

#### *4.11. Pengeinstitut.*

Pengeinstitutterne kan være bindeled mellem låntager (sælger/køber) og långiver i forbindelse med hjemtagelse af realkreditlån og hos pantebrevsinvestorer.

Pengeinstitutterne giver endvidere vejledning til køber vedrørende køb af fast ejendom og vurderer i forbindelse hermed en købers økonomiske muligheder for at gennemføre en handel. I forbindelse hermed kan pengeinstitutterne medvirke som långiver til køber.

Finansieringen af købesummen for en ejendom findes beskrevet i slutsedlen, medens ejendomsformidlerens provenueberegning viser, om der skal ske indfrielse af realkreditlån og/eller private pantebreve.

I forbindelse med hjemtagelse af ejerskiftelån opretter sælger en lånesagskonto i sit pengeinstitut. Endvidere er pengeinstituttet behjælpelig med, at lånepantebrev i underskrevet stand efter tinglysning fremsendes til realkreditinstituttet sammen med sælgers fuldmagt om provenuets indsættelse på lånekontoen. Såfremt sælger ønsker det, tegner pengeinstituttet fastkurskontrakt i realkreditinstitut og giver indestående for ejerskiftelånets tilstedeværelse. Endelig forestår pengeinstituttet pantebrevens indfrielse med det udbetalte ejerskiftelåneprovenue.

Pengeinstitutterne beregner sig gebyrer for serviceydelser i forbindelse med finansiering af handel med fast ejendom. Gebyrerne er af varierende størrelse for de forskellige ydelser og varierer desuden fra pengeinstituttet til pengeinstitut. For oprettelse af lån beregnes stiftelsesprovision. Provisionen andrager sædvanligvis 2 pct. af lånebeløbet med en løbetid mellem 10-20 år. Enkelte pengeinstitutter betinger 2,5 pct. af lånebeløbet.

Gebyr for låneekspedition varierer mellem 0 kr. og 500 kr. For udfærdigelse af ejerpantebreve beregnes et gebyr mellem 140 kr. og 500 kr.

Gebyrer for oprettelse af lånesagskonto varierer ligeledes mellem pengeinstitutterne. Det udgør mindst 1.000-1.500 kr. pr. omprioritering, men er iøvrigt afhængig af den konkrete situation.

Visse pengeinstitutter påtager sig at formidle salg af sælgerpantebreve og beregner sig i forbindelse hermed et gebyr på op til 2 pct. af restgælden. Såfremt ejendomsformidler eller advokat forestår salget af sælgerpantebreve betaler sælger også 2 pct. i gebyr.

#### *4.12. Forsikringer.*

Såfremt der ønskes en hussalgforsikring, udarbejdes der som tidli-

gere anført en tilstandsrapport til brug ved forsikringselskabets vurdering af den forsikringsmæssige risiko.

På grundlag af tilstandsrapporten forsikrer sælger mod mangelsansvar. Forsikringerne løber i de fleste tilfælde 5 år, og det er almindeligt med selvrisiko, sædvanligvis for et beløb op til 5.000 kr. Visse selskaber fordrer som betingelse for udbetaling af erstatning, at erstatningskravet ville kunne gennemtvinges ved domstolene efter dansk ret og dansk retspraksis. Et selskab kræver endelig dom for erstatningbetaling. Der er generelt et loft over forsikringssummerne.

Beregningsgrundlaget for præmiebetaling for hussalgsforsikringer varierer betydeligt mellem forsikringselskaberne. Typisk er præmien afhængig af arealet af ejendommen, bygningsværdien, etager, kælder og tagkonstruktion. Præmien betales normalt ad en gang.

Selskabernes tilbud over hussalgsforsikringer lader sig vanskeligt sammenligne.

Afhængig af husets størrelse, værdi og konstruktion og valg af selskab kan en præmie typisk variere mellem ca. 1.000 kr. og ca. 7.500 kr. Afhængig af et hus størrelse og udformning kan præmien stige herudover.

Alle selskaber fordrer en tilstandsrapport udarbejdet. Gebyr herfor varierer mellem 1.100 kr. og 1.500 kr., idet: dog et selskab ikke tager gebyr herfor.

Hussalgsforsikring er et ret nyt forsikringsprodukt og har derfor ikke fundet sin endelige form. Der sker videreudvikling og tilpasning efter behov i takt med de indvundne erfaringer, men som nævnt er en tilstandsrapport altid en forudsætning. Der sker således en gennemgang af ejendommen, så man kan få en rimelig klarhed om eventuelle mangler, inden forsikring tegnes, og inden ejendommen handles.

Udover de omtalte hussalgsforsikringer m.v. vil der ved ejendomssalg altid være kontakt til forsikringselskaber med henblik på ejendoms-

forsikring iøvrigt, hvilket dog ikke har indvirkning på de her omhandlede udgifter.

#### *4.13. Stempelafgift.*

Stempelafgift er en dokumentafgift, der betales til staten. Dens størrelse er afhængig af hvilken type retsforhold dokumentet vedrører.

Stempelafgiften fremgår af lov om stempelafgift, jf. lovbekendtgørelse nr. 805 af 1. december 1986.

Stempelpligten indtræder ved dokumentets oprettelse (underskrift), med mindre andet forlanges af loven.

Dokumenter om overdragelse af fast ejendom (skøder) stemples med 1,2 pct. af købesummen, medmindre købesummen er mindre end ejendomsværdien, hvor stemplet beregnes som 1,2 pct. af ejendomsværdien.

Slutsedlen er stempelfri, såfremt skødet udfærdiges inden for 4 uger efter slutsdellens underskrift.

Der er endvidere stempelpligt for dokumenter (pantebreve), hvorved der stiftes underpant i ejerboliger. For pantebreve, der udstedes til sikkerhed for lån optaget i realkreditinstitut og sælgerpantebreve, er stempelpligten 1,5 pct. af det pantesikrede beløb. For andre pantebreve, herunder ejerpantebreve, er stempelpligten 4 pct. af det pantesikrede beløb.

Transportpåtegning på pantebreve stemples med 1,5 pct. af den transporterede restgæld.

Optages ejerskiftelån i realkreditinstitut, og indfries indestående gæld i samme institut, kan restgælden på indfriet pantebrev fradrages i stempelgrundlaget på ejerskifterpantebrevet. Der stemples med 1,5 pct. af differencen mellem pantebrevens faktiske gæld.

Såfremt skødet udfærdiges senere end 4 uger efter slutsdellens underskrift, eller kontant udbetaling erlægges efter at skødet er tinglyst som

endelig adkomst. opstår yderligere stempelpligt for henholdsvis skøde og slutseddel.

Det kan endelig oplyses, at skades- og risikoforsikringer, stemples med enten 25 øre pr. 5.000 kr. forsikringssum eller del heraf, eller med 12 pct. af præmien. Forsikringselskabet vælger beregningsmetoden.

Lån i pengeinstitutter stemples med 3 promille af lånets højeste beløb.

Øst for Storebælt betaler køber stempelafgiften af skøde, medens afgiften deles ligeligt mellem sælger og køber vest for Storebælt.

Udgifterne ved stempeling af lånepantebrev til realkreditinstitut (ejerskiftelån) betales af sælger, medens køber normalt betaler stempelafgift af sælgerpantebrev. Stempelafgift af ejerpantebrev betales normalt af pantedeбитor.

Den 1. juni 1990 vedtog Folketinget ændring af lov om stempelafgift m.v. Ændringerne vedrører ejerbolig til helårsbeboelse og giver midlertidig fritagelse for stempelafgift.

Reglerne medfører, at der ved et ejerskifte, hvor slutseddel underskrives i perioden 16. maj til 1. september 1990 er fritagelse for stempelafgift af såvel skøde som pantebreve. Stempelafgiftsfriheden gælder både pantebreve til realkreditinstitutter og andre pantebreve, der indgår i købesummens berigtigelse. For ejerpantebreve, der oprettes til sikkerhed for pengeinstitutlån, dog kun såfremt pengeinstituttet som håndpanthaver erklærer, at ejerpantebrevet alene vil blive anvendt til dette låneformål, og at pantebrevet ikke overstiger lånebeløbet med mere end 10%

Stempelafgiftsfriheden er betinget af, at slutseddel eller skøde indleveres til påtegning om stempelfrihed seneste 28. september 1990.

#### *4.14. Tinglysning.*

Reglerne om tinglysningsafgifter findes i afsnit III i lov om retsafgifter, jf. lovbekendtgørelse nr. 534 af 18. august 1986 som senest ændret ved lov nr. 731 af 12. december 1988.

For ethvert dokument, der indleveres til tinglysning og som skal indføres i dagbogen, betales en afgift på 500 kr.

Afgiften beregnes pr. dokument, uanset om dokumentet giver anledning til flere ekspeditioner på tinglysningskontoret. Som eksempel kan nævnes, at et skøde lyses som adkomst, og at det, for så vidt angår særlige bestemmelser, endvidere lyses som servitut.

Tinglysningsafgiften skal betales, når dokumentet anmeldes til tinglysning. Betales afgiften ikke samtidig med anmeldelsen, bliver dokumentet afvist fra dagbogen.

Udgiften til udskrift af tingbogen også kaldet tingbogsattest er 100 kr., der betales af ejendomsformidler på sælgers vegne.

Såfremt ejendomsformidleren endvidere ønsker kopi af dokumenter i akten, betales ligeledes 100 kr. pr. dokument.

#### *4.15. Flytning af bohaves og telefon.*

Formålet med redegørelsen har primært været at belyse de egentlige handelsudgifter i forbindelse med køb og salg af enfamiliehuse og ejerlejligheder.

Ud over disse omkostninger påløber der imidlertid tillige en række yderligere udgifter bl.a. i forbindelse med flytning af bohaves og telefon. Som det vil fremgå nedenfor, kan den samlede størrelsesorden af disse omkostninger opgøres til mellem ca. 6.500 kr. og 13.000 kr. inklusive moms.

#### *Bohaves*

Det er vanskeligt at opgøre et meningsfuldt gennemsnitsbeløb i forbindelse med flytning af bohaves, idet udgifterne varierer afhængig bl.a. af bohavets størrelse, sammensætning, flytteafstand og boligens beliggenhed.

Det skønnes på baggrund af indhentede oplysninger, at en flytning, der vedrører et »normalt« enfamiliehus med en »normal« møblering mellem København og en række større provinsbyer mindst koster nedenstående beløb:

Flytning fra	Flytning til	Mindste udgift inkl. moms og eventuel færge
København	Korsør	5.000
København	Odense	9.000
København	Århus	9.000
København	Esbjerg	1 1.000
København	Ålborg	12.000
København	Sønderborg	12.000

Udgifterne i forbindelse med ovennævnte flytninger tilsigter alene at antyde en størrelsesorden.

Udgifterne omfatter delvis nedpakning af bohavede, transport og påpladssætning af større møbler.

For så vidt angår service, vil det af forsikringsmæssige årsager være normalt, at såvel ned- som udpakning foretages af flyttefirmaet.

#### *Telefon*

Der er i Danmark 4 regionale telefonselskaber, der har koncession på teletrafik.

Disse selskaber har i et vist omfang fortsat forskellige takster for sine ydelser, herunder for flytning af telefon.

Den hyppigst forekommende situation ved flytning mellem ejerbolig er formentlig, at der forefindes telefoninstallation på begge adresser.

Alle takstoplysninger i det følgende er inklusive moms. Taksten for sådan flytning udgør hos KTAS 600 kr., medens taksten hos de 3 øvrige selskaber er 525 kr. Ønskes i forbindelse med flytningen ændring af telefoninstallationen, f.eks. flytning af stik eller opsætning af yderligere stik, opkræver alle selskaberne dels 250 kr. for montørbesøg og dels 250 kr. for hvert monteret telefonstik.



Såfremt der i forbindelse med flytning sker overtagelse af eksisterende telefonabonnement, betales hos KTAS kr. 600 og hos øvrige televirksomheder kr. 650. Hertil kommer de normale flytteafgifter.

Ønskes ny telefon oprettet, betales hos KTAS 1.200 kr. Hos de øvrige televirksomheder betales en oprettelsesafgift på kr. 1.050. Herudover betales 250 kr. for et montørbesøg og 250 kr. for hvert monteret stik. Det vil normalt indebære, at oprettelse af telefon hos KTAS koster 1.700 kr. og hos de øvrige selskaber 1.550 kr. Såfremt der er funktionsduelig stikkontakter på adressen betales kun oprettelsesafgiften.

Undersøgelsen bekræfter i øvrigt, at det er dyrt at handle bolig, også selv om parterne ikke i praksis gør brug af samtlige til rådighed stående tjenesteydelser. Som en tommelfingerregel kan den praktiske udgift ved selve transaktionen anslås til omkring 10% af den finansierede pris, fordelt med 2/3 til sælger og 1/3 til køber. Undersøgelsen belyser ikke prisdannelse og prisudvikling for de forskellige ydelser og går heller ikke ind på den prismæssige effekt af fremkomsten af nye ydelser og pakkelsninger. Udvalget vil i sit fortsatte arbejde inddrage dette aspekt, for så vidt det måtte vise sig ønskeligt og muligt.

Undersøgelsen er foretaget i 1990 og reflekterer markedsforholdene på daværende tidspunkt. Der er ingen grundlæggende ændring med hensyn til de udbudte tjenesteydelsers karakter, men nok med hensyn til mulighederne for pakkelsninger. Desuden kan aktørkredsen se anderledes ud. Hvad f.eks. realkredit angår, er der nu ikke kun tre institutter (BRF, Kreditforeningen Danmark og Nykredit), men med Totalkredit fire, hvortil kommer Danske Kredit's realkreditlignende lån. De priser, der er oplyst, er de priser, som var aktuelle i 1990. Dagens prisbillede er et andet - bl.a. på realkreditområdet, hvor de tidligere branchefastsatte takster ikke findes mere. Vedrørende realkredit skal også nævnes, at reservefondsbidraget ikke er medtaget i undersøgelsen under hensyn til dens formål, og at der med flere realkreditudbydere på markedet er tale om en mere differentieret takstpolitik. Udvalget vil i sit fortsatte arbejde i nødvendigt omfang sørge for en opdatering.

#### 1.4. Branchestruktur og brancheglidning på ejendomsformidlingsområdet

Af en undersøgelse foretaget af Monopoltilsynet *Ejendomsmæglererhvervet - struktur, takster og indtjening* (1979) fremgår s. 7 ff, at i 1977 var der ca. 3.000 ejendomsformidler og ca. 2.300 ejendomsformidlingsvirksomheder. Branchens helt dominerende virksomhedsform dengang var enkeltmandsfirmaet (89%). Resten blev da drevet i interessentskabsform med gennemsnitligt 2 indehavere. Antallet af beskæftigede pr. virksomhed, inkl. indehavere, var 2,7. Formaliseret samarbejde mellem virksomheder i branchen var begrænset til såkaldte databaser, dvs. et samarbejde om fælles edb-registrering af modtagne salgsobjekter m.v. Bindinger til leverandørerne af de for en ejendomshandel relevante finansielle ydelser er ikke oplyst i undersøgelsen.

Om udviklingen i de seneste år anføres det indledningsvis i *Betænkning nr. 1195/1990 om brancheglidning og franchising på ejendomsformidlingsområdet s. 2*:

I løbet af de seneste år er der sket en voldsom strukturudvikling på ejendomsformidlingsområdet.

I første omgang - omkring 1985-86 - var denne udvikling karakteriseret ved opbygning af en række ejendomsmæglerkæder, hvor ejendomsformidlere gennem franchise- eller samarbejdsaftaler blev knyttet sammen.

I begyndelsen af 1986 fik Industriministeriet forelagt spørgsmålet om, hvorvidt et koncept vedrørende franchising på ejendomsformidlingsområdet var i strid med ejendomsmæglerlovgivningen. Efter Industriministeriets opfattelse var franchisearrangementer ikke i sig selv i strid med nævnte lovgivning, bl.a. ud fra de betragtninger, at hver enkelt deltager ved angivelse af sit navn på forretningsstedet fremstod som ansvarlig og dermed handlede for egen regning og risiko. Samtidig fandt Industriministeriet, at der kunne være et berettiget behov for, at ejendomsformidlere kunne lade deres virksomheder ekspandere gennem samarbejdsarrangementer i form af ejendomsmæglerkæder/franchisearrangementer.

I anden omgang - omkring 1988-89 - har udviklingen været karakteriseret ved, at ejendomsmæglerkæder er blevet tilknyttet finansielle virksomheder ved franchise- eller samarbejdsaftaler. Der er nedenfor i afsnit 2 nærmere redegjort for denne udvikling. Samtidig er der sket ændringer i den finansielle sektor gennem udbredelsen af holdningskonstruktioner, hvilket har muliggjort en udvidelse af de finansielle koncerners virksomhedsområde.

Udviklingen i sidste omgang er sket med stor hast og har affødt en række reaktioner fra de berørte parter, forbrugere, ejendomsformidlere, advokater og finansielle virksomheder.

Den seneste udvikling på ejendomsformidlingsområdet er beskrevet i Betænkningen s. 6 f således:

Den udvikling, der på det seneste har fundet sted på ejendomsmarkedet, er karakteriseret ved, at den hidtil eksisterende arbejdsdeling på dette marked mellem ejendomsformidlere, penge- og realkreditinstitutter og forsikringsselskaber er søgt helt eller delvist ophævet. De opgaver, som er blevet udført af disse enkeltpersoner eller virksomheder, er i stedet blevet integreret i finansielle virksomheder, der ønsker at dække større dele af spektret af opgaver i forbindelse med ejendomshandler.

Dette er i nogle tilfælde sket ved ,at ejendomsformidlere er blevet knyttet til de finansielle virksomheder ved forskellige former for franchisearrangementer. I andre tilfælde er der indgået samarbejdsaftaler af mere eller mindre formaliseret karakter mellem den finansielle virksomhed og ejendomsformidleren eller ejendomsmæglerkæden.

De finansielle virksomheders indtog på ejendomsmarkedet er blevet muliggjort i forbindelse med, at en række finansielle virksomheder har omdannet sig til koncerner, hvor moderselskabet er et holdingselskab. Dette indebærer, at de finansielle virksomheder har kunnet udvide deres virksomhedsområde til at omfatte andet end ren pengeinstitut- eller forsikringsvirksomhed.

Finanstilsynet gav i januar 1989 i et konkret tilfælde tilladelse til, at et pengeinstitut, under nærmere beskrevne betingelser, kunne gå ind som franchisegiver i forbindelse med ejendomsformidlervirksomhed. Tilsynet lagde i denne forbindelse vægt på, at franchisekontrakten vedrørte et område, som ikke er fjernt fra, hvad der for tiden må anses for pengeinstitutvirksomhed.

Foranlediget af en henvendelse fra Realkreditrådet tilkendegav Boligministeriet ved skrivelse af 6. juni 1989 til Realkreditrådet, at man var indstillet på at give realkreditinstitutter adgang til at gå ind som franchisegivere i forbindelse med ejendomsformidlervirksomhed under forudsætning af, at ejendomsformidlingsvirksomheden udføres under personligt ansvar for den franchisetagende ejendomsmægler. Baggrunden herfor var bl.a. hensynet til en konkurrencemæssig ligestilling af realkreditinstitutterne med de øvrige aktører i det finansielle system, jf. herved den ovenfor nævnte tilladelse fra Finanstilsynet.

Forholdet mellem den finansielle virksomhed og ejendomsformidleren beskrives således i Betænkningen s. 10 ff:

### *3.1. Franchise- og samarbejdskontraktens udformning.*

Ved franchising forstås i denne sammenhæng en aftale mellem to næringsdrivende, franchisegiveren og franchisetageren, hvorefter franchisegiveren under nærmere specificerede betingelser overdrager retten til at anvende en standardiseret metode for salg af et produkt eller en tjenesteydelse (franchisekonceptet) til franchisetageren.

De enkelte franchisekontrakter er ikke ens udformede og kan derfor variere fra kæde til kæde. Det er således ikke muligt at give nogen entydig beskrivelse af forholdet mellem den finansielle virksomhed (franchisegiveren) og ejendomsformidleren (franchisetageren). Der kan imidlertid peges på en række elementer, som ofte vil indgå i franchisekontrakten.

I kontrakterne med de enkelte ejendomsformidlere fastsættes det som regel, at ejendomsformidleren er en selvstændig erhvervsdrivende, der driver virksomheden for egen regning og risiko. Ejendomsformidleren skal selv afholde alle udgifter til den løbende drift af virksom-

heden og skal over for omverdenen fremtræde som en selvstændig juridisk og økonomisk enhed, der ikke kan forpligte franchisegiveren. Franchisegiveren påtager sig ikke at hæfte for ejendomsformidlerens forpligtelser. Ejendomsformidleren vil som regel være forpligtet til at drive virksomheden under franchisekædens navn, men med tilføjelse af sit eget navn og med angivelse af, at ejendomsformidleren er den ansvarlige indehaver.

De enkelte ejendomsformidlere skal betale en bestemt procentdel af omsætningen til franchisegiveren som vederlag for at deltage i franchisearrangementet.

Franchisegiveren vil i nogle tilfælde stille forretningslokaler til rådighed mod betaling af en fast leje. I andre tilfælde påhviler det ejendomsformidleren selv at sørge for lokaler. Det vil dog som regel være fastsat i kontrakten, at forretningslokalerne skal fremtræde i overensstemmelse med et fælles design for kæden.

Det bestemmes som regel i kontrakten, at franchisegiveren mod afgift skal levere inventar og driftsmateriel, herunder edb-materiel, til forretningen. Inventaret, der er et led i det fælles design, vil således være ens hos alle de tilknyttede ejendomsformidlere. Franchisegiveren sørger for udviklingen af det fælles edb-materiel.

Det vil som regel være overladt til ejendomsformidleren selv at ansætte det nødvendige personale og at afskedige personalet. Det kan i kontrakten være fastsat, at ejendomsformidleren skal have et vist mindste antal medarbejdere. Der kan endvidere i kontrakten være bestemmelse om, at forretningen skal holde åbent et vist mindste antal timer, medens det i andre tilfælde er overladt til ejendomsformidlerens eget skøn.

Det vil endvidere i kontrakten som oftest være bestemmelser om opsigelse af kontrakten. Bestemmelserne er af meget varierende omfang. Nogle klausuler går ud på, at kontrakten til enhver tid kan opsiges fra ejendomsformidlerens side med 3 måneders varsel, medens opsigelse fra franchisegiverens side kun kan ske, såfremt kontrakten misligholdes, eller hvis ejendomsformidleren ikke opfylder de bud-

getterede mål for omsætningen. Andre klausuler fastsætter, at opsigelse fra franchisegivers side kan ske med 6 måneders varsel. Klausulen kan også gå ud på, at kontrakten kan opsiges af enhver af parterne med 1 års varsel. Men uanset de formelle opsigelsesregler afhænger franchisetagerens reelle muligheder for at slippe ud af arrangementet af kontraktens regler om opgørelsen af parternes mellemværende. I visse kontrakter vil det beløb, som franchisetageren skal betale i forbindelse med opsigelse m.v. være ganske betydeligt, således at det reelt kan være vanskeligt at slippe ud af arrangementet.

Ejendomsformidleren indgår endvidere som oftest på en konkurrenceklausul, hvorefter den pågældende ikke inden for en periode af 1 år efter opsigelsen af kontraktforholdet må drive konkurrerende virksomhed i et nærmere afgrænset geografisk område.

Det er store variationer i den grad af styring, som den finansielle organisation - franchisegiveren - ønsker at udøve over for ejendomsformidleren. Visse franchisegivere har således udarbejdet manualer og håndbøger, som giver anvisninger på den fremgangsmåde, som skal følges med hensyn til kundebetjening, annoncering, budgetlægning, bogholderi og regnskab m.v. Herudover kan der i kontrakten være bestemmelser om, at ejendomsformidleren skal følge anvisninger fra franchisegiveren vedrørende behandlingen af den enkelte sag.

Endelig vil der som regel i kontrakten være bestemmelser om franchisegiverens muligheder for at føre kontrol med, at franchisetageren overholder sine forpligtelser i henhold til kontrakten. Et sædvanligt vilkår går ud på, at franchisegiveren til enhver tid har ret til at få indsigt i ejendomsformidlerens bogføring og regnskab, ligesom formidleren løbende skal indberette de oplysninger, som franchisegiveren behøver til brug for afgiftsberegnings. Det kan endvidere være fastsat som et vilkår, at franchisegiveren har ret til at få indsigt i formidlerens konkrete sager.

Tilsidesættelse af forskrifter i kontrakten eller manualen eller af kontraktens anvisninger vil efter de fleste kontrakter blive anset for misligholdelse med den virkning, at kontrakten kan ophæves.

### *3.2. Accessoriske ydelser.*

I de fleste franchisearrangementer får forbrugeren i forbindelse med selve ejendomsformidlingen tilbudt 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.

I det omfang, der til den finansielle virksomhed er knyttet et forsikringsselskab, kan den franchisetagende ejendomsformidler være forpligtet til over for sine kunder at anbefale, 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 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.

### *3.3. Skødeskrivning.*

En enkelt af de finansielle virksomheder tilbyder at skrive skøder for de tilknyttede ejendomsformidlers kunder. Hvis kunden ønsker at få skrevet skødet hos franchisegiveren, sender ejendomsformidleren sagen ind til franchisegiveren, der skriver skødet. Dette returneres herefter til ejendomsformidleren, der gennemgår skødet med parterne.

Ejendomsformidleren får ifølge det oplyste ikke salær for at anbefale skødeskrivning hos franchisegiveren, men skødeskrivningen er en vigtig del af den pakke, som denne finansielle virksomhed tilbyder.

I dag er der omkring f.400 ejendomsformidlingsvirksomheder i Danmark med ca. 2.500 ejendomsformidlere. Virksomhedernes samlede omsætning var i 1989 1,7 mia. kr. Der er beskæftiget ca. 4.000 personer i virksomhederne. En del af virksomhederne drives som bibeskæftigelse.

Ca. 70% af de danske ejendomsformidlingsvirksomheder er tilknyttet finansielle virksomheder gennem franchise- og samarbejdsaftaler, og ca. 60% af virksomhederne har direkte eller indirekte tilknytning til de tre »gamle« realkreditvirksomheder.

#### *Ejendomsrådgiverkæderne m. v.*

På baggrund af oplysninger fra Konkurrencerådet kan der oplyses følgende om de enkelte ejendomsrådgiverkæders finansielle tilhørsforhold og deres størrelse for så vidt angår perioden 1990-91:

*Nykredit* har som datterselskaber de helejede selskaber JN Gruppen A/S og Schell & Orloff A/S, der er franchisegivere for ejendomsrådgiverkæderne, JN Gruppen og Scheel & Orloff. De to kæder har henholdsvis 134 og 23 virksomheder.

Nykredit har endvidere samarbejde med ejendomsrådgiverkæden »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 det strategiske samarbejde med Nykredit, har som datterselskab det helejede selskab DanBolig A/S, der er franchisegiver for 43 ejendomsformidlingsvirksomheder i DanBolig-kæden.



Set under et repræsenterede »Nykredit-kæderne« og DanBolig i 1990 ca. 25% af ejendomsformidlingsvirksomhederne med en markedsandel på ca. 33% af ejerboligområdet.

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

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

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

Set under et repræsenterede »Kreditforeningen Danmark-kæderne« i 1990 ca. 20% af ejendomsformidlingsvirksomhederne med en markedsandel på ca. 24% af ejerboligområdet.

*BRFkredii AIS* har samarbejdsaftaler med EDC-gruppen med 182 ejendomsformidlingsvirksomheder. Samarbejdet administreres af EDC-partner A/S, hvor BRFkredit har 50% af aktiekapitalen. Den anden halvdel af EDC-partner A/S ejes af EDC-gruppen A/S, der ejes af EDC-holding A/S, der ejes af EDC-kædens ejendomsformidlere.

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

*Forsikringsselskabet Kgl. Brand AIS og Gudme Raaschou Bankaktieselskab* har kontakt til ca. 110 ejendomsformidlere gennem samarbejdsaftaler med EJF-Gruppen, Den Frie Ejendomsmæglerkæde.

*Baltica Finans AIS*, der er et selskab i Baltica-koncernen, havde som datterselskab det helejede selskab Baltica Bolig A/S, der var franchisegiver for ejendomsformidlingsvirksomhederne i Baltica Bolig-kæden. I marts 1991 blev det som følge af store økonomiske tab besluttet at lukke boligkæden. Samtidig indgik Baltica og EDC-gruppen en strategisk alliance omhand-

lende salg af Balticaforsikringer og hushandler. Baltica Boligkæden, der i 1990 havde 26 virksomheder, var i marts 1991 reduceret til 16 virksomheder. EDC-partner A/S overtog forretningsstederne med driftmateriel og inventar.

*Topdanmark Salg AIS*, der er et selskab i Topdanmarkkoncernen, har som datterselskab det helejede selskab Topdanmark Bolig A/S, der har indgået samarbejdsaftaler med Topdanmark Bolig-kædens 5 ejendomsformidlingsvirksomheder.

Der er redegjort nærmere for Konkurrencerådets aktiviteter på området, herunder afgørelsen vedr. anmeldelsespligt for franchise- og samarbejdsaftaler, nedenfor i afsnit 2. Udvalget har rekvireret disse aftalekomplekser, som er offentligt tilgængelige, og foreløbigt benyttet dette materiale ved udarbejdelsen af problemkataloget. Udvalget vil i sit fortsatte arbejde få lejlighed til at foretage en nærmere analyse af dette materiale, og hvad Udvalget i øvrigt måtte få kendskab til.

Af en for Dansk Ejendomsmæglerforening af Revisionsfirmaet Price Waterhouse/Seier-Petersen foretaget regnskabsundersøgelse vedr. ejendomsmæglere og ejendomshandlers indtjeningsforhold for 1989 sammenholdt med Monopoltilsynets undersøgelse 1979 fremgår følgende vedrørende virksomhedernes (2.300 i 70'erne, 1.400 i 90'erne) gennemsnitligt antal formidlede ejendomssalg:

	1975	1976	1977	1987	1988	1989
Antal salg	73	82	84	78	69	57

Hvad den gennemsnitlige bruttoomsætning angår, ser tallene således ud:

	1975	1976	1977	1987	1988	1989
Bruttoomsætning i 1.000 kr.	323	409	457	1.040	1.000	875

Korrigeres for inflation var omsætningen pr. virksomhed i 1989 18% mindre end i 1977.

Ved en sammenligning af tallene skal det imidlertid tages i betragtning, at Price Waterhouse/Seier-Petersens undersøgelse er baseret på en besvarelsesprocent på 8,2, Monopoltilsynets på 79,7.

Tallene for virksomhedernes gennemsnitlige overskud ser således ud:

	1975	1976	1977	1987	1988	1989
Overskud i 1.000 kr. pr. virksomhed	135	175	<b>180</b>	<b>306</b>	321	332
Overskud i 1.000 kr. pr. indehaver	<b>121</b>	<b>158</b>	163	<b>243</b>	264	<b>255</b>

Korrigeres for inflation var overskuddet pr. virksomhed i 1989 21% lavere end i 1977. Der er en meget betydelig spredning i alle årene. Både i 1977 og 1989 var der ca. 15% med et overskud på under 50.000 kr. og ca. 30% med et overskud på over 300.000 kr. Det fremgår ikke af Price Waterhouse/Seier-Petersen-undersøgelsen, om den lave besvarelsesprocent skyldes, at kæderne har valgt ikke at deltage i undersøgelsen. Men hvordan dette nu end forholder sig, er tallene egnede til at illustrere, at der både i gode og mindre gode tider findes en betydelig spredning.

### 1.5. Lovregulering

Erhvervsvirksomhed på området omsætning af fast ejendom er som al anden erhvervsvirksomhed underkastet den generelle erhvervsregulerende og forbrugerbeskyttende lovgivning.

Om Konkurrencelovens og Markedsføringslovens indhold og anvendelighed på området er der givet følgende korte oversigt i *Betænkning nr. 1195/1990 om brancheglidning og franchising på ejendomsformidlingsområdet* s. 26 ff :

#### 7.2. Konkurrenceloven.

Konkurrenceloven er en generel erhvervslov, hvis målsætning er opnåelse af den størst mulige effektivitet i produktion og omsætning af varer og tjenesteydelser, såvel på et givet tidspunkt som set i en dyna-

misk sammenhæng. Det overordnede middel til opnåelse af effektiviteten er virksom konkurrence.

Udgangspunktet er, at den enkelte erhvervsudøver bør have frihed til at indgå aftaler og kontrakter og til selv at disponere i økonomiske forhold inden for grænserne af det samfundsmæssigt acceptable. Dette indebærer en overordnet erhvervspolitisk målsætning om, at allokeringen af ressourcer (priser, kvaliteter, struktur m.v.) skal styres af markedskræfterne, således som de vil virke ved aktiv konkurrence mellem virksomhederne og under gennemsigtige vilkår for udbydere og efterspørgere.

Konkurrenceloven, som administreres af Konkurrencerådet, er bygget op omkring misbrugsprincippet (i modsætning til forbudsprincippet), hvilket lægger op til en konkret vurdering - inden for lovens rammer - af forholdene til enhver tid.

I det omfang Konkurrencerådet måtte finde, at kædedannelserne på ejendomsmarkedet, herunder franchiseaftalerne, vil indebære begrænsninger for en virksom konkurrence på dette område, vil der inden for Konkurrencelovens rammer være flere muligheder for at påvirke markedet med henblik på at fremme konkurrencen og dermed styrke effektiviteten. Tilsvarende gælder, såfremt der var fastsat forbud mod franchiseaftaler.

For det første kan Konkurrencerådet gennemføre undersøgelser af konkrete forhold med henblik på i bearbejdet form at videregive oplysninger om konkurrenceforhold til offentligheden (§8). Herved kan skabes en øget gennemsigtighed på ejendomsformidlingsmarkedet.

Et andet middel til at skabe øget gennemsigtighed er bestemmelserne om anmeldelse af konkurrencebegrænsende aftaler, herunder franchiseaftaler, til Konkurrencerådet (§ 5).

Endvidere er der mulighed for ved forhandling at søge skadelige virkninger bragt til ophør, såfremt Konkurrencerådet finder, at der på et markedsområde foreligger en konkurrencebegrænsning, der medfø-

rer eller vil kunne medføre skadelige virkninger for konkurrencen og dermed effektiviteten eller begrænsninger i erhvervsfriheden (§ 11).

Kan de skadelige virkninger ikke bringes til ophør ved forhandling, kan Konkurrencerådet udstede påbud, som kan omfatte hel eller delvis ophævelse af aftaler m.v. (§ 12).

Herudover giver loven under helt særlige betingelser mulighed for prisindgreb (§ 13).

Endelig har Konkurrencerådet mulighed for at rette henvendelse til anden offentlig myndighed og påpege mulighed for skadelige virkninger for konkurrencen af anden offentlig regulering (§ 15).

### *7.3. Markedsføringsloven.*

Markedsføringslovens § 1 (generalklausulen) bestemmer, at der i erhvervsvirksomhed ikke må foretages handlinger, som strider mod god markedsføringsskik.

Lovens § 2, stk. 1, indeholder et forbud mod anvendelse af urigtige, vildledende eller urimeligt mangelfulde angivelser, som er egnet til at påvirke efterspørgsel eller udbud af varer, fast ejendom og andre formuegoder samt arbejds- og tjenesteydelser. Efter § 2, stk. 3, må der endvidere ikke anvendes vildledende fremgangsmåder af lignende betydning for efterspørgsel og udbud som angivet i stk. 1. Overtrædelse af § 2 er strafsanktioneret i form af bøde, jf. lovens § 19, stk. 3.

I såvel Forbrugerombudsmandens praksis som domstolspraksis er de nævnte bestemmelser blevet anvendt overfor markedsføring inden for ejendomsformidling. Bestemmelsernes karakter af retsstandarder gør det muligt for Forbrugerombudsmanden og domstolene løbende at justere eller ændre praksis i takt med udviklingen i samfundet og herunder i erhvervslivet.

Det følger af Markedsføringslovens § 15, at Forbrugerombudsmanden på eget initiativ eller efter henvendelse fra andre kan optage en konkret sag til behandling i medfør af Markedsføringsloven. Håndhævelse af lovens bestemmelser kan herefter ske på flere måder og

niveauer, men ofte vil der være tale om skriftlig forhandling og meningsudveksling, der i tilfælde, hvor Markedsføringsloven anses for overtrådt, efterfølges af en henstilling fra Forbrugerombudsmanden til den erhvervsdrivende om at indrette fremtidig markedsføring i overensstemmelse med Markedsføringsloven.

På det mere generelle plan kan Forbrugerombudsmandens påvirkningsinitiativer udmønte sig i vejledende retningslinier med præcisering af Markedsføringslovens krav til bestemte typer af markedsføringstiltag. Retningslinier udstedt af Forbrugerombudsmanden forekommer i to hovedformer.

Den ene form indeholder en mere generel orientering om, hvilke krav der efter Forbrugerombudsmandens praksis stilles i forbindelse med nærmere angivne former for markedsføring. Sådanne retningslinier retter sig ikke blot til en enkelt branche. Den anden form for retningslinier er karakteriseret ved at være udformet i samarbejde med og rettet mod en bestemt branche. Sådanne retningslinier adskiller sig ikke væsentligt fra aftaler med brancher om, at markedsføringen bør ske efter nærmere angivne, af branchen selv formulerede retningslinier.

Brancheretningslinier og brancheaftaler kan virke som et effektivt styringsinstrument. Etablering af sådanne brancheretningslinier fremmer en branches selvjustits, og Forbrugerombudsmanden har haft gode erfaringer med disse brancheretningsliniers efterlevelse. Når disse retningslinier udformes under medvirken af og i overensstemmelse med Forbrugerombudsmandens opfattelse af god markedsføringsskik på det pågældende område, vil Forbrugerombudsmanden i medfør af Markedsføringsloven kunne gribe ind over for markedsføringstiltag, der måtte stride mod retningslinier eller brancheaftaler og om nødvendigt rejse forbudssag ved domstolene.

Ejendomsformidling er i øvrigt underlagt en specialregulering med et næringsretligt udgangspunkt. De gældende regler findes i Næringsloven og Ejendomsrådgiverloven, medtaget som *bilag 1 og 2* til denne Betænkning. (Begge love er ændret ved lov nr. 936 af 27. december 1991 om fratagelse af autorisationen m.v. på grund af manglende betaling af skatter og afgifter). Indtil 1931-Næringsloven var ejendomsformidling fri næring. Efter ændring

af Næringsloven i 1949 og 1951 etableredes den ordning som fortsat gælder, hvorefter virksomhed som mellemmand ved køb og salg af henholdsvis fast ejendom og erhvervsvirksomhed, som drives fra fast forretningssted, forudsætter beskikkelse som ejendomsmægler eller advokat eller næringsbrev som ejendomshandler. Virksomhed som ejendomsmægler eller -handler må ikke udøves i selskabsform med begrænset ansvar. I øvrigt kan næringsbrev som ejendomshandler i princippet fås af enhver, mens beskikkelse som ejendomsmægler sker på grundlag af bestået prøve på merkonomniveau og 2 års praktisk erfaring. Ejendomsmæglere/handlere skal have fast forretningssted. De har eneret til hver deres betegnelse.

I bekendtgørelsen om ejendomsmægleres og ejendomshandleres virksomhed (ejendomsmæglerbekendtgørelsen) er der fastsat nærmere regler herom. Bekendtgørelsen er medtaget som *bilag 3* til denne Betænkning. Den er senest ændret i 1990, navnlig med henblik på afhjælpning af de akutte problemer på området i overensstemmelse med anbefalingerne i *Betænkning nr. 119511990 om brancheglidning og franchising på ejendomsformidlingsområdet*. Samtidig ophævedes forbuddet mod filialdrift. Ejendomsformidlere må herefter gerne have mere end et forretningssted, forudsat hvert forretningssted ledes af sin egen mægler/handler.

Ejendomsmæglerbekendtgørelsen gælder for ejendomsmæglere og ejendomshandlere (men ikke direkte for advokater). Den indeholder bl. a. regler om, hvilke erhverv og stillinger der ikke kan forenes med ejendomsformidlingsvirksomhed (virksomhed som statsautoriseret eller registreret revisor eller som restauratør eller hotelvært, ansættelse i det offentlige i en stilling, som giver mulighed for at få kendskab til forhold af betydning for omsætningen af fast ejendom), om tavshedspligt og om oplysnings- og vejledningspligt overfor parterne.

Ejendomsmæglere og -handlere skal udføre deres hverv i overensstemmelse med god forretningsskik og herunder bistå parterne og i videst muligt omfang søge at tilgodese deres berettigede interesser. De må gerne have en udover salærinteressen gående personlig interesse i, at aftale indgås, men interessen skal deklareres over for parterne. De må også gerne modtage provision for formidling af forsikring, lån eller andre ydelser i forbindelse med ejendomshandler, men de skal oplyse om dette. De må endvidere gerne være knyttet til en anden erhvervsdrivende ved en franchiseaftale, men skal

også give oplysning om dette forhold. De må endelig gerne indtræde i en aftale for egen regning, blot der forinden gives oplysning derom. De må ikke gøre en ejendomsformidling betinget af, at parterne aftager andre produkter eller ydelser (men gerne tilbyde dem ved siden af). De må ikke påtage sig en forpligtelse til i forbindelse med ejendomsformidlingen overfor parterne udelukkende at anbefale eller i øvrigt anwise bestemte leverandørers produkter eller tjenesteydelser (men kan inden for rammerne af god forretningskik begrænse deres anbefaling/anvisning til en enkelt leverandør). De må ikke i forbindelse med den enkelte ejendomshandel modtage instruktioner med hensyn til udførelsen af deres hverv fra franchisegivere eller andre (men må altså gerne være underkastet en generel instruks i så henseende).

De skal ved handel med fast ejendom udarbejde en salgsoptstilling og ved en ejendom, hvis anvendelse hovedsageligt er ikke-erhvervsmæssig, endvidere et skema indeholdende nøgletal, ved andre ejendomme en specificeret opstilling over ejendommens indtægter og udgifter m.v. Fører indsatsen til salg, skal de udarbejde slutseddel. Derimod må de ikke skrive skøder. Som udgangspunkt har mægler/handler kun krav på salær for aftaler, der tilvejebringes på grundlag af deres medvirken. De må kun modtage beløb til deponering, såfremt der er stillet behørig sikkerhed. Medvirker de ved salg af private pantebreve, eller indgår sådanne i en handel, skal der gives erhververen oplysning om pantsikkerheden og et skøn over den pågældende ejendoms værdi.

Der er ikke særlige lovregler for franchising. Folketingets Erhvervsudvalg har under henvisning til, at det eksempelvis er uklart, om franchisetageren er en selvstændig erhvervsdrivende eller en ledende funktionær, stillet spørgsmål til industriministeren, om ministeren vil tage skridt til, at begrebet franchising præciseres i forhold til dansk lovgivning og i forhold til overenskomster eventuelt i form af en særlig lov (spørgsmål 182 af 28. august 1990, Alm.del - bilag 275). Industriministeren svarede:

Da franchiseaftaler i høj grad berører Justitsministeriets og Arbejdsministeriets områder, har jeg bedt disse ministerier om en udtalelse.

Fra Justitsministeriet har jeg modtaget følgende udtalelse:



»Der findes ingen specifik definition af begrebet »franchising« i dansk ret, hverken i lovgivningen eller i den juridiske litteratur.

Heller ikke på internationalt plan findes en entydig definition af begrebet, som tværtimod har været anvendt om vidt forskellige markedsføringsystemer og kontrakttyper.

Fælles for disse kontraktforhold er dog, at franchisegiver tillader, at franchisetager mod betaling af et tilslutningsgebyr, en løbende afgift (royalty) eller begge dele markedsfører en bestemt vare eller tjenesteydelse under anvendelse af franchisegivers varemærke, firmanavn eller symbol. Franchisetager foretager almindeligvis selv de nødvendige investeringer i forbindelse med virksomhedens etablering og drift og er således selvstændig erhvervsdrivende. Undertiden stilles butiklokaler m.v. dog til rådighed for franchisegiveren.

Et meget karakteristisk træk ved »franchising« er, at franchisegiver ifølge kontrakten påtage sig pligten til at uddanne den ofte branche-kyndige franchisetager i driften af den pågældende virksomhed og til under kontraktforholdets beståen at rådgive ved markedsføring og daglig drift i øvrigt. Til gengæld forpligter franchisetager sig typisk til nøje at følge franchisegivers instruktioner, der ofte er særdeles detaljerede og kan vedrøre alle områder af driften.

Om franchising henvises i øvrigt til Karen Dyekjær-Hansens artikel udarbejdet til Det 32. nordiske juristmøde 1990. Artiklen vedlægges i kopi.

Der er ikke i Danmark gennemført lovgivning, der specielt vedrører »franchising«. Et franchisingsforhold og den kontrakt, der er indgået herom, er derfor undergivet almindelige kontraktretlige regler samt lovgivningen i øvrigt, herunder Funktionærloven, Markedsføringsloven, arbejdsmiljøloven m.v.

Ved vurderingen af spørgsmålet om, hvorvidt der er behov for en særlig lovgivning om franchising, må der tages udgangspunkt i, at der i dansk ret gælder et princip om kontraktfrihed, d.v.s. at to parter som

udgangspunkt kan indgå en aftale med det indhold, de måtte ønske, forudsat at aftalen ikke strider mod lovgivningen i øvrigt.

Justitsministeriet må på den baggrund anse det for tvivlsomt, om en egentlig lovgivning om franchising vil kunne bidrage til at løse det problem, som nævnes i spørgsmålet, idet vurderingen af, om franchisetageren er en selvstændig erhvervsdrivende eller en funktionær, må ske med udgangspunkt i den konkrete aftale. Der er tale om afgørelser, hvor alle momenter i forbindelse med aftalens indhold og dens indgåelse kan inddrages i det retlige skøn.

Hertil kommer, at franchising er en ny kontraktform, og at det er nødvendigt med flere erfaringer, før der tages stilling til spørgsmålet om lovgivning på området.«

Fra Arbejdsministeriet har jeg modtaget følgende udtalelse:

»Arbejdsministeriet skal i denne anledning oplyse, at man ikke har en klar og entydig definition af, hvornår der foreligger et ansættelsesforhold. Eksempelvis er lønmodtagerbegrebet i Ferieloven og Funktionsnærloven ikke sammenfaldende.

I hvert enkelt tilfælde må man således konkret vurdere beskæftigelsesvilkårene og på baggrund heraf konkludere, om der foreligger et ansættelsesforhold.

Relevante faktorer ved denne bedømmelse vil bl.a. være om vedkommende er underlagt en instruktion fra en »arbejdsgiver«, samt hvorledes tilknytningsforholdet mellem franchisetager og franchisegiver i det hele taget er.

Franchising er efter den almindelige opfattelse af begrebet i Danmark en samlebetegnelse for en organisering af kontraktbaserede afsætningsssystemer mellem selvstændige erhvervsdrivende, typisk i vertikal henseende, d.v.s. mellem producent, grossist (importør) og sælger (forretning). Dette kaldes også for bedriftsfranchising og er langt den mest udbredte form. De forskellige retlige aspekter ved franchising er

grundigt behandlet af lektor Morten Wegener i U.F.R. 1990 B, side 217 ff.

Udgangspunktet er, at der er tale om en aftale mellem to eller flere selvstændige erhvervsdrivende. Der vil i disse tilfælde være en formodning for, at der ikke foreligger et ansættelsesforhold.

Man kan dog forestille sig aftaler, hvor franchisetager har forpligtet sig til at levere en arbejdspræstation eller lignende, og hvor tilknytningen mellem parterne har karakter af et ansættelsesforhold. I sådanne tilfælde vil det kunne statueres, at der foreligger et ansættelsesforhold. Der er tale om en individuel konkret afvejning efter de ovenfor givne retningslinier.

Det er Arbejdsministeriets generelle opfattelse, at der er få arbejdsretlige problemer vedrørende franchiseaftaler og at de eksisterende regler og praksis sikrer en nuanceret stillingtagen til de ofte meget varierende og komplekse aftaler.«

Jeg kan henholde mig til disse udtalelser, og for Industriministeriets område kan jeg tilføje, at forretningsformen, franchising, har været behandlet i en arbejdsgruppe om brancheglidning og franchising på ejendomsformidlingsområdet. I gruppens betænkning anbefales en række ændringer i reguleringen af ejendomsformidling, som er gennemført.

Spørgsmålet har desuden været berørt i Detailhandelsudvalget under Industriministeriet. Her har man drøftet behovet for information om franchiseforholdet af hensyn til forretningens kunder, som har behov for at få oplyst, hvem der i franchiseforholdet bærer ansvaret i forhold til kunden. Der har ikke under de hidtidige drøftelser i Detailhandelsudvalget været fremsat ønske om lovgivning om franchising.

På baggrund af ovenstående mener jeg, at de spørgsmål, som opstår i forbindelse med udbredelsen af franchisekonceptet, kan løses inden for rammerne af den eksisterende lovgivning, og at der alene kan blive tale om eventuelle justeringer på enkelte områder, jf. f.eks. regelændringerne inden for ejendomsformidlingen.

## 1.6. Selvregulering

Hovedparten af de danske ejendomsformidlere var indtil udgangen af 1989 organiseret i 3 brancheorganisationer. Det drejede sig om Dansk Ejendoms­mæglerforening med ca. 1800 medlemmer, Foreningen af Danske Ejen­domsformidlere med ca. 700 medlemmer og Ejendomsformidlernes Lands­organisation med ca. 100 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. Næsten alle ejendomsformidlere er såle­des medlem af Dansk Ejendoms­mæglerforening.

Foreningen har vedtaget et normsæt gældende for Foreningens medlemmer. Heri fastsættes minimumskrav for udførelse af hvervet i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik. Normsættet er medtaget som *bilag 4* til denne Betænkning. 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, jf. nedenfor under 2.1.4.

Medlemmer af Dansk Ejendoms­mæglerforening er endvidere underkastet et sæt Ethiske Regler, der udgør et tillæg til foreningens vedtægter. Disse regler er medtaget som *bilag 5* til denne Betænkning. 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 Ethisk råd bestående af 5 foreningsmedlemmer.

Til behandling af civilretlige klager over ejendomsmæglere og andre mellem­mænd, 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 (Ejendomsmæglernæv­net). Til illustration af nævnets arbejde er som *bilag 6* til denne Betænkning medtaget de af nævnet udarbejdede generelle retningslinier for afgørelse af typiske klagenævns­sager.

Der er ikke noget lovkrav om, at ejendomsformidlere skal være ansvarsforsikrede. Dansk Ejendomsforening 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 selvrisiko på 25.000 kr. Præmiebidrag opkræves af foreningen sammen med medlemskontingentet.

Ifølge ejendomsbekendtgørelsen må ejendomsformidlere fra parterne i en handel kun modtage beløb til deponering, for hvilke der er stillet behørig sikkerhed. Dansk Ejendomsrådgiverforening 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.

Specielt hvad angår forholdet mellem ejendomsformidlere og realkreditinstitutterne, er dette præciseret ifølge sålydende pressemeddelelse af 12. februar 1992 fra Industriministeriet:

Industriminister Anne Birgitte Lundholt udtaler:

»Allerede når en kunde beslutter sig for at rette henvendelse til en ejendomsformidler, er der behov for at vide, om ejendomsformidleren har et samarbejde med et bestemt realkreditinstitut. Jeg har derfor taget kontakt til realkreditinstitutterne om dette spørgsmål.«

Realkreditrådet har over for Industriminister Anne Birgitte Lundholt oplyst, at BRF-Kredit, KD og Nykredit, der har indgået aftaler med en række ejendomsformidlerkæder m.v., over for deres samarbejdspartnere vil præcisere, at relationerne med institutterne bør fremgå af salgsmaterialet m.v.

I det omfang dette ikke allerede finder sted, vil institutterne i den kommende tid fastlægge, hvorledes en sådan præcisering mest hensigtsmæssigt kan ske over for forbrugerne.

Industriminister Anne Birgitte Lundholt hilser dette initiativ velkomment og tilføjer:

»Naturlige steder at give disse oplysninger vil være på butiksdøren eller -facaden, i reklamer for den pågældende ejendomsformidler o. lign.«

## **2. Indblik i nogle aktuelle sager**

### **2.1. Konkurrencerådets aktiviteter på ejendomsformidlingsområdet**

#### **2.1.1. Konkurrenceloven**

Konkurrencerådets aktiviteter foregår på dette som på andre områder i henhold til Konkurrenceloven, jf. om dennes indhold og anvendelighed på dette område foran under 1.5.

#### **2.1.2. Redegørelse om udgifter ved flytning mellem ejerbolig**

Redegørelsen, hvorfra et udpluk er medtaget foran under 1.3, belyser de handelsudgifter, der kan opstå ved køb og salg af enfamiliehuse og ejerlejligheder, der omsættes i fri handel.

Salg og køb af ejerbolig er en af de største økonomiske enkeltdispositioner, som en husholdning kan foretage, og de fleste familier handler kun ejerbolig få gange i livet. Den enkeltes erfaringsgrundlag om de økonomiske konsekvenser er derfor meget begrænset, i modsætning til erfaringsgrundlaget med hensyn til f.eks. køb og salg af daglige forbrugsgoder.

Som en konsekvens heraf og af det forhold, at handel med ejerbolig er en ganske omfattende og kompliceret sag, findes en række rådgivningsmarkeder, hvor professionelle erhvervs udøvere tilbyder rådgivning og andre tjenesteydelser i forbindelse med omsætning af boliger.

Udgifter til en sådan rådgivning er transaktionsudgifter, forbundet med at handle ejerbolig - i modsætning til de egentlige boligudgifter (udbetaling og løbende ydelser), der er knyttet til at eje bolig - og disse handelsudgifter omfatter endvidere ikke ubetydelige udgifter til finansielle og offentlige tjenesteydelser samt stempelafgifter.

For en sælger og køber af ejerbolig må handelsudgifterne anses for at have væsentlig betydning i forbindelse med beslutning om at skifte ejerbolig, idet udgifterne er store både i relation til en ejendoms købesum og en husstands udgifter i øvrigt. Handelsudgifternes størrelse kan således hæmme mobiliteten på ejendomsmarkedet og i et videre perspektiv mobiliteten på arbejdsmarkedet.

En række af de tjenesteydelser, der tilbydes i forbindelse med ejendoms-handel, er undergivet konkurrencebegrænsninger, dels i form af regulering af erhvervsudøvelsen fastsat i lovgivning og dels som følge af brancheforeningers kollegiale regler og vejledende takstsystemer samt indgåede aftaler m.v. Samtidig har der i de seneste år på ejendomsformidlingsområdet været en voldsom strukturudvikling karakteriseret ved opbygningen af en række ejendomsmæglerkæder tilknyttet de finansielle virksomheder ved franchise- eller samarbejdsaftaler.

Formålet med redegørelsens belysning af handelsudgifter er at skabe øget gennemsigtighed omkring de forhold, der indgår ved ejerboligskift for derved at fremme muligheden for aktiv og virksom konkurrence.

På rådgivningsmarkeder er et særligt aspekt af gennemsigtighedsproblematikken, idet disse markeder er karakteriseret ved en asymmetrisk information mellem rådgiver, der forudsættes at have den nødvendige viden, og forbruger, der mangler denne viden. Rådgivningsmarkedet er så at sige opstået som konsekvens af forbrugerens ufuldstændige viden. Bestræbelser på at øge gennemsigtigheden i et sådant marked må derfor udover almindelige oplysninger om ydelser og priser også indeholde forsøg på at give forbrugeren en bredere information med henblik på at forbedre forbrugerens markedsposition ved valg af rådgivning.

I redegørelsen er omtalt de overvejelser, der må gøres omkring salg og køb af ejerbolig, og de tjenesteydelser der tilbydes i den forbindelse. Endvidere er opgjort størrelsesordenen af udgifterne ved de forskellige tjenesteydelser samt afgifter i forbindelse med ejendomshandel. Endelig er belyst, hvilke konsekvenser for indkomstanvendelsen i fremtiden, som udgifter forbundet med at skifte bolig vil kunne få.

Beskrivelsen af tjenesteydelserne og de opgjorte størrelsesordener for udgifterne ved de forskellige tjenesteydelser samt afgifterne i forbindelse med ejendomshandel er foretaget på grundlag af de regler, der gjaldt før vedtagelsen af »boligpakken« den 1. juni 1990. Der er således ikke taget hensyn til den midlertidige fritagelse for stempelafgifter gældende i perioden 16. maj - 31. december 1990.

Størrelsesordenen af de samlede handelsudgifter, der som nævnt i afsnit 1.3. typisk er i omegnen af 10% af en ejendoms overdragelsessum, er vist i redegørelsen ved konkrete eksempler vedrørende ejerboliger med overdragelsessummer mellem 285.000 og 760.000 kr. - hvor de samlede handelsudgifter varierer mellem godt 30.000 kr. og knap 70.000 kr. I et abstrakt eksempel, hvor alle udgifter ved ejendomshandel er medtaget svarende til, at forbrugeren gør brug af alle tjenesteydelser, er de samlede handelsudgifter opgjort til 80-100.000 kr på et enfamiliehus med en overdragelsessummen på 800.000 kr. De største poster er udgifter til ejendomsformidler og advokat samt stempelafgifter. Stempelafgifterne er opgjort til godt 23.000 kr.

Til belysning af handelsudgifternes størrelse i relation til en husstands samlede udgifter er i redegørelsen foretaget beregninger, der viser, hvilken indkomststigning, der - for udvalgte totale handelsudgifter - er nødvendig, hvis en husstand skal være stillet på samme måde i indkomstmæssig henseende før og efter flytning. Det fremgår, at ejerboligskift kan medføre en betydelig reduktion i forbrugsmulighederne i en længere tid fremover, medmindre der samtidig med flytningen er mulighed for en betragtelig indkomststigning. Dette er især tilfældet ved salg af ejerboliger, hvor forskellen i dag mellem restgæld og overdragelsessum er beskednen.

Til illustration heraf kan nævnes, at ved en total handelsudgift på f.eks. 60.000 kr. er den nødvendige kompenserende indkomststigning 15-22.000 kr. pr. år i 10 år (ved marginalskat på 50%, hvilket f.eks. er relevant ved indkomststigninger i form af kapitalindkomst) henholdsvis 23-34.000 kr. pr. år i 10 år (ved marginalskat 68%, hvilket er relevant for stigende arbejdsindkomster på højt indkomstniveau).

For en række af de omhandlede handelsudgifter gælder, at de opstår som følge af regler og takster fastsat af det offentlige. Væsentligst er her bestemmelserne om stempelafgift. Stempelafgifterne, der bl. a. er afhængig af finan-



sieringsdispositionerne i forbindelse med køb og salg af ejendommen, udgør i redegørelsens eksempler 6-23.000 kr. svarende til mellem 13 og 30% af de samlede handelsudgifter. Stempelafgift er ikke gebyr for en ydelse, men fiskalt begrundet.

Handelsudgifternes sammensætning og størrelse kan give anledning til mobilitetsproblemer og reduceret effektivitet i omsætning og derved allokering af ejerboliger samt mangler, hvad angår effektiv tilpasning mellem udbudte og efterspurgte serviceydelser i henseende til variation i pris og kvalitet. Disse samfundsmæssige problemer kan påvirkes på flere måder.

### 2.1.3. Rapport om autorisationer o.l. set i relation til Konkurrenceloven

Rapporten *Autorisationsordninger o.l. - set i relation til Konkurrenceloven* (1991) indeholder følgende orientering om Konkurrencerådets principielle konkurrenceretlige holdning til autorisationsordninger o.l. og de dertil knyttede konkurrencebegrænsninger:

Adgangen til at udøve en række former for erhvervsvirksomhed kræver tilladelse fra det offentlige i form af autorisation o.l. Erhverv hvortil der kræves autorisation o.l., er typisk hjemmemarkedserhverv, der stort set er afskærmet fra udenlandsk konkurrence. Kriterierne for opnåelsen af autorisation o.l. er typisk betinget af krav af uddannelsesmæssig art og/eller af teknisk og sikkerhedsmæssig art.

I den udstrækning autorisationsordninger o.l. er baseret på saglige, objektive og rimelige adgangskriterier, der administreres konsekvent overfor alle, der ønsker at opnå adgang til markedet, er disse adgangskriterier næppe problematiske i konkurrenceretlig henseende.

Heroverfor står, at nogle autorisationsordninger er baseret på en begrænsning af det absolutte antal af erhvervsudøvere indenfor det pågældende område (f.eks. hyrevognskørsel, privat lægepraksis tilknyttet den offentlige Sygesikring og apotekervirksomhed). Sådanne begrænsninger i det absolutte antal af erhvervsudøvere må anses for at kunne medføre skadelige virkninger for konkurrencen og dermed effektiviteten.

Foruden selve adgangsreguleringen er i mange tilfælde knyttet yderligere - såvel privatretlige som offentligretlige - konkurrencebegrænsninger til udøvelsen af de autoriserede erhverv. Da Konkurrenceloven omfatter såvel offentlig som offentligt reguleret og privat erhvervsvirksomhed, er det nu muligt at foretage en samlet og ensartet konkurrenceretlig bedømmelse af disse konkurrencebegrænsninger.

De andre konkurrencebegrænsninger, der typisk er knyttet til autoriserede erhverv omfatter bl.a. tvungen medlemskab af brancheforeninger med heraf følgende pligt til at overholde foreningernes konkurrencebegrænsende kollegiale regler, fælles prisfastsættelse enten fastsat ved offentlig regulering eller ved horisontal prisvejledning i foreningsregi, geografisk markedsdeling, samt kollegiale regler, der f.eks. indeholder forbud mod forskellige former for avertering.

Sådanne yderligere tilknyttede konkurrencebegrænsninger kan ikke anses for nødvendige for at opnå en forsvarlig udøvelse af de pågældende erhverv og eftersom de autoriserede erhverv m.v. typisk findes indenfor hjemmemarkedserhverv, der stort set er afskærmet fra udenlandsk konkurrence, må den principielle konkurrenceretlige grundholdning til sådanne tilknyttede konkurrencebegrænsninger være, at de har de i Konkurrencelovens § 11 anførte skadelige virkninger for konkurrencen og dermed for effektiviteten.

#### **2.1.4. Anmeldelse af advokaters og ejendomsformidlers**

##### **branchemæssige vedtagelser**

Såvel advokaters som ejendomsformidlers brancheforeninger har vedtaget normer og regler for medlemmernes erhvervsudøvelse. Disse regler er omfattet af anmeldelsespligten i Konkurrenceloven.

For advokaterne drejer det sig om anmeldelse af de af Advokatsamfundet vedtagne vejledende salærtakster samt kollegiale regler (om f.eks. reklamer og etablering). Selv om taksterne betegnes som vejledende, kan de kun fraviges - også i nedadgående retning - under særlige omstændigheder.

Advokatsamfundet omfatter samtlige advokater, da advokater ifølge retsplejeloven er tvunget til at være medlem af Advokatsamfundet. Takstsystemet

met og de kollegiale regler virker således konkurrencebegrænsende på advokatvirksomhedernes erhvervsudøvelse.

Næsten alle ejendomsformidlere er organiseret i Dansk ejendomsmæglerforening (en sammenslutning af Foreningen af Danske Ejendomsformidlere og Danske Ejendomsægleres forening).

Foreningen har vedtaget vejledende salærtakster for medvirken ved køb og salg af fast ejendom. Det vejledende salærtakstsystem er i medfør af Konkurrenceloven anmeldt til Konkurrencerådet, idet det udøver eller vil kunne udøve en dominerende indflydelse på udøvelsen af ejendomsformidlingserhvervet. Ifølge takstsystemet beregnes salæret som hovedregel som en procentsats af købesummen. Der betales altid et minimumsbeløb.

Ud over den landsdækkende brancheorganisations vejledende salærtakster er anmeldt 18 lokale takstaftaler på ejendomsformidlingsområdet. Samtlige lokale aftaler har samme opbygning. Der betales et grundbeløb. Hertil tillægges et beløb beregnet som en procentsats af hele købesummen. Der betales altid et minimumssalær. Nedenfor findes en oversigt over de vejledende landsdækkende og lokale salærtakster vedrørende enfamiliehuse, ejerlejligheder og fritidshuse. Herudover er fastsat vejledende salærtakster for 4 andre ejendoms-kategorier. Dansk Ejendomsmæglerforening har i forbindelse med moms-lægningen i skrivelse af 1992-01-03 meddelt medlemmerne, at de gældende salærtakster, excl moms (de nedenfor beskrevne) skal *reduceres med 2,4 %*. Foreningen udsender nye salærtakster i foråret 1992.



*Vejledende tekster ved salg af enfamiliehuse*

Områder	Vejledende takst pr.	Vejl. takst pct. af købesum ekskl, moms	Grundbeløb i kr. ekskl, moms	Min. salær i kr. ekskl, moms
Brancheforeningen	05.08.91	2,41		<b>8.900</b>
<b>Lokalaftaler:</b>				
<i>Sjælland</i>				
Odsherred Nykøbing Sj. retskreds	01.09.91	1,82	5.900	
Næstved/ Vordingborg	15.08.91	1,80	5.800	
Storstrøms Amt samt Slagelse, Sorø, Ringsted, Kørsør, Hashøj, Fuglebjerg og Skælskør kommuner i Vestsjællands Amt	15.08.91	1,80	5.800	
Kalundborg	02.01.92	1,95	5.800	<b>9.500</b>
Haslev	15.08.91	1,80	5.800	
Lolland-Falster	01.09.91	1,82	5.900	
<b>Jylland</b>				
Hjørring, Hirtshals, Sindal, Løkken og Vrå kommuner	14.1.91	1,82	5.700	
Vest Himmerland	05.08.91	2,41		<b>8.900</b>
Randers	01.10.91	1,70	6.000	12.000
Viborg	01.09.90	1,80	5.000	8.600
Holstebro, Aulum og Vindedrup	01.01.92	1,8544	4.880	<b>8.686</b>

Områder	Vejledende takst pr.	Vejl. takst pct. af købesum ekskl, moms	Grundbeløb i kr. ekskl, moms	Min. salær i kr. ekskl, moms
Brancheforeningen	05.08.91	2.41		8.900
Jylland				
Herning/Ikast	20.12.90	1,90	4.500	
Ringkøbing, Videbæk, Skjern, Tarm, Ulfborg og Hvide Sande	02.01.92	1,85	5.000	8.900
Esbjerg/Fanø	01.04.91	1,85	5.000	8.700
Vejen	01.09.90	1,99	5.000	8.000
Fredericia/Børkop	21.1 1.91	2,55		1 1.800
Bramminge/Ribe	30.08.89	1,74	5.000	8.000
Østvedsyssel herunder Frederikshavn	01.01.91	1,80	5.500	8.700

*Vejledende takster ved salg af ejerlejligheder*

Områder	Vejledende takst pr.	Vejl. takst pct. af købesum ekskl, moms	Grundbeløb i kr. ekskl, moms	Min. salær i kr. ekskl, moms
Brancheforeningen	05.08.91	3,62		10.200

**Lokalaftaler***Sjælland*

Odsherred Nykøbing Sj. retskreds	01.09.91	1,82	5.90	10.200
Næstved/ Vordingborg	15.08.91	1,80	5.800	
Storstrøms Amt samt Slagelse, Sorø, Ringsted, Kørsør, Hashøj, Fuglebjerg og Skælskør kommuner i Vestsjællands Amt	15.08.91	1,80	5.800	
Kalundborg	02.01.92	2,75	5.800	10.300
Halslev	15.08.91	1,80	5.800	
Lolland-Falster	01.09.91	1,82	5.900	

*Jylland*

Hjørring, Hirtshals, Sindal, Løkken og Vrå kommuner	14.11.91	1,82	6.700	
Vest Himmerland	05.08.91	3,62		10.200
Randers	01.10.91	2,00	6.000	12.000
Viborg	01.09.90	3,38		10.200

Områder	Vejledende takst pr.	Vejl. takst pct. af købesum ekskl, moms	Grundbeløb i kr. ekskl, moms	Min. salær i kr. ekskl, moms
Brancheforeningen	05.08.91	3,62		10.200
<i>Jylland</i>				
Holstebro, Aulum og Vindedrup	01.01.92	2,44	4.880	9.955
Herning/Ikast	20.12.90	2,50	4.500	
Ringkøbing, Videbæk, Skjern, Tarm, Ulfborg og Hvide Sande	02.01.92	2,22	5.00	8.900
Esbjerg/Fanø	01.04.91	2,30	5.000	10.300
Vejen	01.09.90	2,29	5.000	8.000
Fredericia/Børkop	21.1.1991	3,84		11.800
Bramminge/Ribe	30.08.89	1,99	5.000	8.000
Østvendsyssel herunder Frederikshavn	01.01.91	1,80	8.000	10.300



*Vejledende takster ved salg af sommerhuse*

---

Områder	Vejledende takst pr.	Vejl takst pct. af købesum ekskl, moms	Grundbeløb i kr. ekskl, moms	Min. salær i kr. ekskl, moms
Brancheforeningen	05.08.91	6.03% af 100.000 kr. og 2,41 % af resten		<b>6.500</b>

---

**Lokalaftaler:***Sjælland*

Odsherred Nykøbing Sj. retskreds	01.09.91	1,82	5.900	
Næstved/ Vordingborg	15.08.91	1,80	5.800	
Storstrøms Amt samt Slagelse, Sorø, Ringsted, Korsør, Hashøj, Fuglebjerg og Skælskør kommuner i Vestsjællands Amt	15.08.91	1,80	5.800	
Kalundborg	02.01.92	1,95	5.800	<b>7.300</b>
Haslev	15.08.91	1,80	5.800	
Lolland-Falster	01.09.91	1,82	5.900	

*Jylland*

Hjørring, Hirtshals, Sindal, Løkken og Vrå kommuner	14.11.91	1,82	6.700	
Vest Himmerland	05.08.91	6.03% af 100.000 kr. og 2,41 % af resten		<b>6.500</b>

Områder	Vejledende takst pr.	Vejl takst pct. af købesum ekskl, moms	Grundbeløb i kr. ekskl, moms	Min. salær i kr. ekskl, moms
Brancheforeningen	05.08.91	6.03% af 100.000 kr. og 2,41 % af resten		6.500
Randers	01.01.91	2,00	6.000	12.000
Viborg	01.09.90	5,64% af 100.000 kr. og 2,26% af resten		6.100
Holstebro, Aulum og Vindedrup	01.01.92	1,9032	4.880	6.344
Herning/Ikast	20.12.90	1,95	4.500	
Ringkøbing, Videbæk, Skjern, Tarm, Ulfborg og Hvide Sande	02.01.92	1,85	5.000	6.500
Esbjerg/Fanø	01.04.91	1,85	5.000	8.700
Vejen	01.09.90	1,99	5.000	8.000
Fredericia/Børkop	21.1 1.91	6,38% af 100.000 kr. og 2,55% af resten		7.500
Bramminge/Ribe	30.08.89	1,74	5.000	8.000
Østvendsyssel herunder Frederikshavn	01.01.91	1,80	6.500	6.500

---

### **2.1.5. Anmeldelse af franchise- og samarbejdsaftaler på ejendomsformidlingsområdet**

I november 1991 besluttede Konkurrencerådet, at 12 franchise- og samarbejdsaftaler m.v. på ejendomsformidlingsområdet skulle anmeldes til Konkurrencerådet efter reglen i Konkurrencelovens § 5. Aftalerne udgør 3 komplekser med tilknytning til Nykredit/Unibank, Kreditforeningen Danmark og BRFkredit.

*Nykredit-aftalekomplekset* omfatter standardfranchiseaftalerne for JN Gruppen, Scheel & Orloff, DanBolig og 8 medlemmer af Ejendomsringen Danmark; endvidere Nykredits samarbejdsaftale med Foreningen Ejendomsringen Danmark samt Nykredits standardsamarbejdsaftale med en gruppe på 40 ejendomsformidlingsvirksomheder.

Franchise-giverselskaberne i JN Gruppen og Scheel & Orloff er 100%-ejede datterselskaber af Nykredit. DanBolig A/S er et 100% -ejet datterselskab af Unibank A/S, der indgår i det strategiske samarbejde med Nykredit. DanBolig A/S er franchisegiver i DanBolig-kæden. For 15 mio. kr. kan Nykredit endvidere i 1992 overtage Ejendomsringen Danmark A/S, der har de immaterielle rettigheder til ejendomsmæglerkædens logo, forretningskendetegn m.v. De 40 virksomheder med enslydende samarbejdsaftaler med Nykredit vil i 1992/93 få udbetalt et vederlag ved loyal opfyldelse af samarbejdsaftalen.

Virksomhederne i JN Gruppen, Scheel & Orloff og de 8 franchisetagere i Ejendomsringen Danmark har brugsret til den enkelte kædeforretning med tilhørende driftsmidler og inventar, der tilhører den enkelte kædes franchise-giverselskab. DanBolig-kædens virksomheder har egne forretningslokaler, medens inventar og EDB-materiel normalt tilhører franchise-giverselskabet. De resterende 74 medlemmer af Ejendomsringen Danmark og de 40 virksomheder har egne forretninger.

Standardfranchiseaftalerne for JN Gruppen og Scheel & Orloff og DanBolig indeholder konkrete bestemmelser vedrørende den totale drift af en kædeforretning. Det drejer sig blandt andet om forretningens ydre fremtræden og indretning, personalepolitik, markedsføring og annoncering, EDB, salg, kædesamarbejde, regnskab og budget samt afgiftsbetaling m.v. Scheel & Orloff A/S og DanBolig A/S har i konceptmanualer givet konkrete direktiver

vedrørende driften. Det enkelte franchisegiverselskab ejer kædens koncept, forretningskendetegn m.v.

Nykredit er direkte fastsat som samarbejdspartner for realkreditlån for de 40 ejendomsformidlere under forudsætning, at vilkårene er konkurrencedygtige i forhold til forbrugerne. Foreningen Ejendomsringen Danmark skal sikre, at de enkelte ejendomsformidlere i kæden foretager kreditformidling gennem en af Nykredit/Ejendomsringen Danmark A/S anvist realkreditvirksomhed. Også her forudsættes det, at der er konkurrencedygtige vilkår over for forbrugerne. Franchisetagerne i JN Gruppen og Scheel & Orloff skal foretage kreditformidling gennem en af henholdsvis JN Gruppen A/S og Scheel & Orloff A/S anvist realkreditvirksomhed eller anden finansiel virksomhed, der skal være konkurrencedygtig. I følge Scheel & Orloff's konceptmanual er Nykredit samarbejdspartner for optagelse af ejerskiftelån, med mindre sælger eller køber stiller krav om andet realkreditinstitut eller valget medfører merudgifter for sælger.

Der er etableret prisvejledning i Scheel & Orloff og DanBolig derved, at der skal tages udgangspunkt i de af Dansk Ejendomsrådgiverforening udarbejdede vejledende salærtakster og de lokale salærtakster.

Af oplysninger i dagspressen, af reklamemateriale og af de offentligt tilgængelige konceptmanualer for Scheel & Orloff og DanBolig fremgår, at Nykredit-kædernes samarbejdspartnere vedrørende specielle finansielle produkter (ejendomsforsikring, salg af private pantebreve m.v.) er Tryg Forsikring, Unibanks pantebrevsafdeling (tidligere Vollmond Bankier A/S) og EPA Invest A/S.

*Kreditforeningen Danmark-aftalekomplekset* omfatter standardfranchiseaftalen for Home-kæden, standardaftalen for Realgruppen, Kreditforeningen Danmarks samarbejdsaftale med Foreningen Realgruppen/Realgruppen A/S og kreditforeningens standardsamarbejdsaftale med en gruppe på 18 ejendomsformidlingsvirksomheder.

Home-kædens franchisegiverselskab er Home I/S, der ejes med 75% af Kreditforeningen Danmark og 25% af 3 store sparekasser (Bikuben, Sparekassen Nordjylland og Amtssparekassen Fyn). Kreditforeningen Danmark har i forbindelse med samarbejdsaftalen, der er uopsigelig til år 2000, stillet et

beløb på op til 40 mio. kr. til rådighed for Realgruppen. Lånebeløbet henstår uforrentet. Lånet kan kræves tilbagebetalt på anfordring.

Virksomhederne i Home-kæden har brugsret til den enkelte kædeforretning med tilhørende driftsmidler og inventar, der tilhører Home I/S. Realgruppens medlemmer og de 18 virksomheder har egne forretninger.

Home-kædens standardfranchiseaftale indeholder konkrete bestemmelser vedrørende den totale drift af en kædeforretning. Det drejer sig om indretning, personalepolitik, markedsføring og annoncering, EDB, kædesamarbejde, regnskab og budget, salg og afgiftsbetaling m.v. Kædens koncept, forretningskendetegn m.v. tilhører Home I/S. Realgruppens forretningskendetegn, logo m.v. ejes af kæden.

Det fremgår af standardfranchiseaftalen for Home-kæden, at franchisetager har pligt til at anbefale Kreditforeningen Danmarks produkter til sine kunder, medmindre det kan dokumenteres, at de ikke er konkurrencedygtige for sælger, respektive køber af fast ejendom. Realgruppens virksomheder har pligt til i videst muligt omfang alene at anbefale og formidle KD-realkreditlån og andre KD-produkter, herunder produkter fra andre virksomheder som Kreditforeningen Danmark har indgået samarbejde med, under forudsætning af, at produkterne er konkurrencedygtige, og at sælger og køber af fast ejendom ikke påføres ekstraudgifter.

Der er etableret prisvejledning i Home-kæden derved, at der skal tages udgangspunkt i de af Dansk Ejendomsmæglerforening udarbejdede vejledende salærtakster og de lokale salærtakster. Prispolitikken i Realgruppen kan fastsættes i de lokale realgrupper.

Af oplysninger i dagspressen og af reklamemateriale fremgår, at Home-kæden og Realgruppen har samarbejde med Hafnia vedrørende ejendomsforsikringer, og at de to kæder på pantebrevsområdet samarbejder med henholdsvis Gudme Raaschou Bankaktieselskab og Unibanks pantebrevsafdeling.

*BRFkredit-aftalekomplekset* omfatter BRFkredits hovedsamarbejdsaftale med EDC-gruppen med tilhørende tillægsaftale vedrørende ejerskiftelån til ejerboligområdet samt standardkontrakten for EDC-gruppen.

EDC-gruppen A/S og BRFKredit ejer hver 50% af EDC-partner A/S, der har en aktiekapital på 100 mio. kr. Udbygningen af EDC-kæden og samarbejdet mellem EDC og BRFKredit skal i væsentligt omfang foregå gennem EDC-partner A/S.

Hovedsamarbejdsaftalen mellem EDC-holding A/S og BRFKredit regulerer partnernes aktiviteter inden for realkredit- og ejendomsformidlingsområderne. Den anmeldelsespligtige del af tillægsaftalen vedrører specielt samarbejde vedrørende ejerskifterealkreditlån på ejerboligområdet. Tillægsaftalen omfatter vurdering af ejendomme og byggesager med henblik på fastlæggelse af belåningsmuligheder, lånesagsbehandling, udarbejdelse og afgivelse af lånetilbud, og udvikling/tilpasning og etablering af EDB-systemer til løsning af de enkelte opgaver.

EDC-gruppen fungerer ifølge aftalen som BRFKredits distributionsnet på privatkundeområdet, hvor samtlige EDC-virksomheder er autoriserede til at behandle lånesager for BRFKredit op til en belåningsværdi på 2 mio. kr. Ifølge tillægsaftalen er EDC-mæglerne forpligtet til i videst muligt omfang at formidle lån til BRFKredit, men aftalen er dog ikke til hinder for, at EDC-mæglerne løser tilsvarende opgaver på ad hoc basis for andre långivere.

Alle virksomheder i EDC-kæden skal indgå en standardsamarbejdskontrakt med EDC-gruppen A/S, der er kædens driftsselskab. Kontrakten regulerer blandt andet anvendelse af kædekoncept, herunder navn, varemærker og forretningskendetegn, EDB, generel markedsføring og annoncering.

EDC-gruppen og Baltica-koncernen har indgået en strategisk alliance. Samarbejdsaftalen omfatter bl.a. formidling af Balticas grundejerforsikringer gennem EDC-kædens forretninger, formidling af ejendomshandler, EDC-kædens overtagelse af Baltica-Bolig-kædens 16 forretningslokaler m.v.

De 7 ejendomsmæglerkæder og de to grupper af ejendomsformidlingsvirksomheder, der er omfattet af de tre aftalekomplekser, handlede som anført tidligere i 1990 ca. 80% af ejerboligerne og fritidshusene. De repræsenterer ca. 60% af samtlige ejendomsformidlingsvirksomheder.

Da de 3 aftalekomplekser, som det fremgår af det foranstående, indeholder en række reguleringer m.m., med henblik på at skabe en vis ensartethed i

adfærd og fremtoning hos de tilknyttede ejendomsformidlere, er der nu også på ejendomsformidlingsmarkedet etableret oligopolistiske konkurrenceforhold, hvor 3 store blokke (konkurrencemæssige enheder) er dominerende.

Aftalekomplekserne udgør derfor konkurrencemæssige enheder, der har en sådan indflydelse på konkurrenceforholdene på ejendomsformidlingsmarkedet og på den del af realkreditmarkedet, der omfatter ejerskiftelån til ejerboliger og fritidshuse, at de er dominerende i Konkurrencelovens forstand både hver for sig og når de ses under et.

De 9 standardfranchise- og samarbejdsaftaler («kædeaftaler») og de 2 individuelle samarbejdsaftaler mellem et realkreditinstitut og en ejendomsmæglerkæde er offentligt tilgængelige i deres helhed. Endvidere er aftalen mellem BRFKredit og EDC-kæden delvis anmeldelsespligtig, og denne del er offentlig tilgængelig.

Desuden er visse dele af konceptmanualerne for Scheel & Orloff og Dan-Bolig-kæderne og enkelte afsnit i Home-kædens konceptmanual offentligt tilgængelige. De dele af konceptmanualerne, der er undtaget fra offentlighed, indeholder oplysninger af teknisk karakter samt oplysninger, som er uden relevans for konkurrencen.

Fra det offentligt tilgængelige materiale gengives i det følgende et udpluk af ordlyden af vilkårene/forskrifterne/vejledningerne:

#### *JN Gruppen AIS*

FranchiseTager er forpligtet til at handle pantebreve gennem en af FranchiseGiver anvist formidler, til 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, alt under forudsætning af, at ovennævnte virksomheder tilbyder konkurrencedygtige vilkår.

#### *Scheel & Orloff AIS*

Såfremt der i sagen skal optages et nyt ejerskiftelån, må omgående indhentes lånetilbud fra realkreditinstituttet. Scheel & Orloff's samarbejdspartner vedr. optagelse af ejerskiftelån er Nykredit, medmindre

der fra parternes side stilles krav om andet, eller medmindre valget af Nykredit som långiver medfører merudgifter for sælger.

Der er en del af konceptet, at køber i alle sager, hvor ejendommen har egen forsikring, præsenteres for et tegningstilbud fra TRYG forsikring.

Vort samarbejde med TRYG forsikring indebærer, at vi uden beregning kan rekvirere besigtigelse med henblik på eventuel forsikring.

Dersom køber af en ejendom tegner forsikring hos TRYG, tilkommer der den pågældende butik xxxx af første års præmie i vederlag herfor.

#### *Nykredit/Ejendomsringen Danmark AIS*

Foreningen Ejendomsringen Danmark skal sikre, at de enkelte ejendomsformidlere i Kæden til enhver tid opfylder deres forpligtelser til at anvende de af Nykredit/Ejendomsringen Danmarks A/S anviste samarbejdspartnere, *at* handle pantebreve gennem en af Nykredit/Ejendomsringen Danmark A/S anvist formidler, *at* foretage kreditformidling gennem en af Nykredit/Ejendomsringen Danmark A/S anvist realkreditvirksomhed eller anden finansiel virksomhed samt til i øvrigt *at* formidle serviceydelser gennem de af Nykredit/Ejendomsringen Danmark A/S anviste virksomheder, alt under forudsætning af, at ovennævnte virksomheder tilbyder konkurrencedygtige vilkår over for forbrugerne.

Nykredit skal på tidspunktet for indgåelse af nærværende samarbejdsaftale etablere et depot med obligationer med en kursværdi svarende til kr. 15 mill. Obligationerne indlægges i et depot med Nykredit som registreret ejer. Renterne af obligationerne skal tilfalde Foreningen Ejendomsringen Danmark.

Værdien for Foreningen Ejendomsringen Danmark af renterne af det nævnte obligationsdepot modsvares af de økonomiske fordele, Nykredit opnår i forbindelse med indgåelse af nærværende aftale, hvori det pålægges ejendomsformidlerne at formidle kreditforeningslån m.v. gennem realkreditinstitutter m.v., anvist af Nykredit.



### *JN Gruppen AIS*

FranchiseTager er forpligtet til at følge de aftaler, som måtte blive truffet af Foreningen Ejendomsringen Danmark og Ejendomsringen Danmarks A/S vedrørende handel med pantebreve gennem en anvist formidler til at foretage kreditformidling gennem en anvist realkreditvirksomhed eller anden finansiel virksomhed samt til at formidle serviceydelser gennem de anviste virksomheder, alt under forudsætning af, at ovennævnte virksomheder tilbyder konkurrencedygtige vilkår og indtjening. Afgørelsen af, i hvilket omfang der, for så vidt angår ejendomsformidlerprovisioner, tilbydes tilstrækkeligt konkurrencedygtige vilkår træffes på FranchiseTagers vegne af Foreningen Ejendomsringen Danmark.

### *Nykredit*

Nykredit friholder EjendomsFormidler for afgifter, når der elektronisk trækkes oplysninger om hovedstol, restgæld, rente og ydelse fra Nykredits database.

EjendomsFormidler er forpligtet til at formidle realkreditlån til Nykredit samt at anvende de af Nykredit til enhver tid anviste samarbejdspartnere vedrørende formidling af pantebreve, anden kreditformidling og anden finansiel virksomhed samt til i øvrigt at formidle serviceydelser gennem de af Nykredit anviste virksomheder, alt under forudsætning af, at de anviste virksomheder tilbyder konkurrencedygtige vilkår i relation til forbrugerne. Nykredit respekterer forbrugers specielle ønske med hensyn til konkret valg af samarbejdspartner.

EjendomsFormidler er pligtig at præsentere Nykredits produkter og produkter anvist af Nykredit på bedst mulig måde over for kunder og forretningsforbindelser.

### *Dan Bolig als*

Ejendomsformidleren er forpligtet til at tilføre DanBolig a/s' stiftere og alliancepartnere forretninger, idet kunderne naturligvis har frit valg af pengeinstitut, forsikringsselskab og realkreditinstitut.

Det er DanBolig a/s' politik, at salær- og gebyrtakster ved indgåelse af salgsaftaler følger de vejledende satser, som den landsdækkende bran-

cheforening har anmeldt til Monopoltilsynet, således at konkurrencen først og fremmest baseres på kvaliteten af de ydelser, som tilbydes i DanBolig-butikkerne.

DanBolig a/s kan dog som følge af den generelle eller lokale konkurrencesituation fastsætte lavere takser efter samråd med repræsentanter for formidlere, der er tilsluttet DanBolig.

Muligheden for at reducere salærtaksterne skal således kun betragtes som en defensiv foranstaltning.

DanBoligs koncept indebærer en klar arbejdsdeling mellem Unibank/ Tryg Forsikring og ejendomsformidleren:

- Unibank varetager den økonomiske rådgivning samt finansieringen.
- Tryg Forsikring står for ejendoms- og byggefejlforsikring.
- Ejendomsformidleren tager sig af formidling og vurdering.

Den overordnede strategi i DanBolig-samarbejdet er at vænne kunderne til først at komme i Unibank for at få overblik over deres økonomiske situation. Denne strategi vil blive gennemført via Unibanks markedsføring på boligområdet.

Dermed er sælger klar til det næste skridt i ejendomshandlen: At få vurderet sin ejendom. Og her er det Unibank-medarbejderens ubetingede pligt at skabe kontakten til dig.

Grundlaget for ejendomshandlen er afdækning af købers økonomiske muligheder.

#### *Køberen er kunde i Unibank*

Hvis køberen er kunde i Unibank, henvises derfor hertil med henblik på at få gennemført økonomisk rådgivning og kreditvurdering på grundlag af en medbragt salgsopstilling.

### *Køberen er ikke kunde i Unibank*

Hvis køberen ikke er kunde i Unibank, kan du henvise til en af Unibanks filialer til budgetgennemgang eller selv tilbyde at opstille et budget for kunden. Du gør samtidig opmærksom på de vilkår, som Unibank bag Danbolig kan tilbyde at foretage efterfinansieringen på samt vilkårene for tegning af forsikringer gennem Tryg.

### *Kundesignaler*

Kunden vælger selvfølgelig frit såvel sit pengeinstitut som sit forsikringsselskab, men det er naturligvis hele tiden vigtigt at opfange signaler om en evt. utilfredshed med andre pengeinstitutter/forsikringsselskaber og henvise kunden til Unibank eller Tryg.

### *Home I/S*

Efter en overgangsperiode vil kæden af ejendomsmægler/ejendoms-handlerforretninger fremtæde og optræde samlet og som en ensartet helhed, herunder eksternt med hensyn til skiltning, salgs- og markedsaktiviteter, logo m.v., og internt med hensyn til butikssindretning, forretningsetik og -politik, fagligt niveau, samt omfang og indhold af produkt- og serviceydelser, hvorved kædens tilhørsforhold til Kreditforeningen Danmark vil være afgørende med hensyn til formidling af finansieringsordninger.

FRANCHISETAGER kan ikke uden franchisegivers samtykke anvende generelt lavere takster, end hvad der følger af lokale kotymer eller ordninger, eller hvad der i mangel af lokale kotymer eller ordninger følger af de vejledende takster.

Franchise giver har ret til at indgå aftaler med samarbejdspartnere og leverandører vedrørende produkter og ydelser af enhver art, som må anses for naturlige at tilbyde i forbindelse med omsætning af fast ejendom, herunder finansierings- og forsikringsprodukter/ydelser, således som det til enhver tid måtte være fastlagt i Konceptet, at FRANCHISETAGER skal udbyde i Forretningen.

Franchise giver kan bestemme, at FRANCHISETAGER skal ophøre med at udbyde produkter eller ydelser, som konkurrerer med de i pkt. 14.1. omhandlede.

Specielt vedrørende Kreditforeningen Danmarks til enhver tid værende produkter har FRANCHISETAGER pligt til at anbefale disse til kunderne, medmindre det kan dokumenteres, at produkterne ikke er konkurrencedygtige for kunden.

#### *Realgruppen*

Realgruppemedlemmerne, Realgruppen og Realgruppen A/S er forpligtet til i videst muligt omfang at anbefale og formidle KD realkreditlån, og eventuelle andre KD produkter anvist af KD eller et af KD helt eller delvist ejet selskab, herunder produkter fra andre virksomheder som KD måtte indgå et samarbejde med, under forudsætning af at disse produkter er konkurrencedygtige for medlemmets kunder. Parterne forudsætter, at KD foranlediger markedsføring af produkterne i overensstemmelse med den til enhver til herskende konkurrencesituation. Det er endvidere en forudsætning, at køber og sælger af fast ejendom ikke derved pålægges nogen form for ekstraudgift eller andre negative konsekvenser heraf. Realgruppen er forpligtet til at sikre, at Realgruppens medlemmer nøje vurderer dette i hvert enkelt tilfælde, således at køber og sælger af fast ejendom opnår den bedst mulige løsning i hver enkelt handel.

I tilfælde af, at Realgruppen er af den opfattelse, at de af KD anviste produkter ikke er konkurrencedygtige for medlemmets kunder, har Realgruppen pligt til straks via samarbejdsudvalget at orientere KD herom med en nærmere begrundelse.

Realgruppen, Realgruppen A/S og dens medlemmer må ikke i sin markedsføring eller sit arbejde anbefale andre realkreditinstitutioner, eller andre virksomheder, der er i konkurrence med KD, eller en af KD offentligt kendt samarbejdspartner, og medlemmet må ikke på nogen måde markedsføre produkter fra sådanne virksomheder.

#### *BRFkredit og EDC-gruppen*

Det er begge Parters forudsætning, at en Part prioriterer levering af opgaver til den anden Part forud for levering af opgaver til den anden Parts konkurrenter. I denne prioritering skal indgå en vurdering af, om den anden Parts ydelser betragtet som helhed er fuldt konkurrencedygtige såvel i relation til tid som til kvalitet og pris.

Såfremt indhøstede erfaringer viser, at de anførte forudsætninger fuldt ud kan opfyldes gennem samarbejdet, skal parterne i Styregruppen overveje, om det er muligt og hensigtsmæssigt i større eller mindre omfang at udvikle den i 9.4 anførte prioritering til eksklusivitet.

### **2.1.6. Undersøgelse af ejendomsformidlingsbranchen**

Konkurrencerådet har besluttet, at der i henhold til Konkurrencelovens § 8 skal iværksættes en undersøgelse af ejendomsformidlingsområdet.

Undersøgelsen gennemføres med henblik på at fremme gennemsigtigheden omkring de forhold, der har betydning for konkurrencen på ejendomsformidlingsmarkedet.

Den skal omhandle markedets struktur- og konkurrenceforhold, produkter, prisdannelse og prisspredning, herunder søge at belyse udviklingen i effektivitet blandt andet på baggrund af etableringen af ejendomsmæglerkæder med tilknytning til finansielle virksomheder.

Undersøgelsen skal ses i sammenhæng med den i 1990 offentliggjorte redegørelse om udgifter ved skift af ejerbolig, jf. foran under 2.1.2., og med Konkurrencerådets indhentning af oplysninger forud for beslutningen om anmeldelsespligt for en række franchise- og samarbejdsaftaler, jf. foran under 2.1.5.

## **2.2. Forbrugerombudsmandens aktiviteter på ejendomsformidlingsområdet**

### **2.2.1. Markedsføringsloven**

Mens Konkurrenceloven skal sikre effektivitet gennem konkurrence, er det markedsføringslovens formål at sikre, at konkurrencen og erhvervsvirksomhed i øvrigt foregår i overensstemmelse med god markedsføringsskik, dvs. på en måde, som er samfundsmæssigt acceptabel, loyal i forhold til andre erhvervsdrivende og rimelig ud fra et forbrugersynspunkt.

Udover denne generelle adfærdsnorm forbyder markedsføringsloven bl.a. specifikt anvendelse af vildledende salgsfremmende oplysninger, herunder at anvende garantitermen, medmindre den dækker over et løfte, som giver modtageren en reelt bedre retstilling end den, han ellers ville have haft, lige-

som der stilles krav om en efter vedkommende produkts eller ydelses art forsvarlig vejledning.

Forbrugerombudsmanden fører tilsyn med markedsføringslovens efterlevelse, jf. nærmere om markedsføringsloven foran under 1.5.

### **2.2.2. Salgsgaranti**

En ejendomsformidlers garanti for salg inden en bestemt dato, således at kunden friholdes for visse udgifter (f.eks, de løbende udgifter på ejendommen, annonceudgifter o.s.v.), hvis ejendommen ikke er solgt inden vedkommende dato, er efter Forbrugerombudsmandens opfattelse i strid med god markedsføringsskik. En sådan garanti udsætter ejendomsformidleren for en økonomisk risiko, hvis hans vurdering af ejendommens værdi og markedet ikke holder stik, hvilket kan tænkes at påvirke hans rådgivning om salgspris m.v. Efter Forbrugerombudsmandens opfattelse er der risiko for, at formidleren vil søge at påvirke sælger til at acceptere en for lav salgspris. Lykkes det ham nemlig ikke at få solgt som garanteret, får han udgifter i stedet for indtægter. Se *Forbrugerstyrelsen Juridisk Årbog 1990*, s. 42 f. *1989*, s. 42 og *Forbrugerombudsmandens Beretning 1977-78*, s. 86 f, *1979-80*, s. 67 og *1987*, s. 22. Af årstallene i disse henvisninger fremgår, at problemet har en vis konstant karakter.

I *Forbrugerstyrelsens juridisk Årbog 1991*. s. 65, er omtalt en sag, hvor en ejendomsmæglerkæde annoncerede med, at forbrugerne kunne købe en salgsgarantiforsikring, der sikrede mod risikoen for at sidde med 2 huslejer, ligesom ejendomsmæglerkæden garanterede et forud aftalt minimumsoverskud, når den faste ejendom var solgt. En forbruger henvendte sig hos en af ejendomsmæglerne i kæden med henblik på salg af sin faste ejendom samt tegning af en salgsgarantiforsikring. Ejendomsmægleren ville imidlertid ikke sælge den pågældende forsikring, idet friværdien i forbrugerens bolig ikke udgjorde minimum 10 % af den pris, boligen skulle udbydes til salg for. I den anledning udtalte Forbrugerombudsmanden, at det ville være bedre stemmende med kravet om god markedsføring i markedsføringslovens § 1, om ejendomsmæglerkæden allerede i annonceringen oplyste om betingelserne for tegning af en forsikring. Endvidere gjorde Forbrugerombudsmanden opmærksom på, at ordet garanti ikke bør anvendes, medmindre garanti-erklæringen giver modtageren en bedre retstilling, end den han har efter lovgivningen, jf. markedsføringslovens § 4. Forbrugerombudsmanden an-

modede selskabet om at ophøre med at annoncere på den pågældende måde, idet modtagelsen af en ydelse mod vederlag ikke berettiger til anvendelsen af garantiudtrykket. Den erhvervsdrivende gav skriftlig meddelelse om, at man fremover ville omtale kravet om 10 % friværdi i annoncematerialet, ligesom man ville ophøre med at anvende garantitermen i markedsføringen af den pågældende forsikring.

### **2.2.3. Bruttosælær**

En ejendomsmægler annoncerede under overskriften »Solgt - i modsat fald - intet sælær og ingen annonceudgifter«. Forbrugeren henvendte sig til ejendomsmægleren med henblik på indgåelse af kommissionsaftale om forbrugers faste ejendom. Ejendomsmægleren ønskede imidlertid ikke at tage ejendommen i kommission under de betingelser, som var angivet i annoncen, idet forbrugers ønske om sælærpris efter ejendomsmæglerens vurdering var urealistisk høj. Den pris, forbrugeren ønskede ejendommen sat til sælær til, var netop så høj, at han ikke ville tabe på handelen. Derimod var den ønskede sælærpris ingen hindring for at indgå kommissionsaftale hvilende på *nettosælærprincippet* (der indebar, at sælær selv skulle afholde annonceudgifter m.v., hvad enten ejendommen sælætes eller ej).

I anledning af det passerede udtalte Forbrugerombudsmanden, at han finder *bruttosælærordningen* tiltalende, idet den fremstår som let overskuelig for forbrugeren, der på forhånd kan beregne, hvor meget omkostningerne i forbindelse med sælæret beløber sig til. Forbrugerombudsmanden understregede imidlertid, at indførelsen af bruttosælærmetoden efter hans opfattelse medfører skærpede krav til ejendomsformidlerens informationspligt. Dette indebærer bl.a., at en ejendomsmægler bør tilkendegive, såfremt forbrugeren for at indgå aftale på de vilkår, der ligger i bruttosælærmetoden, skal opfylde særlige kriterier, eller der i øvrigt er begrænsninger i forbrugers mulighed for at vælge den pågældende løsning.

Forbrugerombudsmanden gav således udtryk for, at den pågældende form for annoncering uden yderligere tilkendegivelse, og når henses til at forbrugeren ikke frit kan vælge at indgå aftale på disse vilkår, måtte anses for at stride mod kravet om god markedsføringsskik. Dette skulle navnlig ses i lyset af, at forbrugeren i den konkrete situation, hvor ejendomsmægleren fandt det urentabelt at indgå aftale om bruttosælær, blev henvist til at indgå kommissionsaftale hvilende på *nettosælærprincippet* og dermed selv betale såvel

annonce- som salærudgifter. Forbrugerombudsmanden henstillede, at ejendomsmægleren fremover indrettede sin markedsføring i overensstemmelse med Forbrugerombudsmandens tilkendegivelser og modtog skriftlig bekræftelse herpå fra ejendomsmæglerselskabet. Se *Forbrugerstyrelsens Juridisk Årbog 1991* side 65.

I en udtalelse af 2. maj 1990 over betænkning nr. 1125/1990 har Forbrugerombudsmanden givet udtryk for, at det »kan meget vel være i strid med markedsføringslovens § 1 eller § 2, stk. 1 at anbefale bruttosalærmetoden, såfremt det synes åbenbart, at forbrugeren havde stået sig bedre ved at vælge nettosalærmetoden. Dette kan være tilfældet, såfremt forbrugeren ønsker at sælge en fast ejendom, der på forhånd må antages at kunne sælges hurtigt og måske uden annoncering«. Hertil føjedes, at Forbrugerombudsmanden ikke har »stillet krav om, at der, hvis bruttosalærmetoden benyttes, skal gives oplysning om annonceprovision. Dette skal ses i lys af, at prisen er et vigtigt konkurrenceparameter, når forbrugeren vælger bruttosalærmetoden, hvorfor den ejendomsformidler, der selv ønsker at beholde ydede annoncerabatter, nødvendigvis må lade dette komme til udtryk i pristilbudet«.

#### **2.2.4. Før-/nu-pris**

I sommeren 1990 annoncerede et realkreditinstitut med, at man solgte tvangsauktionsejendomme til nedsat pris. I tilbudsannoncen forklarede det, at kreditinstituttet solgte huse til den reelle markedspris, og det fremgik, at denne markedspris var fremkommet ved, at en ejendomsmægler havde vurderet, hvad husene var værd. Ved omtalen af det enkelte hus i tilbudsannoncen var besparelsen angivet, f.eks, køber sparer 129.000 kr. ved køb af en nærmere identificeret fast ejendom. Forbrugerombudsmanden udtalte for det første, at det burde fremgå af annoncen, hvordan besparelsen på den enkelte faste ejendom er fremkommet. I modsat fald er der tale om vildledende og urimeligt mangelfulde angivelser i strid med markedsføringslovens § 2, stk. 1. Endvidere udtaltes det, at det, der i annoncematerialet fremhævedes som en besparelse, i mange tilfælde dækkede over, at ejendommen havde gennemgået en forringelse ved i en kortere eller længere periode at have været ubeboet og dermed ikke vedligeholdt. Det fandtes tvivlsomt, hvorvidt man med rette kunne tale om en »besparelse« i de tilfælde, hvor ejendommen typisk trængte til istandsættelse eller efter omstændighederne er omfattende renovering. Forbrugerombudsmanden udtalte endelig, at det



i det hele taget er tvivlsomt, om ejendomsmarkedet egner sig til anvendelse af »før- og nu-priser« og udtryk som »spar« m.v.

Forbrugerombudsmanden anmodede det pågældende realkreditinstitut om straks at ophøre med den pågældende form for annoncering og modtog skriftlig bekræftelse herpå. Se *Forbrugerstyrelsen Juridisk Årbog 1991* side 66.

### 2.2.5. Annoncerabatter

Nogle af Forbrugerombudsmanden behandlede sager har vedrørt spørgsmålet om aviser og dagblades ydelse af annonceprovision til ejendomsformidlere - de såkaldte annoncerabatter. Forbrugerombudsmanden har i den anledning givet udtryk for, at ejendomsformidlere efter hans opfattelse som udgangspunkt skal dokumentere annonceudgifter og kun kræve sig betalt for reelle udgifter, dvs. at ydede rabatter skal tilfalde forbrugerne.

### 2.2.6. Ydelseskvalitetssammenlignende reklame

I en udtalelse af 24. oktober 1991 fandt Forbrugerombudsmanden, at Nykredit i en informationsskrivelse bibragte læseren det indtryk, at der ved lån optaget i Totalkredit er større risiko for, at en eventuel køber ved ejerskifte ikke vil blive godkendt som ny debitor af lånet, end tilfældet vil være ved lån optaget i andre realkreditinstitutter. Da dette afvistes af Totalkredit, og da Nykredit ikke havde godtgjort sine påstande, fandtes udtalelsen vildledende og i strid med markedsføringslovens § 2, stk. 1 og stk. 2.

Dansk Ejendomsmæglerforening indrykkede en annonce med budskabet, at det er mere betryggende at benytte et medlem af foreningen end andre ejendomsformidlere. Under henvisning til, at annoncen gav indtryk af, at forbrugeren ved henvendelse til andre end ejendomsmæglere ikke kunne forvente at få den kvalificerede assistance, som ifølge annoncen var karakteristisk for ejendomsmæglere, fandtes annoncen i strid med god markedsføringsskik og utilbørlig overfor andre erhvervsdrivende. Se *Forbrugerstyrelsen Juridisk Årbog 1989*, s. 43.

## 3. Udkig til forholdene i andre lande

Udvalget er ikke i forbindelse med udarbejdelsen af denne betænkning gået nærmere ind på reguleringen i andre lande.

Udvalget har imidlertid noteret, at den to-leddede ordning vi har i Danmark, hvor der først oprettes en slutseddel og derefter - typisk med advokatbistand - skrives et skøde, er ukendt i de øvrige nordiske lande, hvor ejendomsformidleren foretager berigtigelsen, mens en to-leddet ordning praktiseres i mange andre lande, f.eks. Tyskland, jf. *Betænkning nr. 111011987 om tilbage trædelsesret ved aftaler om køb af fast ejendom og opførelse af bvgning*. s. 16.

Udvalget har også noteret, at der i de øvrige nordiske lande og i f.eks. Tyskland. England og Frankrig er særlig lovgivning om ejendomsformidling. Lovgivningen i disse lande indeholder en stillingtagen til mange af de spørgsmål, som Udvalget agter at overveje, jf. problemkataloget foran. En fællesnævner findes imidlertid ikke. I nogle lande er udgangspunktet f.eks. fri etableringsret som ejendomsformidler, i andre stilles krav om faglige kvalifikationer. I nogle lande må virksomheden kun drives af selvstændige, i andre tillades den udøvet af f.eks. pengeinstitutter ved ansatte, kvalificerede til selvstændig virksomhed på området. Det umiddelbare billede ved et udkig til forholdene i andre lande er derfor ret så flimrende.

Fremfor kendskab til den udenlandske regulerings indhold vil det derfor i relation til en række centrale spørgsmål være nok så interessant, om det er muligt at konstatere, hvilken effekt forskelle i regulering har haft for ydelsesudbuddet, erhvervsstrukturudviklingen, markedets effektivitet og forbrugernes tilfredshed. Udvalget har imidlertid ikke nogen forventning om, at der foreligger undersøgelser heraf. Hertil kommer, at etableringsregulering f.eks. næsten altid udspringer af en eksisterende erhvervsstruktur og i reglen har en konserverende effekt.

På nogle punkter, f.eks. det kontraktlige forhold mellem opdragsgiver og formidler og formidlerens ansvar overfor ejendomshandelens anden part, kan et indblik i nyere udenlandsk regulering formentlig være af relevans. Udvalget vil derfor under behandlingen af de hermed forbundne spørgsmål inddrage udenlandske forhold, så langt det nu engang måtte være praktisk muligt. Udenlandske erfaringer kan også være relevante på andre punkter, jf. f.eks. problemkatalogets pkt. 7.

#### **4. Fremkig ind i Det indre Marked og EF-regulering**

EØFT (Traktaten om Det Europæiske Økonomiske Fællesskab) forbyder i art. 7 forskelsbehandling på grundlag af nationalitet. Samtidig er det et mål med EF og Det indre Marked at sikre fri bevægelighed for varer, personer, arbejdskraft, tjenesteydelser og kapital.

Det følger umiddelbart af disse principper og deres nærmere konkretisering i EØFT, at danske regler vedrørende ejendomsformidling og hermed forbundne tjenesteydelser ikke må være nationalitetsdiskriminerende (art. 7) og ikke må indeholde restriktioner for den frie etableringsret eller ydelsesudveksling i EF, medmindre noget sådant er nødvendigt for at tilgodese et anerkendelsesværdigt formål (f.eks, forbrugerbeskyttelse) og ikke går videre end påkrævet (art. 52 og 59).

Disse grundregler i EØFT suppleres af direktiv af 12. januar 1967 om gennemførelse af etableringsfrihed og fri udveksling af tjenesteydelse for selvstændig virksomhed indenfor ejendomshandel m.v. (EFT 1967/140 s. 3). Direktivet omfatter bl.a. virksomhed som sagkyndig eller formidler i forbindelse med køb og salg af fast ejendom. Det forpligter navnlig medlemslandene til at afskaffe begrænsninger, som hindrer borgere fra EF-lande i at etablere sig i værtslandet på de samme betingelser og med de samme rettigheder som indlændinge og dér udføre tjenesteydelser. Kravene om dansk indfødsret og bopæl i Danmark som betingelse for udstedelse af næringsbrev som ejendomshandler og beskikkelse som ejendomsmægler gælder da heller ikke for EF-borgere, jf. bekendtgørelse nr. 205 af 22. april 1976 og bekendtgørelse nr. 117 af 19. februar 1992 samt Industriministeriets cirkulære af 24. juni 1983 om ret for EF-statsborgere m.v. til næring efter Næringsloven og Restaurationsloven samt til visse beskikkelser. Konsekvensen heraf er, at en hvilken som helst EF-borger kan etablere sig som ejendomsformidler i Danmark i form af ejendomshandler.

Grundreglerne i EØFT suppleres endvidere af EF's regler om anerkendelse af erhvervsuddannelser, nemlig direktiv 89/48/EØF om indførelse af en generel ordning for gensidig anerkendelse af eksamensbeviser for erhvervskompetencegivende videregående uddannelser af mindst tre års varighed (EFT 1989 L 19/16) og et kommende direktiv om anden generelle ordning for anerkendelse af erhvervsuddannelser til supplerende af direktiv 89/48/EØF, som for tiden er under behandling i Ministerrådet, som netop har vedtaget en

fælles holdning. Ejendomsmæglererhvervet er omfattet af direktivforslaget, hvis vedtagelse vil betyde, at der ikke kan nægtes en EF-borger beskikkelse som ejendomsmægler under henvisning til manglende kvalifikationer, såfremt vedkommende har det i en anden medlemsstat foreskrevne eksamensbevis for erhvervets udøvelse, og der ikke er væsentlige forskelle på forudsætningerne, hvorunder erhvervet udøves i Danmark og vedkommende andet EF-land. Direktivets gennemførelse i dansk ret er sikret med lov nr. 291 af 8. maj 1991 om adgang til udøvelse af visse erhverv i Danmark for statsborgere i De Europæiske Fællesskaber og de nordiske lande.

Pengeinstitutter og realkreditinstitutter etableret i et andet EF-land har uden videre ret til at etablere filial i Danmark eller tilbyde sine ydelser direkte i Danmark, jf. Andet direktiv om samordning af lovgivningen om adgang til at optage og udøve virksomhed som kreditinstitut (EFT 1989 L 386/1). Også når det gælder udenlandske forsikringsselskaber og advokater, lettes deres adgang til at optræde på det danske marked af EF-regulering.

Det indre Markeds etablering indebærer således på den ene side, at alle EF-udbydere af de for ejendomsomsætning relevante ydelser i princippet vil have fri adgang til at gå ind på det danske marked og på den anden side, at eventuelle etableringskrav må ses i lyset af, hvilke krav der stilles i de andre EF-lande, og at eventuelle andre krav vedrørende virksomhedsudøvelse på markedet ikke må udformes på en sådan måde, at de diskriminerer ikke-danske EF-virksomheder eller opstiller særlige forhindringer for deres optræden her i landet. Udvalget vil være opmærksom på disse forhold ved arbejde med de enkelte problemer.

Udvalget vil også tage EF's konkurrenceregler i betragtning i det omfang, der er anledning til det.

## Bekendtgørelse af næringslov

Herved bekendtgøres næringslov nr. 601 af 10. december 1975 med de ændringer, der følger af lov nr. 139 af 29. marts 1978, lov nr. 317 af 4. juni 1986 og lov nr. 851 af 23. december 1987.

### Kapitel 1

#### Lovens område

§ 1. Denne lov gælder for selvstændig næringsvirksomhed som:

- 1) Handlende, håndværker og industridriven-  
de.
- 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. 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, 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 registrering 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, stk. 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.

§ 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 af 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 for 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 udsalgssteder, 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 om-

fører 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. 4.1* Øvrigt må salg ved omførelse 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.

§ 13.1 særlige tilfælde kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen give personer og selskaber m.v. tilladelse til for et begrænset tidsrum ad gangen 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 kommunalbestyrelsen 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 industridrivende 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.<sup>1)</sup>

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

§ 17. Personer, der har bestået svendeprøve 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 videre salg 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, vekselere 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. Vekselerere skal have fast forretningssted.

*Stk. 4.* I det omfang anden lovgivning tillader danske pengeinstitutter, børsmæglerselskaber og kreditinstitutter med særlig tilladelse 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 drevne 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 politikredsen.

§ 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, 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. Lov nr. 851 af 23. december 1987 indeholder

§ 31. Loven gælder ikke for Færøerne og følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:  
Grønland. Loven træder i kraft den 1. januar 1988.

*Industriministeriet, den 25. marts 1988*

NILS WILHJELM

/ J. Hammer Hansen

<sup>1)</sup> Nu lov om butikstid.



## Bekendtgørelse af lov om ejendomsmæglere

Herved bekendtgøres lov nr. 218 af 8. juni 1966 om ejendomsmæglere med de ændringer, der følger af lov nr. 851 af 23. december 1987.

§ 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 borgerlig straffelovs § 78, stk. 2, nævnte omstændigheder.

Stk. 5. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan undtage fra betingelsen i stk. 2, nr. 1. I 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 betingel-

serne 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 (Ejendomsmæglerkommissionen), 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. Er beskikkelse som ejendomsmægler bortfaldet efter stk. 1 eller frakendt efter borgerlig straffelovs § 79, skal den straks tilbageleveres Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Stk. 3. Ophører grunden til en 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 egnede 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 er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Stk. 2.1 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 om ejendomsmæglers 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 salgspoststilling, 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 franchiseaftale 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-erhvervs-mæssig, 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 forfalds dag 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 indekssvilkår, 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 ejendoms-skatte 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 hidtidig 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 kræftende 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 nøjagtigt 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 også 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 V\* af det aftalte salær beregnet på grundlag af den købesum, hvortil ejendommen skulle udbydes.

*Stk. 5.* Ved bytてhandel, 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.			
<b>Pris:</b>		Kontant udbetaling:	
Gæld der overtages uden for købesummen:		Stempelomkostninger, skøde og pantebreve:	
Årlig bruttoydelse, ekskl. forrentning af udbetaling:		Indskud, prioriteringsomkostninger, overtagelsesgebyrer eller andre kontante omkostninger:	
Første års skattemæssige fradrag:			
Følgende prioritetsnumre har <b>ændret eller</b> variabel rente/ydelse i løbetiden:		Advokatssalær for handelens berigtigelse i henhold til vejledende takster:	
Følgende prioritetsnumre har indeksvilkår:		I alt:	
Følgende prioritetsnumre forfalder <b>med nedenstående</b> restgæld den:		NB: Ved ændring af udbudsvilkårene ændres ejendommens hovedtal.	



26. juli 1991  
j.nr. B.4.2.

**NORMER**

**DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING**

- I KRAVSSPECIFIKATIONER
- II GENERELLE FORHOLD  
KLIENTBEHANDLING
- III MARKEDSFØRING
- IV HONORERING
- V OMKOSTNINGSDÆKNING

## I      KRAVSSPECIFIKATIONER

Følgende kravsspecifikationer er gældende for foreningens medlemmer som værende minimumskrav for udførelse af hvervet i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik:

### 1. SALGSAFTALE

Ved indgåelse af salgsaftale, der bør være skriftlig og tidsbegrænset, fx ved brug af en gensidigt underskrevet formular eller ved bekræftelse, skal følgende præciseres:

Objektets identitet, den aftalte salærtakst, hvervgivers dækning af afholdte udlæg eller anden betaling, herunder aftalt beløb til dækning af annonceudgifter eller aftale om udsendelse af periodevise opgørelser over afholdte annonceudgifter, aftalens opsigelsesforhold, specifikation af de forpligtelser, hvervgiver indgår fx i forbindelse med aftalens ophør, herunder arbejdsvederlag, eller ved salg, udlejning eller forpagtning uden ejendomsmæglerens medvirken.

I tilknytning til aftalens oprettelse skal endvidere de vilkår præciseres, hvorpå objektet udbydes, ligesom der til brug for hvervgiver ved ikke-erhvervsejendomme skal udarbejdes et salgsbudget på grundlag af udbudsvilkårene. Det skal heraf fremgå, hvilke omkostninger, hvervgiver må forvente i forbindelse med salg, herunder ved objektets omprioritering, samt hvervgivers kontantprovenu incl. værdien af en evt. sælgerprioritet. Når ændrede forhold tilsiger det, fx når udbudsvilkårene ændres, skal ajourført salgsbudget tilstilles hvervgiver.

Ændringer i en bestående salgsaftale skal efterfølgende bekræftes.

Ved en aftales ophør uden salg, udlejning eller forpagtning skal hvervgiver på begæring tilsendes fortegnelse over anviste emner i det omfang, der er taget forbehold om salær ved senere salg, udlejning eller forpagtning til disse.

### 2. SALGSOPSTILLING

Salgsopstillingen skal som minimum indeholde de i bekendtgørelse nr. 673 af 3. oktober 1990, § 9 opstillede krav.

### 3. SLUTSEDEL

Slutsedlen skal som minimum opfylde de i bekendtgørelse nr. 673 af 3. oktober 1990, § 11 opstillede krav.

For ejerlejligheder skal udover ejerforeningens vedtægter, budget, årsregnskab og referat af seneste ordinære og evt. ekstraordinær(e) generalforsamling(er) vedlægges.

Forinden en køber underskriver en af ejendomsmægleren udfærdiget slutseddel, skal tilbud fremsættes om udarbejdelse af et individuelt, personligt og specificeret budget.

En slutseddel, der ikke underskrives samtidig af parterne, skal være påtegnet købstilbud/salgstilbud med angivelse af en frist for medkontrahentens accept, og der skal gøres opmærksom på, at en handel først er indgået, når begge parter har underskrevet.

#### 4. UDLEJNING:

Ovenstående regler for salg gælder analogt for udlejning i det omfang og med de begrænsninger, der følger af forholdets natur.

Ejendomsmægleren må i tilfælde af direkte eller indirekte interesse i lejeobjektet ikke kræve salær. En lejer skal inden lejeaftalens indgåelse gøres bekendt med alle forhold, der har betydning for beslutningen om lejemålets indgåelse.

#### 5. VURDERING mv.:

En vurderingsforretning (syn- og skøn) skal, uanset vurderingens eller erklæringens art, som minimum indeholde oplysning om følgende:

1. Rekvirent
2. Objektets identifikation
3. Formål/tema
4. Generelle oplysninger
5. Fremlagte bilag og indhentede oplysninger
6. Besigtigelse
7. Beskrivelse
8. Værdiansættelse
9. Forudsætninger
10. Habilitetserklæring
11. Ikke-Offentliggørelsesklausul (må ikke anvendes ved retlige syn og skøn)
12. Antal eksemplarer, vurderingsforretningen er udfærdiget i, og til hvem, disse er fremsendt

Herudover skal faktura fremsendes til rekvirenten (med kopi til dommeren), ligesom lånte dokumenter returneres med bemærkning herom.

## **II    GENERELLE FORHOLD:**

1. Det er stridende imod god skik at rådgive eller yde anden bistand inden for et fagområde, hvor det pågældende medlem ikke uddannelsesmæssigt eller i praksis er rustet til professionel betjening.
2. Når et dokument oprettes og underskrives ved ejendomsmæglerens foranstaltning, skal de implicerede parter have genpart eller kopi af det underskrevne dokument.
3. Ejendomsmægleren har ifølge klagenævnspraksis pligt til at gøre kunden opmærksom på kurssikring. Undladelse heraf kan medføre reduktion eller fortabelse af salær.
4. Såfremt et medlems eventuelle pantebrevsselskab er køber til et pantebrev i forbindelse med en handel, skal der altid forinden indhentes et alternativt tilbud fra en uvildig pantebrevsaftager.

## **III    MARKEDSFØRING/ANNONCERING**

1. Annoncering og markedsføring skal ske inden for Markedsføringslovens regler, ligesom påbud fra forbrugerombudsmand skal efterleves.
2. Firmaindehavers/-eres navn(e) skal fremgå af firmaets brevpapir og andre steder, hvor firmaet identificerer sig.
3. Ordet "ejendomsmægler" og sammensætninger heraf må kun benyttes af personer, der har opnået beskikkelse som ejendomsmægler.

## **IV    HONORERING**

### **1. Salg, udlejning, forpagtning**

Salg, udlejning og forpagtning honoreres på grundlag af det opnåede resultat, som en procentdel af købesum og lign., eller som et fast forud aftalt beløb.

Ved opsigelse i aftaleperioden beregnes arbejdsvederlag i henhold til aftalen og reglerne herom.

### **2. Vurdering, - syn og skøn - anden rådgivning**

Honorarer beregnes som en kombination af tidsforbrug, specialviden og ekspertise, sat i forhold til objektets

art og værdi.

### 3. Finansiering - Prioritering

#### 1. Omprioritering:

I det omfang, ejendomsmæglere forestår omprioritering, skal aftale om arbejdets art og honorarets størrelse være skriftlig.

Der er kutyme for at benytte de for advokater gældende takster.

#### 2. Gebyr ved indhentelse af kurser på private pantebreve:

For at indhente kurser på private pantebreve kan der beregnes et passende gebyr.

#### 3. Andre forhold

Tvangsauktion, sagkyndig medhjælp: Honorering sker i henhold til de indgåede aftaler om salærer med Den Danske Dommerforening.

### **OMKOSTNINGSDÆKNING**

1. Aftale om dækning af salgsfremmende og direkte omkostningers skal være skriftlig.
2. For annoncering i dag- og ugeblade og lign. gælder, at kunden aldrig må komme til at betale mere end den pris, kunden selv kan købe annoncen til direkte hos avisen.
3. Omkostningerne skal stå i passende forhold til objektets og opgavens art.



Tillæg til vedtægter  
for  
Dansk Ejendomsmæglerforening

ETISKE REGLER

j.nr. B.4.1.

2.9.91

## **I. Etisk målsætning**

1. Ethvert medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening er forpligtet til at drive sin virksomhed i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik og udføre sit hverv - det være sig køb/salg, udlejning mv. - på en etisk forsvarlig måde, uanset der ikke findes skrevne regler herfor.
2. Det er således medlemmets pligt at overholde og holde sig orienteret om de til enhver tid gældende love og bekendtgørelser, der vedrører såvel de branchemæssige som de almindelige, generelle forhold i forbindelse med udøvelse af sin virksomhed.
3. Ethvert medlem er forpligtet til i øvrigt at opføre sig på en sådan måde, at vedkommende findes egnet til at være medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

## **II. Forholdet til kolleger og klienter**

1. Medlemmerne bør i deres forhold til kollegerne optræde på en måde, der - ud fra redelige og sømmelige betragtninger - ikke virker imod almindelig god forretningsførelse. Der skal under almindelige konkurrencemæssige betingelser vises hensyn og forståelse over for kollegerne, således at uoverensstemmelser så vidt muligt undgås.
2. Det er ikke tilladt at rette direkte henvendelse til en kollegas klient, hvor klientforholdet er eller burde være den pågældende bekendt. Dette gælder dog ikke almindelige konkurrencemæssige tiltag såsom generel markedsføring, generel direct mail eller lign.
3. Ved oprettelse af et kommissionsforhold, hvor det vides eller burde være bekendt, at der forud har bestået et kommissionsforhold til et andet af foreningens medlemmer, skal man i videst muligt omfang sikre sig,, at det tidligere kommissionsforhold er ophørt, eller at der gives meddelelse om det nye kommissionsforhold til den forrige kommissionshaver.

2.9.91



4. Såfremt et kommissionsforhold behørigt er opsagt eller udløbet, og der umiddelbart efterfølgende er oprettet sædvanligt kommissionsforhold med en kollega, skal det nye kommissionsforhold respekteres. Uanset om der i den tidligere aftale var hjemlet ret til helt eller delvist salær ved efterfølgende salg til tidligere anvist køber, bortfalder dette, medmindre der opnås enighed om deling af salæret med den nye kommissionshaver.

Såfremt særlige forhold taler for en fravigelse af ovennævnte, kan en af parterne anmode Etisk Råd om at afgøre en salærtvist.  
Etisk Råds afgørelse er endelig.

5. Hvis to kolleger er enige om samsalg, deles salæret med 2/3 til kommissionsmægler og 1/3 til købermægler, medmindre andet aftales.
6. Tvivlsspørgsmål og uoverensstemmelser mellem medlemmer skal søges løst ved mægling eller voldgift, jf. foreningens vedtægters regler herom.
7. Medlemmerne bør i videst muligt omfang undgå selvindtræde.

Hvor dette undtagelsesvis alligevel finder sted, skal det ske på en sådan måde, at der ikke kan rejses berettiget tvivl om, hvorvidt der sker en sammenblanding af egne økonomiske interesser og forpligtelsen til at yde sagkyndig rådgivning af klienten.

### III. Forholdet til foreningen

1. I samfundets, sine kollegers og i sin egen virksomheds interesse skal medlemmet arbejde loyalt for sin forening, dens målsætninger, idegrundlag og normer.

Ethvert medlem er således forpligtet til at overholde og holde sig orienteret om foreningens til enhver tid gældende vedtægter og etiske regler, ligesom det er medlemmets pligt at overholde og holde sig orienteret om foreningens lovlige beslutninger og vedtægter, herunder normer, der fastsættes af foreningens styrelse.

2.9.91

2. Ved henvendelse fra DE er ethvert medlem pligtig straks at meddele foreningen sådanne oplysninger, der er eller kan være af interesse for foreningen.

Medlemmerne skal herunder straks give meddelelse om ændring af navn, adresse, firmanavn, kompagniskab o. lign.

3. Passive medlemmer af foreningen må ikke betegne sig som medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, henholdsvis "MDE".
4. Ethvert medlem har pligt til at underkaste sig de sanktioner, som foreningen har idømt det pågældende medlem.

#### IV. Etisk Råd» virksomhed, »sammensætning og sanktioner

1. Det af delegeretforsamlingen nedsatte Etisk Råd, jf. vedtægternes § 27, påser, at medlemmerne overholder foreningens regler i bred forstand.
2. Medlemmer af Etisk Råd, der består af 5 personer, vælges på det ordinære delegeretmøde for 2 år ad gangen. Rådet konstituerer sig selv. Genvalg kan finde sted.
3. I Etisk Råd bør formanden for DE's Responsumudvalg samt et af DE's medlemmer af Klagenævnet for Ejendomsformidling så vidt muligt have sæde. DE's landsformand er født medlem af Etisk Råd.
4. Etisk Råd afgiver til hvert ordinært delegeretmøde en skriftlig beretning.
5. Etisk Råd kan bemyndige de enkelte kredsbestyrelser til på sine vegne at påtale overtrædelser, der af kredsbestyrelsen skønnes at medføre advarsel eller irettesættelse.

For overtrædelser, der af kredsen skønnes at medføre bøde eller eksklusion, afgiver kredsbestyrelsen en indstilling til Etisk Råd, der herefter træffer sin

2.9.91

afgørelse.

Etisk Råd træffer bestemmelse om, hvorvidt afgørelser - med eller uden navns nævnelse - skal offentliggøres i foreningens blad "Ejendomsmægleren".

6. Bøder tilfalder landsforeningen.

Bødens størrelse fastsættes af Etisk Råd under hensyn til forseelsens grovhed, art o. lign., og om der er tale om gentagelsestilfælde.

7. Indbringelse af et medlem for Etisk Råd kan foretages såvel af foreningens medlemmer, sekretariatet, kredsbestyrelser, styrelsen som delegeretforsamlingen.
8. Indbringelse af et medlem for Etisk Råd sker til sekretariatet, der sender sagen til den pågældende kredsbestyrelse, der herefter enten selv træffer afgørelse i henhold til bemyndigelse, jf. pkt. 5, eller afgiver indstilling til Etisk Råd, jf. pkt. 5.

Uanset kredsbestyrelsen selv træffer afgørelse, foregår al korrespondance via foreningens sekretariat.

Et medlem, der indbringes for Etisk Råd, skal have lejlighed til at afgive skriftligt svar og har efter begæring ret til at afgive mundtlig forklaring for kredsbestyrelsen/Etisk Råd.

9. Medlemmer, der af kredsbestyrelsen er blevet idømt en advarsel eller irettesættelse, kan inden for 14 dage efter kredsbestyrelsens afgørelse via sekretariatet appellere afgørelsen til Etisk Råd, hvis afgørelse i sagen er endelig.

Idømte bøder betales senest 14 hverdage efter, at de ved anbefalet brev er blevet bekendtgjort over for medlemmet. Såfremt bøden ikke betales inden for den fastsatte frist, kan Etisk Råd straks ekskludere det pågældende medlem.

10. Såfremt Etisk Råd i en sag mod et medlem finder, at der skal indgives politianmeldelse, foretages denne af sekretariatet på Etisk Råds vegne.

2.9.91



# Klagenævnet for Ejendomsformidling

(Ejendomsmæglernævnet)

Stormgade 16,1470 København K . Telefon 33 13 32 31 mandag-torsdag 10.00-11.00 . Giro 8 52 06 82

## GENERELLE RETNINGSLINIER FOR AFGØRELSE AF TYPISKE KLAGENJVNSAGER.

### 1. Salar:

#### a. Salær i forbindelse med en indgået handel.

Som hovedregel har en ejendomsmægler/-handler krav på salær, hvis det har hjemmel i en skriftlig kommissionsaftale, hvori salærets størrelse er fastsat.

#### b. Arbejdsvederlag, jf. Industriministeriets bekendtgørelse, S 10, stk. 4, jf. stk. 2, pr. 3/10 1990 Erhvervs- og Selskabsstyrelsens bekendtgørelse nr. 673, S 13, stk. 4, jf. stk. 2.

Følgende betingelser skal være opfyldt for at ejendomsmægleren/-handleren kan kræve arbejdsvederlag:

Kommissionsforholdet skal være skriftligt bekræftet.

Kommissionsforholdet skal være tidsbegrænset (d.v.s. maksimal løbetid 6 måneder og med maksimalt 30 dages opsigelsesvarsel).

Enten skal størrelsen af arbejdsvederlaget fremgå af kommissionsaftalen eller også skal der i kommissionsaftalen enten henvises til Industriministeriets bekendtgørelse S 10, stk. 4, eller Erhvervs- og Selskabsstyrelsens bekendtgørelse § 13, stk. 4, jf. stk. 2. Den omhandlede bekendtgørelse skal i sidstnævnte tilfælde være udleveret sælger.

Ophævelsen/opsigelsen må ikke kunne lægges ejendomsmægleren/-handleren til last.

Arbejdsvederlaget kan opkræves med op til 1/4 af det aftalte salær.

Kun under særlige omstændigheder kan arbejdsvederlaget overstige ovennævnte kvarte salær.

Der skal være udarbejdet salgsopstilling og provenuberegning.

Hvis kommissionsforholdet udløber, kan der ikke blive tale om arbejdsvederlag.

Organisationerne bag navnet:

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE), Forbrugerrådet og Grundejernes Landsorganisation.

# Klagenævnet for Ejendomsformidling

(Ejendomsmæglernævnet)

Stormgade 16, 1470 København K . Telefon 33 13 32 31 mandag-torsdag 10.00-11.00 . Giro 8 52 06 82

## c. Vurderingshonorar.

En ejendomsmægler/-handler har kun krav på vurderingshonorar, såfremt han kan dokumentere en aftale om en egentlig vurderingsforretning.

Fremsendelse af salgsopstilling, eventuelt efter besigtigelse, medfører ikke krav på vurderingshonorar, med mindre ejendomsmægleren/-handleren kan dokumentere en aftale herom, hvoraf også størrelsen af honoraret fremgår.

## d. Omrioriteringssalar.

For at en ejendomsmaegler/-handler kan kræve salar for omprioritering, er det en forudsætning, at der er indgået en aftale herom, bl.a. indeholdende salærets størrelse. Der er kutyme i branchen for at anvende de for advokater gældende takster:

1% af de første 67.500  
1/2% af de næste 135.000 og  
1/4% af resten,

Fra 25. juli 1991 er følgende takster gældende:

Grundtakst 750 kr.  
Herudover beregnes 2 o/oo af det  
nominelle lånebeløb

Det er endvidere en forudsætning at følgende ekspeditioner skal være udført:

Indhentelse af lånetilbud,  
underskrift af pantebrev,  
tinglysning af samme,  
instruktion af bank eller sparekasse  
i forbindelse med hjemtagelse af lånet, herunder om  
eventuelle indfrielse af lån, der ikke skal forblive  
indestående.

Organisationerne bag navnet:

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE), Forbrugerrådet og Grundejernes Landsorganisation.

# Klagenævnet for Ejendomsformidling

(Ejendomsmæglernævnet)

Stormgade 16,1470 København K . Telefon 33 13 32 31 mandag-torsdag 10.00-11.00 . Giro 8 52 06 82

Fra ovenstående skal fratrækkes de af pengeinstituttet opkravede gebyrer, hvis pengeinstituttet har påtaget sig en eller flere af ovennævnte ekspeditioner for ejendomsmægleren/-handleren.

Kurtage og garantiprovision betales udover ovenfor anførte honorar af kunden.

Såfremt ovenstående ekspeditioner kun delvist er udført (eksempelvis indhentelse af lånetilbud og underskrift af pantebrev), kan der af ejendomsmægleren/-handleren kun beregnes et ekspeditionsgebyr på kr. 250,00.

For indhentelse af kurser på private pantebreve kan der beregnes kr. 50,00 pr. henvendelse til kreditorer (dog kun et gebyr, såfremt en kreditor har flere pantebreve i ejendommen).

## Følgende forhold kan begrunde reduktion eller bortfald af salæret og eventuelt erstatning;

### A. Provenuberegningen;

En fejlagtig, mangelfuld eller manglende provenuberegning bevirker som alt overvejende hovedregel reduktion eller fortabelse af salæret. I sådanne situationer påstås der ofte i klagenavnssagerne erstatningspligt for de indklagede ejendomsmæglere/-handlere for det lavere provenu, som klageren/sælgeren får ved en fejlagtig eller mangelfuld provenuberegning. I retlig henseende har klagerne sjældent lidt et økonomisk tab, som bør erstattes. Salærreduktionen svarer til forskellen mellem det fejlagtigt beregnede provenu og det faktisk opnåede provenu, dog maksimalt det krævede salær.

Såfremt der i tiden mellem en (første) provenuberegning og et salg sker væsentlige ændringer af salgspris, udbetaling, kurser eller lignende, skal ejendomsmægleren/-handleren udarbejde en aktuel provenuberegning.

Organisationerne bag nævnet:

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE), Forbrugerrådet og Grundejernes Landsorganisation.

# Klagenævnet for Ejendomsformidling

(Ejendomsrådgivningsnævnet)

Stormgade 16, 1470 København K . Telefon 33 13 32 31 mandag-torsdag 10.00-11.00 . Giro 8 52 06 82

## B. Tilbageholdelse af nøgler og dokumenter.

Tilbageholdelse af salgers nøgler og dokumenter f.eks. p.gr. af manglende betaling af arbejdsvederlag eller annonceudgifter er i klar modstrid med god ejendomsmægler/-handlerskik og medfører fortabelse eller reduktion af arbejdsvederlag/salær.

## C. Selvindtræde;

Der er ikke krav på salær, såfremt en ejendomsmægler/-handler indtræder personligt eller via et selskab, hvori denne har personlige interesser i en handel.

Dette galder både i relation til selve ejendomssalget og til salg af salgerpantebreve.

## D. Deponering;

En ejendomsmægler/-handler skal omgående underrette salger, hvis den del af den kontante udbetaling, der skal deponeres hos ejendomsmægleren/-handleren udebliver efter det i sluttedlen aftalte tidspunkt. Undladelse heraf kan medføre reduktion eller fortabelse af salæret eller efter omstændighederne erstatningsansvar f.eks, for advokatomkostninger.

## E. Indflytning før overtagelsesdagen.

Hvis en ejendomsmægler/-handler lader køber flytte ind eller på anden måde disponere over ejendommen før overtagelsesdagen, skal ejendomsmægleren/-handleren kunne dokumentere salgers samtykke hertil og sørge for, at deponering/udbetaling forinden er erlagt. I modsat fald kan salger hos ejendomsmægleren/-handleren kræve erstatning for tab hidrørende fra f.eks, forbrug af el eller olie m.v. samt andre omkostninger. I øvrigt vil der normalt ske salærfortabelse/reduktion.

## F. Salgsopstilling.

En ejendomsmægler/-handler er efter retspraksis erstatningsansvarlig overfor køber for rigtigheden af oplysningerne i salgsopstillingen.

Organisationerne bag nævnet:

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE), Forbrugerrådet og Grundejernes Landsorganisation.



# Klagenævnet for Ejendomsformidling

(Ejendomsmæglernævnet)

Stormgade 16, 1470 København K . Telefon 33 13 32 31 mandag-torsdag 10.00-11.00 . Giro 8 52 06 82

Omfanget af oplysningerne i salgsoptillinger reguleres bl.a. af Industriministeriets bekendtgørelse § 6.

## G. Kurssikring.

Ejendomsmæglere/-handlere har pligt til at gøre kunden opmærksom på muligheden for kurssikring.

Eventuel manglende orientering kan medføre reduktion eller fortabelse af salar.

## 2. Annonceudgifter, attester, kørsel m.m.

### a. Annonceudgifter.

En ejendomsmægler/-handler har kun krav på dækning af annonceudgifter, hvis han kan dokumentere en aftale herom, f.eks. en skriftlig kommissionsaftale.

Såfremt annonceudgifterne er maksimerede til et bestemt beløb, kan en ejendomsmægler/-handler ikke kræve refusion af annonceudgifter, der overskrider det aftalte beløb, med mindre ejendomsmægleren/-handleren kan dokumentere en aftale om forhøjelse heraf.

Såfremt der ikke er aftalt et maksimum, skal ejendomsmægleren/-handleren fremsende månedlige opgørelser over annonceudgifternes størrelse til sælger. Forsømmes dette, godkendes som hovedregel kun refusion af ca. en måneds annonceudgifter. Dette galder i øvrigt også, såfremt der i kommissionsaftalen er aftalt både et maksimum og fremsendelse af månedlige kontoudtog.

Såfremt der er aftalt et månedligt maksimum, kan en ejendomsmægler/-handler alene kræve refusion af annonceudgifter afholdt i den enkelte måned op til det maksimerede beløb. Overskridelser af en måneds maksimum kan ikke overføres til andre måneder.

Ydede rabatter udover 10% skal komme sælger til gode.

# Klagenævnet for Ejendomsformidling

(Ejendomsmæglernævnet)

Stormgade 16,1470 København K . Telefon 33 13 32 31 mandag-torsdag 10.00-11.00 . Giro 8 52 06 82

En ejendomsmægler/-handler skal altid på opfordring kunne dokumentere sine annonceudgifter. Undlades dette, kan der ikke godkendes refusion af afholdte annonceudgifter m.v.

Som dokumentation for afholdte udgifter, der ønskes refunderet hos salger, kræves følgende;

Den skriftlige kommissionsaftale, ejendomsmægleren/-handleren påberåber sig som hjemmel for det afkrævede beløb.

Den af ejendomsmægleren/-handleren til salger fremsendte faktura.

Fotokopier eller originaler af de enkelte annoncer, påført annoncemedium og dato for indrykning. Tilsvarende krav galder for fællesannoncer, dog skal fællesannoncer fremsendes i sin helhed (ikke nedfotograferede) med angivelse af sælgers andel af den samlede annonce.

Fotokopier af fakturaer fra media med markering af den del af fakturaen, der vedrører salger.

Fotokopier af de til fakturaerne hørende kreditnotaer vedrørende ydede rabatter og provision.

Ejendomsmæglerens/-handlerens specificerede opgørelse, hvoraf fremgår hvilke annoncer, der kræves refunderet af salger.

Særlig beregning af de enkelte emners andel af fællesannoncer.

Periodiske meddelelser fra ejendomsmægleren/-handleren om omfanget af den afholdte avertering, jf. ovennævnte retningslinier.

## b. kørsel;

Såfremt aftalen, jf. pkt. 1, indebærer refusion af kørselsudgifter, kræves et kørselsregnskab, idet bemærkes, at kiloroe-tertaksten ikke kan overstige de i medfør af statsskattedirek-

# Klagenævnet for Ejendomsformidling

(Ejendomsmæglernævnet)

Stormgade 16,1470 København K . Telefon 33 13 32 31 mandag-torsdag 10.00-11.00 . Giro 8 52 06 82

toratets SD-cirkulære oplyste kilometersatser for den pågældende periode i kategorien erhvervsmæssig kørsel i egen bil, kørsel indtil 12.000 km. i et år, pr. 1. juli 1986 til kr. 1,89 pr. km., pr. 1. juli 1987 kr. 1,99 pr. km., pr. 1. januar 1988 kr. 2,06 km., pr. 1. januar 1989 kr. 2,13 pr. km., pr. 1. august 1990 kr. 2,12 pr. km., pr. 1. januar 1991 kr. 2,20 pr. km., pr. 1. januar 1992 kr. 2,21 pr. km.

c. attester :

Udlæg til attester m.v., der i henhold til kommissionsaftalen kan søges refunderet hos salger, f.eks, tingbogsattest, kommunalt ejendomsoplysningsskema, pantebrevs- og servitutudskrifter, kopi af vedtægter, matrikelkort m.v. skal ligeledes kunne dokumenteres.

d. foto;

Afholdte udgifter til fotoarbejde, der med hjemmel i kommissionsaftalen kan søges refunderet hos sælger, skal dokumenteres ved fremsendelse af fotokopi af faktura.

Udgifter i forbindelse med fotografering og lignende, foretaget af ejendomsmægleren/-handleren, kan ikke kræves refunderet, med mindre der i kommissionsaftalen er fastsat en sådan honorering og størrelsen heraf.

3. Afregning af deponerede midler.

Afregning af det hos ejendomsmægleren/-handleren deponerede beløb bør ske straks efter modtagelse af meddelelse om frigivelse. Undladelse heraf vil medføre pligt til forrentning af beløbet med diskontoen med tillæg af 6% fra deponeringsdagen til afregningsdagen.

Såfremt afregningsbeløbet overstiger kr. 10.000,00 medfører det ligeledes pligt til forrentning af hele afregningsbeløbet med diskontoen med tillæg af 6% fra deponeringsdagen til afregningsdagen.

20/2-92



bryde, bør de søges afværget ved uvildige Faktorer Medvirken.

- 3) Det er Borgernes Pligt at modtage anvist Arbejde, naar de ikke selv kan skaffe sig det og derfor søger offentlig Hjælp.
- 4) For lige Arbejde bør der uanset Køn betales lige Løn.
- 5) Lovgivning til Beskyttelse af Beskæftigede i Erhvervslivet maa udvides, saa at den kvindelige Arbejdskraft ikke beskæftiges ved de for Kvinder sundhedsfarlige Virksomheder, og saaledes, at ganske unge Personer af sundhedsmæssige og moralske Grunde ikke beskæftiges i visse Erhverv, særlig indenfor Forlystelsesbranchen.

### **Funktionærstanden.**

**Privatfunktionærstanden har i Kraft af sin store Betydning i det moderne Samfund Krav paa en Lovgivning til Beskyttelse af sine særlige Interesser. Baade gennem sit Ansvar og sin Betydning i det økonomiske Liv og gennem sin Uddannelse har Privatfunktionæren erhvervet sig Ret til en betrygget Tilværelse i Samfundet.**

- 1) For den udlærte og uddannede Privatfunktionær kræves fastsat Minimumslønninger i Forhold til Arbejdets Karakter.
- 2) Avancementsmulighederne maa hvile paa Dygtighed og personlige Kvalifikationer.
- 3) Privatfunktionæren bør have Adgang til videre Uddannelse og Dygtiggørelse.
- 4) Pensionsforsikringsordning bør tilstræbes for alle Privatfunktionærer, og Præmierne gøres skattefrie.
- 5) Funktionærernes private Arbejdsløshedskasser bør have samme Ret som Arbejdernes til Støtte under Krisesitua-

### **Landbruget.**

Landbruget er Danmarks største, paa vore naturlige Raastoffer hvilende Erhverv. Dets Trivsel er vigtig for hele Samfundets Velfærd og Danmarks Velstand. Staten bør derfor op-