

Til høringsparterne

20. december 2013

13/06571

/npk-ebst

Høring om forslag til lov om omsætning af fast ejendom

Erhvervsstyrelsen sender hermed vedhæftede udkast til forslag til lov om omsætning af fast ejendom (ejendomsmæglerloven) i høring. Eventuelle bemærkninger til udkastet bedes sendt elektronisk til Erhvervsstyrelsen **senest den 22. januar 2014** på erhreg@erst.dk med kopi til nipaka@erst.dk.

Ved spørgsmål kan henvendelse rettes til specialkonsulent Nina Pabst-Karlsson (tlf. 3529 1440, e-mail nipaka@erst.dk) eller fuldmægtig Jakob Nick Bøgeby Levring (tlf. 3529 1440, e-mail jabole@erst.dk).

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus

Langelinie Allé 17

2100 København Ø

Tlf 35 29 10 00

Fax 35 46 60 01

CVR-nr. 10 15 08 17

erst@erst.dk

www.erst.dk

Baggrund

I forlængelse af regeringens konkurrencepolitiske udspil fra oktober 2012 har Erhvervsstyrelsen foretaget en analyse af den gældende lov om omsætning af fast ejendom. På baggrund heraf foreslås 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.

Den gældende lov trådte i kraft den 1. januar 1994 og er siden blevet ændret gange, mest vidtgående i 1999, 2005 og 2006. De mange ændringer har medført, at den gældende ejendomsmæglerlov trænger til en lovteknisk revision. Der fremsættes derfor forslag til en ny hovedlov.

Om lovforslaget

Lovforslaget er opdelt i 13 kapitler:

Kapitel 1 indeholder bestemmelser om lovens anvendelsesområde og definitioner m.v. Lovforslaget har hovedsageligt det samme anvendelsesområde som den gældende lov, men i forhold til den gældende lov foreslås lovens anvendelsesområde indskrænket, således at erhvervsmæssig formidling af køb af fast ejendom (køberformidling) ikke længere er omfattet.

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. Ændringerne er primært udtryk for kodificering af praksis.

Kapitel 3 viderefører det gældende princip om, at advokater kan foretage ejendomsformidling på lige fod med ejendomsmæglere.

Kapitel 4 indeholder krav til ejendomsformidlingsvirksomheder. 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 nogle bestemmelser ændret fra kun at vedrøre de enkelte ejendomsmæglere til at vedrøre hele ejendomsformidlingsvirksomheden.

Kapitel 5 er udtryk for lovens hovedindhold, nemlig de forskellige krav som stilles for ejendomsformidling, hvad enten den udøves af en ejendomsmægler eller en advokat. Der foreslås større ændringer i forhold til den gældende lov, herunder at

- indføre en ansvarlig mægler for hvert formidlingsopdrag og samtidig ophæve kravet om daglig leder.
- ophæve de gældende regler om begrænsningen af vederlagsformer og kravene til oplysninger om vederlaget.
- ophæve krav om beregning af standardfinansiering og brutto- og nettoydelse samt indføre forbud mod beregning heraf og formidling af lån i forbindelse med køb af fast ejendom.
- indføre klar opdeling af ejendomsmæglerens rolle over for sælger og køber, hvor mægler skal rådgive sælger og oplyse køber.
- udvide den eksisterende bemyndigelse til, at der kan fastsættes regler om åbenhed om indkomne købstilbud i almindelige, forhandlede salg.

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 i uændret form.

Kapitel 8-13 indeholder generelle regler om udveksling af oplysninger, digital kommunikation, klageadgang, beregning af frister, straffebestemmelser, lovens ikrafttræden og overgangsbestemmelser m.v.

Der henvises i øvrigt til vedlagte udkast til lovforslag med bemærkninger. Lovforslaget forventes fremsat i slutningen af februar 2014.

Med venlig hilsen

Erhvervsstyrelsen