

FORMIDLING AF UDENLANDSKE EJENDOMME

Dansk Ejendomsmæglerforening finder det uheldigt, at forbrugerne ikke kan føle sig sikre på, om de på betryggende vis kan købe en udenlandsk feriebolig med den nuværende retstilstand. Foreningen vil derfor rette henvendelse til regeringen med henblik på at få gennemført en lovændring.

▼ AF PALLE ULSTRUP, DIREKTØR, ADVOKAT, DE



I takt med den stigende velstand bliver det mere og mere populært blandt danskere at investere i udenlandske ejendomme, enten i form af investeringsejendomme eller som ferieboliger.

Køb af investerings-ejendomme foregår ofte gennem de såkaldte 10-mands K/S'er, men sker dog også i form af danske investorers direkte køb af sådanne ejendomme. Denne form for køb af udenlandske ejendomme vil ikke blive behandlet i denne artikel, hvor jeg udelukkende vil koncentrere mig om danske forbrugeres køb af ejendomme til eget brug – eventuelt kombineret med udlejning, i udlandet.

Det fremgår af forarbejderne til lov om omsætning af fast ejendom, at en ejendoms beliggenhed ikke er afgørende for, om lovens bestemmelser finder anvendelse. Såfremt en ejendom udbydes eller formidles til danske forbrugere, skal de danske regler overholdes.

JURIDISK GRÅZONE

Dette giver problemer på de nære udlandsmarkeder. Eksempelvis kan svenske eller tyske ejendomsmæglere ikke lovligt udbyde svenske ejendomme i Skåne lige på den anden side af Øresundsbroen eller tyske ejendomme i grænselandet til danske forbrugere i Danmark (eksempelvis gennem annoncering i danske medier), medmindre de opfylder de danske regler om registrering i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens ejendomsmæglerregister, ligesom alle øvrige regler i omsætningsloven skal overholdes. Det bemærkes dog, at det påtænkte servicedirektiv i EU-regi vil lette mulighederne for grænseoverskridende virksomhed, når dette direktiv bliver gennemført, formentlig i 2008.

På de lidt fjernere udlandsmarkeder, typisk i Middelhavsområdet, køber mange danske forbrugere ferieboliger, og vi ser et stadigt stigende antal formidlere af sådanne ejendomme. En lang række danske ejendomsmæglere etablerer

sig således i det sydlige Europa og i Tyrkiet – ofte i samarbejde med lokale ejendomsmæglere – og andre ejendomsmæglere formidler sådanne udenlandske ejendomme gennem deres kontorer i Danmark.

Endelig har en række danskere, bosat i det sydlige Europa, etableret formidlingsvirksomheder, som formidler ejendomme til danske forbrugere uden at opfylde de strenge danske krav til registrering, forsikringsdækning, sikkerhedsstillelse mv. Køberne er således henvist til at påberåbe sig de lokale regler, såfremt noget går galt. Og disse regler er ofte meget mangelfulde, hvorfor forbrugerne ofte er meget dårligt stillet.

DE har ingen muligheder for at komme sådanne »pirater« til livs, idet reglerne i de enkelte sydeuropæiske lande ofte ikke stiller krav om registrering mv., ligesom en anmeldelse til det lokale politi i det pågældende sydeuropæiske land oftest vil være omsonst.

Såfremt »piraten« er bosiddende i Danmark, vil DE kunne indgive politianmeldelse for overtrædelse af omsætningsloven, og dette har vi i en række tilfælde gjort med succes. Imidlertid har det vist sig, at vi til tider ikke har kunnet komme igennem med en påstand om overtrædelse af ejendomsomsætningsloven, idet det er blevet statueret, at der ikke har været tale om formidling, men om agentvirksomhed, hvilket ikke kræver registrering i ejendomsmæglerregisteret mv., men svarer til entreprenørers salg af egne boliger. Sådanne afgørelser er truffet i situationer, hvor en eksempelvis spansk entreprenørvirksomhed har ansat en række danskere, som ikke er ejendomsmæglere, til at sælge lejligheder i Spanien igennem informationsmøder på danske hoteller og billige besigtigelsesrejser.

Der er således tale om en hårfin sondring mellem formidling og agentvirksomhed. Denne sondring giver naturligvis anledning til nogen usikkerhed.

DEN KOLLEKTIVE ANSVARSFORSIKRING

Det fremgår af vores police med AIG Europe S.A., at vores forsikring dækker formidling fra

vore medlemmers kontorer i Europa. Enhver dansk forbruger, der køber en feriebolig gennem et DE-medlem vil således være dækket af forsikringspakken, der omfatter såvel ansvarsforsikring som garantiforsikring.

Vi kan imidlertid frygte, at en udenlandsk forbruger, der har købt en udenlandsk ejendom gennem en dansk ejendomsmæglerkontor i udlandet, og som bliver bekendt med de strenge danske ansvarsregler, i tilfælde af, at noget går galt, vil forsøge at påberåbe sig vores forsikringsdækning. Dette vil vi naturligvis afvise. AIG Europe S.A. har desuden fremsat ønske om at få fjernet udlandsdækningen ved næste genforhandling af forsikringsprogrammet.

HVAD VIL DE GØRE?

DE finder det uheldigt, at forbrugerne ikke kan føle sig sikre på, om de på betryggende vis kan købe en udenlandsk feriebolig med den nuværende retstilstand. Vi agter derfor at rette henvendelse til regeringen med henblik på at få gennemført en lovændring, således at det utvetydigt fremgår af omsætningsloven, at den alene vedrører ejendomme beliggende i Danmark.

Herudover har vi foreslået Forbrugerrådet, at vi samarbejder om at udarbejde en kodeks eller nogle normer for formidling af udenlandske ejendomme. Forbrugerrådet overvejer netop nu vores henvendelse om et sådant samarbejde, men den første henvendelse blev modtaget positivt.

Vi drøfter endvidere muligheden for sammen med AIG Europe S.A. at etablere en mulighed for, at vore medlemmer kan købe en til lægsdækning for salg af udenlandske ejendomme. Endelig er vi i DE efter norsk forbillede (NEF har i nogle år haft et såkaldt »Forum for Utlandsmebling«) i færd med at etablere et egentligt udlandsudvalg, som kan drøfte alle disse problemer. Styrelsesmedlem Anette Pedersen er udpeget til at være formand for dette udvalg. ●