

Forslag

til

Lov om omsætning af fast ejendom¹⁾

(Ejendomsmæglerloven)

Kapitel 1

Lovens anvendelsesområde og definitioner m.v.

§ 1. Denne lov omfatter betingelserne for godkendelse af ejendomsmæglere m.v., regler for ejendomsformidlingsvirksomheder, vilkår for udførelse af opgaver i forbindelse med erhvervsmæssig ejendomsformidling og erhvervsmæssigt selvsalg m.v. samt regler for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

§ 2. Loven finder anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom (erhvervsmæssig ejendomsformidling).

Stk. 2. Følgende bestemmelser finder med de nødvendige tilpasninger endvidere anvendelse ved erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom (erhvervsmæssigt selvsalg):

- 1) § 20, stk. 3, om købers deponering.
- 2) § 22 om provision m.v.
- 3) § 28 om værdiansættelse.
- 4) § 37 om økonomisk og personlig interesse.
- 5) § 38, stk. 1, nr. 3, og § 40 om salgsopstilling.
- 6) § 38, stk. 1, nr. 4, og § 47 om købsaftale.
- 7) § 38, stk. 2, om opdragets indhold og udførelse.
- 8) § 38, stk. 3, om standarddokumenter.
- 9) § 41 om forbrugsafhængige forhold.
- 10) § 42 om kontantpris og udbud m.v.
- 11) § 43 om finansieringsforslag.

Stk. 3. § 9 om betegnelsen »ejendomsmægler« gælder uanset § 3 i alle forhold.

Stk. 4. §§ 48 og 49 om særlige rådgiverinteresser og værdiansættelse gælder for enhver erhvervsdrivende, der yder rådgivning og bistand i forbindelse med omsætning af fast ejendom.

Stk. 5. § 50 om frit formidlervalg gælder for enhver erhvervsdrivende.

Stk. 6. For særlige typer af fast ejendom kan Erhvervsstyrelsen fastsætte regler, som præciserer eller fraviger denne lov under hensyn til særlige forhold vedrørende vedkommende type af fast ejendom.

§ 3. Loven gælder kun erhvervsmæssige aktiviteter, der er rettet mod eller udføres for en forbruger. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at en sådan aktivitet ikke er omfattet af loven.

Stk. 2. Loven og regler udstedt i henhold til loven kan ikke fraviges til skade for en forbruger.

§ 4. Loven finder anvendelse uanset hvor, den faste ejendom er beliggende, hvis en væsentlig del af den er-

hvervsmæssige formidling eller det erhvervsmæssige selvsalg udføres i Danmark, jf. dog stk. 2. Hvis den faste ejendom er beliggende i udlandet, og der er særlige forhold i dette land, som medfører, at lovens krav ikke kan opfyldes, har den erhvervsdrivende bevisbyrden herfor.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke, hvis andet følger af lov om gennemførelse af konvention om, hvilken lov der skal anvendes på kontraktlige forpligtelser, m.v. eller Europa-Parlamentets og Rådets Forordning 593/2008/EF af 17. juni 2008 om lovvalsregler for kontraktlige forpligtelser (Rom I).

Stk. 3. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler, som præciserer eller fraviger lovens anvendelsesområde og regler i forhold til udenlandske ejendomme.

§ 5. I denne lov forstås ved følgende:

- 1) *Ejendomsformidlingsvirksomhed*: En juridisk enhed, som beskæftiger sig med formidling af salg af fast ejendom til eller for forbrugere.
- 2) *Fast ejendom*: En fast ejendom eller en del af en fast ejendom, en ideel andel af en fast ejendom, en andel i en andelsboligforening, som er stiftet eller er under stiftelse, og en aktie eller andet adkomst-dokument med tilknyttet brugsret til en bolig.
- 3) *Forbruger*: En person, som handler med henblik på afhændelse af en ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikke-erhvervsmæssigt af vedkommende, eller erhvervelse af en ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikke-erhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.
- 4) *Kontantpris*: Den pris, hvortil ejendommen kan erhverves kontant uden overtagelse af lån.
- 5) *Salgsprovenu*: Det beløb, som sælger vil få til fri rådighed efter ejendommens salg og handelens berigtigelse.

§ 6. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler, som er nødvendige for at opfylde Danmarks forpligtelser til opfyldelse af EU-retsakter vedrørende lovregulerede erhverv, for så vidt angår ejendomsmæglere m.v.

Kapitel 2

Godkendelse af ejendomsmæglere m.v.

Offentligt register

§ 7. Erhvervsstyrelsen fører et offentligt register over godkendte ejendomsmæglere m.v. I registeret optages

- 1) personer, der er godkendt som ejendomsmægler, jf. § 8,

¹⁾ Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/36/EF af 7. september 2005 om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer, EU-Tidende 2005, nr. L 255, side 22.

- 2) advokater, jf. § 16, stk. 2, og
- 3) personer, som har anmeldt til styrelsen, at de midlertidigt og lejlighedsvis agter at levere ejendomsmæglerydelser her i landet, jf. §§ 15 og 19.

Stk. 2. Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om registerets førelse, herunder om indberetning hertil og vedligeholdelse heraf.

Godkendelse som ejendomsmægler

§ 8. Erhvervsstyrelsen godkender en person som ejendomsmægler, hvis vedkommende

- 1) har bopæl her i landet, i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med,
- 2) er myndig og ikke er under værgemål eller samværgemål,
- 3) ikke er under rekonstruktionsbehandling,
- 4) ikke er under konkurs,
- 5) opfylder de nærmere krav til teoretisk indsigt vedrørende ejendomsformidling, som Erhvervsstyrelsen fastsætter,
- 6) opfylder de nærmere krav til praktisk kunnen vedrørende ejendomsformidling, som Erhvervsstyrelsen fastsætter, og
- 7) er dækket af behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, som en forbruger måtte få mod vedkommende i anledning af dennes udførelse af opgaver efter denne lov.

Stk. 2. Godkendelse kan nægtes

- 1) under de omstændigheder, der er nævnt i straffelovens § 78, stk. 2, eller
- 2) hvis den pågældende har forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover.

Stk. 3. Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om sikkerheden efter stk. 1, nr. 7, herunder om sikkerhedens omfang og art samt dens tidsmæssige udstrækning.

Brug af betegnelse

§ 9. Betegnelsen »ejendomsmægler« eller sammensætninger hermed må kun benyttes af en person, der er godkendt som ejendomsmægler. Ingen andre må benytte denne betegnelse eller betegnelser, sammensætninger eller forkortelser, der kan forveksles hermed, jf. dog § 15, stk. 4, og § 16, stk. 2.

Stk. 2. Betegnelsen »ejendomsmægler« må benyttes af personer, der er under uddannelse til ejendomsmægler og ansat i en ejendomsformidlingsvirksomhed.

Stk. 3. Betegnelsen »statsautoriseret ejendomsmægler« må ikke benyttes.

Deponering

§ 10. En ejendomsmægler kan deponere sin godkendelse i Erhvervsstyrelsen. Deponering forudsætter, at godkendelsen ikke er bortfaldet efter § 11, frataget efter § 12 eller frakendt efter § 53, stk. 2, eller straffelovens § 79.

Stk. 2. En ejendomsmægler, der har deponeret sin godkendelse i Erhvervsstyrelsen, må ikke i forretningsforhold benytte betegnelsen »ejendomsmægler« eller

betegnelser, sammensætninger eller forkortelser, der kan forveksles hermed.

Stk. 3. En person, der har deponeret sin godkendelse, kan ved anmodning herom blive godkendt igen, forudsat at vedkommende opfylder betingelserne i § 8, stk. 1, nr. 1-4 og 7, samt at vedkommende ikke har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover.

Stk. 4. En ejendomsmægler, der deponerer sin godkendelse, slettes af det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere.

Bortfald

§ 11. Godkendelse som ejendomsmægler bortfalder, hvis betingelserne i § 8, stk. 1, nr. 1, 2, 4 eller 7, ikke længere er opfyldt.

Stk. 2. Efter anmodning fra Erhvervsstyrelsen skal en ejendomsmægler godtgøre at være dækket af behørig sikkerhed efter § 8, stk. 1, nr. 7. Dokumentationen herfor skal være modtaget i styrelsen senest 4 uger efter, at anmodningen er meddelt. Modtages dokumentationen ikke senest ved fristens udløb, bortfalder godkendelsen.

Fratagelse

§ 12. Erhvervsstyrelsen kan fratage en ejendomsmægler godkendelsen, hvis ejendomsmægleren har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover. Godkendelsen kan fratages indtil forholdet er bragt i orden. Afgørelsen skal indeholde oplysning om adgang til domstolsprøvelse efter § 64 og om fristen herfor.

Virkning af bortfald m.v.

§ 13. Er en godkendelse som ejendomsmægler bortfaldet efter § 11, frataget efter § 12 eller frakendt efter § 53, stk. 2, eller straffelovens § 79, slettes personen af det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere, og vedkommende må herefter ikke benytte den faglige betegnelse.

Stk. 2. Ophører årsagen til en godkendelses bortfald eller fratagelse, eller udløber eller ophæves frakendelsen af en godkendelse, skal godkendelsen efter anmodning på ny sættes i kraft, og personen skal optages i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere. Det er en forudsætning, at betingelserne i § 8, stk. 1, nr. 1-4 og 7 er opfyldt, og at vedkommende ikke har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover.

Personer, der er etableret i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med

§ 14. §§ 7-13 finder tilsvarende anvendelse på personer, som på ansøgningstidspunktet er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglererhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med, og som ønsker at etablere sig her i landet som ejendomsmægler i overensstemmelse med lov om adgang til udøvelse af visse erhverv i Danmark.

Stk. 2. § 8, stk. 1, nr. 2, finder anvendelse således, at personen skal være myndig og ikke må være underlagt begrænsninger i retten til at forpligte sig ved retshandler

eller i retten til at råde over sin formue efter tilsvarende regler, som gælder i etableringslandet.

Stk. 3. § 8, stk. 1, nr. 3 og 4, finder anvendelse således, at personen ikke må være under rekonstruktionsbehandling eller konkurs efter tilsvarende regler, som gælder i etableringslandet.

§ 15. Personer, som er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglererhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med, kan midlertidigt og lejlighedsvis levere ejendomsmæglerydelser her i landet, jf. lov om adgang til udøvelse af visse erhverv i Danmark.

Stk. 2. Personer, som er omfattet af stk. 1, skal indgive anmeldelse til Erhvervsstyrelsen, før de leverer ejendomsmæglerydelser her i landet. I det offentlige register, jf. § 7, optages oplysning om personens navn, adresse og faglige titel eller erhvervsmæssige uddannelse, jf. stk. 4.

Stk. 3. Personer, der i henhold til stk. 1 leverer ejendomsmæglerydelser her i landet, skal oplyse modtagerne af ydelserne om deres faglige titel, jf. stk. 4, eventuelt registreringsnummer i et offentligt register i etableringslandet, eventuelt momsregistreringsnummer i etableringslandet og eventuel forsikring til dækning af hvervsansvar.

Stk. 4. Med faglig titel i stk. 2 og 3 menes personens faglige titel i etableringslandet. Hvis en sådan titel ikke findes, skal der i stedet gives oplysning om personens erhvervsmæssige uddannelse og det medlemsland, hvori uddannelsen er opnået.

Stk. 5. Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om anmeldelse og registrering samt offentliggørelse af oplysninger efter stk. 2 samt regler om de oplysninger, som skal gives efter stk. 3 og 4.

Kapitel 3 Advokater

§ 16. En advokat med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven kan foretage opgaver i henhold til denne lov på lige fod med en ejendomsmægler, hvis advokaten er optaget i det offentlige register, jf. § 7.

Stk. 2. Erhvervsstyrelsen kan optage en advokat i registeret, hvis vedkommende er dækket af behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, som en forbruger måtte få mod vedkommende i anledning af dennes udførelse af opgaver efter denne lov.

Stk. 3. Advokater, der er optaget i registeret, jf. § 7, kan anvende betegnelsen »ejendomsformidler« eller sammensætninger hermed.

Stk. 4. Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om sikkerheden efter stk. 2, herunder om sikkerhedens omfang og art samt dens tidsmæssige udstrækning.

§ 17. Efter anmodning fra Erhvervsstyrelsen skal en advokat godtgøre at være dækket af behørig sikkerhed efter § 16, stk. 2. Dokumentation herfor skal være modtaget i styrelsen senest 4 uger efter, at anmodningen

er meddelt. Modtages dokumentationen ikke senest ved fristens udløb, slettes advokaten af det offentlige register.

§ 18. §§ 16, 17 og 58 finder tilsvarende anvendelse på personer, som på ansøgningstidspunktet er etableret i et tilsvarende erhverv som advokaterhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med, og som ønsker at etablere sig her i landet som ejendomsformidler i overensstemmelse med lov om adgang til udøvelse af visse erhverv i Danmark.

§ 19. §§ 15 og 58 finder tilsvarende anvendelse på personer, som er etableret i et tilsvarende erhverv som advokaterhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med, og som midlertidigt og lejlighedsvis agter at levere ejendomsformidlingsydelser her i landet, jf. lov om adgang til udøvelse af visse erhverv i Danmark.

Kapitel 4 Ejendomsformidlingsvirksomheder

§ 20. En ejendomsformidlingsvirksomhed skal stille behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, som en forbruger måtte få mod virksomheden som led i virksomhedens udførelse af opgaver efter denne lov.

Stk. 2. Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om sikkerheden efter stk. 1, herunder om sikkerhedens omfang og art samt dens tidsmæssige udstrækning.

Stk. 3. Erhvervsstyrelsen fastsætter endvidere regler om købers deponering af en del af købesummen og garantistillelse, herunder om tidspunktet for garantistillelse samt størrelsen og forrentningen af deponerede beløb.

§ 21. Erhvervsmæssig ejendomsformidling skal udøves fra et selvstændigt forretningssted, medmindre alle ejere er ejendomsmæglere eller advokater.

Stk. 2. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om ejendomsformidlingsvirksomheder.

§ 22. Modtager en ejendomsformidlingsvirksomhed, provision, rabat eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af forsikring, annoncering eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal virksomheden på sin hjemmeside eller i et skriftligt materiale oplyse om, hvorfra dette vederlag stammer.

Stk. 2. Har en ejendomsformidlingsvirksomhed i øvrigt ved samarbejdsaftaler forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre ydelser med tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal virksomheden på sin hjemmeside eller i et skriftligt materiale oplyse herom.

Stk. 3. Ejendomsformidlingsvirksomheden skal endvidere på sin hjemmeside eller i et skriftligt materiale oplyse om adgang til at få oplyst størrelsen af eventuel provision, rabat eller andet vederlag og skal på forespørgsel oplyse denne.

Stk. 4. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om opfyldelse af oplysningspligten i stk. 1-3.

§ 23. Optræder et pengeinstitut, et realkreditinstitut eller et forsikringsselskab som ejer af, med væsentlige ejerinteresser i eller som leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til en eller flere ejendomsformidlingsvirksomheder, skal forbindelsen til vedkommende pengeinstitut, realkreditinstitut eller forsikringsselskab umiddelbart fremgå af ejendomsformidlingsvirksomhedens navn eller en tilføjelse hertil.

Stk. 2. Betegnelsen »uafhængig« må kun benyttes af en ejendomsformidlingsvirksomhed, som

- 1) ikke har forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre produkter med tilknytning til omsætning af fast ejendom,
- 2) ved formidling af produkter, som nævnt i nr. 1, fører enhver provision eller anden fortjeneste, som modtages fra udbyderen, videre til forbrugeren og
- 3) i det hele driver ejendomsformidlingsvirksomheden på en sådan måde, at der ikke kan rejses tvivl om virksomhedens uafhængighed.

Stk. 3. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, at stk. 1 skal gælde for andre virksomheder, der optræder som ejer af, med væsentlige ejerinteresser i eller som leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til en eller flere ejendomsformidlingsvirksomheder.

§ 24. Hvis en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til en ejendomsformidlingsvirksomhed ønsker at erhverve en ejendom, som virksomheden har til opdrag at sælge, skal virksomheden skriftligt

- 1) opsig formidlingsaftalen,
- 2) frasige sig ethvert vederlag og
- 3) rådgive sælger om behov og mulighed for at søge anden bistand.

Kapitel 5 Ejendomsformidling

God ejendomsmæglerskik

§ 25. En ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.

Stk. 2. Ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren samt varetage sælgerens behov og interesser. Ejendomsmæglerens rådgivning skal opfylde de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsmægler.

§ 26. Ejendomsmægleren skal give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

§ 27. Ingen må være repræsentant for begge parter i samme handel.

Stk. 2. Stk. 1 gælder for en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden.

Stk. 3. Hvis køberen ikke bistås af egen rådgiver, skal ejendomsmægleren oplyse den pågældende om mulighed for at søge bistand.

Stk. 4. Efter indgåelse af bindende købsaftale, som ikke kan fortrydes i henhold til lovgivningen herom, kan ejendomsmægleren indgå aftale med køberen om bistand til opgaver af ekspeditions-mæssig karakter i forbindelse med handelens berigtigelse.

Værdiansættelse

§ 28. Ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på salg skal ejendomsmægleren angive, hvilken konstantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Ejendomsmægleren skal herved tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.

Stk. 2. Ejendomsmægleren skal i forbindelse med værdiansættelsen rådgive sælgeren om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Ansvarlig ejendomsformidler for hvert formidlingsopdrag

§ 29. Der skal for hvert formidlingsopdrag udpeges en ansvarlig ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget.

Stk. 2. Stk. 1 hindrer ikke, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Formidlingsaftalen

§ 30. En aftale om et formidlingsopdrag skal være skriftlig og underskrevet af sælgeren. Aftalen skal indeholde oplysning om aftaleperiodens varighed, jf. § 32, og om den ansvarlige ejendomsmægler, jf. § 29.

Stk. 2. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om aftalens indhold.

§ 31. Ejendomsformidling må ikke betinges af, at en part aftager ydelser, som ikke er nødvendige for formidlingshvervets korrekte udførelse.

§ 32. Aftaleperioden kan højest være 6 måneder. Aftaleperioden kan herefter forlænges med op til 3 måneder ad gangen.

Stk. 2. Formidlingsaftalen kan opsiges uden varsel.

Vederlag

§ 33. Ejendomsmægleren har ret til vederlag i overensstemmelse med det, der er aftalt i formidlingsaftalen. Er der ikke aftalt andet, har ejendomsmægleren alene krav på et rimeligt vederlag, hvis der indgås en købsaftale på grundlag af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmæglers medvirken.

Stk. 2. Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens ind-

sats og uden en anden ejendomsmæglers medvirken, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1.

§ 34. Ved opsigelse af en formidlingsaftale har ejendomsmægleren kun krav på vederlag, hvis det er aftalt, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Er der aftalt resultatafhængigt vederlag, har ejendomsmægleren kun krav på et rimeligt vederlag, hvis sælgeren har opsagt aftalen.

§ 35. Hvis der foreligger en ikke ubetydelig pligtforømmelse fra ejendomsmæglerens side, kan sælgeren kræve, at vederlaget nedsættes eller bortfalder.

Økonomisk eller personlig interesse

§ 36. Har ejendomsmægleren en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, skal ejendomsmægleren oplyse sælger eller køber herom.

Stk. 2. Ejendomsmægleren skal give oplysningerne i stk. 1 til sælger i formidlingsaftalen og til køber i salgsoptstillingen. Hvis interessen først opstår på et senere tidspunkt, skal ejendomsmægleren oplyse den relevante part skriftligt herom umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår.

Stk. 3. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om opfyldelse af oplysningspligten i stk. 1 og 2.

§ 37. Har ejendomsmægleren en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i en sælgers eller en købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal ejendomsmægleren oplyse den pågældende part herom.

Stk. 2. Ejendomsmægleren skal give sælger eller køber skriftlig oplysning herom samtidig med, at denne forelægges de vilkår eller forhold, som ejendomsmægleren har en væsentlig interesse i.

Stk. 3. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om opfyldelse af oplysningspligten i stk. 1 og 2.

Obligatoriske ydelser

§ 38. Ejendomsmægleren skal

- 1) værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til, jf. §§ 28 og 42,
- 2) beregne salgsprovenu, jf. § 39,
- 3) udarbejde en salgsoptstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. § 40, og
- 4) udarbejde udkast til købsaftale, jf. § 47.

Stk. 2. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om opdragets indhold og udførelse.

Stk. 3. Erhvervsstyrelsen kan endvidere fastsætte regler om anvendelse af standarddokumenter, herunder krav til standarddokumenternes opbygning, og om, at det skal fremhæves i dokumentet, hvis der foretages fravigelser af standardteksten eller anvendes andre dokumenter end standarddokumenter.

§ 39. Ejendomsmægleren skal umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse foretage en særskilt beregning af

salgsprovenu i form af et salgsbudget beregnet ud fra den kontantpris, som ejendommen udbydes til.

Stk. 2. Aftales der ændrede udbudsvilkår eller andre ændringer i formidlingsaftalen, som påvirker salgsprovenuet, skal ejendomsmægleren umiddelbart herefter udarbejde et nyt salgsbudget.

Stk. 3. Ejendomsmægleren skal forud for sælgerens underskrift af købsaftalen udarbejde et salgsprovenu på grundlag af købsaftalens vilkår.

Stk. 4. Erhvervsstyrelsen fastsætter nærmere regler for, i hvilke situationer ejendomsmægleren kan være pligtig at beregne nyt salgsbudget samt hvilken gæld, der kan udelades fra salgsprovenuet.

§ 40. Ejendomsmægleren skal umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse udarbejde en specificeret salgsoptstilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen, herunder oplysning om de årlige ejerudgifter, samt oplysning om den ansvarlige ejendomsmægler, jf. § 29.

Stk. 2. Erhvervsstyrelsen fastsætter nærmere regler om, hvilke oplysninger salgsoptstillingen skal indeholde samt om afgrænsning af udgifterne i stk. 1, herunder hvordan udgifterne skal beregnes og oplyses.

§ 41. Ejendommen skal udbydes med relevante oplysninger om forbrugsafhængige forhold.

Stk. 2. Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om afgrænsningen af udgifterne i stk. 1, herunder hvordan udgifterne og forbruget skal beregnes og oplyses.

§ 42. Ejendommen skal udbydes til en skønnet kontantpris.

Stk. 2. I annoncer og anden markedsføring skal der gives oplysning om ejendommens skønnede kontantpris, jf. stk. 1, og årlige ejerudgifter, jf. § 40.

Stk. 3. Erhvervs- og vækstministeren kan fastsætte regler om salg af fast ejendom ved åbne og lukkede budrunder og andre auktionslignende fremgangsmåder, herunder om ret til oplysning om afgivne bud samt regler om forbud mod salg af fast ejendom ved budrunder og andre auktionslignende fremgangsmåder. Ministeren kan endvidere fastsætte regler om registrering og adgang til indsigt i tilkendegivelser fra købere om interesse for at erhverve ejendommen til en anden pris end den udbudte skønnede kontantpris.

§ 43. Ejendomsmægleren må ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, herunder beregning af brutto- og nettoydelse.

Stk. 2. Ejendomsmægleren må ikke formidle finansiering til køb af fast ejendom.

Tilstandsrapporter m.v.

§ 44. Ejendomsmægleren må ikke på sælgers vegne indgå aftale om rekvirering af tilstandsrapport eller elinstallationsrapport, jf. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., eller energimærkning eller i øvrigt foretage afregning herfor.

Stk. 2. Tilsidesættes forbuddet i stk. 1, har ejendomsmægleren ikke krav på vederlag.

Stk. 3. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om ejendomsmæglerens mulighed for at yde sælger bistand til rekvirering af tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning samt regler om ejendomsmæglerens præsentation af tilstands- og elinstallationsrapporten for køber.

§ 45. Ejendomsmægleren skal i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen

- 1) rådgive sælger om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen,
- 2) rådgive sælger om behov og mulighed for at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte fejl m.v. og
- 3) henvise sælger til, hvor informationsmateriale om tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og energimærkning m.v. kan findes.

§ 46. Ejendomsmægleren skal forud for indgåelse af købsaftale

- 1) oplyse køber om rapporten fra en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis en sådan foreligger,
- 2) oplyse køber om muligheden for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis en sådan ikke foreligger,
- 3) oplyse køber om muligheden for at tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler og
- 4) henvise køber til, hvor informationsmateriale om tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og energimærkning m.v. kan findes.

Købsaftalen

§ 47. Ejendomsmægleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Stk. 2. Salg kan betinges af overtagelse af indestående lån, men ikke af aftale om finansiering i øvrigt.

Stk. 3. Selv om en købsaftale indeholder vilkår om overtagelse af indestående lån eller finansiering i øvrigt, er køber i forhold til sælger og ejendomsmægleren berettiget til at finansiere købet på anden måde, hvis dette kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger.

Stk. 4. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, hvilke oplysninger købsaftalen skal indeholde.

Kapitel 6

Andre erhvervsdrivende

Rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom

§ 48. En erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, skal oplyse forbrugeren, hvis den erhvervsdrivende har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i forbrugers valg

af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom.

Stk. 2. Modtager den erhvervsdrivende provision, rabat eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af finansiering, forsikring, annoncering eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal den erhvervsdrivende oplyse forbrugeren om, hvorfra dette vederlag stammer. Den erhvervsdrivende skal endvidere gøre forbrugeren bekendt med adgangen til at få oplyst størrelsen af provision, rabat eller andet vederlag og på forespørgsel oplyse denne. Den erhvervsdrivende skal give oplysningerne skriftligt og samtidig med, at forbrugeren forelægges de vilkår eller forhold, som den erhvervsdrivende har en væsentlig interesse i, jf. stk. 1.

Stk. 3. Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om opfyldelse af oplysningspligten i stk. 1 og 2.

§ 49. En erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, skal ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på køb eller salg følge principperne i § 28.

Stk. 2. Den erhvervsdrivende skal i forbindelse med værdiansættelsen rådgive forbrugeren om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Frit formidlervalg

§ 50. Aftale om andet end ejendomsformidling mellem en erhvervsdrivende og en forbruger må ikke indeholde vilkår om, at et ejendomsformidlingsopdrag skal gives til en bestemt ejendomsmægler, ejendomsformidlingsvirksomhed eller ejendomsformidlerkæde, jf. dog stk. 2. Er et sådant vilkår aftalt, er aftalen i sin helhed ikke bindende for forbrugeren, mens den bortset fra vilkåret er bindende for den erhvervsdrivende.

Stk. 2. Stk. 1 gælder ikke for en aftale om en gældsordning vedrørende pantesikret gæld i ejendommen, hvis

- 1) der som led i gældsordningen indrømmes debitor en ikke uvæsentlig lempelse af betalingsvilkårene,
- 2) det er et led i gældsordningen, at ejendommen skal sælges, og
- 3) kreditor har en væsentlig interesse i salgsresultatet.

Kapitel 7

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

§ 51. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere består af 1 formand, som skal være landsdommer, og mindst 6 andre medlemmer, hvoraf 2 skal være ejendomsmæglere, 2 skal være repræsentanter for forbrugerne og 2 skal være personer med særligt kendskab til ejendomshandel. Ved udvidelse af medlemskredsen skal der udnævnes forholdsmæssigt lige mange ejendomsmæglere, repræsentanter for forbrugerne og sagkyndige personer. Nævnets formand og medlemmer udpeges af Erhvervsstyrelsen, der ligeledes kan udpege en eller flere dommere som næstformænd. Formandskab og medlemmer udpeges for en periode på indtil 4 år.

Stk. 2. Ved nævnets behandling af en sag skal der foruden formanden eller næstformanden altid deltage mindst 1 ejendomsmægler, 1 repræsentant for forbrugerne og 1 sagkyndig. Deltager flere medlemmer, skal antallet af ejendomsmæglere, antallet af repræsentanter for forbrugerne og antallet af sagkyndige være det samme. I sager, hvor rettighedsfrakendelse kan komme på tale, jf. § 53, stk. 2, skal der dog foruden formanden altid medvirke mindst 2 ejendomsmæglere, mindst 2 repræsentanter for forbrugerne og mindst 2 sagkyndige personer.

Stk. 3. Erhvervsstyrelsen eller formandsskabet stiller sekretariatsbistand til rådighed for disciplinærnævnet. Erhvervsstyrelsen fastsætter en forretningsorden for disciplinærnævnet.

§ 52. Disciplinærnævnet behandler klager over, at en ejendomsmægler, som er godkendt i henhold til § 8, har tilsidesat de pligter, som følger af denne lov. Klager, der alene vedrører størrelsen af en ejendomsmæglers vederlag, og kollegiale sager kan ikke indbringes for nævnet. Disciplinærnævnet skal behandle klagerne uden hensyntagen til, om den indklagede er medlem af en brancheorganisation.

Stk. 2. Påhviler der virksomheden et selvstændigt ansvar eller medansvar for den ansatte ejendomsmægler, kan ejendomsformidlingsvirksomheden indbringes for disciplinærnævnet.

Stk. 3. Disciplinærnævnet eller formanden kan afvise at behandle klager fra personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold, klagen angår, og klager, der på forhånd må skønnes grundløse. Er en klage indbragt af Erhvervsstyrelsen, Skatteministeriet, anklagemyndigheden, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Dansk Ejendomsmæglerforening eller Forbrugerrådet, skal disciplinærnævnet behandle klagen.

Stk. 4. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, at klageren skal betale et gebyr til disciplinærnævnet for at få behandlet en klage.

§ 53. En ejendomsmægler, som tilsidesætter de pligter, som loven foreskriver, kan af disciplinærnævnet tildeles en advarsel eller pålægges en bøde på maksimalt 300.000 kr. Bøden tilfalder statskassen.

Stk. 2. Hvis en ejendomsmægler har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af opgaver efter denne lov og de udviste forhold giver grund til at antage, at den pågældende ikke i fremtiden vil udøve opgaverne på forsvarlig måde, kan disciplinærnævnet begrænse den pågældendes adgang til at udøve ejendomsformidling eller frakende ejendomsmæglerens godkendelse efter § 8 på tid fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre. Afgørelsen skal indeholde oplysning om adgang til domstolsprøvelse efter § 64 og om fristen herfor.

Stk. 3. Disciplinærnævnet kan lade afhøring af parter og vidner foretage ved byretten på det sted, hvor parten eller vidnet bor.

Stk. 4. Hvis der påhviler den ejendomsformidlingsvirksomhed, som den pågældende ejendomsmægler er

indehaver af eller ansat i, et selvstændigt ansvar, jf. § 52, stk. 2, eller et medansvar for tilsidesættelsen af ejendomsmæglerens forpligtelser, jf. stk. 1, kan ejendomsformidlingsvirksomheden tildeles en advarsel eller pålægges en bøde, der tilfalder statskassen, på maksimalt 750.000 kr. Hvis der påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden et medansvar, kan virksomheden alene pålægges de sanktioner, der nævnes i 1. pkt., hvis virksomheden er inddraget som part i en klagesag for disciplinærnævnet.

Stk. 5. Formanden for disciplinærnævnet kan i større og mere komplicerede sager udvælge en sagkyndig til at forelægge sagen og foretage afhøringer for nævnet. Udgiften til den sagkyndige afholdes af nævnet. Er en sag indbragt af en offentlig myndighed, afholdes udgiften af den pågældende myndighed.

Stk. 6. Disciplinærnævnet skal offentliggøre nævnets afgørelser.

§ 54. Disciplinærnævnet kan til enhver tid efter ansøgning ophæve en frakendelse efter § 53, stk. 2. Er denne sket indtil videre, og afslår nævnet ansøgning om ophævelse af frakendelsen, kan den pågældende forlange afgørelsen prøvet ved domstolene, hvis der er forløbet 5 år efter frakendelsen og mindst 2 år efter, at generhvervelse af godkendelsen senest er nægtet ved dom. § 53, stk. 2, 2. pkt., og § 64, stk. 1, 2. og 3. pkt. finder tilsvarende anvendelse.

§ 55. Forældelsesfristen for indbringelse af en sag for disciplinærnævnet er 5 år regnet fra den dag, da den pligtstridige handling eller undladelse er ophørt.

Stk. 2. Forældelsesfristen afbrydes ved indgivelse af klage til disciplinærnævnet.

§ 56. Udgifterne til driften af disciplinærnævnet påhviler alle godkendte ejendomsmæglere, jf. § 8.

Stk. 2. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om ejendomsmæglerens betaling af udgifterne nævnt i stk. 1.

§ 57. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere behandler klager over personer, som er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglererhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med, og som midlertidigt og lejlighedsvis leverer ejendomsmæglerydelse her i landet, jf. § 17.

Stk. 2. Bortset fra § 53, stk. 4, finder §§ 51-55 og 64 tilsvarende anvendelse for personerne nævnt i stk. 1.

Stk. 3. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, at personer, der har anmeldt til styrelsen, at de agter midlertidigt og lejlighedsvis at levere ejendomsmæglerydelse her i landet, jf. § 15, stk. 1, skal betale et gebyr, der bidrager til finansieringen af disciplinærnævnet.

Kapitel 8 Udveksling af oplysninger

§ 58. Erhvervsstyrelsen kan udveksle relevante oplysninger med andre kompetente myndigheder i et andet

EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med, om

- 1) personer, der er etableret og godkendt som ejendomsmægler her i landet, jf. § 8, stk. 1, og som ansøger om ret til at etablere sig som ejendomsmægler i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med,
- 2) personer, der er etableret og godkendt som ejendomsmægler her i landet, jf. § 8, stk. 1, og som agter midlertidigt og lejlighedsvis at levere ejendomsmæglerydelser i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med,
- 3) personer, der er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglererhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med, og som ansøger om ret til at etablere sig som ejendomsmægler her i landet, jf. § 14, og
- 4) personer, der er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglererhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med, og som agter midlertidigt og lejlighedsvis at levere ejendomsmæglerydelser her i landet, jf. § 15, stk. 1.

Stk. 2. Med kompetent myndighed i stk. 1 menes i denne lov den myndighed, der administrerer ejendomsmæglererhvervet i det pågældende land.

Stk. 3. De oplysninger, som kan udveksles, skal være nødvendige for, at Erhvervsstyrelsen og de andre kompetente myndigheder i de nævnte lande kan varetage deres opgaver efter stk. 1.

Stk. 4. Erhvervsstyrelsens udveksling af oplysninger efter stk. 1 skal ske under overholdelse af lov om behandling af personoplysninger. Oplysningerne skal behandles fortroligt.

Stk. 5. Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om udveksling af oplysninger med andre kompetente myndigheder efter stk. 1.

Kapitel 9 Kommunikation

§ 59. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, at skriftlig kommunikation til og fra styrelsen om forhold, som er omfattet af denne lov eller af regler udstedt i medfør af denne lov, skal foregå digitalt.

Stk. 2. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om digital kommunikation, herunder om anvendelse af bestemte it-systemer, særlige digitale formater og digital signatur el.lign.

Stk. 3. En digital meddelelse anses for at være kommet frem, når den er tilgængelig for adressaten for meddelelsen.

§ 60. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, at styrelsen kan udstede afgørelser og andre dokumenter efter denne lov eller efter regler udstedt i medfør af denne lov uden underskrift, med maskinelt eller på tilsvarende måde gengivet underskrift eller under anvendelse af en teknik, der sikrer entydig identifikation af den, som har udstedt afgørelsen eller dokumentet. Sådanne afgørelser og dokumenter sidestilles med afgørelser og dokumenter med personlig underskrift.

Stk. 2. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, at afgørelser og andre dokumenter, der udelukkende er truffet eller udstedt på grundlag af elektronisk databehandling, kan udstedes alene med angivelse af Erhvervsstyrelsen som afsender.

§ 61. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, at skriftlig kommunikation til og fra Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere om forhold, som er omfattet af denne lov eller af regler udstedt i medfør af denne lov, skal foregå digitalt. § 59, stk. 2 og 3, og § 60 finder tilsvarende anvendelse.

§ 62. Hvor det efter denne lov eller regler udstedt i medfør af denne lov er krævet, at et dokument, som er udstedt af andre end Erhvervsstyrelsen eller Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, skal være underskrevet, kan dette krav opfyldes ved anvendelse af en teknik, der sikrer entydig identifikation af den, som har udstedt dokumentet, jf. dog stk. 2. Sådanne dokumenter sidestilles med dokumenter med personlig underskrift.

Stk. 2. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om fravigelse af underskriftskrav. Det kan herunder bestemmes, at krav om personlig underskrift ikke kan fraviges for visse typer af dokumenter.

Kapitel 10 Klageadgang

§ 63. Afgørelser truffet af Erhvervsstyrelsen i henhold til loven eller regler udstedt i medfør af loven kan indbringes for Erhvervsankenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Afgørelserne kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Afgørelserne kan ikke indbringes for domstolene, før den endelige administrative afgørelse foreligger.

Stk. 2. Afgørelser truffet af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 64. En afgørelse efter § 12 og § 53, stk. 2, kan af den, afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for domstolene. Begæring herom skal være modtaget i Erhvervsstyrelsen senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Erhvervsstyrelsen anlægger sag mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former.

Stk. 2. Anmodning om sagsanlæg vedrørende § 12 har ikke opsættende virkning, men retten kan ved kendelse bestemme, at den pågældende under sagens behandling skal have adgang til at udføre opgaver som ejendomsmægler. Ankes en dom vedrørende § 12, hvorved en frakendelse af godkendelse som ejendomsmægler ikke findes lovlig, kan den ret, der har afsagt dommen, eller den ret, hvortil sagen er indbragt, bestemme, at en ejendomsmægler ikke må udføre opgaver som ejendomsmægler under ankesagens behandling.

Stk. 3. Anmodning om sagsanlæg vedrørende § 53, stk. 2, har opsættende virkning, men retten kan ved kendelse bestemme, at den pågældende under sagens behandling ikke må foretage opgaver som ejendoms-mægler. Hvis nævnets afgørelse findes lovlig ved dommen, kan det heri bestemmes, at anke ikke har opsættende virkning.

Kapitel 11

Frister

§ 65. Hvor det i loven eller i regler udstedt i medfør af loven er fastsat, at en handling senest skal foretages et bestemt antal dage, uger, måneder eller år efter, at en nærmere angivet begivenhed har fundet sted, beregnes fristen for at foretage handlingen fra dagen efter denne begivenhed, jf. stk. 2-4.

Stk. 2. Er fristen, jf. stk. 1, angivet i uger, udløber fristen for at foretage handlingen på ugedagen for den dag, hvor begivenheden fandt sted.

Stk. 3. Er fristen, jf. stk. 1, angivet i måneder, udløber fristen for at foretage handlingen på månedsdagen for den dag, hvor begivenheden fandt sted. Hvis begivenheden fandt sted på den sidste dag i en måned, eller hvis fristen udløber på en månedsdato, som ikke findes, udløber fristen altid på den sidste dag i måneden uanset månedens længde.

Stk. 4. Er fristen, jf. stk. 1, angivet i år, udløber fristen for at foretage handlingen på årsdagen for begivenheden.

Stk. 5. Udløber fristen i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag, juleaftensdag eller nytårsaftensdag, skal handlingen senest være foretaget den førstkommende hverdag derefter.

Kapitel 12

Straffebestemmelser

§ 66. Overtrædelse af § 8, stk. 1, nr. 7, § 9, § 10, stk. 2, § 13, stk. 1, § 15, stk. 2, 1. pkt., eller stk. 3, § 16, stk. 1 eller 2, § 20, stk. 1, § 21, stk. 1, § 22, stk. 1-3, § 23, stk. 1 eller 2, § 24, stk. 2, §§ 25-28, § 29, stk. 1, § 30, stk. 1, §§ 31 eller 32, § 36, stk. 1 eller 2, § 37, stk. 1 el-

ler 2, § 39, stk. 1-3, § 40, stk. 1, § 41, stk. 1, § 42, stk. 1 eller 2, § 43, § 44, stk. 1 eller 2, §§ 45 eller 46, § 50, stk. 1 eller 2, § 51 eller § 52, stk. 1, 1. pkt., straffes med bøde, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Stk. 2. I regler, der udstedes i medfør af denne lov, kan der fastsættes straf af bøde for den, der overtræder reglerne.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kapitel 13

Ikrafttræden, overgangsbestemmelser m.v.

§ 67. Loven træder i kraft den 1. januar 2015.

§ 68. Lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1717 af 16. december 2010, som ændret ved lov nr. 609 af 14. juni 2011 og lov nr. 1231 af 18. december 2012, ophæves.

Stk. 2. Regler, der er fastsat i medfør af lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1717 af 16. december 2010, som ændret ved lov nr. 609 af 14. juni 2011 og lov nr. 1231 af 18. december 2012, forbliver i kraft, indtil de ophæves eller afløses af regler fastsat i medfør af denne lov.

Ændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger

§ 69. I lov om fremme af energibesparelser i bygninger, jf. lovbekendtgørelse nr. 636 af 19. juni 2012, foretages følgende ændring:

1. I § 8 b, stk. 2, ændres »erhvervsmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom« til: »erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom«.

§ 70. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Loven kan ved kongelig anordning helt eller delvist sættes i kraft for Grønland med de ændringer, som de grønlandske forhold tilsiger.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

1.1. Lovforslagets formål

1.2. Lovforslagets baggrund

2. Oversigt over lovforslaget

3. Lovforslagets indhold

3.1. Videreførelse af den gældende ejendomsmæglerlov

3.3. Godkendelse af ejendomsmæglere

3.4. Ejendomsmæglerens rolle

3.5. Krav til ejendomsformidlingsvirksomheder

3.6. Ansvarlig ejendomsmægler og forbedret klageadgang

3.7. Vederlagsregler m.v.

3.8. Overflod af information

3.9. Øvrige ændringer

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

6. Miljømæssige konsekvenser

7. Administrative konsekvenser for borgerne

8. Forholdet til EU-retten

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

10. Sammenfattende skema

1. Indledning

1.1. Lovforslagets formål

Lovforslaget viderefører principperne i den gældende lov om omsætning af fast ejendom (ejendomsmæglerloven) med visse ændringer, som gennemgås nedenfor. Lovforslaget er som den gældende lov en forbrugerbeskyttelseslov, der regulerer den professionelle rådgivning og bistand, som ejendomsmæglere tilbyder private forbrugere i forbindelse med handel med fast ejendom. Herudover reguleres også visse forbrugerbeskyttelselementer i forbindelse med erhvervsmæssigt selvsalg (uden brug af ejendomsmægler) og rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom.

Siden ejendomsmæglerlovens ikrafttræden i 1994 er den blevet ændret flere gange, bl.a. med to større ændringer i henholdsvis 2005 og 2006, som – på baggrund af enkeltager – har medført en stor detailregulering.

Erhvervsudøvelsen som ejendomsmægler er i dag mere reguleret end andre erhverv. De omfattende og detaljerede regler er indført for at øge forbrugerbeskyttelsen, men undersøgelser, som Erhvervsstyrelsen har foretaget, viser, at reglerne ikke har haft den ønskede effekt, da den store detailregulering i stedet er vanskelig at overskue for både ejendomsmæglere og forbrugere. Desuden kan detailreguleringen modvirke konkurrence på markedet og hindre udviklingen af nye og mere effektive måder at handle boliger. Den gældende regulering er også forbundet med betragtelige administrative byrder for ejendomsmæglerne på ca. 280 mio. kr. om året.

I forlængelse af regeringens konkurrencepolitiske udspil fra oktober 2012 har Erhvervsstyrelsen foretaget en analyse af den gældende regulering. På baggrund heraf

foreslås med dette lovforslag en række ændringer, der skal forbedre forbrugerbeskyttelsen og forbrugerinformationen på området, lette erhvervet for administrative byrder, øge konkurrencen samt skabe mulighed for et mere effektivt boligmarked.

1.2. Lovforslagets baggrund

1.2.1. Erhvervsstyrelsens analyse af ejendomsmæglerloven

Erhvervsstyrelsen har i 2013 foretaget en analyse af fem emner af særlig interesse i forhold til den gældende ejendomsmæglerlov. Det drejer sig om:

- Ejendomsmæglerens rolle over for køber og sælger.
- Budrunder og oplysning om tilbud generelt.
- Ejendomsmæglerens oplysningsforpligtelser.
- Ejendomsmæglerens vederlag.
- Uregistrerede medhjælpere og erhvervsudøvelsen som ejendomsmægler.

Erhvervsstyrelsen har ved udarbejdelsen af analysen, der er tilgængelig på Erhvervsstyrelsens hjemmeside, inddraget interessenterne på området for at afklare mulige fokusområder samt for at få input i forhold til analysens emner og de empiriske undersøgelser. Derudover har styrelsen indhentet erfaringer fra sammenlignelige lande (Sverige, Norge og Holland) og fået foretaget en undersøgelse af fordele og ulemper ved anvendelse af budrunder. Erhvervsstyrelsen har endvidere fået foretaget en kvalitativ og kvantitativ analyse i forhold til ejendomshandlens dokumenter og både ejendomsmæglerens og forbrugernes oplevelser i forbindelse med handel af fast ejendom.

1.2.2. Lovteknisk modernisering

Den gældende lov trådte i kraft den 1. januar 1994 og er siden blevet ændret mange gange, mest vidtgående i 1999, 2005 og 2006. I 1999 blev der opstillet krav om specifikation af ejendomsmæglerens vederlag og afregningsprincippet "solgt eller gratis" (resultatafhængigt vederlag) blev suppleret med regler om "vederlag efter regning". I 2005 blev ejerkravene til ejendomsformidlingsvirksomheder ophævet, og i 2006 blev Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere oprettet.

De mange ændringer har medført, at den gældende ejendomsmæglerlov har brug for en lovteknisk revision. Der fremsættes derfor forslag til en ny hovedlov. Ved udarbejdelsen af lovforslaget er der foretaget en gennemskrivning af og lovteknisk modernisering af de bestemmelser, som videreføres fra den gældende lov.

2. Oversigt over lovforslaget

Lovforslaget er opdelt i 13 kapitler og indledes i kapitel 1 med bestemmelser om lovens anvendelsesområde og definitioner m.v. Herefter følger kapitel 2, som indeholder regler om godkendelse som ejendomsmægler, som er et lovreguleret erhverv. Kapitel 3 viderefører det gældende princip om, at advokater kan foretage ejendomsformidling på lige fod med ejendomsmæglere. Kapitel 4 indeholder krav til ejendomsformidlingsvirk-

somheder. Kapitel 5 er udtryk for lovens hovedindhold, nemlig de forskellige krav, som stilles for udøvelsen af ejendomsformidling, hvad enten den udøves af en ejendomsmægler, som er godkendt efter kapitel 2, eller en advokat, jf. kapitel 3. Det overordnede princip er, at ejendomsformidlingen skal ske i henhold til god ejendomsmæglerskik. Visse bestemmelser gælder også for erhvervsmæssigt selvsalg, jf. lovens kapitel 1. Kapitel 6 fastsætter visse forbrugerbeskyttende regler for alle erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom. Kapitel 7 viderefører reglerne om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og kapitel 8-13 indeholder generelle regler om udveksling af oplysninger, digital kommunikation, klageadgang, beregning af frister, straffebestemmelser, lovens ikrafttræden og overgangsbestemmelser m.v.

3. Lovforslagets indhold

3.1. Videreførelse af den gældende ejendomsmæglerlov

Lovforslaget er som den gældende lov en forbrugerbeskyttelseslov, der har til formål at bidrage til gennemsigtighed, effektivitet, sikkerhed og tryghed for forbrugerne i forbindelse med ejendomshandel. Omsætning af fast ejendom gælder store værdier, både totalt for samfundet og ikke mindst for den enkelte forbruger, hvilket gør det vigtigt, at ejendomsomsætningen foregår på en betryggende måde. Hertil kommer, at ejendomsomsætningen ofte indebærer vanskelige økonomiske, tekniske og juridiske problemer. Private parter vil derfor ofte have behov for professionel assistance, og der er brug for en vis regulering af de erhvervsdrivende og virksomheder, som tilbyder sådan assistance, eftersom der for den enkelte forbruger er tilpas meget på spil både økonomisk og personligt i forbindelse med omsætning af fast ejendom. Køb og salg af fast ejendom vil for den typiske forbruger være nogle af de største økonomiske transaktioner, som denne foretager i sit liv.

Nedenfor fremhæves de væsentligste ændringer i forhold til den gældende ejendomsmæglerlov.

3.2. Lovens anvendelsesområde

Lovforslagets hovedområde er som den gældende lov, en regulering af erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom (ejendomsformidling), jf. forslagens § 2, stk. 1. I § 2, stk. 2, fastslås endvidere, at visse af lovforslagets bestemmelser også er gældende for erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom (erhvervsmæssigt selvsalg), således at forbrugerne sikres samme beslutningsgrundlag ved handel med en erhvervsdrivende som sælger, uanset om der medvirker en ejendomsmægler. Lovens kapitel 6 indeholder visse forbrugerbeskyttende bestemmelser, som gælder for enhver erhvervsdrivende, som yder rådgivning og bistand i forbindelse med omsætning af fast ejendom.

I forhold til den gældende lov foreslås lovens anvendelsesområde indskrænket, således at erhvervsmæssig formidling af køb af fast ejendom (køberformidling) ikke længere er omfattet udover bestemmelserne i forslagens kapitel 6. Køberformidling er den ydelse, der leveres til en forbruger (køber), som beder ejendomsmægler-

ren om at finde en ejendom, der opfylder visse nærmere definerede krav. Denne ejendom kan være sat til salg hos ejendomsmæglerens egen ejendomsformidlingsvirksomhed, hos en anden ejendomsformidlingsvirksomhed, eller der kan være tale om en ejendom, som ikke er sat til salg endnu. Køberformidling kan f.eks. være aktuelt for en køber, som bor i udlandet, og derfor gerne vil betale ejendomsmægleren for at foretage søgningen efter en relevant ejendom og derefter gennemføre købet på vegne af forbrugeren. Selvom den gældende lov omfatter køberformidling, er regelsættet i den gældende lovs kapitel 3 om ejendomsformidling altovervejende rettet mod formidling af fast ejendom for en sælger, som er lovens kerneydelse.

I forlængelse af forslaget om at klargøre ejendomsmæglerens rolle, herunder at ejendomsmægleren er sælgers mand, jf. pkt. 3.4., foreslås det også at klargøre ejendomsmæglerens rolle, således at køberformidling ikke omfattes af lovens kernebestemmelser. Køberformidling findes ydermere ikke at være en ydelse, som udelukkende skal kunne foretages af en ejendomsmægler eller en advokat, herunder fordi der i dag ikke er begrænsninger i, hvem som kan foretage køberådgivning. Der er en flydende grænse mellem, hvad der forstås som køberådgivning, og hvad der forstås som køberformidling, og den præcise grænse kan være svær at drage. Ved at lade køberformidling udgå af lovens anvendelsesområde i forhold til ejendomsformidling behøver man ikke nødvendigvis fremover at sondre mellem de to begreber, ligesom der åbnes for, at enhver kan rådgive en køber så langt, at der bliver tale om køberformidling. Køberformidling er i dag ikke en ydelse, som efterspørges i større omfang, og der er således ikke mange ejendomsmæglere eller advokater, som i praksis foretager denne ydelse. Der bliver således mulighed for, at flere personer kan få adgang til markedet, herunder de køberådgivere, som findes i dag. Der vil fremover være en stor grad af frihed til, hvordan man som erhvervsdrivende køberformidler vil indrette sin virksomhed, ligesom det med respekt for de almindelige aftaleretlige regler frit kan aftales med forbrugeren (køberen), hvilke ydelser denne er interesseret i at aftage.

Ejendomsmæglere og advokater kan fortsat udføre køberformidling, men denne ydelse vil ikke falde ind under ejendomsformidling, som er forslagens kerneområde. Køberformidling, som foretages af ejendomsmæglere og advokater og enhver anden, vil således i stedet falde ind under forslagens kapitel 6, hvor det bestemmes, at enhver erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, skal oplyse forbrugeren om væsentlige økonomiske eller personlige interesser, som den erhvervsdrivende har i forbrugers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom. Den køberformidler, som værdiansætter en fast ejendom, skal endvidere gøre det ud fra samme principper som en ejendomsmægler og skal i den forbindelse rådgive køberen om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Herudover vil forslaget fremover ikke regulere køberformidling, men forbrugerne vil for-

sat være beskyttet af aftalelovens og markedsføringslovens generelle regler samt lov om juridisk rådgivning.

3.3. Godkendelse af ejendomsmæglere

Erhvervsudøvelsen som ejendomsmægler er i medfør af den gældende ejendomsmæglerlov et såkaldt lovreguleret erhverv, hvor der blandt andet gælder visse krav til uddannelse og erhvervs erfaring før en person kan blive ejendomsmægler. Dette videreføres uændret i lovforslaget, da omsætning af fast ejendom i forhold, som involverer forbrugere, frembyder sådanne særtræk, som tilsiger, at behovet for at beskytte forbrugerne mod ukyndige eller useriøse udøvere har gennemslagskraft i forhold til indskrænkningen i erhvervsfriheden. Erhvervsudøvelsen som ejendomsmægler er også et lovreguleret erhverv i Norge og Sverige.

Lovforslagets kapitel 2 vedrører godkendelse af ejendomsmæglere m.v. og er en videreførelse af principperne i den gældende lov. I forhold til den gældende lov er bestemmelserne lovteknisk ændret og uddybet, sådan at de særligt følger systematikken i det lignende kapitel i revisorloven. Eksempelvis indføres der en bestemmelse om muligheden for deponering af en godkendelse som ejendomsmægler. En sådan bestemmelse findes ikke i den gældende ejendomsmæglerlov, men der er en lang administrativ praksis herfor. Der er således tale om en kodificering af praksis.

Udover lovtekniske ændringer er der i forbindelse med gennemskrivningen foretaget visse mindre justeringer i forhold til den gældende lov, herunder ophævelse af de gældende vandelskrav, som erstattes af straffelovens regler og indbringelse for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. de særlige bemærkninger til kapitel 2.

3.4. Ejendomsmæglerens rolle

3.4.1. Gældende ret

Udgangspunktet i den gældende lov er, at ejendomsmægleren er opdragsgivers (sælgers) mand, og det følger af den gældende lovs § 15, stk. 1, at ingen må være formidler for begge parter i samme handel. Ejendomsmægleren har imidlertid visse omsorgs-, oplysnings- og rådgivningsforpligtelser over for den anden part (køber). Efter den gældende lovs § 15, stk. 2, skal en ejendomsmægler varetage sin opdragsgivers behov og interesser, dog med hensyntagen til den anden part. I henhold til den gældende lovs § 15, stk. 2, skal ejendomsmægleren, hvis den anden part ikke bistås af egen rådgiver, rådgive den pågældende om behov og mulighed for at søge bistand. Det fremgår endvidere af den gældende lovs § 9, at en ejendomsmægler skal virke med omsorg for begge parter interesser samt af den gældende lovs § 13, stk. 1, nr. 1 og 3, at ejendomsmægler skal rådgive begge parter om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen og for at tegne ejerskifteforsikring.

Erhvervsstyrelsens analyse viser, at der både blandt sælgere og købere hersker en vis uklarhed om ejendomsmæglerens rolle. Ejendomsmægleren er ifølge den gældende lov "sælgers mand", men har samtidig pligt til

at rådgive potentielle købere om bl.a. relevante forhold om ejendommen, byggeteknisk gennemgang samt beregning af brutto- og nettoudgift og finansiering af ejendommen. Som en konsekvens heraf tror nogle forbrugere, at ejendomsmægleren også skal varetage køberens interesser. Samtidig søger ca. 40 pct. af køberne i dag ikke egen rådgiver.

3.4.2. Forslagets indhold

Det foreslås, at det gøres klart, at ejendomsmægler er sælgers mand og skal varetage sælgers interesser. Som en konsekvens heraf foreslås det, at ejendomsmægler fremover ikke skal drage omsorg for eller rådgive køber, men er underlagt pligt til at oplyse køber om relevante forhold ved ejendommen. Derved skal ejendomsmægleren stadig oplyse køber om de forhold, der er relevante for handlen, men det bliver klart, at køberen skal søge rådgivning hos en uvildig part.

Endvidere foreslås det, at indføre et forbud mod, at ejendomsmæglere kan foretage beregninger af lån og brutto- og nettoindtægter samt formidle finansiering til køb af fast ejendom, for dermed at skabe klarhed omkring ejendomsmæglerens rolle som sælgers mand, samt for at sikre at det er kompetente finansielle rådgivere, der varetager rådgivning i forbindelse med finansiering af køb af fast ejendom. Det forventes, at forslaget vil være medvirkende til, at køber i endnu højere grad får finansiell rådgivning og beregninger af, hvad det koster at finansiere et boligkøb i banken eller realkreditinstituttet, hvor ekspertisen herom er størst. En beslutning om finansiering og dermed eventuelt køb af fast ejendom, skal baseres på en individuel løsning, tilpasset køberens konkrete behov og muligheder, jf. de almindelige bemærkninger afsnit 3.8.

3.5. Krav til ejendomsformidlingsvirksomheder

Forslagets kapitel 4 oplister en række krav til ejendomsformidlingsvirksomheder som defineret i forslagens § 5. Alle virksomhedsformer falder ind under begrebet og ethvert formidlingsopdrag, som håndteres af en erhvervsdrivende, vil således høre ind under en ejendomsformidlingsvirksomhed.

I den gældende lov findes der kun enkelte regler for ejendomsformidlingsvirksomheder, eftersom man hovedsageligt har udformet den gældende lovs bestemmelser i forhold til de enkelte ejendomsmæglere. I lovforslaget er visse bestemmelser ændret fra kun at vedrøre de enkelte ejendomsmæglere til at vedrøre hele ejendomsformidlingsvirksomheden. Eksempelvis skal en ejendomsmægler ifølge den gældende lov oplyse forbrugeren, hvis mægleren modtager provision, rabat eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af forsikring, annoncering eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom. Denne forpligtelse er i lovforslaget ændret således, at oplysningsforpligtelsen i stedet påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden, eftersom det er virksomheden, som har sådanne samarbejdsaftaler; og ikke de enkelte mæglere i virksomheden. I praksis er der således ikke tale om no-

gen forskel, eftersom disse oplysninger i forvejen gives på virksomhedsniveau.

3.6. Ansvarlig ejendomsmægler og forbedret klageadgang

3.6.1. Gældende ret

Efter de gældende regler må kun ejendomsmæglere, advokater og andre udenlandske tjenesteydere udøve ejendomsformidling. Der er endvidere i den gældende lov krav om, at hvert forretningssted skal have en daglig leder, som enten er ejendomsmægler eller advokat. I praksis fortolkes det således, at hvis hvert forretningssted blot har én ejendomsmægler tilknyttet som daglig leder, kan resten af medarbejderstaben bestå af andre personer (medhjælpere), der ikke er uddannede og derfor heller ikke er ejendomsmæglere. Disse medhjælpere foretager i dag i høj grad centrale formidlingsopgaver, uden at den daglige leder nødvendigvis kan bringes til ansvar for medhjælpernes handlinger eller undladelser disciplinært. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan kun behandle klager over ejendomsmæglere og ejendomsmæglervirksomheder. Disciplinærnævnet har derfor måttet afvise at behandle en række klagesager over medhjælperes handlinger, som er foretaget uden at den daglige leder (ejendomsmægleren) kan drages til ansvar derfor.

3.6.2. Forslagets indhold

Det foreslås at tydeliggøre ejendomsmæglerens ansvar over for såvel forbrugere som over for medhjælpere og deres håndtering af formidlingsopgaver.

Således fastslår lovforslaget, der skal udpeges en ansvarlig ejendomsmægler for hvert formidlingsopdrag, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Det foreslås endvidere, at opgaverne som i dag kan uddelegeres til medhjælpere, som ikke er ejendomsmæglere, hvis det sker under tilsyn fra den ansvarlige ejendomsmægler. Samtidig foreslås det, at det i formidlingsaftalen og salgsopstillingen skal være oplyst, hvem der er ansvarlig ejendomsmægler for at tydeliggøre dette over for forbrugeren, som måske primært mødes af medhjælpere.

Forslaget begrænser ikke i sig selv anvendelsen af medhjælpere i branchen, men et krav om, at en ejendomsmægler skal have et disciplinært ansvar for sine medhjælperes handlinger kan samtidig give incitament til, at ejendomsformidlingsvirksomhederne lader flere personer uddanne til ejendomsmæglere. Dermed kan forslaget også medvirke til at løfte det faglige niveau i branchen.

Forslaget giver et klart incitament til, at ejendomsmægleren kun delegerer opgaver til medhjælpere, som er kvalificerede til at udføre disse. Forbrugeren vil opleve en forbedret klageadgang til disciplinærnævnet, idet der altid vil være en ansvarlig ejendomsmægler for sagen, som kan indbringes for nævnet. Det forhindrer ikke andre ejendomsmæglere i at varetage opgaver i forbindelse med den ansvarlige ejendomsmæglers formidlingsopdrag, og betyder ej heller, at den ansvarlige ejendomsmægler som udgangspunkt kan blive ansvarlig

for fejl, overtrædelser eller lignende, som en anden ejendomsmægler måtte begå.

Det foreslås samtidig at ophæve kravet om daglig leder, således at kravet om en særlig kvalifikation flyttes fra den daglige ledelse til det udøvende niveau, hvilket skaber større gennemsigtighed og enklere regler. Det bliver dermed også lettere at drive ejendomsformidlingsvirksomhed til gavn for konkurrencen på området, da der ikke længere er krav om, der skal være en ejendomsmægler på hvert forretningssted. En ejendomsmægler kan således fremover være ansvarlig for formidlingsopdrag på flere forretningssteder. Der foreslås ikke fastsat nogen fast øvre grænse for, hvor mange sager eller medhjælpere en ansvarlig ejendomsmægler kan have ansvaret for. Det er således den ansvarlige ejendomsmæglers eget ansvar ikke at påtage sig mere end den pågældende kan håndtere. Virksomhedens ledelse kan dog også holdes ansvarlig, hvis fordelingen af ressourcerne mellem ansvarlige ejendomsmæglere og medhjælpere i sig selv medfører, at arbejdsbyrden for en ansvarlig ejendomsmægler bliver urimelig stor.

3.7. Vederlagsregler m.v.

3.7.1. Gældende ret

Den gældende lov sætter begrænsninger for, hvornår og hvordan en ejendomsmægler er berettiget til vederlag. Ejendomsmægleren kan kun kræve sig godtgjort på tre forskellige måder:

1. Resultatafhængigt vederlag
2. Vederlag efter regning
3. En kombination af ovenstående

Det resultatafhængige vederlag ("solgt eller gratis") var den eneste mulige vederlagsform frem til 1999, hvor muligheden for vederlag efter regning blev indført.

Ved resultatafhængigt vederlag kan ejendomsmægleren kun opnå vederlag, hvis der indgås en bindende købsaftale inden formidlingsaftalens ophør eller der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af mæglerens indsats og uden en anden mæglers medvirken, hvis det må antages, at indgåelsen af købsaftalen er blevet udskudt for at holde mægleren ude.

Ejendomsmægleren deler typisk sit vederlag op i tre: (1) vederlag for ejendomsmæglerens arbejde, (2) for markedsføring og (3) for dokumenter m.v. Denne opdeling har dog ikke i betalingssituationen betydning for sælgeren. Hvis der er indgået aftale om resultatafhængigt vederlag, vil hele vederlaget forfalde ved salg, uanset om boligen bliver solgt på den første dag eller ved udløbet af formidlingsaftalen, og uanset om ejendomsmægleren har annonceret boligen nul eller 100 gange.

Udover at der i dag er regler for *hvornår og hvordan* ejendomsmægleren må modtage vederlag, er der endvidere i dag regler om, hvordan ejendomsmæglerne skal oplyse om deres priser. Ejendomsmæglere skal i dag i formidlingsaftalen specificere alle ydelser, prisen herpå, samt angive om hver enkelt ydelse er obligatorisk, betinget af ejendomsmægleren (accessorisk ydelse), eller tilvalgt af sælger. Formålet er at give sælgerne et godt udgangspunkt for at forhandle med ejendomsmægleren.

Brugerundersøgelser foretaget for Erhvervsstyrelsen såvel som Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen viser dog, at mange sælgere ikke kan overskue sammensætningen af ejendomsmæglerens salær og har svært ved at sondre mellem obligatoriske, accessoriske og tilvalgte ydelser. Undersøgelserne viser endvidere, at meget få sælgere forhandler om prisen på delydelser, men at de i stedet kun forhandler om prisen på det samlede vederlag, som også er det mest relevante for forbrugeren.

Den komplekse detailregulering øger risikoen for misforståelser og fejl hos både sælgere og ejendomsmæglere. Klagenævnet for Ejendomsformidling har oplyst, at tvister og uklarheder om vederlag indgår i ca. 50 pct. af sagerne ved nævnet, og at ejendomsmæglerne på grund af de komplekse regler selv i mange tilfælde er i tvivl om, hvad de lovligt må tage betaling for.

En begrænsning af vederlagsformer er et særsyn i dansk ret og er heller ikke kendt fra vores nabolande. Der synes endvidere ikke at være særlige forhold på markedet for ejendomsmægling, der nødvendiggør en sådan begrænsning. Begrænsningen kan ydermere være med til at hindre ejendomsmæglerne i at udvikle nye koncepter og vederlagsformer, hvilket er med til at begrænse konkurrencen og innovationen på området.

3.7.2. Forslagets indhold

Det foreslås derfor, at ikke at videreføre de gældende regler i ejendomsmæglerloven om vederlagsformer og begrænsninger i vederlagets sammensætning, samt specificationskrav i forhold til ydelserne og prisen herpå. Ejendomsmæglere vil herefter på dette område blive sidestillet med andre serviceerhverv som revisorer, advokater og håndværkere m.v.

Forslagets §§ 33-35 indeholder derfor et minimum af regulering om ejendomsmæglerens vederlag, herunder det grundlæggende princip om, at ejendomsmægleren har ret til vederlag i overensstemmelse med det, som er aftalt i formidlingsaftalen. Det er fundet nødvendigt også at regulere få andre situationer, nemlig situationen, hvor der ikke er aftalt et vederlag i formidlingsaftalen, eller der ikke er indgået en formidlingsaftale. Her bestemmer forslaget § 33, stk. 1, 2. pkt., at ejendomsmægleren i sådanne tilfælde alene har krav på et rimeligt vederlag, hvis der indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmægler medvirken. I sådanne situationer vil forbrugeren derfor være beskyttet mod at kunne blive opkrævet et vederlag, som ikke har resulteret i et salgresultat. Dette støttes endvidere i den foreslåede regel om, at ejendomsmægleren kun har krav på vederlag ved opsigelse af formidlingsaftalen, hvis det er aftalt. Aftalelovens regler vil være med til at sætte grænser for, hvordan vederlaget med rimelighed kan siges at fremstå så tydeligt og klart for sælgeren, at det er aftalt – herunder aftalelovens kapitel IV, som handler om særlige regler om forbruger aftaler.

Dereguleringen skal være med til at øge mulighederne for innovation og konkurrence i branchen, så der kan udvikles andre afregningskoncepter end i dag.

Samtidig med at der stilles færre krav til formidlingsaftalens indhold om specificering af ejendomsmæglerens vederlag, foreslås det også, at der generelt sker en lettelse af formkravene til formidlingsaftalens indhold, bl.a. foreslås det, at kravet om underskrift af aftalen, kun skal omfatte forbrugers underskrift, og ikke længere ejendomsmæglerens underskrift.

3.8. Overflod af information

3.8.1. Gældende ret

Den gældende ejendomsmæglerlov pålægger ejendomsmægleren en stor oplysningsforpligtelse. Kravene er indsat for at sikre, at handel med fast ejendom foregår på en tryk måde for forbrugeren samt for at forsøge at skabe gennemsigtighed i bolighandelsprocessen og ejendomsmæglerens arbejde. Den løbende skærpelse af oplysningsforpligtelserne henover årene har været baseret på en antagelse om, at jo flere oplysninger forbrugeren fik, desto bedre var de klædt på til at træffe de rigtige beslutninger, altså at forbrugerbeskyttelsen bedst sikres ved, at forbrugeren har så omfattende et oplysningsgrundlag som muligt, fordi de derved har det bedst mulige beslutningsgrundlag.

I de senere år har man fået fokus på, at for mange oplysninger kan være med til at sløre billedet for forbrugeren, da de vigtige oplysninger kan drukne i mængden. Hvis forbrugere overbelastes af for megen information eller for mange valgmuligheder, kan konsekvensen være, at de ender med kun at forholde sig til en lille del af informationen. Resultatet kan være, at forbrugeren vælger det forkerte produkt, fordi relevante aspekter ikke tages i betragtning. Populært betegnes overflod af information med det engelske begreb *information overload*.

Der er en risiko for, at de mange oplysningskrav i forbindelse med handel med fast ejendom medfører, at køberne på grund af den store mængde af oplysninger mister overblikket og derved reelt ikke får den gennemsigtighed, som oplysningsforpligtelserne tilsigter.

3.8.2. Forslagets indhold

På baggrund af ovenstående samt Erhvervsstyrelsens analyse foreslås det derfor, at man fjerner de mindre relevante oplysninger, f.eks. oplysning om standardfinansiering og brutto- og nettoydelse, jf. nærmere ovenfor under pkt. 3.4.2., således at forbrugeren hjælpes til at fokusere på de mest relevante og centrale oplysninger i bolighandlen, f.eks. kontantprisen og de årlige ejerudgifter. En anden oplysning, som foreslås ophævet, er mæglerens pligt til at oplyse om sælgers indestående lån i ejendommen, som kan overtages, da denne mulighed sjældent anvendes i praksis.

Det foreslås samtidig, at styrke den gældende lovs princip om, at kontantprisen skal danne udgangspunkt for bolighandlen. Oplysningerne om brutto- og nettoydelse samt standardfinansiering er i stigende grad irrelevante, fordi der i dag findes mange forskellige finansieringsmuligheder. Standardfinansieringsforslag tager ikke udgangspunkt i købers individuelle situation, og giver sjældent det fulde og reelle billede af den kom-

mende boligudgift for køberen. Til gengæld spiller ejerudgifter – dvs. udgifter til f.eks. fællesudgifter, ejendomsskatter, renovation og husforsikring – en stigende rolle for den reelle udgift ved at eje ejendommen. I dag er oplysningerne om ejerudgifter indeholdt i brutto- og nettoydelsen og dermed ikke særligt synlige i sig selv.

Kontantprisen er sammen med ejerudgifterne med til at give et overblik over de faste udgifter, der er forbundet med at eje ejendommen. De to oplysninger vil derfor være et bedre udgangspunkt for forbrugerne til at danne sig et overblik over omkostningerne ved boligen end standardfinansieringsforslaget og beregningen af brutto- og nettoudgift på baggrund heraf.

Det foreslås derfor, at ophæve det obligatoriske krav om beregning af brutto- og nettoudgift på baggrund af et standardfinansieringsforslag.

Forslaget giver desuden mulighed for, at oplysninger om ejendomsformidlingsvirksomhedernes samarbejdspartnere, rabatter og provisioner, der efter de gældende regler skal fremgå af formidlingsaftale og salgsoptilling, i stedet kan fremgå af virksomhedens hjemmeside, da de må betragtes som værende af generel karakter, og uafhængig af den enkelte bolighandel. Derimod skal de individuelle oplysninger om den enkelte handel stadig fremgå af de konkrete dokumenter i bolighandelen.

Når en køber efter de gældende regler oplyses om anvendelsesudgifterne forbundet med at eje ejendommen baseret på sælgers forbrug, er der risiko for, at oplysningen er misvisende i forhold til køberens eget forventede forbrug i ejendommen. Derfor foreslås det, at myndighederne ser på at kvalificere oplysningerne og forbedre forbrugerinformation, evt. ved at der ud fra ejendommens energimærke ved hjælp af standardiserede forbrugerprofiler kan gives en mere retvisende oplysning om de forventede anvendelsesudgifter, særligt om varmeudgiften.

3.9. Øvrige ændringer

3.9.1. Mulighed for åbenhed i budprocessen

Formålet med bestemmelsen er at skabe åbenhed om indkomne købstilbud i forhandlingsprocessen. Både Sverige og Norge har positive erfaringer med åbenhed omkring budgivningen. I begge lande kan sælger frit vælge, hvilken handelsform sælger vil benytte sig af, uanset om sælger bistås af en ejendomsmægler i forbindelse med salget eller ej. I Danmark kan en forbruger, som benytter en ejendomsmægler til at bistå sig med salget af sin ejendom, kun vælge mellem at sælge via almindeligt forhandlede salg, hvor ejendomsmægler ikke må oplyse andre interesserede om indkomne købstilbud, eller via budrunde med lukkede købstilbud. Ved salg via ejendomsmægler kan forbrugeren således ikke vælge, at andre, der er interesserede i ejendommen, får oplyst indkomne pristilkendegivelser. Hvis forbrugeren selv vælger at forestå salget af sin ejendom, kan forbrugeren frit vælge handelsformen, herunder at oplyse om indkomne pristilkendegivelser. Forbrugeren må dog ikke afholde en frivillig offentlig auktion, jf. nærmere nedenfor.

Såfremt der fastsættes nærmere regler, som gør det muligt for ejendomsmægleren at oplyse om indkomne pristilkendegivelser til andre, vil der inden for rimelig tid herefter, blive iværksat undersøgelser om virkningen af de nye handelsformer på markedet med fokus på forbrugerøkonomisk adfærd, og for at vurdere, hvilken grad af åbenhed der bedst tilgodeser hensynet til forbrugerne, og om muligt foretage en ændring af reglerne, hvis resultatet tilsigter det.

Der vil i forbindelse med reglernes udformning også skulle tages hensyn til såvel de almindelige aftaleretlige regler som de særlige regler i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

3.9.2. Objektivt ansvar

Ejendomsmæglerbranchen er som den eneste rådgivningsbranche i Danmark i dag underlagt et objektivt ansvar. Det betyder, at ejendomsmægleren kan gøres ansvarlig for en fejl, som ejendomsmægleren ikke selv er skyld i. Eksempelvis kan en ejendomsmægler gøres ansvarlig, hvis han gengiver en fejlagtig oplysning om ejendommens månedlige udgifter i salgsoptillingen, selvom han har modtaget den forkerte oplysning fra en administrator af en den pågældende ejer- eller andelsboligforening.

Det foreslås at ophæve det objektive ansvar for ejendomsmæglere. Ejendomsmægleren vil fortsat som den professionelle part i en ejendomshandel være underlagt et skærpet professionsansvar, hvorved mæglerens ansvar sidestilles med professionsansvaret for eksempelvis revisorer, bankrådgivere og advokater. Herudover kan ejendomsmæglere indbringes for de to eksisterende nævn på området, henholdsvis Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og Klagenævnet for Ejendomsformidling.

3.9.3. Indførelse af klagefrist til Erhvervsankenævnet

Det følger af lovforslagets kapitel 10, at afgørelser som Erhvervsstyrelsen træffer i henhold til forslaget eller regler udstedt i medfør heraf, kan påklages til Erhvervsankenævnet. Det vil typisk være afgørelser i forhold til ejendomsmæglere eller andre erhvervsdrivende. I lovforslaget foreslås i forhold til den gældende lov indført, at klage til Erhvervsankenævnet skal ske senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Dette foreslås indført, således at det er klart, at en afgørelse bliver endelig, hvis den ikke påklages inden den nævnte frist. I mange andre love er der fastsat en tilsvarende 4-ugersfrist.

Klagefristen vedrører ikke forbrugernes mulighed for at klage over en ejendomsmægler, som kan ske til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere i henhold til reglerne i forslaget kapitel 7.

3.9.4. Redaktionelle ændringer

I den gældende lov anvendes betegnelsen »ejendomsformidler« som samlebetegnelse for ejendomsmæglere og advokater, der begge kan foretage opgaver i henhold til loven. Begrebet »ejendomsformidler« anvendes dog ikke i praksis, hvor betegnelserne »ejendomsmægler«

og »advokat« anvendes i stedet. For at tilpasse lovforslagets sprogbrug, så det vil blive nemmere at læse i praksis, anvendes derfor gennemgående betegnelsen »ejendomsmægler« også i de tilfælde, hvor bestemmelserne finder anvendelse for advokater, der er registreret i henhold til forslagens kapitel 3. Det følger således af forslagens § 16, at en advokat kan foretage opgaver i henhold til dette lovforslag på lige fod med en ejendomsmægler, og de steder – primært i lovforslagets kapitel 5 – hvor der anvendes betegnelsen »ejendomsmægler«, gælder bestemmelserne således også for advokater, jf. bemærkningerne til § 16. Med den ændrede sprogbrug er der således ikke tåltænkt nogen realitetsændringer.

I den gældende lov betegnes den forbruger, som antager en ejendomsmægler, som en »opdragsgiver«. Efter som lovforslaget indskrænker lovens anvendelsesområde i forhold til den gældende lov, således at køberformidling ikke længere er omfattet af reguleringen, jf. bemærkningerne til pkt. 3.2. ovenfor, vil det fremover kun være en sælger, som i henhold til lovens bestemmelser om ejendomsformidling kan være opdragsgiver i forhold til ejendomsmægleren. Sprogbrugen er derfor tilpasset i lovforslaget, sådan at den mere ligefremme betegnelse »sælger« anvendes i stedet for »opdragsgiver«.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Lovforslagets skønnes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for stat, kommuner eller regioner.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Samlet set forventes lovforslaget at medføre væsentlige positive økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for det offentlige	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for det offentlige	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Enklere regulering giver mulighed for innovation for de omfattede virksomheder, hvilket kan give positive økonomiske konsekvenser.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Forslaget forventes at medføre administrative lettelse for [50 mio. kr. årligt].	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/36/EF af 7. september 2005 om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer for så vidt angår ejendomsmæglere og advokater, som foretager ejendomsformidling, jf. forslagens §§ 7, 14, 15, 18,	

De samlede administrative lettelse af virksomhedernes administrative omkostninger, som opnås med det fremlagte lovforslag, udgør ca. [50 mio. kr. om året], hvoraf forslaget om at ophæve vederlagskravene udgør en administrativ lettelse på omkring [40 mio. kr. om året]

Ophævelse af beregning af finansieringsforslag og brutto- og nettoudgifter vil betyde mindre administrativt arbejde eftersom, at disse ydelser ikke skal tilbydes.

En forenkling af reguleringen vil i højere grad give mulighed for innovation for ejendomsformidlingsvirksomhederne, hvilket kan betyde positive økonomiske konsekvenser.

6. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

7. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ingen administrative konsekvenser for borgerne.

8. Forholdet til EU-retten

Forslaget indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/36/EF af 7. september 2005 om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer for så vidt angår ejendomsmæglere og advokater, som foretager ejendomsformidling, jf. forslagens §§ 7, 14, 15, 18, 19, 57 og 58.

Lovforslaget indeholder derudover ikke EU-retlige aspekter.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har været i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

[Se høringslisten].

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

§ 1 giver et overordnet overblik over lovens bestemmelser. Lovens anvendelsesområde afgrænses i §§ 2-4.

I det omfang lovforslaget bestemmelser finder anvendelse, regulerer loven som den gældende lov forholdet mellem en ejendomshandels parter, hvad information i udbudsmateriale og købsaftale m.v. angår. Bortset herfra regulerer lovforslaget som den gældende lov alene parternes forhold til de ejendomsmæglere og rådgivere, som er involveret i handelsprocessen. Parternes indbyrdes forhold er kun underkastet regulering som en refleksvirkning af reguleringen af de professionelle medvirkendes forhold og i det omfang, det har været nødvendigt for at opnå de med lovforslaget tilstræbte mål.

Reglerne om tilbudspligt i kapitel XVI i lov om leje, reglerne om salg i kapitel 6 i lov om boliger for ældre og personer med handicap samt reglerne om salg af almene familieboliger som ejerboliger i kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. omhandler nogle specielle situationer, der ikke omfattes af lovforslaget. Hvis en ejendomsmægler medvirker, må denne således iagttage såvel disse loves regler som dette lovforslags formidlingsregler, i det omfang de er relevante. § 3, stk. 1, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber vedrører forhold, der - hvis overdragelsen af ejendommen kan opfattes som erhvervsmæssig - også omfattes af dette lovforslag. Lovene gælder således hver for sig, ligesom også er tilfældet med f.eks. lov om ejerlejligheder, se også bemærkningerne til stk. 6.

Til § 2

§ 2 indeholder lovens anvendelsesområde, der hovedsageligt svarer til anvendelsesområdet for den gældende lov.

Efter forslagets *stk. 1* gælder loven for erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom (erhvervsmæssig ejendomsformidling) og bestemmelsen er ligesom den gældende lovs § 1, stk. 1, nr. 2, udtryk for lovens primære anvendelsesområde, nemlig forbrugerrelateret erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom. Formidling af leje falder således uden for lovforslagets område. Under omsætning af fast ejendom falder i første række salg af et parcelhus, en (beboelses-)ejerlejlighed, andelsbolig, et sommerhus og en parcel- eller sommerhusgrund. Salg af »time-share« omfattes, hvis der er tale om køb af en ejendomsret, men ikke hvis der er tale om erhvervelse af en lejeret.

I forhold til den gældende lov foreslås lovens anvendelsesområde indskrænket, således at erhvervsmæssig formidling af køb af fast ejendom (køberformidling) ikke længere er omfattet udover bestemmelserne i forslagets kapitel 6, jf. bemærkningerne til pkt. 3.2. ovenfor. Uanset at køberformidling ikke længere falder ind under lovens hovedanvendelsesområde, vil ydelsen være omfattet af lovforslagets § 1, stk. 4, om særlige rådgiverinteresser uanset hvem, som foretager køberformidlingen.

Visse af lovforslagets bestemmelser gælder ifølge *stk. 2*, der svarer til den gældende lovs § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, også for erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom (erhvervsmæssigt selvsalg), når udbuddet og salget er erhvervsmæssigt, og aktiviteten er rettet mod forbrugere, f.eks. såkaldte projektsalg, hvor en erhvervsdrivende udbyder og sælger fast ejendom under opførelse direkte til forbrugere. Udstykningsfirmaers direkte salg af villagrunde, typehusfirmaers salg af grund med projekt eller hus etc. omfattes således af lovforslaget. Herunder falder også det offentlige udbud, som kan sidestilles med erhvervsmæssigt udbud. For at sikre forbrugerne samme beslutningsgrundlag, uanset om en ejendomsmægler medvirker, fastslår stk. 2 de relevante dele af loven, som også skal opfyldes ved erhvervsmæssigt selvsalg.

Det følger af *stk. 3*, at forslagets § 9 om den faglige betegnelse »ejendomsmægler« uanset § 3 gælder i alle forhold. Titelbeskyttelsen er altså ikke – som den resterende del af loven – begrænset til erhvervsmæssig aktivitet, som rettes mod eller udføres for forbrugere. Dette er en videreførelse af den gældende lovs § 1, stk. 2, 2. led.

Ifølge de foreslåede *stk. 4 og 5* gælder forslagets §§ 48 og 49 for enhver erhvervsdrivende, der yder rådgivning og bistand i forbindelse med omsætning af fast ejendom, og lovforslagets § 50 for enhver erhvervsdrivende, se bemærkninger til de nævnte bestemmelser.

Det foreslåede *stk. 6* svarer til den gældende lovs § 1, stk. 7, og giver Erhvervsstyrelsen adgang til at fastsætte regler, som for særlige typer af fast ejendom præciserer eller fraviger reglerne i lovforslaget. Bemyndigelsen gælder for særlige boligtyper, f.eks. andelsboliger, hvor der kan der være behov for at fastsætte særlige regler. Det skyldes bl.a., at der for særlige boligtyper ved lov kan være fastsat særlige regler om omsætning. Sådanne regler gælder ved siden af og som de specielle frem for lovforslagets regler, hvis kravene efter de to regelsæt ikke skulle være i indbyrdes overensstemmelse. Men da f.eks. lovgivningen om andelsboliger i vidt omfang anvendes af ikkeprofessionelle bestyrelser for andelsboligforeninger, kan der være behov for ved regeludstedelse udtrykkeligt at tage stilling til de lovsamspilsspørgsmål, som måtte opstå. Af samme grund kan der være behov for at tage stilling til afgrænsning af, hvornår en andelsboligforening omfattes af lovforslaget. I medfør af den gældende lov er der i dag fastsat regler herom i bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af private andelsboliger m.v. Den gældende lovs hjemmel er også udnyttet til at fastsætte regler om, at loven ikke finder anvendelse på salg af statens faste ejendomme, når salget foregår uden medvirken af en ejendomsmægler.

Til § 3

Ifølge *stk. 1* gælder lovforslaget ligesom den gældende lov kun for erhvervsmæssige aktiviteter, der er rettet mod eller udføres for en forbruger, jf. dog § 1, stk. 3. Det er en forudsætning, at den erhvervsdrivende vidste eller burde have vidst, at aktiviteten var rettet mod eller udførtes for forbrugere. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at aktiviteten ikke er omfattet af lovforslaget. Den erhvervsdrivende må således sikre sig, hvem han optræder i forhold til.

Det er ikke afgørende, hvilket land den enkelte forbruger kommer fra. Forslaget finder således også anvendelse, hvis en udenlandsk forbruger henvender sig hos en ejendomsmægler i Danmark for at købe fast ejendom.

At lovforslaget ligesom den gældende lov ikke omfatter ejendomsformidling i forhold til erhvervsdrivende, betyder, at enhver kan optræde som formidler i sådanne forhold. For f.eks. landbrugsejendomme er det da også almindeligt med bistand fra landboorganisationernes konsulenter. I øvrigt er der en flydende overgang mellem ejendomsformidling og virksomhedsformidling. At lovforslaget ikke omfatter formidling i forhold til erhvervsdrivende indebærer derimod ikke, at forslagens regler om formidlingsopgavens indhold og udførelse er uden betydning i sådanne forhold. For al formidling gælder, at den skal ske i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, og lovforslaget vil ligesom den gældende lov få en vis afsmittende effekt på kravene til god ejendomsmæglerskik ved formidling i forhold til erhvervsdrivende. Lovforslaget vil således ligesom den gældende lov på denne måde bidrage til at imødekomme mindre erhvervsdrivendes behov for sikring af en kundeorienteret, kvalitetsmæssig rådgivning og bistand.

I forbindelse med salg af landbrugsejendomme har det i visse tilfælde vist sig vanskeligt at afgøre, hvorvidt den gældende lov finder anvendelse. Både i henhold til den gældende lov og efter dette lovforslag vil det afgørende i denne sammenhæng være, hvorvidt salget af landbrugsejendommen sker til eller for en forbruger. Det må således som udgangspunkt antages, at køberen er forbruger, hvis landbrugsejendommens landbrugspligt ophæves i forbindelse med salget. Køberen vil derimod som udgangspunkt ikke kunne anses som forbruger, hvis landbrugsejendommen erhverves med henblik på erhvervsmæssig jordbrugsdrift. Ved afgrænsningen af, hvorvidt salget sker til eller for en forbruger, kan der bl.a. lægges vægt på:

- Stuehusets karakter, standard og værdimæssige dominans i forhold til den samlede ejendom.
- Størrelsen og bonniteten af ejendommens jordtiliggende.
- Driftsbygningernes omfang, indretning og landbrugsmæssige benyttelse.
- Intensiteten ved den jordbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen og den landbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen i øvrigt.

Hvis en landbrugsejendoms arealtilliggende således er af mindre omfang eller den landbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen er helt underordnet i forhold til beboelse, må salget af ejendommen som udgangspunkt kun-

ne antages at skulle ske til en forbruger. Drives ejendommen landbrugsmæssigt og har et større arealtilliggende, må salg af ejendommen som udgangspunkt antages at ske til en erhvervsdrivende.

Det fremgår af *stk. 2*, at loven og regler udstedt i henhold til loven ikke kan fraviges til skade for en forbruger. Bestemmelsen, der er lig den gældende lovs § 29, svarer til og skal forstås i overensstemmelse med de tilsvarende bestemmelser i anden forbrugerbeskyttende lovgivning. En branches kutymen viger således for lovforslagets krav.

Til § 4

Det er uden betydning for lovforslagets anvendelighed, hvor den pågældende ejendom er beliggende. Ifølge *stk. 1* vil forslaget således finde anvendelse, hvis en væsentlig del af den erhvervsmæssige formidling eller det erhvervsmæssige selvsalg udføres i Danmark. Det vil f.eks. være tilfældet, hvis formidlingen af den udenlandske ejendom sker via et forretningssted i Danmark.

Forslaget gælder ikke, hvis en dansk forbruger tager til udlandet og henvender sig hos en udenlandsk ejendomsmægler, herunder en dansk ejendomsmægler, som har bosat sig i udlandet, eller en udenlandsk filial af en dansk ejendomsformidlingsvirksomhed. I så fald finder det pågældende lands regler anvendelse. Forslaget finder således ikke anvendelse på handler, der annonceres og gennemføres uden for Danmark, uanset om en dansk forbruger eller dansk ejendomsmægler er involveret i handlen. Sker der imidlertid annoncering over for en dansk forbruger i udlandet, og handlen efterfølgende gennemføres, når forbrugeren er i Danmark, f.eks. hos en ejendomsmægler med forretningssted i Danmark, kan der opstå spørgsmål om lovens anvendelse. Det vil i så fald bero på en konkret vurdering.

Hvis en fast ejendom beliggende i udlandet omfattes af forslaget, medfører det bl.a., at der for formidlingsopdraget skal udpeges en ansvarlig ejendomsmægler, som er godkendt i Danmark, ligesom forslagens øvrige bestemmelser skal overholdes. Det følger dog af *stk. 1, 2. pkt.*, at lovens bestemmelser kan fraviges, hvis der er særlige forhold i det land, hvor ejendommen er beliggende, som gør, at forslagens krav ikke kan opfyldes. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden herfor. Hvis der i det pågældende land f.eks. ikke findes en ordning med tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer, kan den erhvervsdrivende således ikke opfylde forslagens krav om, at rådgive sælgeren om denne mulighed.

Det følger af *stk. 2*, at *stk. 1* ikke finder anvendelse, hvis andet følger af lov om gennemførelse af konvention om, hvilken lov der skal anvendes på kontraktlige forpligtelser, m.v. eller Europa-Parlamentets og Rådets forordning 593/2008/EF af 17. juni 2008 om lovvalgsregler for kontraktlige forpligtelser (Rom I). Opstår der tvist i en sag mellem en udenlandsk ejendomsmægler og en forbruger her i landet, finder de generelle regler om international privatret således anvendelse i forhold til bl.a. værneting og hvilket lands regler, der anvendes.

Det følger af forslagens *stk. 3*, at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler, som nærmere afgrænser lovens an-

vendelsesområde i forhold til udenlandske ejendomme, ligesom styrelsen kan fastsætte regler, som præciserer eller fraviger lovens regler i lyset af de særlige forhold, som kan gøre sig gældende for udenlandske ejendomme.

Til § 5

Bestemmelsen definerer en række begreber, som anvendes i loven. I modsætning til den gældende lov er lovforslagets definitioner samlet i én definitionsbestemmelse.

Nr. 1 definerer begrebet ejendomsformidlingsvirksomhed. Definitionen er ny i forhold til den gældende lov og fastsætter, at en ejendomsformidlingsvirksomhed er en juridisk enhed, som beskæftiger sig med formidling af salg af fast ejendom til eller for forbrugere. Begrebet juridisk enhed skal forstås i overensstemmelse med § 3 i lov om Det Centrale Virksomhedsregister, som bl.a. fastsætter, at en juridisk enhed kan være såvel en fysisk person i dennes egenskab af arbejdsgiver eller selvstændigt erhvervsdrivende som en juridisk person eller filial af en udenlandsk juridisk person. Begrebet juridisk enhed vil således omfatte enhver form for erhvervsvirksomhed – fra enkeltmandsvirksomhed til kapitalelskab.

Nr. 2 fastslår, hvad der i lovforslaget forstås ved fast ejendom. Bestemmelsen er lig den gældende lovs § 1, stk. 6. Fast ejendom omfatter ikke blot, hvad der traditionelt forstås herved, men også en del heraf eller en ideel anpart. Også salg af f.eks. en andel i en andelsboligforening er at anse som omsætning af fast ejendom. Står andelsboligforeningen imidlertid som udbyder, er udbuddet ikke erhvervsmæssigt og derfor ikke omfattet af lovforslaget, medmindre en ejendomsmægler er sat på opgaven. Andele i en andelsboligforening, som er under stiftelse, er også omfattet af loven, hvilket sikrer erhververe af andele i andelsboligforeninger under stiftelse fyldestgørende oplysninger om købet. De andelsboligforeninger, som stiftes ved lejrernes overtagelse af en udlejningsejendom, vil ikke være omfattet af lovens anvendelsesområde.

Nr. 2 definerer lovforslagets forbrugerbegreb, der er lig den gældende lovs § 1, stk. 5. Definitionen er udformet i overensstemmelse med den almindelige civilretlige forbrugeraftaledefinition i forbrugeraftalelovens § 3, købelovens § 4 a, stk. 1, og kreditaftalelovens § 1, stk. 1. Lovforslaget gælder, hvad enten en enkelt person, en familie eller et kollektiv køber bolig, modtager rådgivning om køb eller salg af fast ejendom m.v. En andelsboligforening er også at anse som forbruger i lovforslagets forstand. Det betyder, at salg af en ejendom til eller for en andelsboligforening kan være omfattet af lovforslaget.

Nr. 3 definerer kontantprisen, der er en nøgelfaktor i reguleringen af omsætning af fast ejendom. Det fastslås i bestemmelsen i lighed med den gældende lovs § 2, at der ved kontantpris forstås den pris, hvortil ejendommen kan erhverves kontant uden overtagelse af lån, dvs. lånsmæssigt ubehæftet. Ved lån forstås prioriteter, der er baseret på aftale, og som afdrages og forrentes. Lån om-

fatter realkreditlån, pengeinstitutlån, sælgerpantebreve etc. Udenfor falder derimod vejkæld, kloakgæld og lignende, der er pålagt ejendommen som en byrde.

Nr. 5 definerer, hvad der forstås ved salgsprovenu. Definitionen er en videreførelse af den gældende lovs § 20, 1. pkt.

Til § 6

Med § 6 fastsættes en bemyndigelse for Erhvervsstyrelsen til at fastsætte regler, som er nødvendige til brug for gennemførelse af EU-retsakter vedrørende lovregulerede erhverv for så vidt angår ejendomsmæglere m.v. Dette inkluderer således også regler for advokater, som foretager ejendomsformidling. Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 25 d.

Til § 7

Stk. 1 er en sammenskrivning af den gældende lovs § 25, stk. 1, og § 25 a, stk. 1, om offentlige registre for henholdsvis registrerede ejendomsmæglere og midlertidige tjenesteydere. Hertil er i lovforslaget tilføjet, at registeret kan indeholde oplysninger om advokater, som foretager ejendomsformidling. At registeret også indeholder information om advokater, der foretager ejendomsformidling, følger ikke eksplicit af den gældende lov, men er i dag en konsekvens af, at advokater, der foretager ejendomsformidling, i medfør af loven skal registrere, at de er omfattet af behørig forsikring og garantistillelse. I den foreslåede § 7 er således tilføjet, at registeret også indeholder oplysninger om advokater, som foretager ejendomsformidling.

Der er i praksis ikke nødvendigvis tale om ét register. Ejendomsmæglere og advokater optages således i dag i henholdsvis Ejendomsmæglerregisteret og Ejendomsformidlerregisteret, som begge er tilgængelige på www.cvr.dk. Fremadrettet vil der teknisk blive arbejdet hen mod at disse registre samles i ét digitalt register.

Erhvervsstyrelsen fastsætter efter *stk. 2* de nærmere regler om registerets førelse, herunder om indberetning hertil og vedligeholdelse heraf. I den gældende lov er der ikke givet styrelsen eksplicit hjemmel hertil, men regler herom er fastsat i bekendtgørelse om optagelse i ejendomsmæglerregistret i medfør af den gældende lovs § 25, stk. 2, nr. 6 og 7.

Det er ikke en forudsætning for at udføre ejendomsformidlingsopgaver, at en person er optaget i registeret. Lovforslaget begrænser således som udgangspunkt ikke, hvilke personer, som kan foretage ejendomsformidlingsopgaver. Det følger dog af § 29, at der for ethvert formidlingsopdrag skal udpeges en ansvarlig ejendomsmægler (eller advokat, jf. § 16, eller midlertidig tjenesteyder, jf. §§ 15 og 19), men at disse frit kan lade sig bistå af andre personer, som dermed udfører ejendomsformidlingsopgaver på den ansvarlige ejendomsmæglers ansvar. Dette er en ændring i forhold til ordlyden af den gældende lovs § 8, hvorefter virksomhed som ejendomsformidler kun må udøves af ejendomsmæglere, midlertidige tjenesteydere eller advokater. Lovforslagets bestemmelser svarer imidlertid til den praksis, som der er i dag, hvorefter den gældende lovs §

8, stk. 1, fortolkes i sammenhæng med den gældende lovs § 8, stk. 5, således at det accepteres, at ejendomsformidlere lader sig bistå af medhjælpere.

Til § 8

Bestemmelsen fastsætter kravene for at blive godkendt som ejendomsmægler og er hovedsageligt en videreførelse af den gældende lovs § 25, stk. 2.

I *stk. 1*, der svarer til den gældende lovs § 25, stk. 2, nr. 1-4 og 6-8, opremses kravene til godkendelse af en person som ejendomsmægler. Heri videreføres uændret bopælskrav, krav om, at personen ikke må være under værgemål eller samværgemål, og krav om, at personen skal have opnået en vis teoretisk indsigt og praktisk kunnen samt en forsikring. Bemyndigelserne i nr. 5 og 6 svarer til bemyndigelserne i den gældende lovs § 25, stk. 1, nr. 6 og 7.

For så vidt angår kravet om sikkerhed i nr. 7, kan det som i dag opfyldes ved, at der indsendes dokumentation for, at personen er dækket af en forsikring og garantistillelse, der er tilvejebragt af arbejdsgiveren. Sikkerheden skal være behørig, dvs. så tilpas omfattende, at den gennemsnitlige, normalt forekommende risiko er af dækket. Den skal være opbygget således, at den forbruger, hvis krav ikke opfyldes af ejendomsmægleren, skal kunne gøre kravet gældende direkte over for garantistiller. Betingelsen om sikkerhed skal opfyldes af enhver, der ønsker godkendelse, uanset om den pågældende ved anmodning om godkendelse tilkendegiver ikke at ville udøve ejendomsformidlingsopgaver i henhold til forslaget. Hvis ansøgeren ønsker straks at deponere sin godkendelse som ejendomsmægler, skal forsikringskravet dog ikke opfyldes førend den deponerede ønsker at blive genoptaget, jf. § 10, stk. 6.

Erhvervsstyrelsen vil ved ansøgninger om godkendelse som ejendomsmægler som i dag kræve afgivelse af en erklæring fra ansøgeren, idet afgivelse af fejlagtige oplysninger i erklæringen vil kunne straffes, jf. straffelovens § 163. Krav om indsendelse af erklæring i forbindelse med f.eks. dåbsattest må således i almindelighed anses for at være tilstrækkelig til at sikre, at betingelserne i stk. 1, nr. 1-4, og stk. 2, nr. 2, er opfyldt.

I den gældende lovs § 25, stk. 2, nr. 5, er fastsat, at godkendelse af en person kan afvises, hvis vedkommende udøver et erhverv eller indtager en stilling, som efter regler fastsat af Erhvervsstyrelsen er uforenelig med virksomhed som ejendomsformidler. Denne bestemmelse har ikke været udnyttet siden den gældende lov trådte i kraft den 1. januar 1994. En sådan bemyndigelse eller bestemmelse synes således ikke at være nødvendig og foreslås derfor ikke videreført.

I *stk. 2* opremses de forhold, som kan føre til nægtelse af godkendelse som ejendomsmægler. Det gældende vandelskrav i den gældende lovs § 25, stk. 2, nr. 9, er ikke videreført, men foreslås i stedet erstattet af stk. 2, nr. 1, om, at godkendelse som ejendomsmægler alene kan nægtes efter straffelovens § 78, stk. 2. Det følger heraf, at den, der er dømt for strafbart forhold, kan udelukkes fra at udøve virksomhed, som kræver en særlig offentlig autorisation eller godkendelse, hvis det udviste

forhold begrundet en nærliggende fare for misbrug af stillingen eller hvervet. Det forudsættes således, at Erhvervsstyrelsen, som det er tilfældet i dag, i forbindelse med ansøgning om optagelse vil kræve, at ansøgeren indsender en straffeattest, og at Erhvervsstyrelsen på baggrund heraf tager stilling til, om der kan være grund til at drøfte sagen med anklagemyndigheden med henblik på, at anklagemyndigheden kan indbringe sagen for domstolene efter straffelovens § 78, stk. 3. I forhold til den gældende lovs vandelskrav skal afgørelsen om at nægte en godkendelse på baggrund af strafbare forhold således fremadrettet foretages af domstolene og ikke af Erhvervsstyrelsen.

Stk. 2, nr. 2, er en videreførelse af den gældende lovs § 25, stk. 2, nr. 10. Kravet om, at der ikke må være forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr., er ubetinget. At gælden skal være forfalden betyder bl.a., at der ikke er indgået en frivillig afdragsordning. Den, der ønsker at blive godkendt, kan undgå problemer ved at bringe gælden ud af verden.

Efter *stk. 3* fastsætter Erhvervsstyrelsen regler om den sikkerhed, som enhver ejendomsmægler er forpligtet til at have, jf. stk. 1, nr. 7. Bemyndigelsen svarer til den gældende lovs § 8, stk. 3, 3. pkt. Erhvervsstyrelsen kan således fastsætte regler om, hvad der skal forstås ved behørig sikkerhed, og hvorledes det dokumenteres, at sådan sikkerhed til enhver tid foreligger. Styrelsen kan endvidere fastsætte regler om sikkerhedens tidsmæssige udstrækning. Det kan således bestemmes, at sikkerheden skal stilles for en periode, som er kortere end den, hvori krav kan gøres gældende mod ejendomsmægleren, således at krav mod den stillede sikkerhed forældes efter en absolut frist, uanset at kravet mod ejendomsmægleren har længere forældelsestid.

Reglerne skal som i dag give plads for fleksible, let administrerbare løsninger. Tilslutning til kollektive ordninger kan som i dag være en sådan mulighed.

Til § 9

Bestemmelsen gælder, jf. § 2, stk. 3, i alle forhold og titelbeskyttelsen er således ikke begrænset til lovens øvrige anvendelsesområde.

Det følger af *stk. 1*, at betegnelsen »ejendomsmægler« eller sammensætninger hermed kun må benyttes af en person, der er godkendt som ejendomsmægler. Ingen andre må benytte denne betegnelse eller betegnelser, sammensætninger eller forkortelser, der kan forveksles hermed, jf. dog § 16, stk. 2, hvorefter advokater, der er optaget i det offentlige register, kan anvende betegnelsen »ejendomsformidler«, og § 15, stk. 4, hvorefter midlertidige tjenesteydere kan anvende personens faglige titel i hjemlandet.

Titelbeskyttelsen har baggrund i forbrugermæssige hensyn, eftersom forbrugere i forbindelse med omsætning af fast ejendom skal kunne stole på, at de modtager professionel assistance fra en person, som lever op til forslagens krav. Gennem den beskyttede titel »ejendomsmægler« kan en forbruger således skelne mellem faglærte ejendomsmæglere og medhjælpere, der foreta-

ger ejendomsformidlingsopgaver på vegne af en ansvarlig ejendomsmægler.

Ved vurderingen af, om der konkret er tale om forvekslelighed, er det risikoen for, at forbrugeren tager fejl af to titler og antager, at den ene titel er lig den anden, som er afgørende for vurderingen. Kravet om forvekslelighed skal således forstås sådan, at betegnelser, som får en forbruger til at tro, at der er tale om en ejendomsmægler, selvom en anden betegnelse end »ejendomsmægler« anvendes, er i strid med § 9. Det vil således være i strid med bestemmelsen, hvis betegnelsen »mægler« anvendes i situationer, hvor en erhvervsdrivende formidler, udbyder eller rådgiver en forbruger om køb og salg af en fast ejendom, som skal benyttes til beboelse af forbrugeren. Dette gælder uanset om betegnelsen »mægler« anvendes selvstændigt eller i kombination med andet. Som eksempel kan nævnes betegnelserne »husmægler«, »boligmægler« og »sommerhusmægler«. Tilsvarende gælder for betegnelsen »formidler«. Det er endvidere i strid med bestemmelsen, hvis betegnelsen »erhvervsmægler« anvendes i situationer, hvor en erhvervsdrivende formidler, udbyder eller rådgiver en forbruger om køb og salg af en fast ejendom, som skal benyttes til beboelse af forbrugeren.

Betegnelser, som indledes med »ejendoms-«, kan også være at betragte som forvekslelige og dermed i strid med bestemmelsen, hvis forholdet er inden for lovens anvendelsesområde. Som eksempel kan nævnes »ejendomsformidler«, »ejendomshandler«, og »ejendoms-sælger«.

Brugen af betegnelsen »ejendomsmægler« efterfulgt af en anden betegnelse vil også være forvekslelig og dermed i modstrid med bestemmelsen. Som eksempel kan nævnes »ejendomsmægler-trainee« og »ejendomsmægler-assistent«. Betegnelsen »ejendomsmæglerrelev« kan dog, jf. stk. 2, anvendes af en person, som er under uddannelse til ejendomsmægler og ansat i en ejendomsformidlingsvirksomhed.

Hvis en ejendomsmægler vælger frivilligt at deponere sin godkendelse, jf. forslagens § 10, eller godkendelsen bortfalder, jf. forslagens § 11, fratages, jf. forslagens § 12, eller frakendes, jf. forslagens § 53, stk. 2, eller straffelovens § 79, må betegnelsen og sammensætning eller forkortelser heraf ikke længere benyttes. Det følger dog af forslagens § 10, at en ejendomsmægler, der frivilligt har deponeret godkendelsen, må anvende betegnelsen »ejendomsmægler« i rent private forhold, jf. bemærkningerne til forslagens § 10, stk. 2.

Advokater, der foretager ejendomsformidlingsopgaver, kan ikke anvende titlen »ejendomsmægler«, selv om de i henhold til lovforslaget kan foretage de samme opgaver som en ejendomsmægler. En forbruger kan således bl.a. gennem titlen skelne mellem personer med ejendomsmæglerfaglig baggrund og advokater. Advokater, der er optaget i det offentlige register, kan, hvis de ønsker, anvende titlen »ejendomsformidler«, jf. § 16, stk. 2. En advokat, der bliver godkendt som ejendomsmægler efter § 8, kan naturligvis anvende betegnelsen »ejendomsmægler« på lige fod med andre ejendomsmæglere.

Det følger af det foreslåede stk. 3, at betegnelsen »statsautoriseret ejendomsmægler« ikke må benyttes. De fleste ejendomsmæglere betegner sig i dag som »statsautoriseret«, selv om der i den gældende lovs registrering af ejendomsmæglere ikke er tale om en statsautorisation. Der er således ikke nogen forskel på en »ejendomsmægler« og en »statsautoriseret ejendomsmægler«, men tillæggsbetegnelsen »statsautoriseret« kan give et fejlagtigt indtryk af, at sådanne ejendomsmæglere har en særlig tilknytning til staten, som der ikke er reelt grundlag for. På denne baggrund foreslås det at forbyde en ejendomsmægler at benytte betegnelsen »statsautoriseret« i tilknytning til sin titel.

Til § 10

Uanset at der ikke er lovhjemmel i den gældende lov til at deponere godkendelsen, er der en lang administrativ praksis for, at en ejendomsmægler frivilligt kan deponere sin godkendelse i Erhvervsstyrelsen. Deponeringen kan være begrundet i, at en ejendomsmægler ikke ønsker at gøre brug af sin godkendelse for en given periode, f.eks. fordi ejendomsmægleren tager arbejde uden for en ejendomsformidlingsvirksomhed. Ejendomsmægleren kan på denne måde undgå at skulle afholde udgifter til den lovpligtige forsikring. Konsekvensen af en frivillig deponering er dels, at ejendomsmægleren slettes i Erhvervsstyrelsens register over godkendte ejendomsmæglere, dels at ejendomsmæglerens mulighed for at udføre opgaver i henhold til loven ophører. Deponering forudsætter, at godkendelsen ikke - hverken før eller under deponeringen - bortfalder, fratages eller frakendes. Det betyder, at f.eks. en dom om frakendelse af godkendelsen i deponeringsperioden vil blive registreret i det offentlige register og erstatte en foretagen registrering af en frivillig deponering, uanset om deponering er sket før frakendelsen, da en frakendelse er en stærkere sanktion, som ikke kan omgås ved frivillig deponering.

Muligheden for deponering kan også anvendes i forbindelse med en godkendelse som ejendomsmægler efter § 8. En person, som ønsker at lade sig deponere straks ved godkendelsen, er således ikke pligtig at stille behørig sikkerhed efter § 8, stk. 1, nr. 7. Ved godkendelsen optages personen ikke i det offentlige register, eftersom godkendelsen straksdeponeres, jf. stk. 4.

Det er, jf. stk. 2, alene aktive, godkendte ejendomsmæglere der kan benytte betegnelsen »ejendomsmægler«. Dette medfører, at en ejendomsmægler, som frivilligt har deponeret godkendelsen, ikke længere må benytte betegnelsen »ejendomsmægler« i forretningsforhold. Der må heller ikke benyttes sammensætninger eller forkortelser heraf, eksempelvis »ejendomsmægler med deponeret godkendelse«. Dette gælder, uanset om den pågældende ydelse ligger inden for eller uden for dette lovforslag.

Forslaget svarer til retsplejelovens § 120 om advokaters mulighed for at deponere deres beskikkelse i Justitsministeriet. Efter deponering må de ikke betegne sig som advokat i forbindelse med forretningsforhold. I rent private forhold må advokaten dog fortsat benytte titlen.

På samme måde indebærer forslaget, at en ejendomsmægler efter frivillig deponering i rent private forhold kan benytte sin titel i modsætning til de tilfælde, hvor godkendelsen er bortfaldet, frataget eller frakendt, jf. forslagens § 13, stk. 1. Med forslaget vil en ejendomsmægler, som frivilligt har deponeret sin godkendelse, således i rent private forhold kunne kalde sig ejendomsmægler.

At en ejendomsmægler med deponeret godkendelse alene kan benytte betegnelsen »ejendomsmægler« i private forhold og uden for forretningsforhold, må fortolkes på tilsvarende måde som ved afgrænsningen af begrebet »i forretningsforhold« i forhold til advokater. Ved afgrænsning kan der derfor skeles til Justitsministeriets tilsvarende afgrænsning i henhold til retsplejeloven om advokaters anvendelse af betegnelsen »advokat« efter en frivillig deponering. Til eksempel kan oplyses, at advokater med deponeret beskikkelse ikke må optages i telefonbogen under rubrikken »Advokater«.

Efter forslaget må betegnelsen »ejendomsmægler« først benyttes igen i forretningsforhold, når ejendomsmægleren opfylder alle betingelser efter forslagens § 8, stk. 1, nr. 1-4 og 7, og på ny er godkendt. Ejendomsmægleren skal således opfylde kravene om henholdsvis bopæl, myndighed og værgemål, rekonstruktionsbehandling, konkurs og behørig sikkerhed, ligesom vedkommende ikke må have forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover.

Til § 11

Forslagets §§ 11-13 omhandler de situationer, som kan føre til, at en ejendomsmægler mister sin godkendelse. En ejendomsmægler kan miste sin godkendelse, fordi den bortfalder (§ 11), fordi den fratages af Erhvervsstyrelsen (§ 12), eller fordi den frakendes ved Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere (§ 53, stk. 2) eller ved domstolene (straffelovens § 79).

§ 11 svarer til § 25, stk. 3, nr. 2, i den gældende lov, og indeholder udtømmende bestemmelser om bortfald af godkendelsen, dvs. de situationer, hvor godkendelsen automatisk ophører fra det tidspunkt, betingelserne for godkendelse ikke længere er opfyldt.

Bortfald sker herefter, når betingelserne i forslagens § 8, stk. 1, nr. 1, 2, 4 eller 7, om henholdsvis bopæl, myndighed og værgemål, konkurs eller behørig sikkerhed ikke længere opfyldes. At en ejendomsmægler er under rekonstruktionsbehandling, jf. § 8, stk. 1, nr. 3, kan således ikke i sig selv danne grund for en godkendelses bortfald. Dette er fastsat ud fra et hensyn om, at det vil fratage ejendomsmægleren muligheden for at forbedre sin økonomiske situation.

Som en konsekvens af godkendelsens bortfald skal ejendomsmægleren slettes i Erhvervsstyrelsens register over godkendte ejendomsmæglere, jf. § 7. En ejendomsmægler, hvis godkendelse er bortfaldet, vil efter anmodning kunne få sin godkendelse igen samt opnå optagelse i registeret igen, når bortfaldsgrunden er ophevet, jf. nærmere § 13, stk. 2.

Det følger af *stk. 2*, at en ejendomsmægler efter anmodning fra Erhvervsstyrelsen skal godtgøre fortsat at

være dække af behørig sikkerhed efter § 8, stk. 1, nr. 7. Sker den godtgørelse ikke, bortfalder ejendomsmæglerens godkendelse.

Til § 12

Forslagets § 12, der svarer til den gældende lovs § 25, stk. 3, nr. 4, omhandler en situation, hvor ejendomsmægleren kan få frataget sin godkendelse. Dette kan således ske, hvis ejendomsmægleren har en forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. og derover. Gælden omfatter al gæld til det offentlige. At gælden skal være forfalden betyder bl.a., at der ikke er indgået en frivillig afdragsordning, jf. bemærkningerne til forslagens § 8, stk. 2, nr. 2. Fratagelsen vil som efter den gældende lov kunne prøves ved domstolene, jf. forslagens § 63. Om klageadgangen over fratagelse på grund af gæld til det offentlige henvises til bemærkningerne til forslagens § 63.

Efter den gældende lovs § 25, stk. 3, nr. 3, kan en godkendelse også fratages, hvis ejendomsmægleren har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed som ejendomsmægler og Erhvervsstyrelsen finder, at de udviste forhold giver grund til at antage, at vedkommende ikke fremtidig vil udøve sådan virksomhed på forsvarlig måde. Denne vandelsbestemmelse foreslås ikke videreført, jf. også bemærkningerne til § 8, stk. 2. Efter oprettelsen af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere findes det således ikke længere nødvendigt, at Erhvervsstyrelsen har selvstændig bemyndigelse til at kunne fratage en ejendomsmægler retten til at udøve sit erhverv. De forhold, som kunne falde ind under den gældende lovs § 25, stk. 3, nr. 3, bør således i stedet danne grundlag for en indbringelse af ejendomsmægleren for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, der i henhold til forslagens § 53, stk. 2, kan frakende ejendomsmæglerens godkendelse. Erhvervsstyrelsen eller andre kan indgive klage herom til Disciplinærnævnet. Der er også mulighed for, at anklagemyndigheden i henhold til straffelovens § 79 kan anlægge sag ved domstolene om fratagelse af en godkendelse som ejendomsmægler.

Til § 13

§ 13 kommer i anvendelse, hvis en godkendelse er bortfaldet, frataget eller frakendt.

Efter *stk. 1* skal Erhvervsstyrelsen i en sådan situation slette ejendomsmægleren fra det offentlige register, og vedkommende må ikke længere udøve sit erhverv eller benytte den faglige betegnelse.

Stk. 2 svarer indholdsmæssigt til den gældende lovs § 25, stk. 6, idet den dog er omformuleret og suppleret med en sætning om, at betingelserne for godkendelse i øvrigt skal være opfyldt. Herved fastslås i lovteksten, hvad der allerede er gældende praksis. Ophører årsagen til en godkendelses bortfald, eller udløber eller ophæves frakendelsen af en godkendelse, skal godkendelsen således efter anmodning fra ejendomsmægleren på ny sættes i kraft, og personen skal igen optages i det offentlige register, jf. § 7. Det er i den forbindelse en betingelse, at forslagens § 8, stk. 1, nr. 1-4 og 7 er opfyldt

(betingelserne om henholdsvis bopæl, myndighed, værgemål, rekonstruktionsbehandling, konkurs og behørig sikkerhed). Det er endvidere et krav, at vedkommende ikke har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover. Se i den forbindelse også bemærkningerne til § 14, 1. pkt.

Til § 14

§§ 14 og 15 angår personer, som er etableret i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med, og som ønsker enten at etablere sig som ejendomsmægler i Danmark (§ 14) eller midlertidigt og lejlighedsvist agter at levere ejendomsmægler-ydelser i Danmark (§ 15).

§ 14, der svarer til den gældende lovs § 25, stk. 7, fastsætter, at en person, som ønsker at etablere sig som ejendomsmægler her i landet i henhold til de gældende EU-retlige regler om gensidig anerkendelse, er omfattet af forslaget på lige vilkår med danske ejendomsmæglere. Dette indebærer bl.a., at den pågældende skal godkendes hos Erhvervsstyrelsen i overensstemmelse med forslagets § 8. Bestemmelsen vedrører en person, der på ansøgningstidspunktet er etableret som ejendomsmægler i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med.

Forslagets §§ 7-13 finder således tilsvarende anvendelse på sådanne personer, som ansøger om ret til at etablere sig som ejendomsmægler her i landet i overensstemmelse med lov om adgang til udøvelse af visse erhverv i Danmark. Det indebærer, at de skal opfylde de samme betingelser for optagelse i det offentlige register, jf. § 7, som personer med en dansk uddannelse.

Betingelsen i § 8, stk. 1, nr. 2, om, at ansøgeren skal være myndig og ikke må være under værgemål eller under samværgemål, skal, jf. *stk. 2*, forstås således, at ansøgeren skal være myndig og ikke må være underlagt begrænsninger i retten til at forpligte sig ved retshandler eller i retten til at råde over sin formue efter tilsvarende regler, som gælder i etableringslandet.

Betingelsen i § 8, stk. 1, nr. 3 og 4 om, at ansøgeren ikke må være under rekonstruktionsbehandling eller konkurs, skal, jf. *stk. 3*, forstås således, at ansøgeren ikke må være under rekonstruktionsbehandling eller konkurs efter tilsvarende regler, som gælder i etableringslandet.

Til § 15

I § 15 videreføres principperne i den gældende lovs §§ 25 a og 25 b. I henhold til bestemmelsen gælder der således et krav om, at personer, som er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglererhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med, og som agter midlertidigt og lejlighedsvist at levere ejendomsmægler-ydelser her i landet, skal anmeldes til og registreres hos Erhvervsstyrelsen.

Personerne registreres i det offentlige register, jf. § 7. Derved bliver det muligt for forbrugerne at se oplysninger om navn, adresse og faglig titel på alle de personer,

som i medfør af bestemmelsen har ret til at levere ejendomsmægler-ydelser her i landet.

I *stk. 2* videreføres i overensstemmelse med direktivets artikel 7 et krav om, at de pågældende personer skal indgive anmeldelse til Erhvervsstyrelsen, før de leverer ejendomsmægler-ydelser her i landet. Anmeldelsen danner grundlag for registreringen i det offentlige register, som er omtalt ovenfor.

I *stk. 3* videreføres krav om, at personer, som er etableret inden for ejendomsmæglererhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med, og som midlertidigt og lejlighedsvist leverer ejendomsmægler-ydelser her i landet, får pligt til at give modtagerne af disse ydelser visse oplysninger i overensstemmelse med direktivets artikel 9.

Som anført nedenfor skal der gives oplysning om den pågældendes faglige titel. Endvidere skal der gives oplysning om eventuelt registreringsnummer i et offentligt register i etableringslandet, eventuelt momsregistreringsnummer i etableringslandet og eventuel forsikring til dækning af erhvervsansvar, jf. direktivets artikel 9.

I *stk. 4* fastslås det, at ydelserne skal leveres under den faglige titel, som den pågældende anvender i etableringslandet. Titlen skal anføres på etableringslandets officielle sprog, jf. direktivets artikel 7, stk. 3, så man undgår enhver forveksling med den danske titel. Hvis den pågældende f.eks. er etableret som ejendomsmægler i Sverige, skal titlen »fastighetsmäklare« anvendes. Dette er således også en undtagelse til forslagets § 9 om, at ingen personer må benytte betegnelser, som er forvekslelige med betegnelsen »ejendomsmægler«.

Hvis der ikke findes en tilsvarende lovreguleret titel i etableringslandet, skal den pågældende give oplysning om sin erhvervsmæssige uddannelse og det medlemsland, hvori uddannelsen er opnået. Oplysningerne skal gives på etableringslandets officielle sprog.

I *stk. 5* videreføres Erhvervsstyrelsen bemyndigelse til ved bekendtgørelse at fastsætte nærmere regler om anmeldelse, registrering og offentliggørelse af oplysninger efter det foreslåede stk. 2, som er omtalt ovenfor.

I bekendtgørelsen vil der i lighed med den gældende bekendtgørelse blive stillet krav om, at der som bilag til anmeldelsen indsendes den dokumentation, der fremgår af direktivets artikel 7. I bekendtgørelsen vil der således blive stillet krav om, at sådanne personer indsender forudgående skriftlig anmeldelse som anført i direktivets artikel 7, stk. 1, og herunder giver oplysninger om forsikringsaftaler m.v. som anført i bestemmelsen. Endvidere vil der blive stillet krav om, at anmeldelsen skal ledsages af de dokumenter, der er anført i artikel 7, stk. 2, litra a-d, herunder dokumentation for den pågældendes nationalitet, attestation for lovlig etablering m.v. i etableringslandet og bevis for erhvervsmæssige kvalifikationer.

Hvis erhvervet eller uddannelsen til erhvervet ikke er lovreguleret i den pågældendes hjemland, vil der endvidere blive stillet krav om bevis på, at den pågældende har aktuel praktisk erfaring svarende til de krav, som gælder for danske ejendomsmæglere, jf. § 8, stk. 1, nr. 6.

I bekendtgørelsen vil der endvidere som i dag blive stillet krav om, at anmeldelsen skal fornyes en gang om året, jf. direktivets artikel 7, stk. 1, hvis personen agter at opretholde muligheden for midlertidigt og lejlighedsvist at levere ejendomsmæglerydelser her i landet i løbet af det pågældende år.

Erhvervsstyrelsen har endvidere bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om de oplysninger, som skal gives efter stk. 2 og 3.

Til § 16

I den gældende lov følger det af § 8, stk. 1, nr. 3, at advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven kan udøve virksomhed som ejendomsformidler. Dette videreføres uændret i forslaget, men er lovteknisk ændret, således at det i § 16 fastsættes, at advokater kan foretage opgaver i henhold til forslaget på lige fod med ejendomsmæglere.

Det er således en konsekvens af bestemmelsen, at især forslagets kapitel 4 og 5 med de fornødne tilpasninger også gælder for advokater. Med fornødne tilpasninger forstås bl.a. at ordet »advokat« (eller »ejendomsformidler«, jf. bemærkningerne til stk. 3) generelt indtræder de steder, hvor bestemmelserne henviser til »ejendomsmægler«. I henhold til forslagets § 29 skal der således for formidlingsopdrag, som håndteres af en advokat, udpeges en ansvarlig advokat i stedet for en ansvarlig ejendomsmægler.

Førend opgaver, der falder ind under loven, kan udføres, skal advokaten optages i det offentlige register, jf. § 7. Erhvervsstyrelsen optager en advokat, jf. stk. 2, hvis denne godtgør at være dækket af sikkerhed efter stk. 4. Sikkerheden skal være behørig, dvs. så tilpas omfattende, at den gennemsnitlige, normalt forekommende risiko er afdækket. Den skal være opbygget således, at den forbruger, hvis krav ikke opfyldes af advokaten, skal kunne gøre kravet gældende direkte over for garantistiller.

Der er ikke tale om en godkendelse som for en ejendomsmægler, eftersom en advokat allerede er beskikket af justitsministeren, men blot tale om, at advokaten skal godtgøre at være dækket af behørig sikkerhed. En sådan bestemmelse findes ikke i den gældende lov, men er i stedet fastsat ved bekendtgørelse i medfør af den gældende lov. Der er således tale om en videreførelse af den gældende retstilstand, og der er ikke tiltænkt realitetsændringer.

Eftersom der ikke er tale om en godkendelsesordning, kan advokater ikke deponere deres optagelse i det offentlige register. Hvis en advokat ikke længere ønsker at foretage opgaver i henhold til loven, og derfor ikke længere opretholder den lovpligtige forsikring, slettes vedkommende således af det offentlige register. Skulle advokaten senere ønske igen at foretage opgaver i henhold til loven, genoptages denne uden videre i det offentlige register, når advokaten har godtgjort igen at være dækket af behørig sikkerhed i henhold til stk. 2.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan ikke behandle klager over en advokats udøvelse af opgaver

efter denne lov. Advokaten kan i stedet indbringes for Advokatnævnet.

Af stk. 3 fremgår, at advokater, der er optaget i det offentlige register, kan benytte betegnelsen »ejendomsformidler«. Dette er en undtagelse til forslagets § 9 om, at ingen personer må anvende betegnelser, der kan forveksles med betegnelsen »ejendomsmægler«. Det er valgfrit for en advokat, der er optaget i det offentlige register, om vedkommende udadtil ønsker at anvende betegnelsen advokat eller ejendomsformidler. I forhold til forslagets § 29 kan en advokat således selv vælge, om denne udadtil ønsker at betegne sig som »ansvarlig advokat« eller »ansvarlig ejendomsformidler«.

Efter stk. 4 fastsætter Erhvervsstyrelsen regler om den sikkerhed, som enhver advokat, der er optaget i det offentlige register, er forpligtet til at have, jf. stk. 2. Bemyndigelsen svarer til den gældende lovs § 8, stk. 3, 3. pkt. Erhvervsstyrelsen kan således fastsætte regler om, hvad der skal forstås ved behørig sikkerhed, og hvorledes det dokumenteres, at sådan sikkerhed til enhver tid foreligger. Styrelsen kan endvidere fastsætte regler om sikkerhedens tidsmæssige udstrækning. Det kan således bestemmes, at sikkerheden skal stilles for en periode, som er kortere end den, hvori krav kan gøres gældende mod advokaten, således at krav mod den stillede sikkerhed forældes efter en absolut frist, uanset at kravet mod advokaten har længere forældelsestid.

Der kan tages hensyn til, at advokater i forvejen skal være ansvarsforsikrede, og at der er særlige regler til beskyttelse af klientmidler.

Reglerne skal som i dag give plads for fleksible, let administrerbare løsninger. Tilslutning til kollektive ordninger kan som i dag være en sådan mulighed.

Til 17

Det følger af bestemmelsen, at en advokat efter anmodning fra Erhvervsstyrelsen skal godtgøre fortsat at være dækket af behørig sikkerhed efter § 16, stk. 2. Sker den godtgørelse ikke, slettes advokatens registrering i det offentlige register, jf. § 7, og advokaten må således ikke længere foretage opgaver omfattet af forslaget.

Bestemmelsen svarer til den lignende bestemmelse for ejendomsmæglere i forslagets § 11, stk. 2.

Til § 18

§§ 18 og 19 fastsætter lignende regler som §§ 14 og 15 for udenlandske advokater.

Bestemmelsen er ny i forhold til den gældende lov og foreslås som konsekvens af, at der i forslagets § 16 nu optages bestemmelser om registrering af advokater før end de kan foretage opgaver i henhold til loven. § 17 a bestemmer således, at §§ 16, 17 og 58 finder tilsvarende anvendelse på personer, som er etableret i et tilsvarende erhverv som advokaterhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med. Disse personer kan således etablere sig her i landet som ejendomsformidler på lige fod med danske advokater. Bestemmelsen vedrører en person, der på ansøgningsstidspunktet er etableret som advokat i et andet

EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med.

Henvisningen til §§ 16 og 17 indebærer bl.a., at udenlandske advokater på lige fod med danske advokater skal godtgøre at være dækket af behørig sikkerhed.

Henvisningen til § 58 indebærer, at Erhvervsstyrelsen kan udveksle nødvendige oplysninger med andre kompetente myndigheder i de tilfælde, hvor advokater virker som ejendomsformidlere som anført ovenfor. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 58.

Til § 19

§ 19 er en videreførelse af retstilstanden i henhold til den gældende lovs § 27. I forhold til den gældende lovs bestemmelse ændres i forslaget Schweiz til »et andet land, som EU har indgået aftale med«, hvorved der tages højde for ændringer heri.

Bestemmelsen indebærer, at advokater, som er etableret i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med, og som midlertidigt og lejlighedsvis agter at levere ejendomsformidlingsydelser her i landet på lige fod med danske advokater, har mulighed herfor.

Henvisningen til § 15 indebærer, at bestemmelserne for personer, der er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglererhvervet, og som midlertidigt og lejlighedsvist agter at levere ejendomsmæglerydelser her i landet, finder tilsvarende anvendelse med den tilpasning, at der er tale om advokater, som midlertidigt og lejlighedsvist leverer ejendomsformidlingsydelser her i landet. De pågældende skal således indgive anmeldelse m.v. til Erhvervsstyrelsen og give visse oplysninger til modtagerne af deres ydelser som anført i den nævnte bestemmelse.

Henvisningen til § 58 indebærer, at Erhvervsstyrelsen kan udveksle nødvendige oplysninger med andre kompetente myndigheder i de tilfælde, hvor advokater virker som ejendomsformidlere som anført ovenfor. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 58.

Til § 20

Kapitel 4 gælder for ejendomsformidlingsvirksomheder. Begrebet ejendomsformidlingsvirksomhed er defineret i § 5. Alle virksomhedsformer falder ind under begrebet lige fra ejendomsmægleren eller advokaten, som driver en enkeltmandsvirksomhed, til en ejendomsformidlingsvirksomhed organiseret i selskabsform. Ethvert formidlingsopdrag omfattet af loven vil således høre hjemme i en ejendomsformidlingsvirksomhed – enten i den ansvarlige ejendomsmæglers egen virksomhed, hvis mægleren er indehaver af en ejendomsformidlingsvirksomhed, eller, hvis den ansvarlige mægler er ansat i eller på tilsvarende vis tilknyttet en ejendomsformidlingsvirksomhed, i denne virksomhed.

Stk. 1 er en videreførelse af den gældende lovs § 8, stk. 3, 2. pkt., og bestemmer, at ejendomsformidlingsvirksomheder er pligtige at behørig sikkerhed. Der skal således for det første være sikkerhed for deponerede beløb og for beløb modtaget af ejendomsmægleren til videreekspektion. Der skal desuden være sikkerhed for

erstatningskrav, for krav på tilbagebetaling af vederlag m.v. Sikkerheden skal dække også selv om ejendomsmægleren bedragerisk tilegner sig beløb eller groft uagtsomt påfører forbrugeren tab.

Sikkerheden skal være behørig, dvs. så tilpas omfattende, at den gennemsnitlige, normalt forekommende risiko er afdækket. Den skal være opbygget således, at den forbruger, hvis krav ikke opfyldes af ejendomsmægleren, skal kunne gøre kravet gældende direkte over for garantistiller.

I modsætning til den sikkerhed, som de enkelte ejendomsmæglere og advokater skal have, skal virksomhedernes forsikringer og garantistillelse ikke registreres hos Erhvervsstyrelsen.

Det følger af *stk. 2*, der svarer til den gældende lovs § 8, stk. 3, 3. pkt., at Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om sikkerheden efter *stk. 1*. Erhvervsstyrelsen kan således fastsætte regler om, hvad der skal forstås ved behørig sikkerhed, og hvorledes det dokumenteres, at sådan sikkerhed til enhver tid foreligger. Styrelsen kan endvidere fastsætte regler om sikkerhedens tidsmæssige udstrækning. Det kan således bestemmes, at sikkerheden skal stilles for en periode, som er kortere end den, hvori krav kan gøres gældende mod virksomheden, således at krav mod den stillede sikkerhed forældes efter en absolut frist, uanset at kravet mod virksomheden har længere forældelsestid.

Kravene bør i lighed med kravene i den gældende bekendtgørelse ikke sættes så højt, at kun de finansielle institutter kan drive ejendomsformidlingsvirksomhed. Kravene skal derimod reflektere den gennemsnitlige risiko forbundet med formidling af fast ejendom i forhold til den enkelte virksomheds omsætning.

Reglerne skal give plads for fleksible, let administrerbare løsninger. Tilslutning til kollektive ordninger kan som i dag være en sådan mulighed.

Det følger af *stk. 3*, der svarer til den gældende lovs § 8, stk. 3, 4. pkt., at Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om købers deponering og garantistillelse for købesummen og ejendomsformidlingsvirksomhedens og ejendomsmæglerens råden over deponerede midler.

Der skal i den forbindelse tages hensyn til, om der er tale om køb af eksisterende byggeri eller køb af nybyggeri eller såkaldt projektbyggeri. Endvidere skal sælgers og købers interesser afbalanceres.

Sælger er på den ene side interesseret i, at ejendommen sælges til en seriøs køber og til den bedst mulige pris. Derfor er det vigtigt for sælger, at køber hurtigt kan præstere en del af købesummen i form af deponering af et vist beløb, typisk hos ejendomsformidlingsvirksomheden.

I forbindelse med køb af eksisterende byggeri vil købers og sælgers underskrift som regel foreligge inden for en kortere periode. Købers særlige interesse vil her være at få et depositum forrentet indtil overtagelsesdatoen.

I forbindelse med nybyggeri og projektbyggeri opstår ofte særlige momsretlige spørgsmål, som kan bevirke, at sælgers underskrift først foreligger meget senere end købers underskrift. Køber er i disse situationer interes-

seret i at undgå unødige omkostninger i perioden indtil sælgers underskrift. Ved deponering af en del af købesummen bør køber derfor også kunne forvente at få dette beløb forrentet indtil overtagelsesdagen.

Både ved køb af eksisterende byggeri og ved nybyggeri eller projektbyggeri forekommer det rimeligt, at køber først skal præstere en garantistillelse for restkøbesummen, efter at sælger har underskrevet købsaftalen. Dette har særlig betydning ved nybyggeri og projektbyggeri, hvor sælgers underskrift foreligger sent i aftaleforløbet.

Det er hensigten, at køber som i dag skal have ret til forrentning af deponerede beløb indtil overtagelsesdatoen. Det gælder både ved almindeligt salg og ved projektsalg. Ved almindeligt salg må sælger dog ikke forlange depositum, før sælger har skrevet under på købsaftalen. Hvis handelen ikke gennemføres, vil køber få refunderet det deponerede beløb med renter. Det gælder både i almindeligt salg og ved projektsalg.

Det er endvidere hensigten, at videreføre reglerne om, at sælger som udgangspunkt - både ved salg af eksisterende bolig og ved projektsalg - ikke må kræve garantistillelse for restkøbesummen, før sælger har skrevet under på købsaftalen. Ved projektsalg af endnu ikke opførte boliger skal sælger senest underskrive umiddelbart efter påbegyndelsen af støbning af fundament. Dette skal fremgå klart af købstilbuddet.

I forbindelse med udfærdigelse af den nye bekendtgørelse vil det endvidere blive vurderet, hvorvidt de gældende regler om det maksimale beløb, som en ejendomsformidlingsvirksomhed og ejendomsmægler kan kræve i deponering, er passende, samt om de øvrige regler i forbindelse med ejendomsformidlingsvirksomhedens og ejendomsmæglerens råden over midlerne giver køberen tilstrækkelig beskyttelse.

For advokater er der et særskilt regelsæt om deponering, og advokater vil derfor som i dag ikke blive omfattet af de regler, der fastsættes i medfør af bestemmelsen.

Til § 21

Stk. 1 er en videreførelse af den gældende lovs § 8, stk. 2, og betyder eksempelvis, at et supermarked er nødt til at etablere et selvstændigt forretningssted, hvis det ønsker at udøve ejendomsformidling.

Ved et selvstændigt forretningssted forstås et separat lokale med en særskilt indgang. En ejendomsformidlingsvirksomhed kan have et eller flere selvstændige forretningssteder, og et forretningssted kan deles af flere ejendomsformidlingsvirksomheder.

Bestemmelsen gælder kun, hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed har et eller flere forretningssteder, hvor en forbruger kan henvende sig fysisk, og bestemmer ikke, at en ejendomsformidlingsvirksomhed skal have et fysisk forretningssted. En ejendomsformidlingsvirksomhed, hvis koncept f.eks. udelukkende er internetbaseret, falder således uden for bestemmelsen.

I dag gælder reglen om selvstændigt forretningssted ikke, hvis samtlige ejere af virksomheden er ejendomsformidlere eller advokater. Dette opretholdes med forslaget.

Stk. 2 er en videreførelse af den gældende lovs § 8, stk. 4, og fastsætter, at Erhvervsstyrelsen fortsat kan fastsætte regler om ejendomsformidlingsvirksomheder, herunder om ejendomsformidlingens formål, og om ejendomsmægleres og advokaters udøvelse af ejendomsformidling i en ejendomsformidlingsvirksomhed.

Den gældende lovs § 8, stk. 4, er i dag bl.a. anvendt til at fastsætte regler om, at en ejendomsformidlingsvirksomhed alene må have til formål at drive ejendomsformidlingsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed. Bestemmelsen anvendes endvidere til at fastsætte, at en ejendomsmægler hæfter personligt sammen med ejendomsformidlingsvirksomheden for ethvert krav, som en forbruger måtte få mod ejendomsmægleren.

Til § 22

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 7, stk. 2, jf. § 16, stk. 3, men forpligtelsen ændres til at påhvile ejendomsformidlingsvirksomheden i stedet for den enkelte ejendomsmægler. Det følger den praksis, som der er i dag, eftersom det er virksomheden, som har samarbejdsaftaler eller lignende med andre virksomheder, og ikke de enkelte ejendomsmæglere ansat i virksomheden.

Hensynet bag bestemmelsen er at skærpe forbrugernes opmærksomhed på eventuelle provisioner m.v. Det ville være betænkeligt, hvis forholdet kunne holdes skjult. Lægges oplysningerne åbent frem, vil ejendomsformidlingsvirksomheden omvendt være motiveret til at sikre, at der ikke af den grund kan rejses kritik.

En ejendomsformidlingsvirksomhed, der modtager provision, rabat eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af forsikring, annoncering eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal, jf. *stk. 1*, gøre forbrugeren bekendt hermed, og skal endvidere oplyse om, hvorfra provisionen, rabatten eller andet vederlag stammer. Der skal således være fuld åbenhed om, hvilke samarbejdspartnere der udbetaler eller på anden måde yder provision, rabat eller andet vederlag til virksomheden. Det er ikke nok at oplyse, at der modtages provision m.v. Det skal også oplyses fra hvilken fysisk eller juridisk person, provisionen m.v. ydes.

Oplysningsforpligtelsen kan opfyldes ved, at virksomheden oplyser herom på sin hjemmeside eller i et skriftligt materiale, som udleveres til forbrugeren. Det er herved forudsat, at oplysningerne fremlægges for forbrugerne på en klar og tydelig måde.

Ifølge forslaget *stk. 2*, der svarer til den gældende lovs § 28, stk. 1, 2. pkt., skal virksomheden også oplyse forbrugeren, hvis den i øvrigt ved samarbejdsaftale har forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre ydelser med tilknytning til omsætning af fast ejendom. Oplysningspligten gælder således uanset, om ejendomsformidlingsvirksomheden modtager provisioner, rabatter eller andet vederlag fra samarbejdsparten. Oplysningspligten kan opfyldes på samme måde som angivet i *stk. 1*.

Ejendomsformidlingsvirksomheden skal endvidere gøre forbrugeren bekendt med adgangen til at få oplyst

eventuel provisions, rabats eller andet vederlags størrelse og på forespørgsel oplyse denne, jf. *stk. 3*.

Til § 23

§ 23 fastslår, at når pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber, enten direkte eller gennem et selvstændigt selskab, er ejer af, har væsentlige ejerinteresser i eller er franchisegivere eller lignende for ejendomsformidlingsvirksomheder, stilles der krav om, at den selskabsretlige forbindelse eller anden form for forbindelse umiddelbart skal fremgå af ejendomsformidlingsvirksomhedens navn. Bestemmelsen svarer til § 28, stk. 1, 1. pkt., i den gældende lov og sikrer gennemsigtighed på ejendomsformidlingsmarkedet.

Væsentlig ejerinteresse foreligger f.eks., når den finansielle virksomhed har bestemmende indflydelse på ejendomsformidlingsvirksomheden. Væsentlig ejerinteresse vil endvidere foreligge, når ejerinteressen er af en art eller har et sådant omfang, at dette kan give sig udslag i, at ejendomsformidlingsvirksomheden vil føle sig bundet til i størst muligt omfang at fremme den finansielle virksomheds interesser. Afgørende herfor er bl.a. ejerandelens spredning på andre finansielle virksomheder. Der vil således kunne foreligge væsentlige ejerinteresser fra f.eks. en bank, hvis denne er den eneste bank, der ejer andele i ejendomsformidlingsvirksomheden, uanset ejerandelens størrelse, hvis samtlige de øvrige ejerandele ejes af f.eks. et realkreditinstitut.

Pligten til at deklarere interessefællesskabet i eller i tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomhedens navn skal opfyldes på en sådan måde, at forbrugerne ikke vildledes med hensyn til de selskabsretlige hæftelsesforhold ved at blive bibragt den opfattelse, at forbrugerne entrerer med eksempelvis det finansielle institut bag ejendomsformidlingsvirksomheden. Kravet er derfor at få tilkendegivet interessefællesskabet og samtidig undgå, at forbrugerne identificerer ejendomsformidlingsvirksomheden med det bagved stående finansielle selskab. Hertil kommer, at der kan være tale om flere bagved stående selskaber. Der er således både principielle og praktiske problemer forbundet med den konkrete opfyldelse af deklarationspligten. Det skal herved tages i betragtning, at tilhørsforholdet skal fremgå alle de steder, hvor forbrugeren støder på ejendomsformidlingsvirksomhedens navn, f.eks. på butiksskilte, på internettet, i avisen, i telefonbogen, på brevpapir m.v.

Hvis der er tale om en ejendomsformidlingskæde, vil det normalt være kædens hovedselskab, der fastlægger en ensartet metode for virksomhederne i kæden. I en række eksisterende franchiseaftaler er franchisegiver et selvstændigt selskab, oprettet af et realkreditinstitut, et pengeinstitut eller et forsikringsselskab. På denne måde kan det ofte blive sløret, hvem den egentlige samarbejdspartner er. Det er derfor en betingelse, at det umiddelbart fremgår af ejendomsformidlingsvirksomhedens eller ejendomsformidlingskædens navn, til hvilket realkreditinstitut, pengeinstitut eller forsikringsselskab, der er knyttet forbindelse.

I forhold til den gældende lov skal navnet ikke længere godkendes af Erhvervsstyrelsen.

Stk. 2, der er en videreførelse af den gældende lovs § 26, stk. 1 og 2, sigter på at give forbrugerne et tilbud om en særlig form for ejendomsformidlingsbistand, præget af garantier mod afhængighed af andre interesser end forbrugerens. Ved at vælge en uafhængig ejendomsformidlingsvirksomhed har forbrugerne et alternativ til de øvrige ejendomsformidlingsvirksomheder, som kan være bundet af aftaler om at søge afsat andre ydelser end blot ejendomsformidling. Uden dette alternativ kunne det forekomme betænkeligt at give adgang til frit at kombinere formidling med andre ydelser på et område som ejendomshandel, der ofte kan være af afgørende betydning for forbrugernes økonomi og hele velfærd.

Bestemmelsen indebærer, at en ejendomsformidlingsvirksomhed får adgang til - og eneret til - at betegne sig som »uafhængig« som del af eller i tilknytning til sit virksomhedsnavn, når virksomheden drives på en sådan måde, at der ikke kan rejses tvivl om, at virksomheden optræder som sælgerens uafhængige tillidsmand. Ejendomsformidlingsvirksomheden skal således være helt fri for erhvervsmæssig tilknytning til andre virksomheder af en art, der bevirker, at tilliden til uvildighed kan svækkes. Virksomheden må ikke have bundet sig til fortrinsvis at afsætte, foreslå eller anbefale bestemte finansielle eller andre produkter i tilknytning til ejendomsformidlingen. Virksomheden må ej heller skaffe sig indtægt ved provision og lignende fra tredjemand ved udførelsen af formidlingsopdraget for forbrugeren og må ikke fra tredjemand modtage belønninger eller begunstigelser såsom årsbonus, markedsføringstilskud, studierejser og rentefrie lån.

Bestemmelsen bygger på frivillighed. Ejendomsformidlingsvirksomhederne må selv tage stilling til, om de vil virke som »uafhængige« eller på grundlag af forslagens andre regler, og forbrugerne må afgøre, i hvilket omfang de foretrækker den ene eller den anden form for ejendomsformidlingsvirksomhed.

Efter *stk. 3* kan Erhvervsstyrelsen fastsætte regler om, at stk. 1 skal gælde for andre virksomheder end pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber.

Til § 24

Det følger af forslagens § 27, at ingen må være repræsentant for begge parter i samme handel. Dette medfører, at hvis en ejer, en ejendomsmægler eller en anden ansat eller person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden selv ønsker at erhverve en ejendom, som virksomheden har til opdrag at sælge, så skal virksomheden som sådan udtræde af handelen.

Bestemmelsen er en videreførelse af den gældende lovs § 15, stk. 3, som er sprogligt udvidet til ikke kun at omfatte ejendomsmægleren men hele ejendomsformidlingsvirksomheden.

Bestemmelsen gælder også, hvis en person i ejendomsformidlingsvirksomheden ønsker at erhverve ejendommen via et selskab, som personen selv ejer helt eller delvist, eller, hvis en nærtstående til personen ønsker direkte eller via et selskab at erhverve ejendommen.

Med forslaget videreføres kravet om, at ejendomsformidlingsvirksomheden skriftligt skal opsiges formid-

lingsaftalen med sælger og skriftligt frasige sig ethvert vederlag, før virksomheden som sådan kan anses for udtrådt af handelen. Endvidere skal virksomheden skriftligt rådgive sælger om behov og mulighed for at søge anden bistand. Alle dele af bestemmelsen er således underlagt krav om skriftlighed. Dette sikrer, at sælger ikke bør kunne komme i tvivl om, at ejendomsformidlingsvirksomheden ikke længere varetager sælgers, men egne interesser.

Med forslaget videreføres det også, at en ejendomsformidlingsvirksomhed ikke må oppebære vederlag i tilfælde, hvor en person i virksomheden selv ønsker at erhverve en ejendom, som virksomheden har til opdrag at sælge. I tilfælde, hvor der ikke er aftalt resultatafhængigt vederlag, kan ejendomsformidlingsvirksomheden inden det står klart, at en person i virksomheden selv kan være interesseret i at afgive købstilbud på ejendommen, have leveret ydelser, som virksomheden kan være berettiget til at beregne vederlag for. Dette vil ikke være tilfældet, hvor der er aftalt resultatafhængigt vederlag. Ved aftaler om resultatafhængigt vederlag må virksomheden derfor frasige sig hele vederlaget og er derfor ikke berettiget til nogen form for vederlag, hverken i form af kontantbetaling eller nedslag i købsprisen.

Ejendomsformidlingsvirksomheden og den ansvarlige ejendomsmægler bør umiddelbart gøre sælgeren bekendt med forholdet, så snart det står klart, at en person i virksomheden kan være interesseret i selv at købe ejendommen.

Ejendomsformidlingsvirksomheden skal i forbindelse med udtræden af formidlingsopdraget skriftligt rådgive sælger om behov og mulighed for at antage en anden ejendomsmægler til at forestå salget. Sælger må selv vurdere, om denne ønsker en anden ejendomsmægler til at forestå salget. I en situation, hvor ejendomsformidlingsvirksomheden er udtrådt af handelen, sådan at en person i virksomheden selv kan byde på ejendommen, kan forbrugeren dog have særligt behov for råd og vejledning fra en anden rådgiver.

Når ejendomsformidlingsvirksomheden har opfyldt kravet om skriftlig opsigelse af formidlingsaftalen, kravet om skriftlig frasigelse af vederlaget samt skriftligt rådgivet sælger om behov og mulighed for at søge anden bistand, kan en person i virksomheden herefter på lige fod med andre potentielle købere afgive købstilbud på ejendommen.

I tilfælde, hvor der er tale om flere selvstændige ejendomsformidlingsvirksomheder, der arbejder i samme kæde, skal disse opfattes som forskellige virksomheder. Det er således tilstrækkeligt til at anse en ejendomsformidlingsvirksomhed for udtrådt af handelen, at formidlingsopgaven overgives til en anden selvstændig ejendomsformidlingsvirksomhed inden for samme kæde. Det er ikke tilstrækkeligt, hvis formidlingsopdraget overdrages til en anden ansvarlig ejendomsmægler på et andet af ejendomsformidlingsvirksomhedens forretningssteder, da der fortsat er tale om samme ejendomsformidlingsvirksomhed.

Til § 25

Bestemmelsen indeholder elementer, der som minimum må følge af god ejendomsmæglerskik. Der er tale om en sammenskrivning og delvis omskrivning af § 9, § 15, stk. 2, 1. pkt., og § 16, stk. 1, i den gældende lov. Kravene til god ejendomsmæglerskik er i den gældende lov spredt ud over mange bestemmelser. Det er ønsket at samle bestemmelserne til gavn for en mere overskuelig og umiddelbart mere forståelig lovgivning.

Den foreslåede *stk. 1* svarer i stort omfang til den gældende lovs § 9. Dog er omsorgspligten, der i dag gælder for begge parter interesser, fjernet, idet man som nævnt under pkt. 3.4. i de almindelige bemærkningerhvis ønsker at skabe større klarhed over ejendomsmæglerens rolle over for køber og sælger i bolighandlen. Ændringen er med til at klargøre ejendomsmæglerens rolle som sælgers repræsentant.

Ved »god ejendomsmæglerskik« forstår den adfærd, som en god og omhyggelig, fagligt kompetent ejendomsmægler udviser, og som opfylder de faglige og etiske krav, der må opstilles på grundlag af lovgivningens regler om ejendomsmæglerens opgaver. Der er tale om en retsstandard, som er udtryk for den kvalitet i udøvelsen af erhvervet, der må kunne forventes i en given situation og på et givet tidspunkt. Begrebet »god ejendomsmæglerskik« lader sig ikke fastlægge præcist, men vil være afhængigt af den til enhver tid rådende opfattelse, således at kravet til ejendomsmæglerens adfærd må tilpasses ændringer i samfundsforholdene. Begrebet rummer dog en fast kerne af normer, der vil være gældende til enhver tid.

Som det også er tilfældet i dag, kan ejendomsmægleren ikke se bort fra købers økonomi, i forbindelse med at virke for at der bliver handlet. Ejendomsmægleren bør derfor umiddelbart efter sælgers accept af et købstilbud undersøge om købers økonomiske forhold er til hinder for at gennemføre handlen som forudsat.

Stk. 2 fastslår bl.a., at ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren, varetage sælgerens behov og interesser, samt opfylde de krav, som stilles til en sagkyndig ejendomsmægler. Denne del af bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 15, stk. 2, 1. pkt., samt § 16, stk. 1. Ejendomsmægleren skal således rådgive sælgeren igennem ejendomshandlen, og mæglerens rådgivning skal kvalitetsmæssigt leve op til de krav, der stilles til uvildig rådgivning. Rådgivningen skal baseres på et professionelt markedskendskab og relateres til sælgerens præferencer. Det er ikke ejendomsmæglerens eventuelle interesser i, hvilket valg sælgeren træffer, som skal styre rådgivningens indhold.

Til § 26

Bestemmelsen er en forlængelse af god skik reglen i § 25, og en delvis videreførelse af den gældende lovs § 13, 1. pkt. Bestemmelsen er formuleret som en general-klausul og udfyldes af forslagets øvrige, mere detaljerede bestemmelser samt kravene til god skik. Bestemmelsen pålægger ejendomsmægleren en omfattende oplysningspligt, hvor ejendomsmægleren skal give både køberen og sælgeren oplysninger om faktiske og retlige forhold af betydning for handlen. Det drejer sig især om

oplysninger om ejendommen, men også oplysninger om, hvad der gælder af bestemmelser om ejendomshandel. I den gældende lov er oplysningsforpligtelsen knyttet sammen med pligt til at oplyse og rådgive om den byggetekniske gennemgang, herunder tilstandsrapporter m.v. Disse pligter for ejendomsmægleren videreføres til dels, men er adskilt af hensyn til sondringen mellem ejendomsmæglerens rolle i bolighandlen over for henholdsvis sælger og køber, hvor ejendomsmægleren ifølge forslaget fremover skal rådgive sælger, men oplyse køber. Derfor følger rådgivnings- og oplysningspligterne omkring byggeteknisk gennemgang, herunder tilstandsrapporter, el-installationsrapporter m.v., nu af særskilte bestemmelser, jf. forslagens §§ 45 og 46.

Til § 27

Bestemmelsen fastlægger det overordnede princip om, at ingen må være repræsentant for begge parter i samme handel, og er en videreførelse af den gældende lovs § 15, dog med lovtekniske ændringer.

Stk. 1 svarer til den gældende lovs § 15, stk. 1, og klargør ejendomsmæglerens rolle som sælgers repræsentant, fordi ingen ejendomsmægler kan varetage købers og sælgers interesser lige godt i den samme ejendomshandel. Begge parter kan have brug for at have hver deres rådgiver, som de betaler direkte hver for sig. Herved forstås, at ejendomsmægleren ikke må optræde som repræsentant for både sælger og køber. Bestemmelsen fastlægger rammerne for mæglerens opgaver over for sælger og køber.

Ejendomsmægleren kan fungere som formidler af et salg, men ejendomsmæglere kan også som andre erhvervsdrivende fungere som køberrådgiver, køberrepræsentant eller yde anden bistand til køber. Bestemmelsen indebærer ikke, at en ejendomsmægler ikke må medvirke til at afslutte en bindende aftale, selv om køber vælger ikke at have egen rådgiver. Bestemmelsen forhindrer derimod, at ejendomsmægleren optræder som rådgiver for køberen, når hans opdrag samtidig er at sælge ejendommen.

Bliver der tale om, at to parter, begge har givet deres ejendom til formidling hos samme mægler, ønsker at erhverve hinandens ejendomme, må ejendomsmægleren sikre sig, at hver af parterne er orienteret om, at ejendomsmægleren repræsenterer hver part som sælger i hvert af salgene. Ejendomsmægleren kan ikke repræsentere nogen af parterne som køber i nogen af salgene, heller ikke selvom mægleren opsiges sin formidlingsaftale med den ene sælger, da ejendomsmægleren ellers ville kunne udnytte den viden, som mægleren havde opnået i løbet af aftaleperioden om den sælger og denne sælgers ejendom, hvilket synes urimeligt og i øvrigt i strid med god ejendomsmæglerskik.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at en part, der ønsker at sælge, sættes i forbindelse med en part, der ønsker at købe, f.eks. via en database.

Stk. 2 bestemmer, at det ikke kun er på personniveau, at man ikke kan repræsentere begge parter i samme handel. Dette har tidligere ikke eksplicit fremgået af loven, men af bemærkningerne til loven. Det forslås anført di-

rette i lovteksten, at ingen inden for samme formidlingsvirksomhed, herunder ejere, ansatte eller personer med tilsvarende tilknytning til virksomheden, kan optræde som repræsentant for køber, hvis ejendommen er solgt af en ejendomsmægler inden for samme virksomhed. Det er ikke ejendomsformidlingsvirksomhedens organisationsform der er afgørende for, hvornår der foreligger én eller flere repræsentanter. En ejendomsformidlingsvirksomhed, som har flere forretningssteder, medfører ikke, at der foreligger flere repræsentanter i bestemmelsens forstand - omvendt vil der være flere repræsentanter, hvis en række selvstændige ejendomsmæglere samarbejder i en kæde.

Et interessentskab skal anses som én virksomhed, således at én deltager ikke kan være sælgers ejendomsmægler samtidig med, at en anden deltager er købers repræsentant.

Stk. 3 er en forlængelse af god skik-reglen og er en modificeret udgave af den gældende lovs § 15, stk. 2, 3. pkt., idet ejendomsmægleren fremover skal oplyse – og ikke rådgive – køber om mulighed – og ikke behov – for at søge egen bistand. Sikringen af køberens interesser skal ske ved, at mægleren henviser køberen til at søge egen rådgiver.

Den foreslåede ordlyd har til hensigt at tydeliggøre, at ejendomsmægleren alene kan *rådgive* sin opdragsgiver, dvs. sælger, og dermed kun kan *oplyse* køber.

Derfor foreslås det også at kravet i den gældende lovs § 15, stk. 2, 3. pkt., om, at ejendomsmægleren skal rådgive om såvel mulighed som *behov*, ikke videreføres for så vidt angår *behov*, da der heri ville ligge en subjektiv vurdering af ejendommen over for køber. Det er med forslaget ikke længere op til ejendomsmægleren at skulle rådgive køber om nogle forhold, og ejendomsmæglerens rolle vil alene være at oplyse køber om alle de relevante forhold omkring ejendommen. Købers vurderinger og beslutninger skal herefter træffes af køber selv, eventuelt med hjælp fra en rådgiver. Hvorvidt køber ønsker at benytte sig af rådgiver(e), er helt op til køber selv at beslutte.

Sikringen af køberens interesser sker ved, at ejendomsmægleren henviser køberen til at søge egen rådgiver. Ejendomsmægleren skal ikke kun oplyse køberen om at søge juridisk rådgivning, men også rådgivning af byggeteknisk karakter samt økonomisk og finansiel karakter.

Stk. 4 er en videreførelse af den gældende lovs § 15, stk. 4. Det er en betingelse for lovligheden, i forhold til forslagens § 27 om at ingen må være repræsentant for begge parter i samme handel, at en aftale med køber om udførelse af berigtigelsen først indgås, når ejendomsmægleren har opfyldt sin forpligtelse til at varetage sælgers interesser. Berigtigelsesaftaler med køber kan derfor først indgås, efter at der foreligger en bindende købsaftale. Ved en berigtigelse forstås, at handlen gennemføres i overensstemmelse med de aftalte vilkår i købsaftalen.

Muligheden efter stk. 4 omfatter kun opgaver af ekspeditions-mæssig karakter i forbindelse med handlens berigtigelse. Det kan være opgaver i forbindelse med

tinglysning af dokumenter m.v. Det kan ikke udelukkes, at der efter købsaftalens indgåelse kan opstå situationer, hvor parterne har modsatrettede interesser, og hvor ejendomsmægleren derfor ikke kan berigtige handlen, da opgaven i så fald ikke længere er af ekspeditions-mæssig karakter, men af rådgivningsmæssig karakter. I de tilfælde må der antages en anden rådgiver end ejendomsmægleren.

Den gældende lovs bestemmelse blev indsat på baggrund af en Højesteretsdom (UfR2004.1732H).

Det er ifølge bestemmelsen ikke tilladt for en ejendomsmægler, at indgå aftale om berigtigelse med køber, inden der er indgået en endelig købsaftale. Det gælder også mundtlige aftaler. Bestemmelsen kan ikke fraviges ved sælgers underskrift på en købsaftale, hvoraf det fremgår, at ejendomsmægleren efterfølgende skal berigtige handlen for køber.

Ejendomsmægleren må ikke på samme tid optræde som repræsentant for både sælger og køber, og ejendomsmægleren må ikke have en økonomisk interesse i, at ejendommen sælges til en bestemt køber. Bestemmelsen skal modvirke, at sælger kan betvivle, at ejendomsmægleren varetager sælgers interesser.

Til § 28

Det fremgår af *stk. 1*, at ejendomsmægleren skal angive hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for et givet tidsrum. Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 3.

Den værdiansættelse, som reguleres i bestemmelsen, er den, der sker i forbindelse med salg af fast ejendom, dvs. den værdiansættelse, som er direkte relateret til omsætningssituationen uanset om der er indgået en formidlingsaftale. Bestemmelsen gælder også for de værdiansættelser, som en ejendomsmægler foretager forud for eventuel indgåelse af en formidlingsaftale. Udenfor falder værdiansættelser af fast ejendom i andre situationer, f.eks. værdiansættelser, der foretages med henblik på skifteopgørelser og opgørelser ved dannelse af selskaber (apportindskud).

Ved værdiansættelsen skal ejendomsmægleren, tage hensyn til markedsforholdene, de fysiske omstændigheder omkring ejendommen samt andre relevante forhold. Ejendomsmægleren kan ikke tage et generelt forbehold for eventuelle skjulte mangler. Synlige fejl og mangler vil typisk fremgå af en byggeteknisk gennemgang, bl.a. en tilstandsrapport, el-installationsrapport eller lignende.

Det må som udgangspunkt antages at være i strid med god ejendomsmægleretik, hvis ikke ejendomsmægleren i forbindelse med værdiansættelse foretager en fysisk besigtigelse af ejendommen, jf. kendelse (103-2009) fra Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afsagt i 2011, hvor nævnet udtaler, at: *"Nævnet finder det særdeles kritisabelt og i strid med god ejendomsmægleretik, at indklagede har foretaget en vurdering af ejendommen uden forinden at have besigtiget den."*

Stk. 2 pålægger ejendomsmægleren at rådgive sælgeren, om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang i forbindelse med værdiansættelsen, herunder

muligheden for at benytte sig af huseftersynsordningen. Dette indebærer, at der generelt skal være orienteret om risikoen for skjulte fejl og mangler samt reglerne om mangelsansvar og om mulighederne for at imødegå risikoen ved en byggeteknisk gennemgang og forsikrings-tegning. Tillige skal der være rådgivet om de juridiske konsekvenser af, at der ikke foreligger en rapport fra en byggeteknisk gennemgang. Efter indførelsen af huseftersynsordningen vil ejendomsmægleren ofte tage forbehold for en byggeteknisk gennemgang ved sin værdiansættelse af ejendommen.

Ejendomsmæglerens pligt som formidler til at rådgive sælger om byggeteknisk gennemgang, huseftersynsordningen m.v., og til at oplyse køber om rapporten fra en byggeteknisk gennemgang samt muligheden for at tegne ejerskifteforsikring, fremgår af forslagens §§ 45 og 46.

Til § 29

Med den foreslåede bestemmelse i forhold til den gældende lov introduceres et nyt krav om en ansvarlig ejendomsmægler for hvert formidlingsopdrag. Dette træder i stedet for § 8, stk. 1 og 5, i den gældende lov, hvorefter kun ejendomsmæglere og advokater kan udøve ejendomsformidling. Det er efter den gældende lovs § 8, stk. 5, endvidere et krav, at hvert forretningssted skal have en daglig leder, som enten er ejendomsmægler eller advokat. Dette krav videreføres ikke med lovforslaget, jf. nærmere ovenfor i pkt. 3.6. i de almindelige bemærkninger.

Ejendomsmæglerne har i dag ikke et selvstændigt ansvar for medhjælperes opgaver, og forbrugerne kan ikke klage over handlinger fra en ejendomsmægler medhjælper til disciplinærnævnet, idet nævnet kun behandler klager over ejendomsmæglere eller virksomheder.

Det foreslås derfor at indføre krav om, at der skal være en ansvarlig ejendomsmægler for hvert formidlingsopdrag, jf. *stk. 1*. På den måde er forbrugeren altid sikret, at der er en ejendomsmægler, som kan stilles til ansvar for handlinger og undladelser i forbindelse med varetagelsen af de opgaver, som indgår i formidlingsopdraget, ikke blot erstatningsmæssigt men også disciplinært. Advokater, jf. § 16, og personer, der har anmeldt til Erhvervsstyrelsen, at de midlertidigt eller lejlighedsvist agter at levere ejendomsmæglerydelser her i landet, jf. §§ 14, 15, 18 og 19, kan også være ansvarlige for et formidlingsopdrag.

Hvis den ansvarlige ejendomsmægler undervejs i formidlingsaftalen er fraværende i længere tid, f.eks. pga. barselsorlov, langtidssygemelding eller skifter job, er det ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar, at meddele sælgerne, hvem der er ansvarlig ejendomsmægler for fremtiden.

Den ansvarlige ejendomsmægler har ansvaret for de opgaver, som udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Dette sikrer, at ingen forbrugere er i tvivl om, hvem der er ansvarlig ejendomsmægler, uanset om handlinger eller undladelser er foretaget af andre i virksomheden (medhjælpere). Den ansvarlige ejendomsmægler er dog ikke ansvarlig for andre registrerede

ejendomsmægleres handlinger i forbindelse med formidlingsopdraget, hverken erstatningsmæssigt eller disciplinært, jf. også bemærkningerne til § 52. Dette skyldes, at en ejendomsmægler altid må tage det personlige ansvar for sine handlinger, uanset om denne er udpeget som ansvarlig ejendomsmægler eller ej, og man må som udgangspunkt kunne betro en kollega, godkendt som ejendomsmægler, at denne optræder i overensstemmelse med reglerne og god ejendomsmæglerskik.

Af *stk. 2* fremgår det, at opgaverne kan uddelegeres til andre i formidlingsvirksomheden, hvis det sker under tilsyn fra den ansvarlige ejendomsmægler. Det er intentionen, at den ansvarlige ejendomsmægler får en naturlig interesse i, at følge de sager tæt, som den pågældende har ansvaret for. Det må formodes, at den ansvarlige ejendomsmægler også vil være kritisk i sin stillingtagen til, hvem der kan bistå med håndtering af de centrale formidlingsopgaver.

Der er ingen fast øvre grænse for, hvor mange sager en ansvarlig ejendomsmægler kan have ansvaret for. Det er således primært den ansvarlige ejendomsmæglers eget ansvar ikke at påtage sig mere end den pågældende kan håndtere. Samtidig vil den ansvarlige ejendomsmæglers tilsynspligten også betyde, at ejendomsmægleren reelt bør kunne følge med i de opdrag, som ejendomsmægleren har ansvaret for. I særlige tilfælde vil man også kunne se på virksomhedens ansvar for, om fordelingen af ressourcerne mellem ansvarlige ejendomsmæglere og medhjælpere i sig selv medfører, at arbejdsbyrden for den ansvarlige ejendomsmægler bliver urimelig stor. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 51.

Det er ikke nærmere afgrænset, hvilken personalegruppe, der kan bistå den ansvarlige ejendomsmægler som medhjælper. Det kan både være virksomhedens ejere eller ledelse, ansatte, eller andre personer med tilsvarende tilknytning til virksomheden. Der skal således ikke nødvendigvis være et ansættelsesretligt forhold mellem ejendomsformidlingsvirksomheden og den ansvarlige ejendomsmægler, eller mellem ejendomsmæglerens virksomhed og de medhjælpere, som assisterer med formidlingsopgaverne. Det må samtidig være både den ansvarlige ejendomsmæglers og ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar at håndtere, at den ansvarlige ejendomsmægler har kontakt til de medhjælpere, som den ansvarlige ejendomsmægler uddelegerer opgaver til. Tilsynet med medhjælperne må forudsætte en vis kontakt mellem den ansvarlige ejendomsmægler og medhjælperne.

Den ansvarlige ejendomsmægler er tilknyttet de enkelte formidlingsopdrag og kan således arbejde på et eller flere forretningssteder. Der er ikke krav om, at der for hvert forretningssted skal være tilknyttet en særlig ansvarlig mægler. Der skal blot udpeges en ansvarlig ejendomsmægler for hvert enkelt formidlingsopdrag, som et forretningssted håndterer.

Til § 30

Stk. 1 viderefører princippet i den gældende lovs § 10 om at formidlingsopdraget skal være skriftligt, men der

foreslås indført færre formkrav til aftalen. Hvor det tidligere fremgik af formidlingsbekendtgørelsen, at aftalen skulle være underskrevet af begge parter, dvs. både ejendomsmægler og forbruger, foreslås kravet om underskrift nu sat ind i loven, og begrænset til kun at være fra sælger. Dette skyldes, at det synes unødvendigt at sikre sig ejendomsmæglerens underskrift, idet det er ejendomsmægleren, som har udarbejdet selve aftalegrundlaget. Det afgørende er, hvorvidt sælgeren har tiltrådt aftalen eller ej, hvilket synes uomtvisteligt, hvis sælger har underskrevet aftalen.

Som en konsekvens af forslagens § 32, om maksimal længde for en aftaleperiode, stilles der også krav om, at formidlingsaftalen skal indeholde en angivelse af aftaleperiodens længde.

Som en konsekvens af forslagens § 29 om ansvarlig ejendomsmægler for hvert formidlingsopdrag, stilles der også krav om, at det skal fremgå af formidlingsaftalen, hvem der er ansvarlig ejendomsmægler for sagen.

Stk. 2 er en hjemmel til Erhvervsstyrelsen, som kan fastsætte nærmere regler om aftalens indhold. Dette svarer til den gældende lovs § 10, stk. 2. Der tænkes særligt på, at der på bekendtgørelsesniveau kan fastsættes regler om, at aftalen skal indeholde oplysning om sælgerens behov og mulighed for at få foretaget byggeteknisk gennemgang, herunder huseftersynsordningen m.v. Det er ligeledes intentionen, at der vil stilles krav om, at virksomhedens CVR-nummer skal fremgå af formidlingsaftalen, idet det kan være vanskeligt for forbrugere og andre aktører at identificere virksomheden som juridisk enhed, når man alene kender forretningsnavnet.

Ejendomsmægleren fortaber ifølge forslaget ikke automatisk retten til vederlag, hvis aftalen ikke er i overensstemmelse med *stk. 1* og *2*. Dette var ellers tilfældet i den gældende lovs § 10, stk. 3. Hvis en aftale ikke opfylder lovens krav, vil det fremover være op til en fortolkning af de almindelige aftaleretlige regler, i bedømmelsen af, hvad konsekvenserne heraf bør være. Dette er i tråd med, hvad der er gældende i Norge, hvor der ligeledes er formkrav til formidlingsaftalen. Samtidig henvises til bestemmelsen om den generelle regel om nedsættelse eller fortabelse af ejendomsmæglerens vederlag i lovforslagets § 35 samt bemærkningerne her til.

For så vidt angår det forhold, hvor ejendomsmægleren ikke har anført et vederlag, henvises til lovforslagets § 33, stk. 1, 2. pkt. og bemærkningerne hertil.

Tvister omkring størrelsen af ejendomsmæglerens vederlag eller retten hertil, henhører fortsat under Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Til § 31

Bestemmelsen er en videreførelse af den gældende lovs § 23, stk. 1, hvor det fastslås, at ejendomsformidling ikke må betinges af, at køber eller sælger aftager andre ydelser end dem, der er nødvendige for formidlingens korrekte udførelse.

Således kan forbrugeren ikke forpligtes til at aftage accessoriske ydelser, som f.eks. bestemte forsikringer.

Tillige hindrer bestemmelsen eksempelvis, at en aftale om formidling af sælgers nuværende bolig betinges af, at købet af ny bolig skal foregå gennem ejendomsmægleren eller med ydelser fra dennes samarbejdspartnere.

Bestemmelsen skal ligeledes forhindre, at ejendomsmægleren lægger pres på en køber for at få denne til at aftage en ydelse, køber ikke har behov for. Alle købstilbud skal loyalt forelægges for sælger. Ejendomsmægleren har pligt til i sin rådgivning af sælger at anbefale sælger det bedste tilbud, uanset at ejendomsmægleren kunne have en professionel fordel eller personlig eller økonomisk interesser i sælgers valg af en anden køber.

Til § 32

Bestemmelsen er en videreførelse af den gældende lovs § 12, stk. 1, og bestemmer at aftaleperioden for en formidlingsaftale højst må være 6 måneder.

Stk. 1 viderefører princippet om, at forbrugeren i forbindelse med aftalens indgåelse maksimalt kan være bundet til ejendomsmægleren i 6 måneder. Aftalen kan endvidere højst forlænges med 3 måneder ad gangen.

I forbindelse med den oprindelige aftales udløb, kan der således aftales en ny periode på 3 måneder, som herefter kan forlænges med 3 måneder ad gangen. Udgangspunktet må dog være, at forlængelser tidligst kan aftales umiddelbart lige op til tidspunktet for aftalens udløb, da forlængelsen ellers ville blive en omgåelse af hovedreglen, idet forbrugeren de facto ville have indgået en aftale på f.eks. 9 måneders varighed. Forlængelser kan også indgås inden for rimelig tid efter at aftalen er udløbet. Hvis der er forløbet længere tid, vil der være tale om indgåelse af en ny formidlingsaftale.

Hvis aftalen fortsætter på de oprindeligt aftalte vilkår, og det eneste, der aftales, omhandler selve forlængelsen af aftaleperioden, stilles der ingen nærmere formkrav til forlængelsen. Ejendomsmægleren bærer bevisbyrden for, at der reelt er sket en forlængelse eller fornyelse af aftaleperioden. Forbrugeren kan således tilkendegive sin tiltrædelse af forlængelsen mundtligt, skriftligt, via sms, e-mail eller på anden elektronisk måde. Den mundtlige tilkendegivelse vil dog kunne indebære bevismæssige problemer for ejendomsmægleren, som er den, der i tvivlstilfælde skal løfte bevisbyrden for, at der rent faktisk er indgået en aftale om forlængelse.

Hvis aftaleperioden udløber, betyder det ikke at ejendomsmægleren fortaber retten til vederlag, hvis der efterfølgende indgås en købsaftale på baggrund af mæglerens indsats, jf. nærmere herom i § 33, stk. 2, og bemærkningerne hertil.

Stk. 2 er en videreførelse af den gældende lovs § 12, stk. 2, hvorefter både sælger og ejendomsmægler har mulighed for at opsig aftalen uden varsel. Der er intet formkrav til bestemmelsen, men hvis sælgeren har opsagt aftalen, vil det ofte være hensigtsmæssigt for ejendomsmægleren at bekræfte opsigelsen skriftligt. Dermed undgås situationer, hvor der kan opstå et bevismæssigt problem, om hvem, der har opsagt aftalen, hvilket kan være relevant ved aftaler med resultatafhængigt vederlag, jf. forslagens § 34, stk. 2. Lovforsla-

gets bestemmelser om mulighed for vederlag ved opsigelse følger af § 34.

Til § 33

§§ 33-35 er forslagens bestemmelser om ejendomsmæglerens vederlag.

I den gældende lovs §§ 10-12 fremgår det, at ejendomsmæglerens vederlag er begrænset til tre former, nemlig resultatafhængigt vederlag, jf. den gældende lovs § 11, og vederlag efter regning, jf. den gældende lovs § 10, eller en kombination heraf.

Det foreslås at ophæve de gældende begrænsninger af vederlagsformerne, som har eksisteret siden den gældende lovs ikrafttræden i 1994, der henvises herom til pkt. 3.7. i de almindelige bemærkninger. Som følge heraf vil forslagens bestemmelser om vederlag sørge for, at der reguleres så lidt som det findes nødvendigt omkring ejendomsmæglerens ret til vederlag, da udgangspunktet er aftalefrihed.

Stk. 1, 1. pkt., er den altovervejende hovedregel, nemlig at ejendomsmægleren har ret til vederlag i overensstemmelse med det aftalte i formidlingsaftalen. Der er ingen andre krav til vederlaget end at det, for at være gyldigt aftalt, skal fremgå af formidlingsaftalen. Aftalelovens regler vil være med til at sætte grænser for, hvordan vederlaget med rimelighed kan siges at fremstå så tydeligt og klart for sælgeren, at det er aftalt – herunder aftalelovens kapitel IV, som handler om særlige regler om forbrugeraftaler. Også den såkaldte koncipistregel vil være med til at sikre, at eventuelle uklarheder om vederlaget eller størrelsen herpå vil være til ulempe for ejendomsmægleren. Ifølge koncipistreglen skal den part, der har affattet (konciperet) de ord, der skaber tvetydighed om fortolkningen, også bære risikoen for denne tvetydighed. Når der er tale om forbrugeraftaler, bestemmer aftalelovens § 38 b, stk. 1, desuden, at hvis der opstår tvivl om betydningen af et aftalevilkår, som ikke har været genstand for individuel forhandling, gælder den fortolkning, som er mest gunstig for forbrugeren. Fortolkningsreglen skal anvendes, når det efter inddragelse af alle fortolkningsmomenter er tvivlsomt, hvordan et aftalevilkår skal forstås. Er aftalens ordlyd utvetydig, gælder bestemmelsen ikke.

Urimelige aftalevilkår binder ikke forbrugeren, og aftalen skal forblive bindende på i øvrigt samme vilkår, hvis den kan opretholdes uden de urimelige vilkår, jf. aftalelovens § 38 c.

Formålet med 1. pkt. er, at selvom det ikke er et direkte formkrav til formidlingsaftalen, at vederlaget skal angives, så har ejendomsmægleren et incitament til at anføre vederlaget, samt vilkårene herfor, da man ellers falder tilbage på lovforslagets opsamlingsbestemmelse om vederlag i 2. pkt., jf. bemærkningerne straks nedenfor.

Det vil, modsat i dag, hvor det er reguleret i loven, at ejendomsmægleren ved resultatafhængigt vederlag altid har ret til vederlag, hvis der indgås en købsaftale i aftaleperioden, uanset om ejendomsmægleren forestår salget, i fremtiden være op til mægleren selv at regulere

dette forhold i formidlingsaftalen. Der er således aftalefrihed om dette forhold.

Det foreslås i *stk. 1, 2. pkt.*, at hvis der ikke er aftalt noget om ejendomsmæglerens vederlag, så har ejendomsmægleren alene krav på et rimeligt vederlag, hvis der indgås en købsaftale på grundlag af mæglerens indsats og uden en anden mæglers medvirken. Bestemmelsen foreslås indsat for på den ene side at give ejendomsmægleren et incitament til at fastsætte et vederlag tidligt i forløbet med sælgeren, da han ellers kun vil være berettiget til et såkaldt "rimeligt vederlag". På den anden side skal bestemmelsen sikre, at selvom der ikke skulle være aftalt et vederlag mellem sælgeren og ejendomsmægleren, så har ejendomsmægleren krav på et rimeligt vederlag, men kun hvis der sker et salg af ejendommen. Hvis ejendommen ikke bliver solgt, og der ikke er aftalt noget vederlag mellem ejendomsmægleren og sælgeren, har ejendomsmægleren ikke krav på vederlag af nogen art, hverken omkostninger til dokumenter, markedsføring eller for det udførte arbejde.

Reglerne for krav på vederlag ved opsigelse følger af § 34. Sælger kan dog ikke opsiges aftalen i ond tro for at handle ejendommen uden om ejendomsmægleren.

Ved "rimeligt vederlag" forstås et vederlag, der som minimum skal kunne dokumenteres af ejendomsmægleren. Endvidere skal det ikke være til gavn, nærmere tværtimod, at ejendomsmægleren ikke har fastsat vederlaget tidligere i processen, og helst ved aftalens indgåelse. Ved afgørelsen af, hvad der er et rimeligt vederlag, kunne det ud over de dokumenterede omkostninger og tidsforbrug være relevant at se på antallet af ydelser, som ejendomsmægleren har leveret, prisen på den solgte ejendom og det gængse niveau for den slags ydelser i lokalområdet. Det vil være op til domstolene og Klagenævnet for Ejendomsformidling at vurdere, hvad der er et rimeligt vederlag i den konkrete situation.

Ejendomsmægleren har således krav på vederlag i de tilfælde, hvor der indgås en købsaftale i formidlingsperiodens aftaleperiode, og den er bindende for både sælger og køber. Ejendomsmægleren har endvidere krav på vederlag, selvom der ikke er indgået en formidlingsaftale, men det er på baggrund af ejendomsmæglerens indsats, at handlen kommer i stand. Det vil f.eks. være tilfældet, hvis ejendomsmægleren har annonceret boligen, haft kontakt og forestået forhandlingerne med køber samt udarbejdet købsaftale. Bestemmelsen sikrer dog også ejendomsmægleren vederlag i de tilfælde, hvor sælger og køber i ond tro vælger at handle ejendommen uden om ejendomsmægleren, hvis parterne er kommet i kontakt med hinanden på baggrund af ejendomsmæglerens indsats. Det vil ofte være i forbindelse med mæglerens annoncering af ejendommen på internettet og evt. i aviser, at købere bliver opmærksomme på en udbudt ejendom. Der kan i det konkrete tilfælde alene ved ejendomsmæglerens annoncering af boligen være tale om, at købsaftalen indgås på baggrund af ejendomsmæglerens indsats.

Det er endvidere et krav, at en anden ejendomsmægler ikke skal have medvirket til salget. Dette er for at beskytte den forbruger, som har valgt at indgå en formid-

lingsaftale med en anden ejendomsmægler, og hvor forbrugeren eventuelt lige har haft ejendommen til salg hos en ejendomsmægler, uden formidlingsaftale. Her er det kun ejendomsmægleren som rent faktisk forestår salget, som har ret til vederlag eller rimeligt vederlag.

En handel, som skal kunne udløse krav om rimeligt vederlag, skal være gyldig og uden forbehold og betingelser, jf. dog bemærkningerne nedenfor vedr. handel med betinget skøde. Foreligger der forbehold eller betingelser, skal disse være fjernet før et krav om vederlag kan udløses. Endvidere skal fortrydelsesfristen efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom også være udløbet. Et optjent salær forfalder, når der fra køber erlægges en betaling, der er stor nok til at dække salæret.

En handel er i almindelighed gennemført, når der er tinglyst anmærkningsfrit endeligt skøde, dvs. sælgers lån bliver aflyst og købers nye lån bliver tinglyst. Det forhold, at der er solgt på et betinget skøde, og at betingelsen er, at køber betaler et beløb f.eks. om et år, fratrækker imidlertid ikke ejendomsmægleren krav på vederlag.

Stk. 2 bestemmer, at ejendomsmæglerens ret til at modtage rimeligt vederlag ikke begrænses til de tilfælde, hvor en handel kommer i stand i aftaleperioden, da en sælger og en køber ellers ville kunne udnytte ejendomsmæglerens salgsindsats, hvis de blev enige om at vente med at indgå købsaftalen, til formidlingsaftalens aftaleperiode var ophørt, og sælgeren frit kunne opsiges aftalen. Det er derfor nødvendigt med en bestemmelse, som også sikrer ejendomsmægleren vederlag eller rimeligt vederlag, når en handel gennemføres efter dette tidspunkt på grundlag af ejendomsmæglerens indsats. Ejendomsmægleren har dog ikke krav på vederlag, hvis en anden ejendomsmægler medvirker efter aftalens ophør. Skulle ejendomsmægler nr. 2 have handlet illoyalt i forhold til ejendomsmægler nr. 1, vil denne eventuelt kunne gøre et krav gældende mod nr. 2.

Ejendomsmægleren har ifølge bestemmelsen endvidere krav på vederlag, hvis ejendomsmægleren sælger ejendommen, selvom formidlingsaftalen er udløbet, hvis blot købsaftalen indgås på baggrund af mæglerens indsats. Der vil som udgangspunkt ikke være tvivl herom, i de situationer, hvor mægleren har fortsat salgsbestræbelserne og har udarbejdet købsaftalen. For så vidt angår betingelserne til, hvornår det kan anføres, at der er indgået en købsaftale, henvises til bemærkningerne ovenfor til *stk. 1, 2. pkt.*

Ejendomsmægleren har i disse situationer krav på vederlag i overensstemmelse med det oprindeligt aftalte i formidlingsaftalen, eller, hvis der ikke er aftalt noget, krav på rimeligt vederlag, jf. *stk. 1*.

Kravet udløses dog kun ved indgåelse af købsaftale, dvs. ved et salg. Hvis forbrugeren har valgt at lade ejendomsmægleren fortsætte salgsbestræbelserne efter udløbet af formidlingsaftalen, men enten vælger at afstå fra at sælge uanset købstilbuddets størrelse eller vælger at afbryde samarbejdet, kan ejendomsmægleren ikke kræve vederlag for det arbejde, som han har foretaget efter aftaleperiodens udløb. Det er således kun, når

ejendomsmægleren rent faktisk leverer den helt centrale ydelse i formidlingen, nemlig selve salget, og forbrugeren dermed får den ydelse, som var hele formålet med indgåelsen af aftalen, at det udløser vederlag til ejendomsmægleren.

Til § 34

Stk. 1 fastslår, at ejendomsmægleren ved opsigelse fra enten forbrugeren eller ejendomsmægleren selv alene har krav på vederlag, forudsat at der er et vilkår herom i formidlingsaftalen. Ejendomsmæglerens ret til vederlag ved opsigelse indtræder, uanset om det er ejendomsmægleren eller forbrugeren, der opsiger formidlingsaftalen inden for aftaleperioden, så længe det er aftalt i formidlingsaftalen. Se dog undtagelsen hertil i den foreslåede stk. 2, når det gælder resultatafhængigt vederlag.

Ifølge den gældende lovs § 12, stk. 3, er det kun, når forbrugeren opsiger aftalen, at ejendomsmægleren har krav på et rimeligt vederlag, hvis formidlingsaftalen indeholder vilkår herom. Udgangspunktet er i dag, at der skal betales efter regning for det udførte arbejde, samt at prisen skal være rimelig i forhold hertil. Lyder regningen på et beløb, som er større end $\frac{1}{4}$ af det vederlag, der ville være udløst, hvis der var handlet, må ejendomsmægleren i almindelighed nøjes med $\frac{1}{4}$, der fungerer som en højestepris i denne situation. Dette gælder også selv om regningen står i rimeligt forhold til det udførte arbejde, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, som gør dette urimeligt. I praksis har Klagenævnet for Ejendomsformidling f.eks. fundet, at der foreligger særlige omstændigheder i den situation, hvor ejendomsmægleren rent faktisk har en underskrevet købsaftale fra køber til udbudsprisen, men sælgeren ikke vil underskrive købsaftalen, måske fordi han har fortrudt at ville sælge ejendommen. I disse situationer har Klagenævnet for Ejendomsformidling tilkendt ejendomsmægleren fuldt vederlag, kun undtaget et mindre beløb til eftersagsbehandlingen, som jo ikke skal finde sted.

Denne praksis antages at fortsætte uændret, når der er tale om aftaler med resultatafhængigt vederlag, medmindre andet er aftalt.

Det er samtidig antaget i teorien, men også ifølge Erhvervsstyrelsens vejledende udtalelse af 11. september 2009, at den gældende lovs § 12, stk. 3, kun gælder, når der er aftalt resultatafhængigt vederlag. Muligheden for at tage vederlag efter regning kom ind i den gældende lovs § 10 tilbage i 1999. Det betyder, at en ejendomsmægler, som har arbejdet efter regning, kan få vederlag for sit erlagte arbejde samt dokumenterede omkostninger til både annoncering og fremskaffelse af dokumenter, uanset om det er ejendomsmægleren eller forbrugeren, der opsiger aftalen.

Stk. 2 viderefører princippet om, at hvis der er aftalt et resultatafhængigt vederlag, har ejendomsmægleren alene krav på vederlag, hvis det er *sælgeren*, der opsiger aftalen inden for aftaleperioden, og hvis det er aftalt i formidlingsaftalen. Det findes rimeligt, at videreføre denne begrænsning, når der er tale om et resultatafhængigt vederlag, som er direkte afhængig af ejendoms-

mæglerens præstation og kun opnås, hvis der opnås et resultat, nemlig salg af boligen.

Desuden foreslås det i stk. 2, at vederlaget i disse situationer ikke kan overstige, hvad der er rimeligt i forhold til det udførte arbejde. Det vil således være en konkret afvejning af, hvor langt i salgsprocessen ejendomsmægleren er nået, hvor man bl.a. kan lægge vægt på, hvor lang tid ejendommen har været til salg, hvor meget den har været annonceret og udgifterne hertil, hvor mange åbne huse og fremvisninger, der har været, etc. Ejendomsmægleren bør altid kunne dokumentere det vederlag, som sælgeren bliver opkrævet.

Lovforslagets § 35 gælder også for så vidt angår ejendomsmæglerens ret til vederlag ved opsigelse, og vil omfatte den situation, hvor forbrugeren opsiger aftalen med ejendomsmægleren på grund af ejendomsmæglerens ikke ubetydelige pligtforsømmelse.

Til § 35

Bestemmelsen handler om vederlagsfortabelse. Reglerne herom i den gældende lov fremgår af § 10, stk. 3, og § 12, stk. 3, 3. pkt.

Ifølge lovforslaget skal der mere til, end det er tilfældet efter de gældende regler, før en sælger har ret til en nedsættelse af vederlaget eller bortfald af vederlag. Det foreslås, at rene bagateller ikke i sig selv fremover skal kunne medføre en nedsættelse af vederlaget.

Der er i § 44, stk. 2, også indsat en regel om vederlagsfortabelse, hvis ejendomsmægleren i strid med forbuddet i § 44, stk. 1, rekvirerer tilstandsrapport, elinstallationsrapport eller energimærke, eller hvis ejendomsmægleren foretager afregning herfor.

Til § 36

Efter den gældende lovs § 16, stk. 2, har en ejendomsmægler pligt til at oplyse om enhver økonomisk eller personlige interesse, som ejendomsmægleren har i, om en handel indgås eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til om sætning af fast ejendom. Det foreslås at adskille disse to situationer, så der sondres mellem interesser i selve om sætningen af ejendommen, jf. denne bestemmelse, og interesser i valg af finansiering m.v., jf. forslaget § 37. Forslaget kvalificerer desuden i hvilke situationer, ejendomsmægleren skal oplyse om økonomiske eller personlige interesser.

Oplysningspligten i §§ 36 og 37 gælder alene for ejendomsmæglere. Se bemærkningerne til § 48 for den tilsvarende oplysningspligt for rådgivere.

Den gældende lovs bestemmelse blev skærpet i 2005 efter en række konkrete overtrædelsessager, som handlede om mæglerens oplysningspligt, f.eks. i forbindelse med salg af ejendomme, hvori mægleren eller dennes nærtstående havde ejerinteresse. Efter de gældende regler skal en mægler således oplyse om *enhver* økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, uanset størrelsen, og uanset om den er direkte eller indirekte. Som eksempel herpå skal mægleren i dag efter de gældende regler oplyse, hvis ejendomsmæglerens nærtstående ejer den udbudte ejendom eller sidder i ledelsen i

det selskab, der sælger den udbudte ejendom. Mægleren skal endvidere afgive en »negativklæring«, hvor det erklæres, at mægleren ikke har nogen personlig eller økonomisk interesse i handelen udover den sædvanlige salærinteresse.

Der vil med den foreslåede ændring af bestemmelsen, hvorefter interessen skal være *væsentlig*, derfor hverken blive stillet krav om at oplyse nærtstående interesser, herunder ledelseshverv eller om negativklæringer. Dels findes det ikke at have en relevant betydning for parterne og dels viser undersøgelser, at negativklæringerne, som i størstedelen af handlerne, hvor mægler netop ikke har en interesse, og derfor står i hvert af handlens dokumenter, kan være medvirkende til at flytte forbrugernes fokus fra de relevante oplysninger i dokumenterne.

Endvidere har ejendomsmægleren i forvejen en meget stærk interesse i at sælge ejendommen, ofte har mægleren kun krav på vederlag ved et realiseret salg, men ejendomsmægleren er derudover også altid repræsentant for sælger, hvorfor der ikke kan være tvivl om hans rolle eller interesse. Dette bestyrkes yderligere ved, at lovforslaget præciserer ejendomsmæglerens rolle som sælgers repræsentant, og ikke har nogen rådgivningsforpligtelser over for køber.

Desuagtet findes det stadig af betydning for køberen om det rent faktisk er ejendomsmæglerens egen ejendom der sælges, således at mægleren har et økonomisk incitament ud over salæret. Der er intet til hinder for at ejendomsmægleren sælger sin egen ejendom, men køber skal være oplyst herom. Som hidtil – både før og efter lovændringen i 2005 – vil ejendomsmæglerens ejerinteresser i den udbudte ejendom være omfattet af oplysningspligten. Som eksempel på ejerinteresse kan nævnes en situation, hvor ejendomsmægleren selv ejer den udbudte ejendom, enten ved direkte ejerskab eller indirekte gennem et eller flere selskaber. En ejendomsmægler ejerskab eller medejerskab af en ejendom kan blive så indirekte eller ubetydeligt, at det knapt vil være muligt og ikke kan forventes, at mægleren har et opdateret kendskab hertil. Det gælder eksempelvis medejerskab via større investeringsforeninger eller pensionsopsparing gennem en pensionskasse. En sådan interesse vil fortsat ikke være omfattet af oplysningspligten. Der er i medfør af de gældende regler fastsat en nedre grænse, hvilket betyder, at mægleren ikke er forpligtet til at oplyse om ejerskab, som udgør mindre end 2 pct. af kapitalen. Denne grænse forventes forhøjet på baggrund af ændringen fra »enhver« til »væsentlig«.

Omfattet af bestemmelsen vil også være ægtefællens eller samleverens væsentlige personlige eller økonomiske interesser i ejendommen, herunder ejerinteresser. Det samme gælder interesser fra ejendomsformidlingsvirksomhedens ejer, en ansat i virksomheden – herunder særligt en medhjælper – eller en person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden, hvis den ansvarlige ejendomsmægler er bekendt hermed.

At ejendomsmægleren sælger en ejendom for en ven, bekendt, forretningsforbindelse eller lignende vil som udgangspunkt ikke falde ind under oplysningspligten,

eftersom ejendomsmægleren under alle omstændigheder repræsenterer sælger som opdragsgiver, og skal sikre sælger det bedst mulige salg. Det vil således som udgangspunkt i disse tilfælde ikke have nogen særskilt betydning for køberen, at ejendomsmægleren kender sælgeren udover formidlingsopdraget, da ejendomsmægleren som udgangspunkt ikke selv har en personlig eller økonomisk interesse i, at ejendommen sælges udover salærinteressen. Det vil dog være op til en konkret vurdering i det enkelte tilfælde.

En ejer af en ejendomsformidlingsvirksomhed, en ansat ejendomsmægler eller en person med tilsvarende tilknytning til virksomheden, som er ejendomsmægler, vil selv kunne ifalde disciplinært ansvar, hvis de var vidende om, at den ansvarlige ejendomsmægler havde en ejendom til salg, som de havde en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, men som de har undladt at orientere den ansvarlige ejendomsmægler om, således at det ikke er oplyst til parterne.

I de tilfælde, hvor oplysningsforpligtelsen udvides til at gælde for den resterende del af virksomheden, vil det, som mægleren kan oplyse afhænge af, hvad ejendomsmægleren vidste eller burde vide om interessen. Særligt hvis der er tale om stor geografisk spredning på virksomhedens forretningssteder, som den ansvarlige mægler måske ikke har nogen løbende kontakt med, kan det være mindre sandsynligt, at den ansvarlige mægler eller den person, som har interessen, er vidende om sammenfaldet. Dette kan man særligt forestille sig, i situationer, hvor køber er ven med en anden ansat i virksomheden, som ikke er en del af det forretningssted, hvor den ansvarlige ejendomsmægler har tilknytning til. Den interesse, som en person i en anden del af virksomheden har, vil således heller ikke i praksis kunne påvirke ejendomsmægleren eller dennes medhjælper, hvis de ikke er vidende herom.

Som eksempel på væsentlige personlige eller økonomiske interesser, som skal oplyses til sælger, er bl.a. det forhold, at ejendomsmægleren kender køber personligt. Som udgangspunkt vil det være en væsentlig personlig interesse, som ejendomsmægler derfor skal oplyse sælger skriftligt om. Ejendomsmægleren skal altid vurdere, om hans forhold til køber medfører, at han må frasige sig sit formidlingsopdrag, bl.a. fordi mægleren ikke må repræsentere begge parter i samme handel, og skal varetage sælgerens interesser. Oplysningsforpligtelsen gælder de fleste personlige relationer, som ligger ud over et bekendtskab, men det vil være en konkret vurdering af den enkelte situation.

Som eksempel på relationer til køber, som altid bør oplyses, er, hvis køber er en god ven eller en anden person, som ejendomsmægleren har en tættere privat eller professionel relation til. Hvis tilknytningen er så nær, at der er tale om et nærtstående, vil situationen falde ind under § 24.

Af andre eksempler, hvor det vurderes, at der ofte er tale om en væsentlig interesse, som skal oplyses sælger, er, hvor ejendomsmægleren har foretaget en vurdering med henblik på salg af køberens ejendom og har fået, eller har en begrundet forventning om at få, denne til

salg. I sådanne tilfælde skal ejendomsmægleren oplyse sælger skriftligt herom. Oplysningen skal gives forud for sælgers underskrift af købsaftalen, således at sælgeren kan træffe sin beslutning om salg på et oplyst grundlag. Denne situation vil ikke være i modstrid med § 27 om, at ejendomsmægleren ikke må være repræsentant for begge parter i samme handel, eftersom der ikke er tale om samme handel.

Efter *stk. 2* skal ejendomsmægleren give køberen oplysninger om eventuelle væsentlige interesser i salgsopstillingen og sælgeren oplysninger herom i formidlingsaftalen. Dette er en videreførelse af den gældende lovs § 16, *stk. 2*. Opstår mæglerens interesse efter det tidspunkt, hvor besked efter bestemmelsen skal gives i de nævnte dokumenter, skal ejendomsmægleren give skriftlig besked til den relevante part umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår.

Stk. 3 giver Erhvervsstyrelsen mulighed for at fastsætte præcise regler for, hvordan oplysningerne skal gives, og hvor udførlige disse skal være. Der kan f.eks. stilles krav om den nedre grænse for ejerinteresser, oplysning om ægtefællers, samleveres og personer med tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomhedens interesser, at oplysningerne skal være formidlet i et lettilgængeligt sprog, at oplysningerne skal være særligt fremhævet i forhold til aftalens øvrige vilkår, samt hvori interessen består.

Til § 37

Ejendomsmægleren skal i tillæg til oplysningerne efter § 36 oplyse, hvis denne har *væsentlige* personlige interesser i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom. Efter den gældende lov skal ejendomsmægleren oplyse om *enhver* interesse, som mægleren har i disse forhold.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med forslagets § 22 om oplysning om provision og samarbejdsaftaler m.v. og § 36.

Ejendomsmæglerens oplysning om provision, andet vederlag eller samarbejdsaftaler er således en interesse, som skal oplyses efter § 22. Af § 37 følger således et krav om at oplyse om situationer, hvor ejendomsmægleren kan have en væsentlig personlig eller økonomisk interesse i forbrugernes valg af ydelser, f.eks. hvis ejendomsmæglerens ægtefælle eller samlever bliver økonomisk begunstiget ved forbrugerens valg af forsikring eller finansiering.

Ligesom det er tilfældet i § 36, vil bestemmelsen også omfatte ægtefællens eller samleverens væsentlige personlige eller økonomiske interesser i forbrugernes valg af ydelser. Det samme gælder interesser fra ejendomsformidlingsvirksomhedens ejer, en ansat – herunder særligt en medhjælper – eller en person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden, hvis den ansvarlige ejendomsmægler er bekendt hermed.

Det vil være op til en konkret vurdering i den enkelte sag, hvorvidt ejendomsmægleren m.fl. har væsentlig personlig eller økonomisk interesse i forbrugerens valg af ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom.

Af *stk. 2* følger, at ejendomsmægleren skal give den relevante part skriftlig oplysning om de forhold, som er omfattet af *stk. 1*, samtidig med, at parten forelægges de vilkår eller forhold, som ejendomsmægleren har en interesse. Herved sikres som i dag, at forbrugeren gøres opmærksom på ejendomsmæglerens interesse på det tidspunkt, hvor det er relevant for forbrugeren.

Erhvervsstyrelsen kan efter *stk. 3* fastsætte nærmere regler om, hvordan oplysningspligten efter *stk. 1* og *2* opfyldes.

Til § 38

Stk. 1 er en delvis videreførelse af den gældende lovs § 17, *stk. 1*, hvor minimumskravene til ejendomsmæglerens obligatoriske opgaver ved formidling af salg af fast ejendom fremgår. Efter forslaget nedsættes antallet af de obligatoriske opgaver fra fem til fire, således at ejendomsmægleren skal værdiansætte ejendommen, beregne salgsprovenu, udarbejde salgsopstilling samt udarbejde udkast til købsaftale, men ikke længere udarbejde forslag til finansiering samt beregne brutto- og nettoudgift, jf. forslagets § 43.

Forslaget har til hensigt at bidrage til at skabe klarhed om ejendomsmæglerens rolle set i forhold til de andre professionelle aktørers roller i ejendomshandlen. Bestemmelsen sætter fokus på, hvilke opgaver, som er inden for ejendomsmæglerens absolutte kernekompetence.

Udgangspunktet er endvidere, at færre obligatoriske opgaver vil gøre det mere attraktivt at etablere en ejendomsformidlingsvirksomhed og kan bidrage til at der udvikles nye koncepter. Dermed har forslaget samtidig til formål at bidrage til øget konkurrence på markedet for formidling af salg af fast ejendom.

Bestemmelsen er ikke udtømmende. Der fremgår således også pligter af en række andre bestemmelser i forslaget, herunder §§ 25-27 om god ejendomsmæglerskik samt §§ 37, 40 og 42.

Ejendomsmæglerens pligt til hhv. at værdiansætte ejendommen, beregne salgsprovenu, udfærdige en salgsopstilling samt udarbejde et udkast til en købsaftale er beskrevet i *stk. 1*. Kravene til fremgangsmåde, indhold m.v. fremgår af forslagets §§ 38-40 og 47.

Stk. 2 er en uændret videreførelse af den gældende lovs § 17, *stk. 3*, 1. pkt. Erhvervsstyrelsen kan ifølge denne bestemmelse fastsætte nærmere regler om formidlingsopdragets indhold og udførelse.

Stk. 3 viderefører den gældende lovs § 17, *stk. 3*, 2. pkt., hvorefter Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om krav til standarddokumenter. Det foreslås, at udvide bestemmelsen til, at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om standarddokumenternes opbygning. Baggrunden er, at undersøgelser viser, at forbrugerne i dag kan have svært ved at overskue informationerne i dokumenterne, og at en stor andel af forbrugerne har udtrykt ønske om, at strukturen blev ændret. Man kunne f.eks. forestille sig, at fastsætte regler om, at der i standardaftalerne for formidling og køb skal være en adskillelse af standardvilkår fra individuelle vilkår. Standarddokumenter er med til at øge overskueligheden

for forbrugerne og er i større omfang med til at forebygge tvivl om de aftalte vilkår.

Bestemmelsen giver Erhvervsstyrelsen mulighed for at fastsætte regler om brug af standarddokumenter på de områder, hvor det findes særligt velegnet af hensyn til forbrugerne. Der tænkes udover købsaftalen f.eks. på dokumenter omkring deponering og garantistillelse.

Anvendelsen af standarddokumenter er dog ikke obligatorisk. Køber og sælger kan fortsat aftale de særlige vilkår, som den enkelte handel lægger op til. Fraviges standarddokumenterne, eller anvendes der ikke standarddokumenter, skal køber i så fald udtrykkeligt gøres opmærksom på, at der er tale om en undtagelse fra de sædvanlige vilkår.

Til § 39

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 20, samt gældende regler i formidlingsbekendtgørelsen, som foreslås indført i lovteksten.

Stk. 1 bestemmer, at ejendomsmægleren i forbindelse med udbud af en ejendom, skal beregne et salgsprovenu til sælgeren ud fra salg til kontantprisen. Ifølge den gældende lov skal mægleren i tillæg hertil også foretage en beregning ud fra salg med overtagelse af sælgers indestående lån, en såkaldt finansieret handel. Denne del foreslås ikke videreført, da næsten alle handler i dag er kontanthandler. Beregningen skal ske umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse. Da beregningen ikke er endelig, skal beregningen være i form af et salgsbudget.

Som typiske eksempler på indtægter for sælger ved en handel kan nævnes kontant udbetaling og indtægt ved salg af realkreditobligationer og sælgerpantebreve. Typiske udgifter kan være udgifter til indfrielse af realkreditlån og private pantebreve, til ejerskiftegebyr, prioriteringsomkostninger, til ejendomsmæglerens vederlag, herunder udlæg til tredjemand og markedsføringsomkostninger, samt udgift til tilstandsrapport, ejerskifteforsikring, elinstallationsrapport og energimærke. Uanset i hvilken form sælger vederlægges, skal salgsprovenuet beregnes og angives med et kontantbeløb.

Beregningen af salgsprovenuet skal i øvrigt foretages i henhold til god ejendomsmægleretik. Ejendomsmægleren skal udlevere beregninger af salgsbudgettet og senere salgsprovenuet til sælger.

Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler for, hvilke gældsposter som kan udelades fra provenuet, jf. stk. 4.

Stk. 2 fastsætter, at hvis der undervejs aftales ændrede udbudsvilkår, og dette medfører en ændring af salgsprovenuet, skal ejendomsmægleren udarbejde et nyt salgsbudget. Oftest vil ændringen også medføre en ændring af salgsoptstillingen, som mægleren i så fald også skal tilrette i nødvendigt omfang. Endvidere bestemmes det, at hvis der i øvrigt aftales ændringer i formidlingsaftalen, som påvirker salgsprovenuet, skal ejendomsmægleren tillige udarbejde nyt salgsbudget. Således kan sælgeren følge med i og være oplyst om de økonomiske konsekvenser ved en ændret udbudspris, ved ændret vederlag til ejendomsmægleren m.v.

Stk. 3 bestemmer, at ejendomsmægleren forud for sælgerens underskrift af købsaftalen skal udarbejde et

salgsprovenu på grundlag af købsaftalens vilkår. Der henvises til bemærkningerne til stk. 1 for så vidt angår de poster, som typisk indgår i provenuberegningen.

Hvis der mod sædvanen f.eks. er tale om en finansieret handel, skal salgsprovenuet således beregnes ud fra denne form.

Salgsprovenuet skal udleveres til sælger forud for sælgers underskrift af købsaftale, da provenuet kan være afgørende for, hvorvidt sælgeren rent faktisk ønsker at acceptere købstilbuddet.

Den gæld, der eventuelt ligger bag et ejerpantebrev, skadesløsbrev og udlæg, indgår normalt ikke i beregningen, men det skal nævnes i beregningen, at der ikke er taget hensyn dertil. Tilsvarende bør der gives særskilt oplysning om eventuel skattepligt af provenuet, som følge af forhold som ejertidens længde, ejendommens størrelse og andre let konstaterbare forhold.

Efter forslaget *stk. 4* kan Erhvervsstyrelsen fastsætte nærmere regler for, hvilken gæld, der kan udelades fra salgsprovenuet. Erhvervsstyrelsen kan endvidere fastsætte nærmere regler om, i hvilke situationer ejendomsmægleren ellers kan være pligtig at beregne et fornyet salgsbudget. Der tænkes her særligt på den situation, hvor sælger modtager et købstilbud, som ikke svarer til udbudsvilkårene. Her kan ejendomsmægleren forpligtes til efter opfordring fra sælger, at udarbejde et nyt salgsbudget, således at sælger kan tage stilling til købstilbuddet på et økonomisk oplyst grundlag. Reglerne herfor vil blive nærmere fastsat ved bekendtgørelse.

Til § 40

Efter den gældende lovs § 19, stk. 1, skal ejendommen udbydes med oplysning om de årlige ejerudgifter.

Dette princip videreføres i *stk. 1*, som også bestemmer, at ejendomsmægleren umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse skal udarbejde en specificeret salgsoptstilling. Salgsoptstillingen skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen, herunder oplysning om de årlige ejerudgifter. Ved den årlige ejerudgift forstås de samlede årlige udgifter forbundet med at eje ejendommen beregnet på grundlag af foreliggende oplysninger om ejendomsskat, ejendomsforsikring, gæld uden for købesummen, som overtages af køber, fællesudgifter m.v. Afgrænsningen af udgifterne fastsættes som i dag ved bekendtgørelse, jf. stk. 2.

Stk. 2 er en videreførelse af den gældende lovs § 19, stk. 2, og bestemmer bl.a., at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om afgrænsningen i ejerudgifterne. Hermed kan afgrænsningen let tilpasses aktuelle og relevante oplysninger, hvis der sker en udvikling af tilgængelige data eller andre oplysninger, som en køber med fordel kunne have gavn af at være oplyst om.

Stk. 2 giver endvidere Erhvervsstyrelsen mulighed for ved bekendtgørelse, at fastsætte de nærmere krav til salgsoptstillingens indhold. Som eksempel på andre relevante oplysninger i salgsoptstillingen kan bl.a. nævnes kontantpris, grund-, bygnings- og boligareal, fordelings-tal, matrikelnummer m.v.

Til § 41

Bestemmelsen fastsætter, at ejendommen også skal udbydes med relevante oplysninger om forbrugsafhængige forhold. Disse forbrugsudgifter, som er forbundet med at eje ejendommen, varierer fra ejendom til ejendom og fra bruger til bruger.

Ifølge § 19, stk. 1, i den gældende lov skal ejendommen udbydes med oplysning om sælgers seneste årsforbrug til forbrugsafhængige forhold, som ved bekendtgørelse er fastsat som omfang af og udgift til vand og varme. Der er dog efter disse regler risiko for, at de oplysninger, som oplyses til en potentiel køber i forbindelse med køb af bolig, er misvisende i forhold til køberens eget forventede forbrug i ejendommen.

Det foreslås derfor i *stk. 1*, at ejendomsmægleren fremover ikke nødvendigvis skal basere oplysningerne om forbrugsafhængige forhold på sælgers seneste årsforbrug. I stedet får Erhvervsstyrelsen hjemmel til at fastsætte, hvilke slags forbrugsudgifter, som skal oplyses, herunder hvordan udgifterne og forbruget skal beregnes og oplyses.

Erhvervsstyrelsen vil sammen med blandt andre Energistyrelsen se på mulighederne for at give bedre oplysning, særligt om varmekonsumet i ejendommen. Der pågår pt. et arbejde i Energistyrelsen med at digitalisere energimærket. Dette arbejde vurderes at være særligt relevant i forbindelse med at forsøge at tilpasse de potentielle købers forbrugsmønstre med husets energimærke. I samme forbindelse bør man sondre mellem pligten til at oplyse om henholdsvis vand- og varmekonsum, idet vandforbruget umiddelbart vurderes at være mere eller mindre uafhængigt af boligen på lige fod med elforbruget, som ejendomsmægleren ikke skal oplyse om i dag.

Selve oplysningens form og evt. afhængighed af digitalt medie vil være betydende for, om der ved bekendtgørelse fremsættes krav om, at oplysningen skal fremgå af salgsopstillingen eller evt. blot af ejendommens annoncering på internettet.

Ændringen skal bibringe køber gennemsigtighed og tryk i forbindelse med søgning af boliger i markedet og i forbindelse med forbrugers endelige købsbeslutning.

Til § 42

Ifølge den gældende lovs § 4, stk. 1, skal ejendommen udbydes til kontantprisen. Ejendommen kan dog udbydes med opfordring til at afgive tilbud, men i så fald med en *skønnet* kontantpris.

Det foreslås i § 42, at der fremover alene stilles krav om, at ejendommen skal udbydes til en *skønnet* kontantpris. Præciseringen skyldes, at man med den gældende lovs formulering kan få det indtryk, at ejendommen skal udbydes til den kontantpris, som ejendomsmægleren har værdisat ejendommen til efter den gældende lovs § 3. Det forholder sig dog i praksis ofte sådan, at den kontantpris, som ejendommen udbydes til, afviger fra den kontantpris, som ejendomsmægleren har vurderet ejendommen til. Udbudsprisen signalerer således sælgers ønske til en kontantpris, og betragtes aftalemæssigt som en opfordring til køber om at gøre til-

bud; et tilbud som kan være i både opadgående eller nedadgående retning rent prismæssigt.

Forslagets *stk. 1* indeholder den grundlæggende regel for kontantprisprincippet, hvor kontantpris, som defineret i forslagens § 5, nr. 5, skal forstås som modsætningen til en finansieret pris.

Bestemmelsen er ikke til hinder for at signalere, at der ønskes tilbud på ejendommen, men selv i sådanne situationer skal ejendommen udbydes med en angivet, *skønnet* kontantpris. Ejendomsmægleren skal derfor ikke få potentielle købere til at deltage i budgivning ved at udbyde ejendommen til en urealistisk lav pris. God ejendomsmægleretik vil også kunne inddrages i denne vurdering.

Med *stk. 2* foreslås det som en konsekvens af ønsket om øge købernes opmærksomhed på kontantpris og ejerudgifter, at der ved annoncering og markedsføring af ejendommen skal gives oplysning om ejendommens *skønnede* kontantpris og årlige ejerudgifter. Kravet om oplysning om energimærke bevares som i dag på bekendtgørelsesniveau.

Oplysninger i forbindelse med annoncering og markedsføring skal fortsat overholde markedsføringslovens regler. Markedsføringslovens § 3 bestemmer, at der ikke må anvendes vildledende eller urigtige angivelser eller udelades væsentlige informationer, som er egnet til mærkbart at forvride forbrugernes eller andre erhvervsdrivendes økonomiske adfærd på markedet, også inden for fast ejendom. Det vurderes, at markedsføringslovens bestemmelser er med til at sikre forbrugernes den fornødne beskyttelse i forbindelse med markedsføring af fast ejendom.

Hverken i Sverige, Norge, Tyskland, Storbritannien eller Holland findes der krav til omfanget af oplysninger ved markedsføring af fast ejendom.

I *stk. 3* videreføres bemyndigelsen i den gældende lovs § 4, stk. 1, 3. og 4. pkt. Efter den gældende lovs § 4, stk. 1, 3. pkt., kan ministeren fastsætte regler om salg af fast ejendom ved åbne og lukkede budrunder og andre auktionslignende fremgangsmåder, herunder om ret til oplysning om afgivne bud. Efter den gældende lovs § 4, stk. 1, 4. pkt., kan ministeren endvidere fastsætte regler om forbud mod salg af fast ejendom ved åbne budrunder og andre auktionslignende fremgangsmåder, herunder ret til oplysninger om afgivne bud. I medfør af bemyndigelsen i § 4, stk. 1, 3. pkt., er der i Budbekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse nr. 321 af 29. marts 2007, fastsat nærmere regler om salg af fast ejendom ved lukkede budrunder.

Med bestemmelsen i *stk. 3, 1. pkt.*, udvides bemyndigelsen i den gældende lovs § 4, stk. 1, 4. pkt., således, at der endvidere kan fastsættes regler om forbud mod salg af fast ejendom ved alle former for budrunder og andre auktionslignende fremgangsmåder. Efter den gældende bemyndigelse, kan der kun fastsættes forbud om salg ved åbne budrunder og andre auktionslignende former. Bemyndigelsen er i dag anvendt til at fastsætte forbud mod salg af fast ejendom efter det såkaldte "hollandsk ur"-princip, hvor prisen for en ejendom nedsættes gradvist efter en forud fastlagt plan, indtil en køber accepte-

rer prisen. Med bestemmelsen sikres det, at både lukkede og åbne budrunder kan forbydes, såfremt den pågældende handelsform viser sig uegnet.

Med bestemmelsen i *stk. 3, 2. pkt.*, udvides bemyndigelsen i forhold til den gældende lov således, at bemyndigelsen også giver mulighed for at fastsætte regler om registrering af købers opfordring til sælger i forhold til prisen, det vil sige i de situationer, hvor køber tilkendegiver en interesse for at erhverve ejendommen, såfremt denne udbydes til en anden – typisk lavere – pris end den er udbudt til. Formålet med bestemmelsen er at skabe åbenhed hos forbrugerne i forhandlingsprocessen i forbindelse med køb og salg af fast ejendom og i forhold til de prisindikationer, som købers interessetilkendegivelser vil være udtryk for.

På baggrund heraf kan der ved bekendtgørelsen fastsættes regler om, at sælger kan give en ejendomsmægler mulighed for at oplyse andre om indkomne forespørgsler til prisen på ejendommen. Ejendomsmæglerens skal allerede efter de gældende regler oplyse sælger om et hvert købstilbud.

Der kan endvidere fastsættes regler om, at ejendomsmægleren skal føre journal over interessetilkendegivelser på ejendommen. Det vil i den forbindelse skulle vurderes, i hvilke situationer det vil være nødvendigt at pålægge ejendomsmægleren denne journalpligt. I dag er ejendomsmægleren kun forpligtet til at føre journal, når der er tale om lukkede budrunder. I forlængelse heraf kan der også ved bekendtgørelsen fastsættes nærmere regler for journalens indhold både i forhold til egentlige budrunder og i forhold til købers prisopfordringer. Det kan f.eks. være, at journalen udover budgiverens navn og kontaktoplysninger indeholder oplysninger om den pris, som den interesserede har tilkendegivet og for de egentlige bud, oplysninger om vilkår knyttet hertil, samt tidspunktet for tilkendegivelsen. Desuden kan fastsættes regler om, hvem, der vil være berettiget til at få adgang til oplysningerne i journalen.

Såfremt der fastsættes regler om ovenstående, vil de blive udarbejdet i samarbejde med relevante interessenter, herunder Forbrugerrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening. Der vil på denne baggrund blive igangsat et arbejde med det formål at skabe mere åbenhed hos forbrugerne i forbindelse med en bolighandel.

Til § 43

Som konsekvens af præciseringen af ejendomsmæglerens rolle samt ophævelse af ejendomsmæglerens pligt til at opgive et brutto- og nettobeløb beregnet på baggrund af et standardfinansieringsforslag, foreslås det, at indføre forbud mod, at ejendomsmægleren udarbejder eller lader udarbejde finansieringsforslag for en konkret ejendom, som f.eks. kan inkluderes i annoncering og salgsopstillinger, herunder som et brutto- og nettobeløb. Hvis pligten til at opgive et standardiseret brutto- og nettobeløb fjernes uden samtidig indførelse af et forbud mod beregning heraf, ville ejendomsmægleren kunne annoncere med et hvilket som helst finansieringsforslag, herunder lån, der har lavest mulige ydelser, f.eks. base-

ret på variabel rente og afdragsfrihed, til skade for gennemsigtheden for forbrugerne.

Bestemmelsen er derfor med til at sikre, at der ved annoncering og markedsføring af ejendomme vil være fokus på kontantpris og ejerudgifter. Det er herefter op til forbrugerne at søge rådgivning hos en bank med henblik på at finde en egnet finansiering af boligkøbet.

Forbuddet skal ikke gælde for den situation, hvor en ejendomsmægler f.eks. via sin hjemmeside henviser til en banks eller realkreditinstituts hjemmesider, hvor en forbruger kan beregne mulige finansieringsforslag på baggrund af konkrete oplysninger om ejendommen.

Det foreslås i *stk. 2* at indføre et forbud mod at ejendomsmæglere kan formidle finansiering til køb af fast ejendom.

Forbuddet er begrundet i, at sikre en mere klar rolle for ejendomsmægleren, som ikke skal rådgive køber heller ikke om finansiering af sit ejendomskøb. Rådgivning herom bør gives af de rådgivere, som har forstand på alle de finansieringsformer, som i dag tilbydes på det finansielle marked. Forbuddet er desuden med til at adskille købers beslutning om køb af ejendom fra købers beslutning om finansiering af ejendommen.

Desuden er der inden for de seneste år indført skærpede og særlige regler for finansielle virksomheder og rådgivere, herunder banker og realkreditinstitutter, om rådgivning om lån med sikkerhed i fast ejendom, herunder tilbud af visse lån med sikkerhed i fast ejendom.

Til § 44

Bestemmelsen er en uændret videreførelse af den gældende lovs § 23, stk. 2 og 3.

I efteråret 2003 blev der rettet kritik mod huseftersynsordningen. Kritikken gik på, at ordningen havde udviklet sig sådan, at sælgeren helt overlod valget af bygningssagkyndig til ejendomsmægleren, hvilket førte til at der opstod en række formelle og uformelle samarbejdsaftaler mellem ejendomsmæglere og bygningssagkyndige. Samarbejdsaftalerne skabte tvivl om de bygningssagkyndiges uvildighed.

For at genoprette troværdigheden om huseftersynsordningen og tilliden til de tilstandsrapporter, som de bygningssagkyndige udarbejder, blev der den 6. februar 2004 indgået en aftale mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og den daværende økonomi- og erhvervsministeren. Aftalen indeholdt retningslinjer for ejendomsmægleres bistand til sælgere i forbindelse med rekvirering af tilstandsrapporter og energimærkning.

Aftalen blev kodificeret ved lov i 2006 med det formål at sikre, at der gælder ens regler for alle ejendomsmæglere uanset organisationstilknytning.

Det er vigtigt at sikre fuldstændig uafhængighed mellem ejendomsmæglere og de bygningssagkyndige, bl.a. for at hindre, at ejendomsmæglere bestiller »lyserøde« tilstandsrapporter m.v. for hurtigere at kunne sælge en ejendom. Ved indførelsen af en revideret huseftersynsordning i 2012 blev bestemmelsen udvidet til også at omfatte elinstallationsrapporter m.v.

Stk. 1 indeholder derfor et forbud mod at ejendomsmægleren på sælgers vegne må indgå aftale om rekvire-

ring af tilstandsrapport, elinstallationsrapport eller energimærkning. Desuden indeholder stk. 1 et forbud mod, at ejendomsmægleren må foretage afregning for nogle af de nævnte rapporter.

Forbuddet for ejendomsmægleren mod rekvirering af rapport på sælgers vegne spejles af forbud mod at modtage bestilling af hhv. tilstandsrapport og elinstallationsrapport for bygningssagkyndige og elinstallatører, jf. bekendtgørelse om huseftersynsordningen § 11, stk. 10 og bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen § 7, nr. 5. Af hensyn til troværdigheden omkring huseftersynsordningen og tilliden til tilstandsrapporterne, skal bygningssagkyndige, elinstallatører og energikonsulenter endvidere være uvildige og uafhængige af interesser, der kan påvirke deres arbejde med at udføre tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærkning efter henholdsvis lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Stk. 2 bestemmer, at ejendomsmægleren mister krav på vederlag, hvis forbuddet i stk. 1 tilsidesættes. En ejendomsmæglers overtrædelse af bestemmelsen vil også kunne indbringes for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Endvidere giver stk. 3 Erhvervsstyrelsen bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om ejendomsmæglerens mulighed for at yde sælgeren bistand til rekvirering af tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning samt om ejendomsmæglerens præsentation af materialet for køber. Bemyndigelsen tænkes udnyttet som i dag, hvor de nærmere regler i bekendtgørelsen bl.a. bestemmer, at ejendomsmægleren kan rekvirere en tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning på sælgerens vegne via et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer. Endvidere vil der også som i dag fremgå regler om udlevering af lister over bygningssagkyndige, autoriserede elinstallatørvirksomheder og certificerede energimærkevirkomheder i lokalområdet til sælger, eller henvisning af sælger til hvor listerne kan hentes, f.eks. via hjemmesider på internettet.

Til § 45

Bestemmelsen er en videreførelse af den gældende lovs § 13, 2. pkt., men omhandler kun ejendomsmæglerens rådgivning af sælger om byggeteknisk gennemgang, huseftersynsordningen m.v.

Rådgivningen skal gives i forbindelse med indgåelsen af formidlingsaftalen, og det er derfor den ejendomsmægler, som sælger vælger til at formidle salget af sin ejendom, som har pligten.

Efter nr. 1 skal ejendomsmægleren rådgive sælger om behov og mulighed for at få foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Hvis der er tale om en ejendom, som falder inden for huseftersynsordningens anvendelsesområde, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren om behov og mulighed for at anvende denne ordning.

Dette følger også af nr. 2 hvor ejendomsmægleren skal rådgive om behov og mulighed for at tegne ejer-

skifteforsikring. Ejendomsmægleren skal navnlig oplyse om de særlige retsvirkninger af at fremlægge et forsikringstilbud, der opfylder mindstekravene i loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og af at tilbyde køberen at betale en del af forsikringspræmien.

Ejendomsmægleren skal henlede en sælgers opmærksomhed på fordelene ved at benytte ordningen med tilstandsrapporter og forsikringstilbud, og ejendomsmægleren skal over for køberen fremhæve, hvilke fordele der vil være forbundet med at tegne en ejerskifteforsikring.

Endvidere skal ejendomsmægleren efter nr. 3 henvise sælger til hvor informationsmateriale om tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og energimærkning kan findes. I forlængelse af forbuddet i § 44, stk. 1, hvor ejendomsmægleren ikke må rekvirere tilstandsrapport m.v. på vegne af sælger, omfatter informationsmaterialet også henvisning til, hvor en liste kan hentes over bygningssagkyndige i lokalområdet, f.eks. via internettet. Formålet med informationsmaterialet er at give sælger et godt grundlag for selv at træffe beslutning om valg af bygningssagkyndig eller energikonsulent.

Det er op til ejendomsmægleren at godtgøre, at forbrugeren har fået den omhandlede rådgivning. Bevisbyrden påhviler således ejendomsmægleren.

Til § 46

Bestemmelsen er en videreførelse af den gældende lovs § 13, 2. pkt., men omhandler kun ejendomsmæglerens oplysning af køber om byggeteknisk gennemgang, huseftersynsordningen m.v.

Oplysningspligten påhviler ejendomsmægleren forud for indgåelse af købsaftale, men ejendomsmægleren bør på den anden side heller ikke tilbageholde oplysningerne, hvis de foreligger før aftaletidspunktet.

Efter nr. 1 skal ejendomsmægleren oplyse køber om rapporten fra en byggeteknisk gennemgang, herunder tilstandsrapport, elinstallationsrapport m.v., hvis der foreligger en sådan.

Ejendomsmægleren skal ifølge nr. 2 endvidere oplyse om køberens mulighed for at få foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis en sådan ikke foreligger, og for at tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler, jf. nr. 3. I forbindelse med oplysningen om ejerskifteforsikringen skal ejendomsmægleren dels oplyse om risikoen ved at undlade at tegne en tilbudt forsikring mod fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og dels oplyse nærmere om, hvad forsikringen dækker samt i fornødent omfang oplyse om det tilbudte forsikringsprodukts kvalitet og konkurrencedygtighed.

Endvidere skal ejendomsmægleren efter nr. 4 henvise køber til, hvor informationsmaterialet om tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og energimærkning kan findes.

Det bemærkes, at der efter omstændighederne kan være tale om så alvorlige, ukendte risici, at det vil være i strid med god skik at medvirke til en handel uden at få forholdet klarlagt.

Til § 47

Stk. 1 er en videreførelse af ejendomsmæglerens undersøgelsespligt i den gældende lovs § 14. Bestemmelsen fastslår, at ejendomsmægleren har pligt til at foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger, der er nødvendige for udarbejdelse af købsaftalen. Før der skrives under på købsaftalen, bør ejendomsmægleren have afklaret og bragt alle forhold i orden, og der bør ikke efterfølgende være behov for yderligere afklaring og kontrol. Det forudsættes bl.a., at ejendomsmægleren skal afklare forsikringsmæssige forhold, herunder på hvilke vilkår køber vil kunne tegne almindelig brand-, svampe- og insektskadeforsikring.

Det følger endvidere af bestemmelsen, at ejendomsmægleren bør sikre, at købsaftalen indeholder en betryggende regulering af parternes retsstilling. Den efterfølgende papirgang ved berigtigelsen bliver således af ren ekspeditions-mæssig karakter.

Dette formindsker ikke den pligt og det ansvar, som en eventuel rådgiver for køber har for at foretage kontrol af oplysninger, der er nødvendig til varetagelse af køberens interesser.

Forslagets *stk. 2* er en videreførelse af den gældende lovs § 4, stk. 2, hvorefter salg kan betinges af overtagelse af indestående lån, men ikke af aftale om finansiering i øvrigt.

Reglen sikrer, at køber har mulighed for selv at tilrettelægge finansieringen af ejendoms-købet. Set med køberøjne kunne det være ønskeligt at være fuldstændigt frit stillet med hensyn til finansiering, således at udbudet til kontantprisen indebar, at der også kunne købes til en kontantpris. En sådan regel ville imidlertid kunne skabe problemer for sælger, afhængigt af om lånet kan opsiges og i givet fald til hvilken kurs, om opsigelse/overtagelse kræver kreditors samtykke etc. Samtidig synes det også rimeligt, at den sælger, som ikke blot har en ejendom, men også mener at have et attraktivt lån, har mulighed for at sælge ejendommen i kombination med lånet. Det centrale til understøttelse af kontantpris-princippet og det ønskelige i, at køber har den primære mulighed for at tilrettelægge sin finansiering, synes tilstrækkeligt sikret ved forbuddet mod at betinge salget af aftale om finansiering i øvrigt, forbuddet mod ejendomsmæglerens formidling af lån i forbindelse med finansiering af køb af fast ejendom samt princippet om, at ejendommen udbydes til en skønnet kontantpris.

Bestemmelsen i *stk. 3* er en videreførelse af den gældende lovs § 18, stk. 2, som bestemmer, at køber, hvis sælger holdes skadesløs, er berettiget til at finansiere købet på en anden måde end fastlagt i købsaftalen. Herefter gives der køber mulighed for efterfølgende at ændre en aftalt finansiering, når blot sælger holdes skadesløs.

Kravet om, at sælgeren ikke må påføres tab, indebærer, at sælger skal stilles, som han økonomisk er stillet efter den indgåede aftale på det tidspunkt, hvor køber meddeler, at han vil disponere om.

Hvor værdifuld denne adgang til omlægning er for køber, beror på, hvor hurtigt det sker. Er den aftalte finansiering bragt på plads i forhold til en finansierende

tredjemand, er det i reglen ikke omkostningsfrit i forhold til denne at disponere om.

Stk. 4 giver Erhvervsstyrelsen mulighed for at fastsætte regler om, hvilke oplysninger købsaftalen (som minimum) skal indeholde. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med den generelle bestemmelse om styrelsens mulighed for at fastsætte regler om standarddokumenter m.v. i lovforslagets § 38, stk. 3. Her kan det bl.a. ved bekendtgørelse bestemmes, at der som udgangspunkt skal anvendes en standardkøbsaftale, og hvis det ikke er tilfældet, skal det tydeligt fremhæves i aftalen. Endvidere kan der fastsættes bestemmelser om, hvad købsaftalen som minimum bør indeholde, som kun kan fraviges, hvis køber i købsaftalen modtager udtrykkelig og specificeret information om, at aftalen indeholder fravigelser af de sædvanlige vilkår. Dette følger allerede ved bekendtgørelse i dag.

Til § 48

§§ 48 og 49 vedrører enhver erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, og ikke kun ejendomsmæglere, jf. forslagets § 2, stk. 4. Bestemmelsen gælder dog også for ejendomsmæglere i det omfang, den rådgivning, som ydes, ikke er omfattet af lovforslagets kapitel 5, f.eks. køberådgivning eller køberformidling, jf. nedenfor.

§ 48 svarer til den gældende lovs § 7, men enhver er dog ændret til væsentlig, jf. bemærkningerne til § 37. Efter bestemmelsen skal en erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, oplyse forbrugeren om væsentlige økonomiske og personlige interesser efter stk. 1. Endvidere skal rådgiveren oplyse om modtagelse af provision, rabat eller andet vederlag efter stk. 2.

Stk. 1 omhandler situationer, hvor rådgiver har væsentlige økonomiske eller personlige interesser i forbrugers eventuelle valg af produkter. Der vil altid foreligge en sådan væsentlig interesse, hvis rådgiveren står i samarbejdsforhold til udbydere af produkter af den art, rådgivningen angår.

Har rådgiveren en væsentlig interesse i, hvilket valg forbrugeren træffer, skal forbrugeren efter stk. 1 være orienteret herom, således at denne er opmærksom på forholdet. Det ville være betænkeligt, hvis forholdet kunne holdes skjult. Lægges det åbent frem, vil rådgiveren omvendt være motiveret til at gøre sig umage for, at der ikke af den grund kan rejses kritik.

Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for at oplysningerne er givet, hvilket i almindelighed medfører, at de må gives skriftligt.

Tilsidesættelse af oplysningspligten er et loyalitetsbrud, som indebærer misligholdelse, hvorved den erhvervsdrivende kan miste kravet på vederlag helt eller delvist og efter omstændighederne ifalde erstatningsansvar.

Hvis den erhvervsdrivende modtager provision eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af produkter i tilknytning til omsætning af fast ejendom, fastslår *stk. 2*, at dette udtrykkeligt skal oplyses over for forbrugeren. Det skal tydeligt fremgå, at

provisionen tilfalder vedkommende erhvervsdrivende. Samtidig giver bestemmelsen forbrugeren adgang til at få oplysning om størrelsen af en sådan provision. Oplysning om provisionens størrelse vil for forbrugeren klargøre, hvilken betydning forholdet kan have for rådgiveren. Med denne oplysning skabes der i øvrigt grundlag for en overvejelse af prisen for rådgivningen, videreførelse af provisionen til forbrugeren etc. Oplysningspligten vedrørende provision m.v. omfatter ikke kun den provision, der er knyttet til den enkelte transaktion, men også årsbonus eller lignende former for vederlag. Om bevisbyrden gælder det samme, som er anført om stk. 1.

Oplysninger efter stk. 2 skal gives skriftligt og samtidig med, at forbrugeren forelægges de vilkår eller forhold, som rådgiveren har en væsentlig interesse i, jf. stk. 1.

Selv om køberådgivning og formidling af køb af fast ejendom, såkaldt køberformidling, ikke er omfattet af lovforslagets andre bestemmelser, jf. bemærkningerne til § 1, stk. 2, vil køberådgivning og -formidling falde ind under denne bestemmelse, sådan at f.eks. køberformidleren, der kan være en ejendomsmægler eller en anden erhvervsdrivende, er forpligtet til at give en forbruger de oplysninger, som følger af bestemmelsen.

I *stk. 3* gives Erhvervsstyrelsen hjemmel til stille nærmere krav til, hvordan og hvor udførligt oplysningerne gives til forbrugerne. Lovforslaget giver hermed mulighed for at fastsætte præcise regler for, hvordan oplysningerne skal gives, og hvor udførlige de skal være. Hjemlen vil både omfatte oplysninger om personlige og økonomiske interesser efter stk. 1 samt oplysninger om provision, rabat eller andet vederlag efter stk. 2.

Ved udformningen af bekendtgørelsen vil der kunne stilles krav om, hvorledes oplysningerne skal fremgå af henholdsvis salgsoptstillingen, købsaftalen og formidlingsaftalen, alt afhængig af, om det er sælger eller køber, oplysningerne er rettet imod. Der skal i den forbindelse tages højde for de forskellige dokumenttypers udformning, og hvornår i salgsprocessen dokumentet videregives til forbrugeren. Der kan stilles krav om, at oplysningerne skal fremstå på en lettilgængelig måde og, at oplysningerne er synligt fremhævet i forhold til resten af teksten.

Til § 49

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 3, jf. § 1, stk. 1, nr. 3.

Efter bestemmelsen skal en erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på køb eller salg følge principperne i forslaget § 28 for ejendomsmæglerens værdiansættelse med henblik på salg.

Den erhvervsdrivende er i forbindelse med rådgivning således ikke altid pligtig at foretage en værdiansættelse af ejendommen, men indgår værdiansættelsen som en ydelse, som det er aftalt med forbrugeren, at den erhvervsdrivende skal yde, skal værdiansættelsen ske på samme vis som for ejendomsmæglere.

Selv om køberådgivning og køberformidling ikke er omfattet af lovforslagets andre bestemmelser, jf. bemærkningerne til § 1, stk. 2, vil køberådgivning og -formidling falde ind under denne bestemmelse, sådan at f.eks. køberformidleren, der kan være en ejendomsmægler eller en anden erhvervsdrivende, er forpligtet til at værdiansætte ejendomme som angivet. Bestemmelsen omfatter værdiansættelser foretaget af enhver erhvervsdrivende, f.eks. også af en rådgivende ingeniør.

Til § 50

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 22 og gælder, jf. lovforslagets § 1, stk. 5, for enhver erhvervsdrivende.

Ved *stk. 1* sikres forbrugeren (opdragsgiveren) frit valg af ejendomsmægler. Bestemmelsen kan f.eks. hindre, at et banklån til en ny bolig betinges af, at låntagers hidtidige bolig skal sælges under anvendelse af en ejendomsmægler, som vedkommende bank samarbejder med. En sådan begrænsning af forbrugers frie adgang til at vælge formidler synes urimelig. Hertil kommer, at det indebærer konkurrenceforvridning, hvis dominerende positioner på andre felter end ejendomsformidling udnyttes til at skaffe kunder til ejendomsformidlingsvirksomhederne.

Er et sådant vilkår alligevel indsat i aftalen, kan forbrugeren fastholde resten af aftalen, selv om det påberåbes, at vilkåret om bestemt ejendomsmægler, ejendomsformidlingsvirksomhed eller ikke specificeret medlem af en ejendomsformidlerkæde er ugyldigt. Således vil f.eks. en bank ikke kunne påberåbe sig, at det var en afgørende forudsætning for låneaftalen, at der blev benyttet en bestemt formidler.

Bestemmelsen gælder for enhver erhvervsdrivende, uanset dennes forhold til vedkommende forbruger. Det er således forbudt for enhver erhvervsdrivende som led i erhvervsvirksomhed i en aftale med en forbruger - uanset denne aftales genstand - at begrænse forbrugers frie valg af ejendomsmægler. Ved at inddrage et vilkår om valg af ejendomsmægler i aftalen, bringes forholdet ind under lovforslaget.

Stk. 2 tager højde for en særlig situation i forbindelse med realkreditinstitutternes debitorpleje. Samtlige betingelser i nr. 1-3 skal være opfyldt.

Til § 51

Lovforslagets kapitel 7 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er med få justeringer en uændret videreførelse af den gældende lovs kapitel 4 a.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er et uafhængigt organ og en del af den offentlige forvaltning, hvorfor lov om offentlighed i forvaltningen og forvaltningsloven gælder for nævnets virksomhed. Det indebærer f.eks., at reglerne om aktindsigt finder anvendelse. Endvidere gælder reglerne om partshøring, hvilket betyder at indklagede skal gøres bekendt med de faktiske omstændigheder i sagen og have lejlighed til at udtale sig. Disciplinærnævnet afgiver en årsberetning omhandlende de sager m.v., der er behandlet i årets løb.

En klage kan behandles ved skriftlig procedure, hvis ingen af parterne ønsker at møde for nævnet, og der er enighed blandt de medlemmer i disciplinærnævnet, der behandler sagen. Sagens parter har ret til at give møde for nævnet og afgive forklaring.

§ 51 indeholder reglerne om disciplinærnævnets sammensætning m.m. Disciplinærnævnet skal som i dag have en landsdommer som formand. Det følger af retsplejelovens § 47 a, stk. 2, at hverv som medlem af et offentligt nævn kun må varetages af landsdommere, hvis det er bestemt ved lov eller godkendt af Bibeskæftigelsesnævnet, at hvervet skal varetages af en sådan dommer. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere træffer afgørelser i sager, der kan omfatte principielle spørgsmål om fortolkningen af lovforslaget og god ejendomsmægleretik. Nævnet kan i den forbindelse pålægge disciplinære sanktioner, herunder begrænse eller frakende en ejendomsmægler retten til at udøve ejendomsformidling. Det anses derfor for hensigtsmæssigt fortsat at sikre, at hvervet som formand for nævnet varetages af en landsdommer.

Foruden formanden skal der være mindst 6 medlemmer, hvoraf 2 skal være ejendomsmæglere, 2 skal repræsentere forbrugerne, og 2 skal være sagkyndige inden for ejendomshandel. Det er Erhvervsstyrelsen, der udpeger formand og medlemmer. Udpegning af formand og medlemmer kan ske efter indstilling. Der skal tillige udpeges suppleanter for medlemmerne.

Efter forslaget *stk. 2* skal der ved almindelige sager foruden formanden altid medvirke mindst én ejendomsmægler, én repræsentant for forbrugerne samt én sagkyndig. Der skal altid være forholdsmæssigt lige mange ejendomsmæglere, repræsentanter for forbrugerne og sagkyndige. Er der tale om sager, hvor det kan blive aktuelt at frakende godkendelsen som ejendomsmægler helt eller delvist efter lovforslagets § 53, stk. 2, f.eks. ved at begrænse den pågældendes adgang til at udøve ejendomsformidling, skal der dog foruden formanden altid medvirke mindst 6 medlemmer. Heraf skal de 2 være ejendomsmæglere, 2 skal repræsentere forbrugerne og 2 skal være sagkyndige. Medvirker flere personer, skal antallet af ejendomsmæglerne, antallet af repræsentanter for forbrugerne og antallet af sagkyndige være det samme.

Stk. 3. Bestemmelsen er ny, men viderefører de muligheder, som er fastsat i bemærkningerne til den gældende lov. Det foreslås således, at muligheden for at sekretariatsbetjeningen af disciplinærnævnet kan varetages af både Erhvervsstyrelsen og formandsskabet (dommerne) videreføres. Sekretariatsbetjeningen varetages i dag af Erhvervsstyrelsen, og der påtænkes umiddelbart ikke nogen ændring heraf. Der er dog ifølge bestemmelsen mulighed for, at sekretariatsbetjeningen i stedet kan varetages af formandsskabet.

Til § 52

Klager til disciplinærnævnet skal vedrøre overtrædelse af den gældende lovgivning for ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet skal ved dets virksomhed medvirke til at fastlægge rammerne for god ejendomsmægleretik.

For at indbringe sager for nævnet vil det efter *stk. 1* være nødvendigt, at man indbringer en eller flere navngivne ejendomsmæglere. Det kan være en ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 29, eller anden ejendomsmægler i en ejendomsformidlingsvirksomhed, eller det kan være en ejer, en direktør, medlemmer af bestyrelsen eller øvrige ledelsesorganer.

Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, jf. § 29, og som derfor har udført, ladet udføre – eller undladt at udføre eller lade udføre – det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til forslaget, herunder god ejendomsmægleretik.

Hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælpere, er den ansvarlige mægler forsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmægleretik.

En ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 29, hæfter dog som altovervejende hovedregel ikke for fejl, som er begået af en anden ejendomsmægler, herunder den pågældendes medhjælpere, da denne ejendomsmægler er underlagt et selvstændigt disciplinæransvar og kan indklages særskilt for disciplinærnævnet.

Under helt særlige omstændigheder vil en ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 29, dog også kunne hæfte for handlinger, som begås af en anden ejendomsmægler. Sådanne særlige omstændigheder kan navnlig tænkes at foreligge, hvis en ansvarlig ejendomsmægler har overdraget en opgaves selvstændige løsning til en ejendomsmægler, der ikke er i besiddelse af de herfor fornødne kvalifikationer.

En ansvarlig ejendomsmægler hæfter som udgangspunkt heller ikke for ansvarspådragende handlinger, jf. stk. 2, som virksomhedens ledelse selvstændigt har foretaget udenom ejendomsmægleren, uanset at ejendomsmægleren er anført som ansvarlig mægler for det pågældende formidlingsopdrag.

Nævnet skal ikke behandle klager over personer, som ikke er godkendt som ejendomsmæglere, jf. § 8. Om ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar eller medansvar for ansatte ejendomsmæglere og andre medarbejdere henvises til bemærkningerne til stk. 2 nedenfor.

Disciplinærnævnet kan behandle sager om tilsidesættelse af de pligter, som ejendomsmæglere har i henhold til lovforslaget samt bestemmelser fastsat i henhold her til, herunder god ejendomsmægleretik. Disciplinærnævnet kan ikke behandle sager, der alene vedrører en forbrugers krav om erstatning over for ejendomsmæglere. Sager, der alene vedrører erstatningsansvar, henhører som i dag under Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene. Klager, der alene vedrører størrelsen af ejendomsmægleres vederlag samt kollegiale sager mellem ejendomsmæglere imellem, skal heller ikke behandles af nævnet. Kollegiale sager behandles af ejendomsmæglerens brancheorganisationer. Dette svarer til, hvad der gælder på revisorområdet, hvor foreningerne har opretholdt deres egne nævn til behandling af bl.a. salærklager.

ger. Endvidere vil Dansk Ejendomsmæglerforenings etiske råd kunne udtale kritik og pålægge bøder til sine medlemmer.

Sager vedrørende overtrædelser begået af personer, der ikke er ejendomsmæglere, men som er omfattet af loven (bl.a. erhvervsmæssigt selvsalg, jf. § 2, stk. 2, og erhvervsdrivende rådgivere, jf. §§ 48 og 49), kan således ikke indbringes for disciplinærnævnet, men vil som hidtil skulle behandles ved domstolene. Hvis der er tale om en sag mod en advokat vil sagen som i dag være omfattet af Advokatnævnets kompetence.

Nævnet skal træffe afgørelse i sager, hvor en ejendomsmægler ved udøvelsen af sin virksomhed har tilsidesat sine pligter efter den gældende lovgivning. Afgørende er således, at ejendomsmægleren på forseelsestidspunktet er godkendt som ejendomsmægler og dermed registreret i det offentlige register, jf. § 7. Det forhold, at ejendomsmægleren efter forseelsen, men inden disciplinærsagen, deponerer sin godkendelse eller slettes af registeret på grund af manglende forsikring m.v., hindrer således ikke, at disciplinærnævnet påkender sagen. Hvis klageren taber interessen for sagen undervejs eller trækker sin klage tilbage, betyder det ikke, at sagen automatisk bortfalder. Er en sag rejst og klagen viser sig berettiget, har klageren ikke mulighed for at standse nævnets sagsbehandling. Det vil bero på en konkret vurdering fra disciplinærnævnet.

Det vil være nævnets formand, der konkret skal afgøre, hvorvidt en sag eksempelvis skal afvises, henvises til en anden instans eller stilles i bero, hvis sagen samtidig er indbragt for andre instanser, dvs. Klagenævnet for Ejendomsformidling eller domstolene. I overensstemmelse med sædvanlig praksis forventes det, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere vil stille en sag i bero, hvis sagen allerede verserer ved Klagenævnet for Ejendomsformidling eller ved domstolene. Hvis en sag er indbragt samtidig for både Klagenævnet og Disciplinærnævnet, må de to instanser gå i dialog om, hvor eller hvordan sagen bedst behandles. Afhængigt af den konkrete sag, vil en sag efterfølgende kunne behandles i den anden instans. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis en sag både omhandler ejendomsmæglerens erstatningsansvar over for forbrugeren og ejendomsmæglerens disciplinæransvar. Her vil Klagenævnet for Ejendomsformidling være kompetent for så vidt angår spørgsmålet om erstatning, mens Disciplinærnævnet vil være kompetent for så vidt angår spørgsmålet om disciplinæransvar. Det forventes, at de to instanser vil tage højde for hinandens afgørelser i de tilfælde, hvor en sag tidligere har været til behandling i en anden instans.

Hvis en sag samtidig med indbringelse for disciplinærnævnet er anmeldt til politiet, forventes det, at disciplinærnævnet vil sætte deres klagesag i bero indtil sagen er afgjort ved domstolene. Hvis ejendomsmægleren bliver pålagt en sanktion ved domstolene, forventes det som udgangspunkt ikke, at disciplinærnævnet genoptager sagen. Nævnet kan dog genoptage sagen, hvis tiltale ikke rejses eller der sker frifindelse. Desuden vil nævnet kunne genoptage sagen og tilskære klagen, så-

ledes at kun de forhold, som ikke har været en del af straffesagen, kan behandles på nævnens niveau.

Stk. 2 beskriver muligheden for at indbringe ejendomsformidlingsvirksomheden selvstændigt som juridisk enhed for disciplinærnævnet. En tilsvarende mulighed findes på advokatområdet og revisorområdet efter henholdsvis retsplejelovens § 147 b, stk. 1, og revisorlovens § 44, stk. 4. Bestemmelsen har sammenhæng med stk. 1, hvorefter ejendomsmæglere, som er godkendt i henhold til lovforslagets § 8, kan indbringes for disciplinærnævnet. Et selvstændigt ansvar eller medansvar for virksomheden kan bl.a. komme på tale i de tilfælde, hvor en ejendomsmægler har fulgt instrukser fra virksomheden, herunder fra ledelsen i virksomheden, som ikke er i overensstemmelse med forslaget, forskrifter udstedt i medfør af lovforslaget eller god ejendomsmægleriskik, eller virksomhedens ledelse uden om den ansvarlige mægler har foretaget handlinger, som ikke er i overensstemmelse med gældende ret. Endvidere kan et selvstændigt ansvar eller medansvar komme på tale, hvor virksomheden eller ledelsen har tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt ved f.eks. at undlade at gribe ind overfor en ansats adfærd, som ikke er i overensstemmelse med forslaget, forskrifter eller god ejendomsmægleriskik.

Virksomhedens ansvar gælder også i relation til ansatte, som ikke er ejendomsmæglere. Bestemmelsen understreger hermed det ansvar, som den enkelte ejendomsformidlingsvirksomhed har i relation til, om virksomheden, dens ledelse og dens medarbejdere overholder lovforslaget, forskrifter og god ejendomsmægleriskik.

I det omfang en ejendomsformidlingsvirksomhed deltager i et kædesamarbejde med andre ejendomsformidlingsvirksomheder, vil ejendomsformidlingskæden som sådan efter omstændighederne kunne indbringes for nævnet i det omfang kæden har et selvstændigt ansvar eller medansvar for den enkelte medlemsvirksomheds overtrædelse af lovforslaget, forskrifter eller god ejendomsmægleriskik.

Det er ikke afgørende for ansvar efter bestemmelsen, om det er en ejendomsmægler, der udgør ejer- eller ledelseskredsen i ejendomsformidlingsvirksomheden. Ansaret gælder for virksomheden som sådan, uanset ejer- og ledelseskreds.

Efter *stk. 3* er der direkte klageadgang til disciplinærnævnet, dvs. at enhver, der har en retlig interesse heri, kan klage over ejendomsmæglerens overtrædelse af forslaget, forskrifter udstedt i medfør af forslaget og god ejendomsmægleriskik. Det er nævnet, der vurderer, hvorvidt en klager har en retlig interesse. Formanden kan afvise åbenbart grundløse klager. Klager, som indbringes af Erhvervsstyrelsen, Skatteministeriet, anklagemyndigheden, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Dansk Ejendomsmæglerforening eller Forbrugerrådet kan dog ikke afvises af nævnet. De opregnede myndigheder er ikke forpligtede til at indgive en klage, men har mulighed for at indbringe en sag, hvis myndigheden selv finder, at der grundlag herfor. En myndighed kan

derfor f.eks. undlade at indbringe en klage, hvis sagen forekommer ubegrundet.

Disciplinærnævnet er ikke kun et klagenævn, men et organ som skal medvirke til at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere samt ejendomsformidlingsvirksomheder og udstikke rammerne for god ejendomsmægleriskik. Nævnet skal derfor også varetage andre end klagerens interesser, herunder offentlighedens interesse i, at konstaterede lovovertrædelser påtales og sanktioneres. Disciplinærnævnet skal således have en vis frihed til at »skære sagen til« under iagttagelse af almindelige forvaltningsretlige regler efter de oplysninger og undersøgelser, der er fremkommet under sagsbehandlingen.

Efter *stk. 4* kan Erhvervsstyrelsen fastsætte regler om, at klageren skal betale et gebyr til disciplinærnævnet for at få behandlet en klage. Den lignende hjemmel i den gældende lovs § 29 a, stk. 6, er ikke udnyttet. Disciplinærnævnets drift, der også omfatter sekretariatsbistand, finansieres i stedet i dag af alle godkendte ejendomsmæglere, som betaler et årligt gebyr til disciplinærnævnet. Denne ordning videreføres, jf. forslaget § 56.

Til § 53

§ 53 omhandler nævnets sanktionsmuligheder og svarer til den gældende lovs § 29 b.

Disciplinærnævnet skal kunne sanktionere overtrædelser af lovgivningen hurtigt og effektivt i form af typisk betydelige bøder. Sanktionerne skal have et tilstrækkeligt højt niveau til at have en præventiv effekt. Disciplinærsystemet er et offentligt system, der alene kan pålægge disciplinæransvar. Ved disciplinæransvar forstås normalt det ansvar, som gælder for overtrædelse af de normer, der findes på et fagområde. Forudsætningen herfor er, at ejendomsmægleren ved udøvelsen af sin erhverv har tilsidesat de pligter, som stillingen medfører i henhold til lovforslaget, herunder overholdelse af god ejendomsmægleriskik.

Bestemmelsen beskriver udtømmende de sanktionsmuligheder, som det foreslås, at disciplinærnævnet skal have. I *stk. 1* foreslås det, at disciplinærnævnet som i dag skal kunne tildele en ejendomsmægler en advarsel og kunne pålægge mægleren en bøde på op til 300.000 kr. Efter *stk. 4* foreslås det, at en ejendomsformidlingsvirksomhed ligeledes som i dag skal kunne tildeles en bøde, der maksimalt kan blive på kr. 750.000. Både den enkelte mægler og virksomheden vil kunne blive pålagt sanktioner i samme sag. Endvidere foreslås det i *stk. 2*, at disciplinærnævnet som i dag skal have mulighed for at begrænse en ejendomsmæglers adgang til at udøve ejendomsformidling i en begrænset periode eller indtil videre.

Disciplinærnævnssager vil omhandle tilfælde, hvor en ejendomsmægler har tilsidesat de pligter, som ejendomsmægleren har i henhold til forslagets regler eller regler fastsat i henhold hertil samt god ejendomsmægleriskik. Det er en selvstændig forsømmelse af pligterne ikke at føre tilsyn med medhjælperes arbejde. Det gælder særligt for virksomhedens ledelse og den ansvarlige

ejendomsmægler for det pågældende formidlingsopdrag.

Med hensyn til sanktionsniveau foreslås det, at nævnet som den mildeste sanktion som i dag kan tildele en advarsel. En advarsel er en tilkendegivelse af, at ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter efter forslaget og regler udstedt i medfør heraf, herunder god ejendomsmægleriskik. I gentagelsestilfælde kan disciplinærnævnet lægge vægt på den tidligere givne advarsel og idømme en strengere sanktion.

Herudover skal nævnet som nævnt kunne idømme bøder til ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder. Der foreslås fastsat et maksimalt bødeniveau, som svarer til det maksimale bødeniveau på revisorområdet. Det betyder, at ejendomsmæglerne som i dag skal kunne idømmes en personlig bøde på op til 300.000 kr., mens ejendomsformidlingsvirksomhederne som i dag kan idømmes bøder på op til 750.000 kr.

Ved udmålingen af en bøde må der tages hensyn til overtrædelsens karakter og økonomiske skadevirkning for forbrugeren. Endvidere må der lægges vægt på grovheden af overtrædelsen, antallet af overtrædelser og den vinding, der er eller kunne være opnået ved overtrædelsen. Der vil også ved bødeudmålingen kunne tages hensyn til indklagedes betalingsevne. I sager, hvor en ejendomsformidlingsvirksomhed har et selvstændigt ansvar eller medansvar, jf. *stk. 4*, vil man kunne tage hensyn til størrelsen af ejendomsformidlingsvirksomhedens omsætning. Når det er relevant at tage hensyn til omsætningen skyldes det, at bødeudmålingen efter de principper, der er anført ovenfor om grovhed og antallet af overtrædelser kan medføre, at en virksomhed med en beskeden omsætning pålægges en uforholdsmæssig høj bøde – eller omvendt, at en virksomhed med en betydelig omsætning pålægges en uforholdsmæssig lav bøde. Den bøde, som er fremkommet ved en vurdering af overtrædelsens grovhed og hyppighed, vil derfor – hvor det skønnes nødvendigt – kunne reguleres i opadgående eller nedadgående retning afhængig af virksomhedens omsætning.

Over for en ejendomsmægler bør grundbeløbet for en mindre alvorlig overtrædelse som i dag ligge i størrelsesordenen 10-100.000 kr. Er der tale om en alvorlig overtrædelse udgør grundbeløbet fra 100.000 kr. til 200.000 kr. og for en meget alvorlig overtrædelse op til 300.000 kr. Bødesanktionen over for en ejendomsmægler kan anvendes samtidig med, at adgangen til at udøve ejendomsformidling begrænses eller fratages, jf. *stk. 2*.

Over for en ejendomsformidlingsvirksomhed bør grundbeløbet for en mindre alvorlig overtrædelse som i dag ligge i størrelsesordenen 50.000-250.000 kr. Er der tale om en alvorlig overtrædelse kan grundbeløbet udgøre fra 250.000-500.000 kr. og for en meget alvorlig overtrædelse op til 750.000 kr.

Fastsættelsen af bødesanktionen må foretages i relation til forslagets formål om at være en forbrugerbeskyttende lov. Der må således lægges vægt på, om ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugers stilling forringes. De bestemmelser i loven, som særligt beskytter forbrugeren, er reglen

om god ejendomsmæglerskik i § 25, forbuddet i § 27 mod at være repræsentant for begge parter i samme handel (herunder forbuddet mod selvindtræde, jf. § 24), oplysningspligten i § 36 om økonomiske og personlige interesser i handelen og oplysnings- og undersøgelsespligterne i §§ 45-47.

Som en mere vidtgående sanktion foreslås det, at disciplinærnævnet som i dag skal kunne begrænse en ejendomsmægler adgang til at udøve ejendomsformidling. Dette svarer til reglerne på revisorområdet. Sanktionen skal kunne anvendes i tilfælde, hvor en ejendomsmægler har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af sit erhverv, og de udviste forhold giver grund til at antage, at den pågældende ikke i fremtiden vil udøve sit erhverv på forsvarlig måde. Muligheden for at begrænse en mægler adgang til at udøve ejendomsformidling vil kunne anvendes som en mildere sanktion end en egentlig rettighedsfrakendelse. Sanktionen vil kunne anvendes til at afskære en ejendomsmægler fra at udføre visse opgaver inden for ejendomsformidling. Det kunne eksempelvis være opgaven at være ansvarlig ejendomsmægler for et formidlingsopdrag, jf. § 29. Den begrænsede frakendelse vil typisk kunne anvendes i tilfælde, hvor ejendomsmægleren gentagne gange har demonstreret manglende kompetence på et givent område. Der vil være tale om en alvorlig sanktion for ejendomsmægleren, men dog mildere end en fuldstændig frakendelse. Der må lægges vægt på, om ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugerens stilling forringes. De bestemmelser i loven, som særligt beskytter forbrugeren, er reglen om god ejendomsmæglerskik i § 25, forbuddet i § 27 mod at være repræsentant for begge parter i samme handel (herunder forbuddet mod selvindtræde, jf. § 24), oplysningspligten i § 36 om økonomiske og personlige interesser i handelen og oplysnings- og undersøgelsespligterne i §§ 45-47. Overholdelsen af disse regler har stor betydning for forbrugeren i en ejendomshandel og tilliden til ejendomsmægleren.

Rettighedsfrakendelse på tid fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre er den alvorligste sanktion, der er tillagt disciplinærnævnet at idømme, og der stilles derfor kvalificerede krav for, at frakendelse kan finde sted. Tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik kan ikke i sig selv medføre frakendelse. Sanktionen vil kun finde anvendelse i de allervesteste sager, der forelægges nævnet. Frakendelsesmuligheden forudsætter ligesom begrænsning i adgangen til at udøve ejendomsformidling, at der er tale om tilfælde, hvor en ejendomsmægler har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af sit erhverv, og de udviste forhold giver grund til at antage, at den pågældende ikke i fremtiden vil udøve sit erhverv på forsvarlig måde. Der må endvidere lægges vægt på, om ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugerens stilling forringes. Der henvises til de bestemmelser, som er nævnt i bemærkningerne ovenfor omkring bøde og begrænsning af adgangen til at foretage visse ejendomsformidlingsopgaver. Det må antages, at disciplinærnævnets mulighed for brug af denne sanktion vil have

en præventiv effekt og derved medvirke til efterlevelsen og håndhævelsen af den faglige disciplin inden for ejendomsmæglerbranchen.

Det er alene afgørelser om begrænsning i adgangen til at foretage visse ejendomsformidlingsopgaver eller rettighedsfrakendelse på tid fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre, der kan forlanges indbragt for domstolene ved begæring herom, jf. § 64. Frifindelser, advarsler eller bødesanktioner kan dog efterprøves af domstolene, men dette indebærer, at klageren selv skal anlægge sagen. Afgørelserne kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 64, stk. 2.

Der tages med bestemmelserne alene stilling til, hvilket sanktionsniveau der skal være udgangspunktet ved disciplinærnævnets afgørelse af sager mod ejendomsmæglere. Forslaget omhandler således ikke spørgsmålet om, hvilket sanktionsniveau der bør gælde, når domstolene pådømmer sager om overtrædelse af forslaget. Pådømmelse ved domstolene kan komme på tale både i de tilfælde, hvor overtrædelsen er begået af en, der ikke er ejendomsmægler, og i de tilfælde, hvor sagen nok vedrører en ejendomsmægler, men på grund af sagens karakter ikke behandles i nævnets regi. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis en sag har et sådant omfang, at den skønnes bedre egnet til behandling ved domstolene, eller hvis sagen omfatter en række strafbare forhold, således at sagen som helhed, herunder også de dele, der omhandler forslaget, bør behandles og sanktioneres ved domstolene.

Det forudsættes imidlertid, at de hensyn, der ligger bag disciplinærnævnetsordningen på ejendomsmæglerområdet, herunder hensynet til at skærpe sanktionsniveauet med henblik på at sikre forbrugerbeskyttelsen, er elementer, der vil indgå i forbindelse med domstolenes fastlæggelse af sanktionsniveauet i sager om overtrædelse af lovforslaget. Det behov for en markant sanktionering af de omhandlede lovovertrædelser, der ligger til grund for disciplinærnævnet, bør således også indgå ved domstolenes strafudmåling.

Mærkbare sanktioner – også ved pådømmelse ved domstolene – kan således navnlig komme på tale, hvis der sker overtrædelse af bestemmelser, som særligt har til formål at sikre beskyttelse af forbrugeren, eller ved særligt grove eller gentagne overtrædelser.

Af centrale bestemmelser i den forbindelse kan bl.a. nævnes lovens § 48, der omhandler rådgiveres oplysningspligt i forhold til forbrugerne. En rådgiver skal oplyse, hvis vedkommende har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i forbrugerens valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til opsætning af fast ejendom samt om, hvorvidt rådgiveren modtager provisioner, rabatter eller andet vederlag. Oplysningspligten i § 48 svarer til oplysningsforpligtelsen for ejendomsmæglere efter lovens §§ 36 og 37. En ejendomsmægler overtrædelse af §§ 36 eller 37 vil kunne indbringes for disciplinærnævnet, mens en rådgivers overtrædelse af § 48 vil kunne indbringes for domstolene.

Disciplinærnævnet har efter *stk. 3* som i dag mulighed for at lade parter og vidner afhøre. Tilsvarende adgang

har Advokatnævnet efter retsplejelovens § 147 b, stk. 4, og Revisornævnet efter revisorlovens § 44, stk. 3. Det bemærkes dog, at der ikke er vidnepligt, og at afgivelse af forklaring ikke sker under strafansvar.

Stk. 4 vedrører ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar. En ejendomsformidlingsvirksomhed kan være selvstændigt ansvarlig eller medansvarlig. I sidstnævnte tilfælde forudsætter en sanktion over for virksomheden, at der er konstateret et ansvar hos den fysiske person. Sanktion kan f.eks. komme på tale, når virksomheden har opstillet interne retningslinjer for virksomhedens ansatte ejendomsmæglere eller afgivet instrukser til de ansatte, både mæglere og øvrige ansatte, som strider mod god ejendomsmægleretik og reglerne i forslaget samt regler fastsat i medfør heraf. Endvidere kan sanktionen komme på tale i tilfælde, hvor ejeren af virksomheden er vidende om, at de ansatte ikke følger god ejendomsmægleretik, forslaget eller regler udstedt i medfør heraf. Disciplinærnævnets afgørelser efter denne bestemmelse kan ikke forlanges indbragt for domstolene jf. § 64. Der er heller ikke mulighed for at indbringe sagen for en anden administrativ myndighed, jf. § 63, stk. 2. Afgørelserne kan dog efterprøves af domstolene, men dette indebærer, at klageren selv skal anlægge sagen.

Efter *stk. 5* kan der i større og komplicerede sager som i dag udvælges en sagkyndig til at forelægge sagen og eventuelt foretage afhøringer for nævnet på nævnets vegne efter nærmere aftale med formanden. Den sagkyndige kan f.eks. være ejendomsmægler eller jurist. Bestemmelsen svarer til en mulighed, som Revisornævnet har i henhold til revisorlovens § 44, stk. 5.

Efter *stk. 6* skal disciplinærnævnets afgørelser offentliggøres. Revisornævnet offentliggør sine afgørelser med angivelse af navn på den revisor eller revisionsvirksomhed, som sagen omhandler. Afgørelserne offentliggøres på nævnets hjemmeside. Klagenævnet for Ejendomsformidling har oplyst, at alle deres afgørelser offentliggøres på nævnets hjemmeside med oplysning om mæglerens navn. Dette sker med accept fra nævnets parter. I lighed hermed er det i medfør af den gældende lov fastsat, at Disciplinærnævnet for Ejendomsformidling skal offentliggøre sine afgørelser i Retsinformationsdatabasen, på nævnets hjemmeside eller begge steder. Disse regler forudsættes videreført.

Der er ved vurderingen af, om denne offentliggørelsesordning bør videreføres, foretaget en afvejning af på den ene side ejendomsmæglerens interesse i at beskytte oplysninger om deres eventuelle fortrolige forhold og på den anden side offentlighedens interesse i, at de nævnte oplysninger offentliggøres. Det er vurderingen, at de hensyn, der oprindeligt begrundede offentliggørelsesordningen, fortsat er til stede, herunder hensynet til forbrugeroplysning samt sikring af lige konkurrencevilkår. Det er ligeledes vurderingen, at hensynene fortsat er tilstrækkelige vægtige til – over for ejendomsmæglerens interesse i at beskytte oplysninger om deres forhold – at der bør være adgang til på internettet at offentliggøre navne på ejendomsmæglere, der har fået tildelt en advarsel eller bøde eller fået begrænset muligheden

for at foretage visse ejendomsformidlingsopgaver eller frakendt godkendelsen som ejendomsmægler.

Offentliggørelsen skal ske på en måde, som giver mening for omverdenen, og vil endvidere kunne begrænses til navnet på den ansvarlige ejendomsmægler, der måtte indgå i en større ejendomsformidlingsvirksomhed eller kædesamarbejde. Offentliggørelsen sigter mod at sikre, at forbrugere og virksomheder får en reel mulighed for i forbindelse med valg af ejendomsmægler at undlade at benytte ejendomsmæglere, der har handlet i strid med forslagets regler og god ejendomsmægleretik. Denne mulighed afskæres, hvis det ikke er muligt ud fra offentliggørelsen at identificere den ejendomsmægler eller ejendomsformidlingsvirksomhed, der pådømmes en sanktion for disciplinærnævnet, og en anonymisering ville derfor være ensbetydende med, at selve formålet med offentliggørelsen forspildes.

Med bestemmelsen er det tilsigtet, at offentliggørelse af disciplinærnævnets afgørelser kan ske, uanset at videregivelsen af de pågældende oplysninger ikke i alle omstændigheder kan ske inden for rammerne i persondatalovens §§ 8 og 9 samt de standardvilkår, som Datatilsynet har fastsat i medfør af lovens § 9, stk. 3. Der bliver alene tale om at fravige Datatilsynets vilkår om anonymisering i relation til de pågældende ejendomsmæglere. Det vil fremgå af gengivelsen af sagen, hvad udfaldet har været af en eventuel afgørelse i en højere instans.

Ifølge disciplinærnævnets administrative praksis i henhold til den gældende lov bliver en offentliggjort klage anonymiseret for så vidt angår den eller de indklagede, når der er gået 2 år siden, at klagen blev offentliggjort. Denne administrative praksis vil umiddelbart blive videreført med henvisning til persondatalovens § 5, stk. 5, hvorefter indsamlede oplysninger ikke må opbevares på en måde, der giver mulighed for at identificere den registrerede i et længere tidsrum end det, der er nødvendigt af hensyn til de formål, hvortil oplysningerne behandles.

Til § 54

§ 54, der svarer til den gældende lovs § 29 e, indeholder reglerne for ophævelse af en foretaget frakendelse efter § 53, stk. 2. Disciplinærnævnet kan efter ansøgning genoptage en sag med henblik på ophævelse. Genoptagelse kan ikke ske på egen hånd. Et afslag fra nævnet kan prøves ved landsretten, hvis der er forløbet mindst 5 år siden frakendelsen.

Til § 55

§ 55, der svarer til den gældende lovs § 29 f, indeholder regler om forældelsesfrist for indbringelse af en sag for disciplinærnævnet. Fristen er 5 år regnet fra den dag, da den pligtstridige handling eller undladelse er ophørt. Bestemmelsen svarer til de tilsvarende forældelsesregler i forhold til indbringelse af sager for Revisornævnet, jf. revisorlovens § 46.

Forældelsesfristen afbrydes, når en klage indgives til disciplinærnævnet. Ved fastsættelsen af forældelsesfristen er der foretaget en afvejning af modstående hensyn.

På den ene side hensynet til sagens forsvarlige oplysning og til ejendomsmæglerne, som må gå med uvished omkring eventuel kritik og sanktionering af deres arbejde, og på den anden side almenhedens interesse i, at problemer, der først viser sig efter en årrække, kan indbringes for disciplinærnævnet.

Fastlæggelsen af forældelsesfristens begyndelsestidspunkt følger straffelovens almindelige bestemmelser om forældelse.

Til § 56

§ 56 fastsætter, at udgifterne til driften af disciplinærnævnet påhviler alle godkendte ejendomsmæglerne, jf. § 8. Ifølge den gældende lovs § 29 g gives Erhvervsstyrelsen hjemmel til at fastsætte regler herom, men det foreslås at princippet fastsættes direkte i lovforslaget. Dette medfører ingen ændringer i praksis, da Erhvervsstyrelsen har udnyttet hjemlen i henhold til den gældende lov. Det videreføres således, at driften af nævnet, herunder udgifter til sekretariatsbistand, pålægges alle godkendte ejendomsmæglerne.

I medfør af *stk. 2* kan Erhvervsstyrelsen fastsætte regler om betaling af udgifter efter *stk. 1*, herunder fastsættelse af gebyrets størrelse og regler om rykkergebyr, betalingsprocedure m.v. Der er tale om et ikke-fiskalt gebyr, og gebyret vil derfor ikke kunne overstige udgifterne til driften af disciplinærnævnet. Balancen mellem udgifter og gebyrindtægter skal ses over den balanceperiode, som bevillingsreglerne foreskriver. Inden for balanceperioden kan det forekomme, at det enkelte års gebyrindtægter overstiger det pågældende års udgifter.

Disciplinærnævnet har bl.a. til formål at sikre troværdigheden samt højne kvaliteten af ydelserne omkring ejendomsmæglernes arbejde. Da det er ejendomsmæglerstanden, der fuldt ud får udbytte af et disciplinærnævn, er det fundet naturligt at videreføre, at ejendomsmæglerne selv betaler de omkostninger, som er knyttet til driften af disciplinærnævnet.

Gebyret vil ikke blive opkrævet for advokater, der udøver ejendomsformidling, da sager mod advokater skal behandles i Advokatnævnet.

Til § 57

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 29 h. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne kan således også behandle klager over personer, som er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglererhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med, og som midlertidigt og lejlighedsvis leverer ejendomsmæglerydelser her i landet, jf. § 14.

Forslaget har baggrund i artikel 5, *stk. 3*, i direktiv 2005/36/EF om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer, som fastslår, at sådanne personer skal være omfattet af de disciplinærbestemmelser, som gælder i værtslandet for personer, som dér udøver samme erhverv.

Efter *stk. 2* finder disciplinærbestemmelserne i §§ 51-55 og 64 finder tilsvarende anvendelse, bortset fra § 53, *stk. 4*. Dette indebærer bl.a., at Disciplinærnævnet for

Ejendomsmæglerne kan pålægge sådanne personer sanktioner efter 53, *stk. 1* og 2. Disciplinærnævnet vil således kunne tildele den pågældende en advarsel eller pålægge den pågældende en bøde eller, i særlig grove tilfælde, fratage den pågældende retten til at levere ejendomsmæglerydelser her i landet for en begrænset periode eller indtil videre. Den pågældende vil blive bedømt efter samme regelsæt som ejendomsmæglerne, der er etableret her i landet.

§ 53, *stk. 4*, finder ikke anvendelse, da denne bestemmelse vedrører disciplinæransvar på virksomhedsniveau. Bestemmelsen er derfor ikke relevant i denne forbindelse.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne behandler ikke klager over advokater, som udøver ejendomsformidling. Udenlandske advokater, som midlertidigt og lejlighedsvis leverer ejendomsformidlingsydelser her i landet, er derfor ikke omfattet af bestemmelsen.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne finansieres af gebyrer, som betales af alle godkendte ejendomsmæglerne, jf. § 56. I forlængelse heraf gives Erhvervsstyrelsen i *stk. 3* bemyndigelse til at fastsætte regler om, at personer, som har anmeldt til Erhvervsstyrelsen, at de agter midlertidigt og lejlighedsvis at levere ejendomsmæglerydelser her i landet, skal betale et gebyr, der bidrager til finansieringen af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne. Regler herom er også i dag fastsat ved bekendtgørelse med hjemmel i den gældende lovs § 29 h, *stk. 3*.

Ved fastsættelsen af gebyrets størrelse vil der som i dag blive taget hensyn til, at de pågældende ikke er etableret her i landet, men blot midlertidigt og lejlighedsvis agter at levere ejendomsmæglerydelser her i landet.

Til § 58

Den foreslåede § 58, der svarer til den gældende lovs § 25 c, indeholder hjemmel til, at Erhvervsstyrelsen kan udveksle relevante oplysninger med andre kompetente myndigheder i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med.

Bestemmelsen har baggrund i artikel 8 og 56 i direktiv 2005/36/EF om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer. Det fremgår af de nævnte artikler, at de kompetente myndigheder i værtsmedlemsstaten og hjemlandet skal arbejde tæt sammen og yde hinanden bistand med henblik på at lette anvendelsen af direktivet. De kompetente myndigheder i værtsmedlemsstaten og hjemlandet skal udveksle en række relevante oplysninger.

Der kan udveksles oplysninger om, at personen er lovligt etableret i hjemlandet, om redelig adfærd og om disciplinære eller strafferetlige sanktioner eller om andre alvorlige, konkrete forhold, der vil kunne få følger for udøvelsen af det omhandlede erhverv.

Oplysningspligten opfyldes ved, at hjemlandets kompetente myndighed meddeler den kompetente myndighed i det land, der har stillet forespørgslen, sin konklusion på baggrund af de oplysninger m.v., der foreligger for myndigheden vedrørende den pågældende person.

De personer, der kan udveksles oplysninger om, er opregnet i *stk. 1*. Nr. 1 og 2 vedrører personer, der er etableret og registreret som ejendomsmægler her i landet, og som enten ønsker at etablere sig som ejendomsmægler i et andet EU-land m.v., jf. nr. 1, eller som agter midlertidigt og lejlighedsvist at levere ejendomsmæglerydelser i et andet EU-land m.v., jf. nr. 2. Nr. 3 og 4 vedrører personer, der er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglererhvervet i et andet EU-land m.v., og som enten ønsker at etablere sig som ejendomsmægler her i landet, jf. nr. 3, eller som agter midlertidigt og lejlighedsvist at levere ejendomsmæglerydelser her i landet, jf. nr. 4.

Af *stk. 2* fremgår det, at der med kompetent myndighed i lovforslaget menes den myndighed, som administrerer ejendomsmæglererhvervet i det pågældende land. I Danmark er Erhvervsstyrelsen kompetent myndighed på området.

I *stk. 3* fastslås det, at det er en betingelse for udveksling af oplysninger efter *stk. 1*, at oplysningerne er nødvendige for, at Erhvervsstyrelsen og de andre kompetente myndigheder i de pågældende lande kan varetage deres opgaver efter *stk. 1*.

Endvidere fastslås det i *stk. 4*, at de oplysninger, som Erhvervsstyrelsen udveksler som kompetent myndighed i medfør af *stk. 1*, skal udveksles under overholdelse af lov om behandling af personoplysninger, og at de skal behandles fortroligt.

I *stk. 5* foreslås det, at Erhvervsstyrelsen som efter den gældende lov får hjemmel til at fastsætte nærmere regler om udveksling af de omhandlede oplysninger med andre kompetente myndigheder.

Til § 59

Lovforslagets kapitel 9 vedrører kommunikationsmåden i forbindelse med skriftlig kommunikation til og fra henholdsvis Erhvervsstyrelsen og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere om alle forhold, der er omfattet af loven og bekendtgørelser udstedt i medfør heraf. Bestemmelserne, der svarer til den gældende lovs kapitel 1 a, er udformet efter samme model som bestemmelserne om obligatorisk digital kommunikation i lov nr. 1231 af 18. december 2012 om ændring af forskellige lovbestemmelser om obligatorisk digital kommunikation m.v. Udover bemærkningerne til §§ 59-62 i denne lov henvises til de almindelige bemærkninger i lovforslaget til ovennævnte lov (2012/1 LF 16).

Det foreslåede *stk. 1* i § 59 svarer til den gældende lovs § 1 a og skaber hjemmel til, at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, at skriftlig kommunikation til og fra styrelsen om alle forhold, som er omfattet af lovforslaget eller regler, som er udstedt i medfør af heraf, skal foregå digitalt.

Forslaget indebærer bl.a., at skriftlige henvendelser m.v. til styrelsen om forhold, som er omfattet af lovforslaget eller af regler, som er udstedt i medfør af heraf, ikke anses for behørigt modtaget i styrelsen, hvis de indsendes på anden vis end den foreskrevne digitale måde.

Hvis oplysninger m.v. sendes til styrelsen på anden måde end den foreskrevne digitale måde, eksempelvis pr. brev, følger det af den almindelige vejledningspligt, jf. forvaltningslovens § 7, at styrelsen må vejlede om reglerne på området, herunder om pligten til at kommunikere på den foreskrevne digitale måde.

Samtidig indebærer forslaget, at meddelelser m.v. til eller fra styrelsen, der sendes på den foreskrevne digitale måde, anses for at være kommet frem til modtageren på det tidspunkt, hvor meddelelsen m.v. er tilgængelig digitalt for modtageren, jf. *stk. 3*. Det vil sige med samme retsvirkninger som fysisk post, der anses for at være kommet frem, når den pågældende meddelelse m.v. er lagt i modtagerens fysiske postkasse.

Af bekendtgørelsen, som udmønter den foreslåede bemyndigelse, vil det komme til at fremgå, hvem der omfattes af pligten til at kommunikere digitalt med myndighederne, om hvilke forhold og på hvilken måde.

Indtil videre er det tanken at fastsætte regler om, at skriftlig kommunikation mellem styrelsen og ejendomsmæglere, advokater og ejendomsformidlingsvirksomheder om forhold, som er omfattet af lovforslaget eller regler udstedt i medfør heraf, skal foregå digitalt, f.eks. pr. e-mail, hvilket forventes at ske i løbet af 2014. Desuden vil pligten omfatte personer, som søger om optagelse i det offentlige register, jf. § 7. Også anden kommunikation, f.eks. vedrørende fortolkning og forståelse af forslagets bestemmelser, som vil opstå mellem styrelsen og ejendomsmæglere, advokater samt ejendomsformidlingsvirksomheder, som er foranlediget af forslaget, vil skulle være digital. Senere, når tiden er moden til det, vil hjemlen kunne udnyttes til at fastsætte regler om digital kommunikation mellem styrelsen og forbrugere.

Ved henvendelser til styrelsen kan styrelsen stille krav om, at den pågældende oplyser en e-mailadresse, som den pågældende kan kontaktes på i forbindelse med behandlingen af en konkret sag eller henvendelse til styrelsen. I den forbindelse kan der også pålægges den pågældende en pligt til at underrette styrelsen om en eventuel ændring i e-mailadressen, inden den konkrete sag afsluttes eller henvendelsen besvares, medmindre e-mails automatisk bliver videresendt til den nye e-mailadresse.

På sigt kan det komme på tale at udvikle andre digitale løsninger, herunder nye selvbetjeningsløsninger til brug for kommunikation om forhold, som er omfattet af forslaget eller regler udstedt i medfør heraf.

I bekendtgørelsen, som udmønter den foreslåede bemyndigelse i *stk. 1*, kan der bl.a. fastsættes regler om, at Erhvervsstyrelsen kan sende visse meddelelser, herunder afgørelser m.v., til ejendomsmæglernes, advokaternes, ansøgernes og ejendomsformidlingsvirksomhedernes digitale postkasse med de retsvirkninger, der følger af lov om Offentlig Digital Post.

I bekendtgørelsen kan der fastsættes overgangsordninger, som skal lette overgangen til obligatorisk digital kommunikation.

I bekendtgørelsen kan der desuden fastsættes regler om fritagelse for pligten til digital kommunikation. Da

der er tale om kommunikation om erhvervsforhold, vil fritagelsesmuligheden blive stærkt begrænset. Fritagelsesmuligheden tænkes navnlig anvendt, hvor det er påkrævet at anvende en dansk digital signatur, og der er tale om en person uden dansk CPR-nummer eller et selskab med hjemsted i udlandet, som ikke kan få en dansk digital signatur.

Det forhold, at en virksomhed eller en person oplever, at den pågældendes egen computer ikke fungerer, at den pågældende har mistet koden til sin digitale signatur eller oplever lignende hindringer, som det er op til den pågældende at overvinde, kan ikke føre til fritagelse for pligten til digital kommunikation. I så fald må den pågældende eksempelvis anvende en computer på et folkebibliotek eller anmode en rådgiver om at varetage kommunikationen på den pågældendes vegne.

Efter det foreslåede *stk. 2* kan der i bekendtgørelsen specificeres krav om anvendelse af bestemte it-systemer, digitale formater og digital signatur eller lignende.

Det foreslåede *stk. 3* fastsætter, hvornår en digital meddelelse må anses for at være kommet frem til adressaten for meddelelsen, dvs. modtageren af meddelelsen.

For meddelelser, der sendes til Erhvervsstyrelsen, er styrelsen adressat for meddelelsen. For meddelelser, som styrelsen sender, er den pågældende virksomhed eller fysiske person, som meddelelsen sendes til, adressat for meddelelsen.

En meddelelse vil normalt anses for at være kommet frem til Erhvervsstyrelsen på det tidspunkt, hvor meddelelsen er tilgængelig for styrelsen, dvs. når styrelsen kan behandle meddelelsen. Dette tidspunkt vil normalt blive registreret automatisk i en modtagelsesanordning eller et datasystem. En meddelelse, der først er tilgængelig efter kl. 24.00, anses normalt først for modtaget den dag, meddelelsen er tilgængelig.

En meddelelse vil normalt anses for at være kommet frem til en virksomhed eller person på det tidspunkt, hvor meddelelsen er tilgængelig for den pågældende. En meddelelse vil blive anset for at være tilgængelig, selvom den pågældende ikke kan skaffe sig adgang til meddelelsen, hvis dette skyldes hindringer, som det er op til den pågældende at overvinde. Som eksempler herpå kan nævnes, at den pågældendes egen computer ikke fungerer, eller den pågældende har mistet koden til sin digitale signatur.

Til § 60

Bestemmelsen svarer til § 1 b i den gældende lov. Efter *stk. 1* kan der fastsættes regler om, at Erhvervsstyrelsen kan udstede afgørelser og andre dokumenter efter lovforslaget eller regler udstedt i medfør heraf uden underskrift, med maskinel eller på tilsvarende måde gengivet underskrift eller under anvendelse af en teknik, der sikrer entydig identifikation af den, som har udstedt afgørelsen eller dokumentet.

Desuden kan der efter *stk. 2* fastsættes regler om, at afgørelser og andre dokumenter, der udelukkende er truffet eller udstedt på grundlag af elektronisk databehandling, kan udstedes alene med Erhvervsstyrelsen

som afsender som hidtil. Bestemmelsen finder anvendelse både på dokumenter, som Erhvervsstyrelsen sender digitalt, og på dokumenter, som sendes fysisk, dvs. på papir med almindelig post.

Til § 61

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 1 c. Bestemmelsen giver mulighed for, at der også kan fastsættes regler om obligatorisk digital kommunikation i forbindelse med de opgaver, der efter loven varetages af Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere.

For 1. pkt. gør samme synspunkter sig gældende som for forslaget § 59, stk. 1. Der kan derfor henvises til bemærkningerne til denne bestemmelse.

Da klagesagerne ofte bliver indbragt af forbrugere, kan forbrugerne på sigt også blive pålagt at skulle kommunikere digitalt, når tiden er moden til det.

Efter 2. pkt. finder § 59, stk. 2 og 3, og § 60 tilsvarende anvendelse. Der kan derfor henvises til bemærkningerne til disse bestemmelser.

Til § 62

Bestemmelsen, der svarer til den gældende lovs § 1 d, vedrører fravigelse af underskriftskrav for dokumenter, der er udstedt af andre end Erhvervsstyrelsen eller Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere, hvor det efter forslaget eller regler udstedt i medfør heraf er krævet, at dokumentet er underskrevet. Underskriftskravet kan fremgå udtrykkeligt eller forudsætningsvist af de pågældende regler.

Der kan f.eks. være tale om dokumenter, som er udarbejdet af ejendomsformidlingsvirksomheden, ejendomsrådgivere, advokaten eller ansøgeren, f.eks. ansøgninger, arbejdsgivererklæringer m.v.

For at der ikke skal kunne opstå tvivl om, at underskriftskravet kan opfyldes på anden måde end ved en personlig underskrift, foreslås det, at der som i den gældende lov indsættes en udtrykkelig bestemmelse om, at underskriftskravet som anført i stk. 1 kan opfyldes ved, at underskriveren anvender en teknik, der sikrer entydig identifikation af den pågældende, f.eks. digital signatur.

Det foreslås i *stk. 2*, at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om, hvordan kravet om personlig underskrift kan fraviges. Med hjemmel i den foreslåede bestemmelse kan der desuden fastsættes regler om, at krav om personlig underskrift ikke kan fraviges for visse typer af dokumenter.

Til § 63

§ 63 fastslår, at Erhvervsstyrelsens afgørelser i henhold til forslaget eller regler udstedt i medfør heraf ikke kan indbringes for Erhvervsankenævnet. Dette er i dag fastsat ved bekendtgørelse i medfør af den gældende lovs § 31, og der sker således ikke nogen ændring af praksis. Afgørelserne kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, herunder erhvervs- og vækstministeren, eftersom Erhvervsankenævnet er den relevante klageinstans.

I *stk. 1* foreslås fastsat, at klage til Erhvervsankenævnet skal ske senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt

den pågældende. En sådan bestemmelse findes ikke i den gældende lov, men foreslås indført, således at det er klart, at en afgørelse bliver endelig, hvis den ikke påklages inden den nævnte frist. I revisorlovens § 51 og mange andre love er således også fastsat en sådan 4-ugers klagefrist til det relevante klageorgan.

Klagefristen vedrører ikke forbrugernes mulighed for at klage over en ejendomsmægler, som kan ske til Disciplinærnævnet i henhold til reglerne i kapitel 7.

Det bestemmes endvidere, at en afgørelse ikke kan indbringes for domstolene, før den endelige administrative afgørelse foreligger.

Stk. 2, der svarer til den gældende lovs § 29 c, fastslår, at disciplinærnævnets afgørelser ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed. Nævnets afgørelser er således endelige, men vil kunne indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor. Er der tale om hel eller delvis frakendelse af godkendelse som ejendomsmægler, kan afgørelsen forlanges indbragt for domstolene, jf. § 64.

Til § 64

§ 64 fastsætter de særlige regler for indbringelse for domstolene af sager, hvor rettighedsfrakendelse er sket efter § 12 og § 53, stk. 2. Sagen indbringes som udgangspunkt for byretten.

En anmodning om sagsanlæg vedrørende § 12 har, jf. *stk. 2*, som udgangspunkt ikke opsættende virkning, men retten kan ved en selvstændig kendelse afgøre, at indbringelsen for retten medfører opsættende virkning.

En anmodning om sagsanlæg vedrørende § 53, stk. 2, har, jf. *stk. 3*, som udgangspunkt opsættende virkning, men retten kan ved en selvstændig kendelse afgøre, at indbringelsen for retten ikke medfører opsættende virkning. Hvis retten finder, at nævnets afgørelse om frakendelse har været lovlig, kan retten træffe bestemmelse om, at anke ikke har opsættende virkning.

Til § 65

Kapitel 11 er en videreførelse af den gældende lovs kapitel 9 b om frister. Kapitlet er udtryk for fortolkningsbidrag til forslagets fristformuleringer.

Forslagets frister er angivet således, at den pågældende handling skal være foretaget senest på dagen for fristens udløb, så fristbestemmelserne herved følger den mest logiske forståelse ved læsning af bestemmelserne.

Ved »senest« i lovforslagets fristbestemmelser forstås, at den sidste rettidige dag er den sidste dag i den angivne periode. Fristen beregnes fra dagen efter den dag, hvor fristen udløses.

Angives fristen i uger, udløber fristen på ugedagen for den dag, hvor fristen udløses. For eksempel vil udløbsdagen for fristen, hvis denne er angivet som »senest 4 uger efter«, være den sidste dag i den 4. uge efter dagen for handlingen eller beslutningen, der udløser fristen. Træffes beslutningen således på en tirsdag, vil fristen udløbe om tirsdagen 4 uger senere.

Angives fristen i måneder, udløber fristen på månedsdatoen for den dag, hvor fristen udløses. Hvis eksempelvis fristen er 6 måneder, og den fristudløsende handling

foretages den 15. januar, udløber fristen den 15. juli. Ved de øvrige frister på henholdsvis 1 og 5 måneder benyttes samme beregningsmetode. Er den fristudløsende handling foretaget den sidste dag i måneden udløber fristen altid den sidste dag i den pågældende måned, uanset om der er 28, 29, 30 eller 31 dage i den pågældende måned. Hvis fristen beregningsmæssigt udløber på en månedsdato, der ikke findes, eksempelvis den 30. februar udløber fristen altid den sidste dag i den pågældende måned - i dette tilfælde den 28. eller i skudår den 29. februar.

Materiale, der skal modtages i Erhvervsstyrelsen, kan sendes til eller afleveres i styrelsen, men skal dog senest kl. 24.00 på fristdagen (fristagens udløb) ligge i styrelsens postkasse - eller være modtaget digitalt i det omfang, der er fastsat regler herom, jf. kapitel 9.

Udløber fristen på en helligdag eller i en weekend, grundlovsdag, juleaftensdag eller nytårsaftensdag udstrækkes fristen til den efterfølgende hverdag.

Til § 66

Præcise informationspligter, formkrav, handlekrav og handleforbud bør i det omfang, det er angivet i bestemmelsen, være strafsanktioneret.

Forslaget er som den gældende lov et supplement til de generelle erhvervsregulerende og forbrugerbeskyttende love, som gælder fuldt ud ved siden af. Det betyder bl.a., at tilsidesættelsen af forslaget vil kunne imødegås med sanktioner efter markedsføringsloven, ikke blot via Forbrugerombudsmanden, men også f.eks. i form af forbudssag anlagt af vedkommende erhvervs- og forbrugerorganisationer.

Til § 67

Det foreslås i stk. 1, at forslaget først træder i kraft den 1. januar 2015, da forslaget vil medføre visse omstillinger for ejendomsmæglere, advokater og ejendomsformidlingsvirksomheder, herunder tilpasning af it-systemer og procedurer.

Til § 68

Bestemmelsen fastsætter, at den gældende lov ophæves. Af stk. 2 fremgår dog, at regler, der er fastsat i medfør af den gældende lov, forbliver i kraft, indtil de ophæves eller afløses af regler fastsat i medfør af dette lovforslag.

Til § 69

Til nr. 1

Som konsekvens af, at lovforslagets § 2, stk. 1, i modsætning til den tilsvarende bestemmelse i den gældende lov kun omfatter formidling af salg af fast ejendom, foreslås en lovteknisk konsekvensændring af lov om fremme af energibesparelser i bygninger, således at denne lovs § 8 b, stk. 2, kun henviser til erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom og ikke også erhvervsmæssig formidling af køb af fast ejendom.

Til § 70

§ 70 angiver forslagens territoriale gyldighedsområde. gælder ikke for Færøerne og Grønland. Forslagets gyldighedsområde omfatter ikke umiddelbart Færøerne og Grønland. Efter *stk. 2* kan lovforslaget dog ved kgl. anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som de grønlandske forhold tilsiger. Dette gælder ikke for Færøerne, da forslagens område er et færøsk særanliggende.

UDKAST