

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

25. november 2005

Besvarelse af spørgsmål 8 ad L 33 stillet af Boligudvalget den 18. november 2005.

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50

Fax 33 12 37 78

CVR-nr 10 09 24 85

oem@oem.dk

www.oem.dk

Spørgsmål 8:

Vil ministeren yde teknisk bistand til, at der i lovforslaget indarbejdes krav til ejendomsmæglere, således at mæglere kun må sælge ejendomme, hvor BBR-oplysninger er tjekket med de faktiske forhold? Kravet skal indeholde en bestemmelse, der giver køber mulighed for regres mod mægleren/firmaet, hvis og såfremt mægleren overtræder denne bestemmelse. I de tilfælde, hvor salg af ejendom foregår uden mæglermedvirken, stilles samme krav til sælger.

Svar:

Jeg har i forbindelse med udarbejdelsen af lovforslag L 33 lagt vægt på at præcisere ansvarsforholdet mellem de forskellige aktører. Det er ejeren af en ejendom, der har forpligtelsen til at sikre, at ejendommens BBR oplysning er retvisende. Ejers forpligtelse er defineret i bekendtgørelse nr. 1028 om ejeres pligt til at give oplysninger til Bygnings- og Boligregistret (BBR) af 12. december 2002.

Kommunen er ansvarlig for at træffe forvaltningsretlige afgørelser vedrørende registreringen samt at sikre den fornødne entydighed og kvalitet i registreringen af BBR-data. Såfremt kommunen bliver opmærksom på, at data i BBR ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold, må kommunen aktivt sørge for, at der indberettes korrekte data.

Jeg finder det væsentligt at bibeholde denne klare ansvarsfordeling og ønsker ikke at introducere flere parter via lovgivning vedrørende et forhold, der allerede er reguleret i love og bekendtgørelser.

En række eksterne aktører benytter BBR-oplysninger inden for deres forretningsområde samtidig med, at de indhenter supplerende oplysninger om bygninger og boliger. Det drejer sig bl.a. om realkreditinstitutionerne, ejendomsformidlerne, forsikringselskaber og forsyningsselskaber. Det er i dag muligt at etablere frivillige samarbejder med nogle af disse aktører om opdatering af BBR. Jeg mener, vi fortsat

skal have fokus på samarbejde med andre aktører, men jeg ønsker ikke, at der pålægges nye ekstra og fordyrende opgaver i en ejendomshandelsproces.

Det må understreges, at nedenstående ændringsforslag ikke har min opbakning, da ansvarsforholdet vil blive uklart, der vil blive introduceret fordyrende led i en ejendomshandel, og der kan opnås de samme resultater ved bedre koordinering af eksisterende processer og ved en aktiv udnyttelse af gældende regler.

Et ændringsforslag kunne se således ud:

Til § 1

1) Efter nr. 10 indsættes som nyt nummer:

»01. Efter § 4 indsættes:

»§ 4 a. Inden en registreret ejendom kan sælges, skal ejendomsformidleren sikre rigtigheden af den til ejendommen hørende BBR-ejermeddelelse i forhold til de faktiske forhold.

Stk. 2. Benytter ejeren af en registreret ejendom sig ikke af en ejendomsformidler, skal ejeren i forbindelse med salg af ejendommen sikre rigtigheden af BBR-ejermeddelelsen.««

[Kontrol af rigtigheden af BBR-oplysninger]

2) Efter nr. 12 indsættes som nyt nummer:

»02. I § 9 indsættes som *stk. 4*:

»*Stk. 4.* I sager om de i *stk. 1* nævnte overtrædelser, hvor den registrerede ejendom er solgt via en ejendomsformidler, som ikke har overholdt forpligtelsen i § 4 a, ifalder ejendomsformidleren den i *stk. 1* nævnte bøder. Tilsvarende gælder, når den registrerede ejendom er solgt af en tidligere ejer, der ikke har overholdt forpligtelsen i § 4 a.««

[Videregivelse af bøder]

Til § 4

3) I *stk. 1* indsættes efter 1. pkt. som nyt punktum:

»Dog træder § 1, nr. 01 og 02, først i kraft den 1. april 2006.«

[Forsinket ikrafttræden]

Bemærkninger

Til nr. 1

Med bestemmelsen foreslås det, at en registreret ejendom ikke kan overdrages, før oplysningerne i BBR-ejermeddelelsen er kontrolleret i forhold til de faktiske forhold. I tilfælde af, at der findes fejlagtige oplysninger i BBR, skal disse berigtiges, før ejendommen kan overdrages. Formålet med bestemmelsen er at sikre, at BBR-oplysningerne er korrekte og troværdige.

De fleste salg foretages via en ejendomsformidler. Med ejendomsformidlere forstås, jf. § 8 i lov om omsætning af fast ejendom, registrerede ejendomsmæglere, advokater, pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber.

I de tilfælde, hvor det er en ejendomsformidler, der formidler salg af bygningen, er det denne, der er ansvarlig for at kontrollere rigtigheden af BBR-oplysningerne. Hvor ejeren af ejendommen selv står for salget, er ejeren ansvarlig for, at BBR-oplysningerne er kontrollerede og berigtiget, før ejendommen sælges.

De forhold, der skal kontrolleres efter den foreslåede bestemmelse, er de oplysninger, der fremgår af BBR-ejermeddelelsen.

Til nr. 2

Det foreslås med bestemmelsen, at en bøde, der påhviler en ejer af en bygning efter BBR-lovens § 9, stk. 1, i stedet tilfalder ejendomsformidleren eller den tidligere ejer af bygningen, enheden m.v. i de tilfælde, hvor ejendomsformidleren eller den tidligere ejer ikke har overholdt forpligtelserne i den foreslåede § 4 a.

Betydningen heraf er, at en køber af en ejendom bliver holdt skadefri, hvis der efterfølgende findes en fejl i BBR-registret, som burde være blevet opdaget ved ejendomsformidlerens eller den tidligere ejers kontrol af BBR-ejermeddelelsen. Ejeren af en ejendom kan derved kun blive pålagt en bøde efter bestemmelsen i § 9, stk. 1, for ikke indberettede BBR-forhold, som har været aktuelle i det tidsrum, hvor ejeren har ejet den pågældende bygning, enhed m.v.

Til nr. 3

Det foreslås i bestemmelsen, at de to foreslåede bestemmelser i BBR-lovens § 4 a og § 9, stk. 4, først træder i kraft den 1. april 2006. Betydningen heraf er, at for købsaftaler, der indgås fra og med den 1. april 2006, skal BBR-oplysningerne være kontrollerede og berigtiget.

Tilsvarende er det efter den 1. april 2006, at ejendomsformidleren eller den tidligere ejer kan ifalde bødeansvar, hvis oplysningerne i BBR ikke er kontrollerede, inden et salg finder sted.

Hensigten med forslaget er at sikre, at ejendomsformidlerne har mulighed for at indstille sig på de nye regler. Ved at lave en forsinket ikrafttrædelse gives ejendomsformidlerne mulighed for at tage højde for de nye regler ved indgåelse af nye ejendomsformidlingsaftaler.