

Høringsnotat vedrørende forslag til lov om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. og lov om juridisk rådgivning

16. marts 2023

1. Indledning

Formålet med lovforslaget er at skærpe sanktionsmulighederne på ejendomsmæglerområdet og bl.a. at udvide anvendelsesområdet for lov om formidling af fast ejendom m.v. til også at omfatte erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom på baggrund af anbefalingerne fra Arbejdsgruppe om eftersyn af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Lovforslaget har - som en del af et samlelovforslag - været sendt i høring den 22. juli 2022 med høringsfrist den 2. september 2022 til i alt 234 organisationer, foreninger m.v.

Der er modtaget 2 høringssvar fra de hørte organisationer, foreninger m.v. i forhold til denne del af samlelovforslaget, der vedrører ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. De 2 høringssvar havde konkrete bemærkninger til udkastet til lovforslaget. Der er modtaget høringssvar fra Danske Advokater samt Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk (fælles høringssvar).

Lovforslaget har været sendt i fornyet høring den 22. februar 2023 med høringsfrist den 3. marts 2023 til i alt 130 organisationer, foreninger m.v.

I den fornyede høring er der modtaget 5 høringssvar fra de hørte organisationer, foreninger m.v. Der er modtaget 3 høringssvar med konkrete bemærkninger til udkastet til lovforslaget. Høringssvarene er modtaget fra Danske Advokater, Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk (fælles høringssvar) og Det Kriminalpræventive Råd.

Danske Advokater har efter høringsfristen indsendt et supplerende høringssvar.

Dansk Arbejdsgiverforening og HK Politiet og Anklagemyndigheden har meddelt, at de ikke har bemærkninger til lovforslaget.

De generelle bemærkninger til lovforslaget gennemgås og kommenteres nedenfor i afsnit 2. Konkrete bemærkninger til de enkelte emner i lovforslaget gennemgås og kommenteres nedenfor i afsnit 3.

Nogle af de modtagne høringssvar indeholder bemærkninger af redaktionel og teknisk karakter. Disse kommentarer omhandler dog ikke substansen og omtales derfor ikke nærmere i dette notat.

De væsentligste bemærkninger fra de hørte parter til de enkelte emner i lovforslaget gennemgås og kommenteres nedenfor.

2. Generelle bemærkninger

2.1. Lovforslagets formål og model

Der er generel opbakning til lovforslagets formål, herunder til disciplinærnævnets nye og skærpede sanktionsmuligheder.

Bemærkninger fra første høring

Danske Advokater vurderer, at lovforslaget styrker mulighederne for at forhindre omgåelse af reglerne i ejendomsbranchen, ligesom det vurderes, at de foreslåede ændringer kan have en adfærdsregulerende effekt.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk er generelt meget tilfredse med lovforslagets ændringer, herunder at sanktionsmulighederne udvides og i et vist omfang styrkes.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk finder det positivt, at den nærmere regulering af køberrådgiverområdet sker i bekendtgørelsesform, som vil være lettere løbende at tilpasse.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk finder det ligeledes positivt, at der lægges op til en afskaffelse af klagegebyret i disciplinærnævnet for behandling af en klage, bl.a. fordi en klager ikke kan drage civilretlig nytte af en afgørelse fra disciplinærnævnet.

Bemærkninger fra den fornyede høring

Det Kriminalpræventive Råd hilser det velkomment, at man vil skabe større sikkerhed for borgere i forbindelse med køb og salg af fast ejendom.

Danske Advokater bemærker, at lovforslaget overordnet set er helt fornuftigt og kan tiltrædes. Også Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk bemærker, at de generelt er meget tilfredse med lovforslagets ændringer i lov om formidling af fast ejendom.

Danske Advokater bemærker, at perioden for hvilken formanden og medlemmer af Disciplinærnævnet udpeges, ikke som sådan ændres, men fortsat er maksimeret til 4 år, men at de med den ændrede formulering kan udskiftes, hvilket giver bedre fleksibilitet.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk finder, at det giver det god mening, at reglerne for salgsformidling og reglerne for køberådgivning fastsættes i samme lovgivning, da de to områder er nært forbundet – selvom der naturligvis også er forskelle.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk bemærker på ny, at det er positivt, at reguleringen af køberrådgiverområdet sker i bekendtgørelsesform, som vil være lettere løbende at regulere i overensstemmelse med evt. senere behov, som der kan opstå.

Danske Advokater bemærker, at der indføres et loft over, hvor mange medhjælpere en ansvarlig ejendomsmægler maksimalt kan føre tilsyn med, og at grænsen fastsættes til 5 personer, hvilket forekommer rimeligt og velafbalanceret.

2.2. De foreslåede reglers rækkevidde

Bemærkninger fra første høring

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk hilser det især velkomment, at opgaver udført for købere af fast ejendom nu også omfattes af loven, og at disciplinærnævnets kompetence udvides til også at omfatte køberrådgivning.

Bemærkninger fra den fornyede høring

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk hilser det velkomment, at opgaver udført for købere af fast ejendom nu også omfattes af loven og bemærker, at der er et behov for mere præcise regler, der er målrettet køberrådgivning, og som stiller større krav til kvaliteten af rådgivningen, end tilfældet er i dag.

3. Konkrete bemærkninger

Kommenteringen af høringssvarene foretages med udgangspunkt i følgende opdeling:

- 3.1. Regulering af køberrådgivning
- 3.2. Udvidelse af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglernes sanktionsmuligheder i forhold til køberrådgivning
- 3.3. Oplysning om grundlag for beregning af variabelt vederlag
- 3.4. Ikrafttrædelsestidspunkt
- 3.5. Øvrige emner

3.1. Regulering af køberrådgivning

3.1.1. Bemærkninger fra første høring

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk bemærker, at køberrådgivning bør tilføjes i det gældende § 3, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v., således at det fremgår, at loven, uanset hvor den faste ejendom er beliggende, finder anvendelse, når en væsentlig del af den erhvervsmæssige formidling af salg af fast ejendom, det erhvervsmæssige udbud og salg af fast ejendom eller den erhvervsmæssige rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom udføres i Danmark.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk anfører, at definitionen på en ejendomsformidlingsvirksomhed i det gældende § 4, stk. 1, nr. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. bør ændres, så den også omfatter virksomheder, som beskæftiger sig med køberrådgivning. Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk anfører endvidere, at kapitel 4 om ejendomsformidlingsvirksomheder også bør omfatte virksomheder, som beskæftiger sig med køberrådgivning, samt at overskriften til kapitel 5 om ejendomsformidling bør ændres, så det tydeliggøres, at dette kapitel udelukkende vedrører salgsformidling, og at § 23 om interessekonflikt ved salgsformidling skal flyttes til kapitel 5.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk bemærker, at definitionen af en forbruger i den gældende § 4, stk. 1, nr. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. bør udvides til også at omfatte personer, der handler med henblik på erhvervelse af en fast ejendom.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk bemærker ligeledes, at det gældende kapitel 3 i lov om formidling af fast ejendom m.v. omhandler advokater, og bl.a. beskriver hvornår en advokat skal lade sig registrere som ejendomsformidler. Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk anbefaler, at lovteksten præciseres, således at det

fremgår klart, at registreringspligten udelukkende vedrører salgsformidlingsopgaver.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk bemærker, at en erhvervsdrivende, der yder rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, ville være inhabil, hvis den erhvervsdrivende, i forbindelse med sit hverv som ejendomsmægler, tidligere har haft samme ejendom til salg for sælgeren, idet forbuddet om dobbeltrepræsentation tidsmæssigt ikke er begrænset til et aktuelt udbud. Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk opfordrer til, at en sådan situation ikke legitimeres ved køberrådgivers oplysning til køber og sælger herom.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk anfører, at der ofte er meget stor forskel på opgaven forbundet med vurdering af ejendommen for hhv. sælgermægleren og køberrådgiveren og vurderer i lyset heraf, at reglerne i højere grad bør afspejle denne forskel, bl.a. fordi de fleste købere ikke ønsker en decideret vurdering af ejendommen.

3.1.2. Bemærkninger fra den fornyede høring

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk bemærker igen, at det gældende kapitel 3 i lov om formidling af fast ejendom m.v. omhandler advokater, og bl.a. beskriver hvornår en advokat skal lade sig registrere som ejendomsformidler. Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk anbefaler igen, at lovteksten præciseres, så det fremgår klart, at registreringspligten udelukkende vedrører salgsformidlingsopgaver.

Danske Advokater bemærker, at man ændrer lov om formidling af fast ejendom § 3, stk. 1 til ligeledes at omfatte erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, hvilket medfører at loven også finder anvendelse, når der ydes bistand fra Danmark. Danske Advokater opfordrer i den forbindelse til, at man i lovbemærkningerne forholder sig til branchens agentvirksomhedsregler, herunder at man fra lovgivers side, af hensyn til danske forbrugere, regulerer i et eller andet omfang, eller i det mindste beskriver og forholder sig til sondringen mellem formidling, henvisningsforhold, og bistand i lovbemærkningerne.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk finder det uhenigtsmæssigt, at der i lovforslagets § 1, nr. 22 om § 48, stk. 6, fastsættes så

frie rammer for indgåelse af køberrådgivningsopdrag, som køberrådgiveren har væsentlig interesse i, i selve loven, og opfordrer til, at den foreslående § 48, stk. 6, udgår, og at forholdet i stedet reguleres i den kommende bekendtgørelse.

Kommentar

Det fremgår af § 3, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v., at loven, uanset hvor den faste ejendom er beliggende, finder anvendelse, når en væsentlig del af den erhvervsmæssige formidling af salg af fast ejendom, det erhvervsmæssige udbud og salg af fast ejendom eller den erhvervsmæssige rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom udføres i Danmark. En regulering af branchens agentvirksomhedsregler er ikke del af anbefalingerne fra Arbejdsgruppen om eftersyn af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og er heller ikke behandlet af arbejdsgruppen. Emnet indgår ikke i det lovforslag, der er sendt i høring. Det vurderes, at en regulering af branchens agentvirksomhedsregler kræver et dybdegående forarbejde for at finde den rigtige løsning. Erhvervsstyrelsen vil derfor notere bemærkningerne, således at de kan indgå i en fremtidig ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v.

Det følger af § 14, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v., at 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 ejendomsmæglerregisteret. Opgaver der er omfattet af § 14, stk. 1, omfatter således alene opgaver i forbindelse med udbud eller formidling ved salg af fast ejendom. Dette tydeliggøres også i lovforslagets § 1, nr. 5, vedr. § 1, stk. 4, i lov om formidling af fast ejendom m.v., hvorefter bestemmelserne i §§ 48 og 49 i lov om formidling af fast ejendom m.v. om rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom ikke gælder for advokater.

De foreslåede rammer for indgåelse af køberrådgivningsopdrag, som køberrådgiveren har en væsentlig interesse i, svarer til de gældende rammer for ejendomsmæglere. En konsekvens heraf er at det generelle forbud i lov om juridisk rådgivning erstattes med en oplysningspligt, der svarer til den, der er gældende for ejendomsmæglere. Det bør tydeliggøres i bemærkningerne, at der kan foreligge inhabilitet, jf. § 26, stk. 1, hvis der er tale om nærtstående til køberrådgiveren. Placeringen af § 23 om interessekonflikt opretholdes af lovtekniske grunde.

3.2. Udvidelse af Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres sanktionsmuligheder i forhold til køberådgivning

3.2.1. Bemærkninger fra første høring

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk foreslår, at disciplinærnævnets nye mulighed for betinget frakendelse af titlen også kommer til at omfatte betinget frakendelse af retten til at udøve ejendomsformidling samt køberådgivning, samt at bestemmelsen formuleres således, at den også omfatter situationer, hvor en ejendomsmægler har overtrådt forpligtelser vedr. køberådgivning.

Tilsvarende foreslår Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk, at disciplinærnævnet får mulighed for at begrænse eller frakende den pågældendes adgang til at udøve ejendomsformidling eller udøve rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom samt frakende ejendomsmægleren godkendelsen. Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk anfører, at det på denne måde sikres, at såfremt en ejendomsmægler mister sin titel, vil den pågældende også miste adgangen til at udøve salgsformidling/køberådgivning. Alternativt foreslås det, at den pågældende enten mister både godkendelsen og retten til at udøve rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom – eller kun mister godkendelsen, hvor Dansk Ejendomsmæglerforening foretrækker den førstnævnte mulighed.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk anbefaler, at bestemmelsen om, at en person, der har ubetalte bøder til disciplinærnævnet, ikke må udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger, også bør gælde i situationer, hvor ejendomsmægleren har overtrådt forpligtelser vedr. køberådgivning.

3.2.2. Bemærkninger fra den fornyede høring

Danske Advokater, Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk bemærker, at Disciplinærnævnets kompetence udvides til også at omfatte erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand, hvilket er velkomment og fornuftigt.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk finder det positivt, at sanktionsmulighederne i øvrigt udvides og i et vist omfang styrkes.

Danske Advokater bemærker ligeledes, at der med lovforslaget bliver mulighed for, at Disciplinærnævnet kan udtale kritik og træffe kendelse om betinget frakendelse, og at begge dele kan tiltrædes.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk gentager deres bemærkning vedr. den nye bestemmelse i § 53, stk. 2, som omhandler indførelse af betinget frakendelse af godkendelsen som ejendomsmægler (dvs. frakendelse af titlen) og forslår, at bestemmelsen også kommer til at omfatte betinget frakendelse af retten til at udøve ejendomsformidling samt køberrådgivning.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk anfører ligeledes igen, at ordlyden i den nye § 53, stk. 3 (den nuværende stk. 2) bør ændres fra, at nævnet kan "begrænse den pågældendes adgang til at udøve ejendomsformidling eller frakende ejendomsmægleren godkendelsen" til "... begrænse eller frakende den pågældendes adgang til at udøve ejendomsformidling eller udøve rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom samt frakende ejendomsmægleren godkendelsen..." og gentager også det tidligere foreslåede alternativ, se ovenfor.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk gentager derudover deres bemærkning vedrørende § 53 a (lovforslagets § 1, nr. 34) om fratagelse af retten til at udøve ejendomsformidling med ubetalte forfaldne bøder og foreslår igen, at bestemmelsen bør omformuleres, så den også gælder i situationer, hvor ejendomsmægleren har overtrådt forpligtelser vedr. køberrådgivning.

Kommentar

Straffeloven indeholder bestemmelser, der under visse omstændigheder kan anvendes til at udelukke personer, der er dømt eller dømmes for et strafbart forhold, fra at udøve bestemte former for virksomhed, og til at straffe personer, der uberettiget udøver sådan virksomhed. Det er vigtigt at holde det strafferetlige system og det disciplinære system adskilt.

Ved at indføre en sanktionsmulighed, hvor ejendomsmæglere kan blive frakendt retten til at udøve ejendomsformidling og køberrådgivning generelt, stilles ejendomsmæglere dårligere end dem, der ikke er registreret som godkendt ejendomsmægler, der udøver køberrådgivning, idet disse personer ikke kan indbringes for disciplinærnævnet, og dermed ikke kan frakendes retten til at udøve hvervet.

Den foreslåede ændring er ikke en del af anbefalingerne fra Arbejdsgruppen om eftersyn af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere og er heller ikke behandlet af arbejdsgruppen. Det vurderes, at den foreslåede ændring af reglerne kræver et dybdegående forarbejde for at finde den rigtige løsning. Erhvervsstyrelsen vil derfor notere bemærkningerne, således at de kan indgå i en fremtidig ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v.

3.3. Oplysning om grundlag for beregning af variabelt vederlag

3.3.1. Bemærkninger fra første høring

Dansk Ejendomsrådgiverforening og Forbrugerrådet Tænk vurderer, at der ikke er behov for en regulering af alle variable vederlagsaftaler, og at formålet med den nye bestemmelse må være at sikre, at de variable vederlagsaftaler, som forbrugeren på aftaletidspunktet ikke kan gennemskue størrelsen af, skal indeholde oplysning om, hvilket beløb forbrugeren maksimalt kan komme til at betale sammen med et regneeksempel. Dansk Ejendomsrådgiverforening og Forbrugerrådet Tænk forslår, at bestemmelsen omformuleres til alene at omfatte variable vederlagsaftaler som er præstationsafhængige.

3.3.2. Bemærkninger fra den fornyede høring

Danske Advokater bemærker, at der indføres krav om specifikation i formidlingsaftalen omkring det maksimale beløb, forbrugeren kan risikere at skulle betale i ejendomsrådgiverhonorar, og et priseksempel, og at lovændringen som sådan blot er en kodificering af den gældende nævnspraksis fra Klagenævnet for Ejendomsformidling, samt at ændringen er hensigtsmæssig.

Dansk Ejendomsrådgiverforening og Forbrugerrådet Tænk bemærker igen til lovforslagets § 1, nr. 19 om § 29, stk. 2, at den nye bestemmelse i stk. 2 er formuleret generelt, og finder stadig, at der ikke er behov for en regulering af alle variable vederlagsaftaler, og at bestemmelsen bør omformuleres til alene at omfatte variable vederlagsaftaler, som er præstationsafhængige

Kommentar

Det kan være svært for en forbruger at gennemskue konsekvenserne i en aftale om variabelt vederlag. Derfor lægges der op til, at oplysningerne i en aftale om variabelt vederlag skal være detaljerede og fyldestgørende, således at det er tydeligt for forbrugeren, hvad forbrugeren kan komme til at skulle betale i vederlag. Det vurderes, at det som udgangspunkt gør sig gældende for alle former af variabelt vederlag. Hertil bemærkes, at alene variable vederlag er omfattet af den foreslåede bestemmelse, således at vederlag, der er angivet som f.eks. en procentdel af et fast beløb ikke er omfattet. Viser det sig, at der er typer af aftaler hvor den krævede oplysning ikke er nødvendig for forbrugeren og dermed unødigt byrdefuldt for ejendomsmægleren, bør der være en mulighed for Erhvervsstyrelsen for at fastsætte regler om, at visse typer af aftaler om variabelt vederlag er undtaget fra kravene.

3.4. Ikrafttrædelsestidspunkt

3.4.1. Bemærkninger fra første høring

Dansk Ejendomsmæglerforening gør opmærksom på, at der i ejendomsmæglerbranchen er behov for rimelig tid til at få tilrettet ændringerne i formularer og systemer m.v. og foreslår en ikrafttrædelsesdato tidligst 6 måneder fra lovens vedtagelse.

Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at der bør fastsættes en overgangsbestemmelse vedr. § 28, stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v., da det vil tage lang tid for nogle virksomheder at overholde den foreslåede bestemmelse i § 28 i lov om formidling af fast ejendom m.v.om, at en ansvarlig ejendomsmægler maksimalt må føre tilsyn med 5 personer.

3.4.2. Bemærkninger fra den fornyede høring

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk er tilfredse med, at lovforslagets bestemmelser træder i kraft den 1. januar 2024, da man på denne måde får god tid til at implementere reglerne i branchen. Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk finder dog, at det vil være muligt at lade den nye bestemmelse i § 28, stk. 2, 2. pkt. (lovforslagets § 1, nr. 18) træde i kraft på et tidligere tidspunkt, f.eks. den 1. januar 2025 (frem for den 1. januar 2028).

Kommentar

Branchens ønske om tilpasning af overgangsordningen i lovforslagets § 1, nr. 18, vedr. § 28, stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. om, at en ansvarlig ejendomsmægler maksimalt må føre tilsyn med 5 medhjælpere, bør imødekommes. Det vurderes i overensstemmelse med branchen bemærkninger, at en overgangsperiode til den 1. januar 2025 vil give branchen tilstrækkelig tid til at efteruddanne ansatte om nødvendigt.

3.5. Øvrige emner

3.5.1. Bemærkninger fra første høring

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk opfordrer til, at der i § 27 i lov om formidling af fast ejendom m.v. præciseres, at ejendomsmæglerens værdiansættelse forudsætter en fysisk besigtigelse af ejendommen. Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk finder det nødvendigt, at der foretages en fysisk besigtigelse af ejendommen for at sikre, at der bliver lavet korrekt værdiansættelse til forbrugeren.

Alternativt opfordrer Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk til, at det udtrykkeligt skal fremgå af aftalen med forbrugeren, såfremt ejendomsmægleren ikke har foretaget en fysisk besigtigelse af ejendommen.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk bemærker, at den gældende § 32, stk. 2, og § 33, stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. har været genstand for uklarhed om, hvad der skal til for at ejendomsmægleren er berettiget til vederlag, hvis der efter en formidlingsaftales ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmæglers medvirken eller ved opsigelse af en formidlingsaftale, hvor der er aftalt et resultatafhængigt vederlag, hhv. hvilke principper og i hvilken størrelsesorden et rimeligt vederlag skal fastsættes. Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk opfordrer til at bestemmelsens ordlyd og bemærkninger genbesøges med henblik på at skabe klarhed.

3.5.2. Bemærkninger fra den fornyede høring

Dansk Ejendomsmæglerforening opfordrer på ny til, at der i § 27 indsættes et nyt stk. 2, som præciserer, at ejendomsmæglerens værdiansættelse forudsætter en fysisk besigtigelse af ejendommen. Alternativt opfordrer

Dansk Ejendomsmæglerforening på ny til, at der indsættes et nyt stk. 2, som bestemmer, at det udtrykkeligt skal fremgå af aftalen med forbrugeren, såfremt ejendomsmægleren ikke har foretaget en fysisk besigtigelse af ejendommen.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk finder stadig, at det i ordlyden og bemærkningerne til § 32, stk. 2 bør præciseres, hvilke situationer ejendomsmægleren vil være berettiget til at kræve vederlag. Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk bemærker, at tilsvarende problematik gør sig gældende for § 33, stk. 2, hvor det er uklart efter hvilke principper og i hvilken størrelsesorden et "rimeligt vederlag" skal fastsættes, og opfordrer til at også denne bestemmelse genbesøges for en mere klar retsstilling for begge parter.

Danske Advokater bemærker, at man ændrer ordlyden fra "forfalden gæld" til "misligholdt gæld, som er under inddrivelse", i forhold til spørgsmålet om, hvornår man kan nægte at godkende en person som ejendomsmægler, og at den foreslåede ordlyd reelt udgør en lempelse, hvilket næppe har været tanken med lovforslaget. Danske Advokater mener, at ejendomsmæglere med adskillige ubetalte bøder må indstille deres aktiviteter indtil der er gjort "rent bord", og opfordrer til en overvejelse om at lade sig inspirere af retsplejelovens § 121, der gælder for advokater, idet de samme hensyn, der ligger bag retsplejelovens § 121 for advokater, ligger bag formidlingslovens § 6, stk. 2.

Danske Advokater opfordrer til, at bemærkningerne til lovforslagets nr. 33 vedrørende lovens foreslåede § 53 a ændres, således at man hverken kan optræde som ejendomsmægler eller anmode om genoptagelse af sin godkendelse, så længe man selv eller den ejendomsformidlingsvirksomhed, som man er ejer eller medejer af, har væsentlig gæld til det offentlige, uanset at man afdrager, og grænsen kan passende fastsættes til de 50.000 kr.

Danske Advokater bemærker, at det af bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 18, vedrørende en ejendomsmægleres tilsyn med maksimalt 5 medhjælpere, helt afslutningsvist fremgår, at "Den ansvarlige ejendomsmægler er ansvarlig for et formidlingsopdrag indtil berigtigelsen er afsluttet og købesummen er frigivet." Danske Advokater mener, at denne sætning efter gældende opfattelse ikke er helt korrekt, og at muligheden for at kunne udskifte den ansvarlige ejendomsmægler bør bevares på den ene betingelse, at forbrugeren bliver gjort bekendt med, hvornår ansvaret overgår, idet det afgørende må være, at der altid er en ansvarlig ejendomsmægler

tilknyttet formidlingsopdraget, og at forbrugeren altid er bekendt med, hvem det er.

Danske Advokater mener, at det bør tilføjes i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 28, at det ikke kan anses for at være i strid med god ejendomsmæglerskik at indgå forlig med klager, og ikke i sig selv kan medføre en disciplinær sanktion. Danske Advokater finder, at det skal være muligt for den indklagede ejendomsmægler eller ejendomsformidlings-virksomhed at kunne indgå forlig med klageren uden at risikere at dette i sig selv medfører en ny disciplinær bøde eller anden sanktion, idet forbrugeren ellers reelt kan blive taberen i sager, fordi ejendomsmægleren eller ejendomsformidlingsvirksomheden ikke tør finde en god løsning for forbrugeren i frygt for blot at blive ramt af yderligere sanktioner.

Danske Advokater finder endvidere, at det i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 28, bør tilføjes, at Disciplinærnævnet, forinden der ex officio sker udvidelse af klagen med yderligere klagepunkter, skal orientere indklagede herom, således at den indklagede har mulighed for konkret at forsvare sig og på forhånd ved, hvad klagepunkterne angår, hvilket også må følge af forvaltningslovens regler om partshøring.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk finder det essentielt, at forholdet til lov om juridisk rådgivning er klart defineret i lovgivningen, og at ændringsforslaget til lov om juridisk rådgivning, mere generelt bør afspejle, at de konkrete bestemmelser om køberrådgivning i lov om formidling af fast ejendom m.v. og den kommende bekendtgørelse har forrang i forhold til lov om juridisk rådgivning i det omfang, at der er uoverensstemmelser mellem de to regelsæt, og at lov om juridisk rådgivning udfylder/supplerer retstilstanden, hvor det ikke er tilfældet.

Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk finder, at en generel undtagelse af erhvervsmæssig juridisk rådgivning ydet af ejendomsmæglere i relation til § 3 i lov om juridisk rådgivning er unødigt vidtgående. Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk bemærker i den forbindelse, at der er forskellige hensyn og formål for henholdsvis de civilretlige klagemuligheder og forbrugernes mulighed for i enkeltsager, hvor der er retlig interesse i at indbringe sager for Disciplinærnævnet, contra et offentligretligt tilsyn fra Forbrugerombudsmandens side, som har mulighed for at gribe ind mere generelt.

Kommentar

Den foreslåede ændring af § 27 i lov om formidling af fast ejendom m.v. om at en ejendomsmæglerens værdiansættelse forudsætter en fysisk besigtigelse af ejendommen og den foreslåede præcisering af § 32, stk. 2, og § 33, stk. 2 i lov om formidling af fast ejendom m.v. vedrørende en ejendomsmægleres vederlag, er ikke en del af anbefalingerne fra Arbejdsgruppen om eftersyn af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og er heller ikke behandlet af arbejdsgruppen. Begge emner indgår ikke i det lovforslag, der er sendt i høring. Det vurderes, at de foreslåede ændringer af reglerne kræver et dybdegående forarbejde for at finde den rigtige løsning. Erhvervsstyrelsen vil derfor notere bemærkningerne, således at de kan indgå i en fremtidig ændring af lov om omsætning af fast ejendom.

Endringen af ordlyden fra "forfalden gæld" til "misligholdt gæld, som er under inddrivelse" foreslås justeret flere steder i lov om formidling af fast ejendom m.v. på baggrund af oplysninger fra Skatteministeriet. "Misligholdt" indebærer, at gælden ikke er rettidigt betalt. Ved "gæld til det offentlige" kan der både være tale om gæld under opkrævning og gæld under inddrivelse. Hvis gæld under opkrævning skal være omfattet, forudsætter det, at Erhvervsstyrelsen har oplysninger om al gæld (også fx kommunal gæld), som endnu ikke er kommet under inddrivelse, selvom gælden er misligholdt. Da Erhvervsstyrelsen ikke har sådanne oplysninger, foreslås det i lovforslaget, at begrebet justeres i lyset af Skatteministeriets oplysninger - både med henblik på retssikkerhed men også kontrol. Erhvervsministeriet finder på den baggrund ikke anledning til at foretage ændringer i lovforslaget.

Bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 18, vedrørende en ejendomsmægleres tilsyn med maksimalt 5 medhjælpere, bør præciseres, så det fremgår at den ansvarlige ejendomsmægler som udgangspunkt er ansvarlig for et formidlingsopdrag indtil berigtigelsen er afsluttet og købesummen er frigivet. Udskiftes den ansvarlige ejendomsmægler skal forbrugeren gøres bekendt med, hvornår ansvaret overgår, således at der altid er en ansvarlig ejendomsmægler tilknyttet formidlingsopdraget, og at forbrugeren altid er bekendt med, hvem det er.

Disciplinærnævnet har et offentligretligt og adfærdsregulerende formål, og er ikke sat i verden for at afgøre tvister mellem parterne. Derfor kan nævnet også fortsætte sager uafhængigt af, om klager ønsker at tilbagekalde en sag. En ejendomsmægler bør derfor heller ikke "kunne betale sig

fra” risikoen for en disciplinær sanktion, f.eks. via en økonomisk kompensation til en utilfreds klager. Erhvervsministeriet finder på den baggrund ikke anledning til at foretage ændringer i lovforslaget.

Det følger allerede af forvaltningslovens regler om partshøring, at Disciplinærnævnet forinden der ex officio sker udvidelse af klagen med yderligere klagepunkter, skal orientere indklagede herom, hvorfor det ikke bør tilføjes i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 28.

Som det fremgår af pkt. 3.7.2. i lovforslagets almindelige bemærkninger, har Erhvervsministeriet overvejet konsekvenserne af at udvide anvendelsesområdet for lov om formidling af fast ejendom til tillige at omfatte erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. For at undgå, at en ændring af anvendelsesområdet for lov om formidling af fast ejendom vil medføre uoverensstemmelser med reglerne i lov om juridisk rådgivning, samt for at undgå uklarhed om, hvilket regelsæt der finder anvendelse, vurderes det hensigtsmæssigt at ændre anvendelsesområdet for visse af bestemmelserne i lov om juridisk rådgivning.

Der er forskellige hensyn mellem Disciplinærnævnet på den ene side og på den anden side det offentligretlige tilsyn fra Forbrugerombudsmanden. Forbrugerombudsmanden fører således et bredt tilsyn og har som udgangspunkt tilsynskompetence over for alle erhvervsdrivende, uanset om der for en branche er oprettet et anke- eller disciplinærnævn. Derfor er det ikke hensigtsmæssigt at undtage ejendomsmæglere fra tilsynet med overholdelse af lov om juridisk rådgivning. Lovforslaget er derfor tilpasses, således at ejendomsmægler og køberrådgivere, der ikke er ejendomsmæglere, også fremover generelt er omfattet af Forbrugerombudsmandens tilsyn. Det bemærkes dog, at lovforslagets § 2 medfører, at forbrugerombudsmanden fremover ikke vil føre tilsyn med køberrådgiveres, herunder godkendte ejendomsmæglere, overholdelse af § 2, stk. 6 og 7, i lov om juridisk rådgivning, idet bestemmelserne ikke vil finde anvendelse for køberrådgivere. Køberrådgivere, der ikke er godkendte ejendomsmæglere, vil tillige ikke kunne blive indbragt for disciplinærnævnet. Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets § 2, vil brud på oplysningspligten, der er fastsat i LOFE § 48, stk. 4, dog i medfør af LOFE kunne straffes med bøde. Derudover er det hensigten, at der udstedes en bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, som vil indeholde bestemmelser om bl.a. betroede midler. Det er planen, at bekendtgørelsen vil indeholde en strafbestemmelse, herunder for

overtrædelse af bestemmelsen om betroede midler. Forbrugerombudsmanden vil fortsat føre tilsyn med køberrådgiveres overholdelse af lovens øvrige bestemmelser.

4. Oversigt over hørte organisationer, foreninger m.v.:

4.1. Første høring:

3F, Accura Advokataktieselskab, ADIPA, Advokatfirmaet Vingaardshus, Advokatsamfundet, Advokatrådet, Aera-IP, Akademiet for de Tekniske Videnskaber, Akademikernes, ALK-Abelló, Alkohol & Samfund, AMBU A/S, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arla Foods, ATP - Arbejdsmarkedets Tillægs Pension, Awapatent A/S, Bager- og Konditormestre I Danmark, Bech-Bruun Advokatfirma, Bender von Haller Dragsted, Benzinforhandlernes Fælles Repræsentation, Beskæftigelsesministeriet, BL – Danmarks Almene Boliger, Blå Kors, Boghandlerforeningen, Bryggeriforeningen, Budde, Schou A/S, BUPL, Børnerådet, Carlsberg A/S, Centralorganisationens Fællesudvalg, CEPOS – Center for Politiske Studier, CEREDA, Chas. Hude A/S, Chr. Hansen A/S, Coloplast A/S, Computershare, Convatec A/S, Coop Danmark A/S, COPA Copenhagen Patents, Copenhagen Business School, DAKO A/S, DAKOFO, Danders & More Advokatfirma, Danfoss A/S, Danish Venture Capital and Private Equity Association, Danmarks Apotekerforening, Danmarks Fiskehandlere, Danmarks Nationalbank, Danmarks Restauranter og Caféer, Danmarks Rederiforening, Danmarks Skibskredit A/S, Danmarks Statistik, Danmarks Tekniske Universitet, Dansk Aktionærforening, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Byggeri, Dansk Center vedr. Alkoholisme og andre Afhængighedssygdomme (DCAA), Dansk Detail, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv (DE), Dansk Forening for Industriens Patent- og Varemærkespecialister (DIP), Dansk Forening til Bekæmpelse af Produktpirateri (DACG), Dansk Frisør og Kosmetikerforbund, Dansk Industri, Dansk Industri Byggeri, Dansk Initiativ for Etisk Handel, Dansk Iværksætterforening, Dansk Metal, Dansk Standard, Dansk Supermarked, Dansk Sygeplejeråd, Dansk Ungdoms Fællesråd (DUF), Danske Advokater, Danske Annoncører og Markedsførere, Danske Cykelhandlere, Danske Forsikringsfunktionærers Landsforening, Danske Guldsmede og Urmagere, Danske Helsekostforretningers Brancheforening, Danske Maritime, Danske Rederier, Danske Regioner, Danske Slagtermestre, De Fries & Tufekovic IP, Den Danske Aktuarforening, Den Danske Dommerforening, Den Danske Finansanalytikerforening, Den Danske Fondsmæglerforening, Det Økonomiske Råd

Sekretariat, DIRF - Dansk Investor Relations Forening, Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, DLA Piper Denmark Law Firm, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, DRC - Danmarks Restauranter & Cafeer, Drivkraft Danmark, DSK - De Samvirkende Købmænd, Effektivt Landbrug, EjendomDanmark, Ejendomsmæglernes Landsorganisation, F.L. Smidth & Co. A/S, Ferring A/S, Ferrosan A/S, FH – Fagbevægelsens Hovedorganisation, Finans Danmark, Finansforbundet, Finansiell Stabilitet, Finanssektorens Arbejdsgiverforening, First North, Focus Advokater, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet, Foreningen af J. A. K. Pengeinstitutter, Foreningen af Socialchefer, Foreningen Danske Revisorer, Foreningen Industriel Retsbeskyttelse, Forhandlingsfællesskabet, Formanden for Forbrugerklagenævnet, Forsikring & Pension, Forumadvokater A/S, Fotobranchen, FSR – Danske Revisorer, Færøernes Landsstyre (Rigsombudsmanden), Gea NIRO A/S, GN Store Nord A/S, Gorrissen Federspiel Federspiel Kierkegaard, GRAKOM, Grønlands Selvstyre, H. Lundbeck A/S, Haldor Topsøe A/S, Hammelsvang Consult, Hans Harding Holding ApS, Helsebranchens Leverandørforening, HK, Holme Patent A/S, HO-RESTA, Horten, Høiberg ApS, Ingeniørforeningen i Danmark, Inspicos, Institut for Menneskerettigheder, Intertrust (Denmark), IT-Branchen, KBH – Commerce & Culture, KFUM's Sociale Arbejde i Danmark, Kirk Larsen & Ascanius, KL, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Komiteen for god Selskabsledelse, Komiteen for sundhedsoplysning, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Kooperationen, Kristelig Arbejdsgiverforening, Kristelig Fagbevægelse, Kromann Reumert, Kræftens bekæmpelse, Kuratorforeningen, Københavns Politi, Københavns Universitet, Landbrug & Fødevarer, Landdistrikternes Fællesråd, Landsdækkende Banker, Landsforeningen Lænken, Larsen & Birkeholm A/S, Ledernes Hovedorganisation, LEGO Holding A/S, LEGO Juris A/S, LEO-Pharma A/S, LIF Lægemiddelindustriforeningen, Ligebehandlingsnævnet, Lokale Pengeinstitutter, Lund Elmer Sandager Advokatfirma, Lægeforeningen, Løje IP, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Managementrådgiverne, MM Patents ApS, NASDAQ OMX Copenhagen A/S, NKT A/S, Nordia Advokatfirma, Nordic Patent Service, Novo Nordisk A/S, Novozymes A/S, Nærbutikkernes Landsforening, Opfinderforeningen.dk, Optikerforeningen, Orsnes Patent ApS, Osthandlerforeningen Danmark, Oticon A/S, OXFAM IBIS – International Bistand, Parcelhusejernes Landsforening, Patentgruppen ApS, Patrade A/S, Penneo, Plesner, Plougmann Vingtoft A/S, Politidirektørforeningen, Promaxx Ejendomsadministration, Radiometer Medical A/S, Red Barnet, Retspolitisk Forening, Rigsadvokaten, Rigsombuddet på Færøerne, Rigsrevisionen, Rockwool International A/S, Roskilde Universitet

Center (RUC), Roskilde Universitetscenter, SEGES, Sex og Samfund, Sikkerhedsbranchen, Sirius Advokater, SMVdanmark, Sportsbranchen DK, Statsadvokaten for Særlig kriminalitet, Statsadvokaturen for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet, Syddansk Universitet, Sø- og Handelsretten, Takeda A/S, Teknologisk Institut, TROPA, Urmagernes og Optikernes landssammenslutning, Vestas Wind Systems A/S, Viking Life-Saving Equipment A/S, Vin og Spiritusorganisationen i Danmark, VKR-Holding A/S, VP Securities og værdipapircentralen, WTC-advokaterne, Zacco Danmark A/S, Aalborg Universitet, Aarhus BSS og Århus Universitet.

Følgende organisationer har afgivet høringssvar til denne del af samlelovforslaget

Danske Advokater, Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk (fælles høringssvar), Den Danske Aktuarforening og Dansk Arbejdsgiverforening.

4.2. Fornyelse af høring

3F Fagligt Fælles Forbund, Advokatrådet, Advokatsamfundet, Akademikerne, Amnesty International, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Association of Danish Intellectual Property Attorneys, ATP, BL – Danmarks Almene Boliger, Borger- og retssikkerhedschefen i Skatteforvaltningen, Business Danmark, Byggherreforeningen, Centralorganisationernes Fællesudvalg, CEPOS, Cevea, Copenhagen Business School (Juridisk Institut), Dansk Arbejdsgiverforening, Danish Venture Capital and Private Equity Association, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomskredit, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Energi, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Inkassobrancheorganisation, Dansk Kredit Råd, Dansk Told og Skatteforbund, Danske Advokater, Danske Dødsboadvokater, Danske FAMILIEadvokater, Danske Inkassoadvokater, Danske Insolvensadvokater, Danske Regioner, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det Faglige Hus, Det Kriminalpræventive Råd, DI – Dansk Industri, Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, Djøf, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolenes Tjenestemandsförening, Domstolsstyrelsen, EjendomDanmark, Ejendomsmæglerne Landsorganisation, Erhvervsstyrelsens Området for Bedre Regulering, Fagbevægelsens Hovedorganisation, Finanssektorens Arbejdsgiverforening, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet Tænk, Foreningen af Familieretsadvokater, Foreningen af Offentlige Anklagere, Foreningen af Statsadvokater, Forsikring & Pension, Forsvarerforeningen i Grønland, Forumadvokater A/S,

FRIE, FSR – danske revisorer, Færøernes Landsstyre, Grundejernes Landsorganisation, Grønlands Landsret, Grønlands Politiforening, Grønlandske Advokater, HK Danmark, HK Landsklubben Danmarks Domstole, HK Landsklubben Politiet, Højesteret, Institut for Menneskerettigheder, InvesteringsForeningsRådet, ISOBRO, Justitia, KL, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Kooperationen – Den Kooperative Arbejdsgiver- og Interesseorganisation i Danmark, Kredsdommerforeningen, Kristelig Arbejdsgiverforening, Kristelig Fagbevægelse, Københavns Retshjælp, Københavns Universitet (Juridisk Fakultet), Landsforeningen af Forsvarsadvokater, Landsforeningen KRIM, Landsforsvareren for Grønland, Lederne, Naalakkersuisut, Nævnenes Hus, Politiforbundet i Danmark, Politimesteren i Grønland, Procesbevillingsnævnet, PROSA, Retspolitisk Forening, Retten i Grønland, Rigsadvokaten, Rigsombudsmanden på Færøerne, Rigspolitiet, Samtlige byretter, Skatteministeriet, SMVdanmark, Syddansk Universitet (Juridisk Institut), Sø- og Handelsretten, Vestre Landsret, Ældre Sagen, Østre Landsret, Aalborg Universitet (Juridisk Institut), Aarhus Retshjælp, Aarhus Universitet (Juridisk Institut)

Følgende organisationer har afgivet høringssvar

Det Kriminalpræventive Råd, Danske Advokater, Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk (fælles høringssvar), Dansk Arbejdsgiverforening, KL, Politiforbundet og HK Stat Politiet og Anklagemyndigheden.