**NY LOV OM FORMIDLING AF FAST EJENDOM**

Den 20. maj 2014 blev der vedtaget en ny lov om formidling af fast ejendom.

Loven viderefører principperne i den tidligere lov. Den er en forbrugerbeskyttelseslov, der regulerer den professionelle rådgivning og bistand, som især ejendomsmæglere tilbyder private forbrugere.

Bagrunden for ændringerne er, at erhvervsudøvelsen som ejendomsmægler er mere reguleret end i mange andre erhverv. De mange og detaljerede regler blev oprindelig indført for at øge forbrugerbeskyttelsen. Imidlertid viser Erhvervsstyrelsens undersøgelser, at reglerne ikke har haft den ønskede effekt. Den store detailregulering har således været vanskelig at overskue for både ejendomsmæglere og forbrugere. Desuden kan detailreguleringen modvirke konkurrence på markedet, ligesom den har medført betydelige administrative byrder for ejendomsmæglerne.

Erhvervsstyrelsen foretog derfor en analyse af den gældende regulering. På baggrund heraf er der sket en række ændringer, der skal forbedre forbrugerbeskyttelsen og forbrugerinformationen på området, lette for administrative byrder samt øge konkurrencen og skabe mulighed for et mere effektivt boligmarked.

Omsætning af fast ejendom gælder store værdier, både for samfundet og især for den enkelte forbruger. Det er derfor vigtigt, at ejendomsomsætningen foregår på en betryggende måde. Ejendomsomsætningen omfatter ofte økonomiske, tekniske og juridiske problemstillinger. Forbrugerne vil derfor ofte have behov for professionel assistance. Derfor er der brug for en vis regulering, idet konsekvenserne for den enkelte forbruger kan være store både økonomisk og personligt. Køb og salg af fast ejendom vil således for den enkelte ofte være blandt de største økonomiske dispositioner, den pågældende foretager sig.

Loven viderefører som nævnt principperne i den tidligere lov, men der er dog en del ændringer. Bl.a. er bestemmelserne om erhvervsmæssig formidling af køb af fast ejendom (den såkaldte køberformidling) som udgangspunkt ikke længere omfattet. Køberformidling kan f.eks. bestå i, at en køber, der evt. bor i udlandet, anmoder en ejendomsmægler om at finde en passende ejendom og evt. også gennemføre købet. Ved at lade køberformidling udgå bliver der mulighed for, at flere personer kan få adgang til markedet og dermed en øget konkurrence. Der vil dog ikke være frit slag for køberrådgivere, idet de stadig skal opfylde nogle betingelser bl.a. i lovens kapitel 6 om oplysninger m.h.t. provisioner m.v. Der findes desuden en lov om juridisk rådgivning.

En anden af ændringerne har ligeledes til hensigt, at præcisere, at mægler kun er sælgers mand. Erhvervsstyrelsens analyse har nemlig vist, at der både blandt sælgere og købere har været en vis uklarhed m.h.t. ejendomsmæglerens rolle. Nogle forbrugere har således troet, at ejendomsmægleren også skulle varetage købers interesser. Det har desuden vist sig, at ca. 40 pct. af køberne ikke har egen rådgiver. En ejendomsmægler skal derfor ikke fremover rådgive køber, men har alene pligt til at oplyse køber om relevante forhold ved ejendommen. Derved bliver det klart, at køberen skal søge rådgivning hos en uvildig part.

Efter den gældende lov kunne en ejendomsformidler efterfølgende indgå en aftale med køber om, at ejendomsmægleren mod særskilt honorar kunne gennemføre den tekniske del af handelen, f.eks. tinglysning og refusionsopgørelse. For at der ikke skal opstå tvivl om, hvilken part mægleren repræsenterer, må formidleren ikke længere påtage sig denne opgave.

Endelig kan det nævnes at ejendomsformidlere ikke længere må foretage beregninger af lån og låneydelser eller formidle finansieringen. Mægleren må dog oplyse om brutto/nettoudgift ud fra et standardfinansieringsforslag. Også dette skyldes et ønske om at skabe klarhed omkring ejendomsmæglers rolle som sælgers mand. Man ønsker at sikre, at det er særskilte kompetente finansielle rådgivere, der varetager rådgivning i forbindelse med finansiering af køb af fast ejendom. Lovgiver forventer således, at forslaget vil være medvirkende til, at køber i højere grad får finansiel rådgivning og beregninger af, hvad det koster at finansiere et boligkøb. Køb af fast ejendom skal således baseres på en individuel løsning, der er tilpasset købers konkrete behov.

Selvom der ikke er tale om revolutionerende ændringer, så er der nok grund til at antage, at markedet for rådgivning og berigtigelse vedr. fast ejendom vil undergå en hel del forandringer.

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte Advokatfirmaet Bang, Brorsen & Fogtdal på telefon 88 77 88 77.