

**Forslag  
til**

**lov om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v.  
(Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for  
Ejendomsmæglere)**

**§ 1**

I lov om formidling af fast ejendom m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 510 af 24. februar 2021, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 1, nr. 1, ændres »ejendom, og« til: »ejendom,«.
2. I § 1, stk. 1, nr. 2, ændres »ejendom.« til: »ejendom, og«.
3. I § 1, stk. 1, indsættes som nr. 3:  
»3) erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.«
4. I § 1, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:  
»Kapitel 5 gælder ikke for aktiviteter omfattet af stk. 1, nr. 3.«
5. § 1, stk. 4, affattes således:  
»Stk. 4. §§ 48 og 49 gælder for enhver erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, dog ikke jordfordelingsplanlæggere som led i udøvelsen af jordfordelingsprocessen, advokater som led i udøvelsen af selvstændig advokatvirksomhed samt finansielle virksomheder, for så vidt der er selvstændige regler, som regulerer det pågældende erhverv.«
6. I § 3, stk. 1, ændres »eller det erhvervsmæssige udbud og salg af fast ejendom« til: », det erhvervsmæssige udbud og salg af fast ejendom eller den erhvervsmæssige rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom«.
7. I § 4, stk. 1, nr. 1, indsættes efter »salg af fast ejendom«: »og/eller rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom«.
8. I § 4, stk. 1, nr. 2, ændres »afhændelse« til: »afhændelse eller erhvervelse«.
9. I § 5, stk. 3, ændres »hertil.« til: »hertil, og hvilke oplysninger fra registeret der offentliggøres i Det Centrale Virksomhedsregister.«

10. I § 6, stk. 2, nr. 2, ændres »forfalden« til: »misligholdt« og efter »derover« indsættes », som er under inddrivelse«.

11. § 8, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Deponerer en ejendomsmægler sin godkendelse, registreres godkendelsen som deponeret i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere.«

12. § 8, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. En person, der har deponeret sin godkendelse, kan efter anmodning herom få registreret sin godkendelse som aktiv i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere, hvis betingelserne i § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, og stk. 2, nr. 1 og 2, er opfyldt.«

13. I § 10 ændres »forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover« til: »misligholdt gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover, som er under inddrivelse«.

14. I § 11, stk. 1, ændres »§ 53, stk. 2« til: »§ 53, stk. 3«, og »slettes personen af« ændres til: »registreres ejendomsmæglerens godkendelse som bortfaldet, frataget eller frakendt i«.

15. § 11, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Ophører årsagen til en godkendelses bortfald eller fretagelse, eller udløber eller ophæves frakendelsen af en godkendelse, skal godkendelsen efter anmodning på ny sættes i kraft, og personen registreres som aktiv i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere, hvis betingelserne i § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, og stk. 2, nr. 1 og 2, er opfyldt.«

16. I § 15, 3. pkt., ændres »slettes advokaten af« til: »registreres advokatens godkendelse som bortfaldet i«.

17. *Overskriften* til kapitel 5 affattes således:

*»Formidling af salg af fast ejendom«.*

18. I § 28, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Den ansvarlige ejendomsmægler kan maksimalt føre tilsyn med 5 medhjælpere.«

19. I § 29 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Er der indgået aftale om variabelt vederlag, skal aftalen indeholde oplysning om, på hvilket grundlag vederlaget beregnes. En sådan aftale skal

endvidere indeholde oplysning om, hvilket beløb forbrugeren maksimalt kan komme til at betale, og et regneeksempel.«

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

**20. Overskriften** til kapitel 6 affattes således:

*»Enhver erhvervsdrivende«.*

**21. Overskriften** før § 48 affattes således:

*»Erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom«.*

**22. §§ 48 og 49** affattes således:

**»§ 48.** En erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, skal varetage køberens interesser, og eventuel rådgivning skal være relevant, retvisende og fyldestgørende.

*Stk. 2.* Den erhvervsdrivende skal udføre sit hverv omsorgsfuldt og udvise en adfærd, som er i overensstemmelse med god skik, herunder handle redeligt og loyalt over for køberen.

*Stk. 3.* Den erhvervsdrivende skal udføre sit hverv grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til køberens tarv tilsiger.

*Stk. 4.* Den erhvervsdrivende skal behandle sagen med den fornødne hurtighed, herunder holde køberen løbende orienteret om sagens forløb.

*Stk. 5.* Ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel. Det gælder for en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til virksomheden.

*Stk. 6.* Har den erhvervsdrivende en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, skal den erhvervsdrivende oplyse køber og sælger herom. Den erhvervsdrivende skal give oplysningerne i 1. pkt. til køber i aftalen om rådgivning eller bistand og til sælger skriftligt. Opstår interessen først på et senere tidspunkt, skal den erhvervsdrivende oplyse køberen og sælger skriftligt herom umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår.

*Stk. 7.* Erhvervsstyrelsen fastsætter nærmere regler om erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

**§ 49.** Når en erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, skal foretage en værdiansættelse af en ejendom på vegne af køber, skal den erhvervsdrivende tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.

*Stk. 2.* Såfremt den erhvervsdrivende skal foretage et uforpligtende prisoverslag for ejendommen uden fysisk besigtigelse af ejendommen, skal den erhvervsdrivende udtrykkeligt oplyse køberen om, at der ikke er tale om en værdiansættelse, og at prisoverslaget er foretaget uden fysisk besigtigelse af ejendommen.«

**23.** I § 51, *stk. 1, 3. pkt.*, og *stk. 3*, ændres »Erhvervsstyrelsen« til: »Nævnenes Hus«.

**24.** I § 51, *stk. 1, 4. pkt.*, ændres »på« til: »op til«.

**25.** I § 51, *stk. 2, 3. pkt.*, ændres »§ 53, stk. 2« til: »§ 53, stk. 3«.

**26.** I § 52, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres »denne lov.« til: »denne lov, herunder klager over, at en ejendomsmægler, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, har tilsidesat de pligter, som følger af §§ 48, 49 og 50.«

**27.** I § 52, *stk. 3, 2. pkt.*, ændres »Forbrugerrådet« til: »Forbrugerrådet Tænk«.

**28.** I § 52 ophæves *stk. 4*, og i stedet indsættes:

»*Stk. 4.* Er en klage indgivet for disciplinærnævnet, kan disciplinærnævnet fortsætte sagsbehandlingen, selvom klager tilbagekalder klagen. Disciplinærnævnet kan ligeledes tage klagepunkter op af egen drift, hvis nævnet finder grundlag herfor.

*Stk. 5.* Betaler en ejendomsmægler eller en ejendomsformidlingsvirksomhed ikke senest på forfaldsdagen en disciplinær bøde udstedt i medfør af § 53, *stk. 1 og 5*, er der tale om overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, og disciplinærnævnet kan af egen drift genoptage den disciplinære sag, som ligger til grund for den disciplinære bøde.

*Stk. 6.* Konstaterer disciplinærnævnet, at en eller flere af de indklagede i en given sag uberettiget anvender betegnelsen ejendomsmægler, oversender disciplinærnævnet relevante sagsakter til Erhvervsstyrelsen med henblik på en vurdering af, om der bør indgives en politianmeldelse.«

**29.** I § 53, *stk. 1*, indsættes efter »disciplinærnævnet«: »få udtalt kritik,«.

**30.** I § 53 indsættes efter *stk. 1* som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Har en ejendomsmægler gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse ved udøvelsen af sin virksomhed som ejendomsmægler, kan

disciplinærnævnet betinget frakende vedkommende godkendelsen som ejendomsmægler. Betinget frakendelse sker på vilkår af, at vedkommende i en prøvetid på mindst 1 år og højst 5 år regnet fra disciplinærnævnets afgørelse ikke tilsidesætter god ejendomsmæglerskik under sådanne omstændigheder, at vedkommende efter en samlet bedømmelse skal frakendes godkendelsen. Indbringer ejendomsmægleren, senest 4 uger efter at disciplinærnævnets afgørelse er meddelt den pågældende, afgørelsen for domstolene, og stadfæster retten afgørelsen om betinget frakendelse, regnes prøvetiden fra endelig dom. Ved betinget frakendelse udsættes fastsættelsen af frakendelsestiden. Begår ejendomsmægleren i prøvetiden et nyt forhold, der medfører frakendelse af godkendelsen, fastsætter disciplinærnævnet en fælles frakendelse for dette forhold og det tidligere påkendte forhold.«  
Stk. 2-6 bliver herefter stk. 3-7.

**31.** I § 53, *stk. 6*, der bliver *stk. 7*, indsættes efter »afgørelser«: »og en liste med navne på de ejendomsmæglere eller ejendomsformidlingsvirksomheder, der har forfaldne ubetalte disciplinære bøder udstedt af disciplinærnævnet. 1. pkt. gælder dog ikke for afgørelser om udtale af kritik, jf. *stk. 1*«.

**32.** I § 53 indsættes efter *stk. 6*, der bliver *stk. 7*, som nyt stykke:  
»*Stk. 8.* Nævnenes Hus fastsætter nærmere regler om disciplinærnævnets offentliggørelse i henhold til *stk. 7*.«

**33.** Efter § 53 indsættes:

»§ 53 a. En fysisk eller juridisk person må ikke udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger, hvis den pågældende person eller virksomhed har forfaldne ubetalte disciplinære bøder udstedt af disciplinærnævnet. Betales de forfaldne bøder efter forfaldsdagen, må den pågældende fysiske eller juridiske person genoptage de erhvervsmæssige aktiviteter, der er omtalt i 1. pkt.«

**34.** I § 54, *1. pkt.*, ændres »§ 53, *stk. 2*« til: »§ 53, *stk. 3*«, og i *3. pkt.*, ændres »§ 53, *stk. 2*, 2. pkt.« til: »§ 53, *stk. 3*, 2. pkt.«.

**35.** To steder i § 56 ændres »Erhvervsstyrelsen« til: »Nævnenes Hus«.

**36.** I § 57, *stk. 2*, ændres »§ 53, *stk. 4*« til: »§ 53, *stk. 5*«.

**37.** I § 57, *stk. 3*, ændres »Erhvervsstyrelsen« til: »Nævnenes Hus«, og »styrelsen« ændres til: »Erhvervsstyrelsen«.

38. I § 61, 1. pkt., ændres »Erhvervsstyrelsen« til: »Nævnenes Hus«.

39. I § 62, stk. 1, 1. pkt., ændres »Erhvervsstyrelsen eller Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere« til: »Erhvervsstyrelsen, Nævnenes Hus eller Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere«.

40. § 64, stk. 1, affattes således:

»En afgørelse efter § 10 og § 53, stk. 3, kan af den, afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for retten. Anmodning om indbringelse af en afgørelse efter § 10 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. Anmodning om indbringelse af en afgørelse efter § 53, stk. 3, skal være modtaget i Nævnenes Hus senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Nævnenes Hus anlægger sag mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former.«

41. I § 64, stk. 3, ændres »§ 53, stk. 2« til: »§ 53, stk. 3«.

42. I § 65, stk. 1, ændres »§ 48, stk. 1 eller 2« til: »§ 48, stk. 1-5«.

43. I § 65, stk. 2, ændres »§ 48, stk. 3« til: »§ 48, stk. 6«.

44. I § 65 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»Stk. 4. Overtrædelse af § 53 a straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.«

## § 2

I lov nr. 419 af 9. maj 2006 om juridisk rådgivning foretages følgende ændring:

1. I § 1 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»Stk. 4. Lovens § 2, stk. 6 og 7, omfatter ikke erhvervmæssig juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom, i det omfang der er fastsat særskilte regler herom. Lovens § 3 omfatter ikke erhvervmæssig juridiske rådgivning ydet af en godkendt ejendomsmægler.«

## § 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2024, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* Lovens § 1, nr. 18, træder i kraft den 1. januar 2028.

#### § 4

*Stk. 1.* Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, jf. dog stk. 2.

*Stk. 2.* § 2 kan ved kongelig anordning sættes i kraft for Færøerne med de afvigelser, som de særlige færøske forhold tilsiger.

UDKAST

*Bemærkninger til lovforslaget*  
*Almindelige bemærkninger*

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets baggrund
3. Lovforslagets hovedpunkter
  - 3.1. Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere m.v.
  - 3.2. Erhvervsmæssig rådgivning eller bistand ved af køb af fast ejendom
  - 3.3. Øvre grænse for antal personer en ansvarlig ejendomsmægler kan føre tilsyn med
  - 3.4. Modernisering af reglerne for disciplinærnævnet og Nævnenes Hus
  - 3.5. Afskaffelse af klagegebyret
  - 3.6. Oplysninger i Ejendomsmæglerregistret
  - 3.7. Lov om juridisk rådgivning
4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser
8. Klimamæssige konsekvenser
9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
10. Sammenfattende skema

**1. Indledning**

Med lovforslaget foreslås det at skærpe sanktionsmulighederne på ejendomsmæglerområdet. Det er regeringens målsætning, at det skal være let og enkelt at drive virksomhed i Danmark. Det er samtidig væsentligt, at borgerne og de regelefterlevende virksomheder kan have tillid til, at myndighederne kan slå ned på manglende overholdelse af reglerne. Myndighederne skal have passende sanktionsmuligheder, som også har en forebyggende effekt og øger incitamentet til at opføre sig ordentligt. Med lovforslaget foreslås bl.a., 1) at indføre forbud mod at udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger, hvis den erhvervsdrivende har ubetalte forfaldne bøder udstedt af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere (disciplinærnævnet), hvor en overtrædelse heraf vil kunne straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, 2) at disciplinærnævnet får mulighed for at udtale kritik i mindre alvorlige sager, som en formel irrettesættelse, der ikke er en frifindelse, men som er en



mildere sanktion end en advarsel, og 3) at disciplinærnævnet får mulighed for at sanktionere ejendomsmæglere med en betinget frakendelse.

Det foreslås endvidere, at lov om formidling af fast ejendom m.v. (LOFE) skal finde anvendelse på erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, og at dele af lov om juridisk rådgivning som konsekvens heraf ikke finder anvendelse på rådgivning eller bistand omfattet af LOFE. Det foreslås videre, at der indføres en øvre grænse for, hvor mange personer en ansvarlig ejendomsmægler kan føre tilsyn med.

Derudover foreslås det at modernisere reglerne for disciplinærnævnet, herunder for udpegning af medlemmer til disciplinærnævnet og disciplinærnævnets mulighed for at fortsætte og genoptage sager af egen drift. Det foreslås, at disciplinærnævnet på sin hjemmeside offentliggør en liste over ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder, der har forfaldne ubetalte bøder udstedt af nævnet. Endelig foreslås, at det vil være en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, hvis disse bøder ikke betales. Samtidig foreslås det, at gebyret på 250 kr. for at indbringe en klage for disciplinærnævnet afskaffes.

## **2. Lovforslagets baggrund**

LOFE er en forbrugerbeskyttelseslov, der regulerer den professionelle rådgivning eller bistand, som ejendomsmæglere tilbyder forbrugere i forbindelse med salg af fast ejendom. Herudover reguleres også visse forbrugerbeskyttelselementer i forbindelse med erhvervsmæssigt udbud (uden brug af ejendomsmægler) og rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom. LOFE finder alene anvendelse på erhvervsmæssige aktiviteter, der er rettet mod eller udføres for forbrugere.

Ejendomsmæglere skal således ikke efter de gældende regler drage omsorg for eller rådgive køber, men har alene pligt til at oplyse køber om relevante forhold ved ejendommen. I stedet skal der i dag udpeges en ansvarlig ejendomsmægler for hvert formidlingsopdrag, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget.

Erhvervsministeren nedsatte i marts 2021 en arbejdsgruppe (Arbejdsgruppen om eftersyn af sanktionsmuligheder for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, herefter Arbejdsgruppen), som reaktion på en række sager i ejendomsbranchen, som havde til formål at undersøge, om der er behov for andre eller skærpede sanktionsmuligheder

for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere for at forhindre omgåelse af reglerne i ejendomsbranchen.

I Arbejdsgruppens rapport kom Arbejdsgruppen med en række anbefalinger vedr. afgrænsningen af disciplinærnævnets kompetence, disciplinærnævnets sanktionsmuligheder, herunder samspillet med strafferetten og sanktioner ved ubetalte disciplinære bøder, herunder fængselsstraf. Arbejdsgruppen afleverede sin rapport til erhvervsministeren i juni 2021. I forbindelse med vurderingen af om de gældende regler er tidssvarende, har Arbejdsgruppen bl.a. lagt vægt på, om gruppens forslag til ændringer kan have en forebyggende og adfærdsregulerende effekt og herved øge incitamentet til at overholde reglerne. Arbejdsgruppen har endvidere lagt vægt på, om de foreslåede ændringer kan formodes at have en effekt på den type sager, hvor aktivitet i ejendomsbranchen er fortsat, selvom der har været ubetalte forfaldne bøder udstedt af disciplinærnævnet, navnlig øge incitamentet til at betale de disciplinære bøder.

### **3. Lovforslagets hovedpunkter**

3.1. Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmægler m.v.

#### **3.1.1. Gældende ret**

Disciplinærnævnet er en uafhængig administrativ klageinstans, der behandler klager fra forbrugere over godkendte ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet er ikke kun et klagenævn, men skal også medvirke til at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere samt ejendomsformidlingsvirksomheder og udstikke rammerne for god ejendomsmæglerskik.

Efter § 53, stk. 1, i bekendtgørelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. (herefter LOFE), har disciplinærnævnet mulighed for at sanktionere ejendomsmæglere med en advarsel, en bøde på maksimalt 300.000 kr., og efter stk. 2, kan disciplinærnævnet begrænse adgangen til at udøve ejendomsformidling og frakende godkendelsen i en periode fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre.

Efter § 53, stk. 4, i LOFE har disciplinærnævnet mulighed for at sanktionere ejendomsformidlingsvirksomheder med en advarsel eller en bøde på maksimalt 750.000 kr.

Disciplinærnævnet har i dag ikke mulighed for at udtale kritik eller sanktionere ejendomsmæglere med en betinget frakendelse.

Disciplinærnævnet offentliggør sine afgørelser på nævnets hjemmeside, jf. § 53, stk. 6, i LOFE. Ved offentliggørelsen skal klager, hvis denne er forbruger, anonymiseres. I afgørelser, hvor indklagede er frifundet, eller hvor nævnet har afvist at behandle sagen, skal indklagede anonymiseres ved offentliggørelsen. I afgørelser, hvor indklagede findes skyldig i de indbragte forhold, skal indklagede ikke anonymiseres i 2 år fra kendelsens offentliggørelse, jf. § 13, stk. 3 og 4, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Disciplinærnævnet offentliggør afgørelser på disciplinærnævnets hjemmeside, [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). På hjemmesiden er der en søgefunktion, hvor forbrugere kan fremsøge eventuelle afgørelser for en given ejendomsmægler eller ejendomsformidlingsvirksomhed.

I dag er der ikke et forbud mod at udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger, hvis den erhvervsdrivende har ubetalte forfaldne bøder udstedt af disciplinærnævnet.

I dag kan en erhvervsdrivende således fortsætte med erhvervsmæssige aktiviteter inden for ejendomsformidling, selvom den erhvervsdrivende har forfaldne ubetalte bøder udstedt af disciplinærnævnet.

Straffeloven indeholder dog 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. Bestemmelserne kan således, hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt, anvendes i relation til ejendomsformidlingsvirksomhed.

Det fremgår videre af straffelovens § 78, stk. 2, at den, der er dømt for strafbart forhold, kan udelukkes fra at udøve virksomhed, som kræver en særlig offentlig autorisation eller godkendelse, såfremt det udviste forhold begrundes en nærliggende fare for misbrug af stillingen eller hvervet.

Efter straffelovens § 79, stk. 1, kan domstolene i forbindelse med en straffesag frakende tiltalte retten til fortsat at udøve virksomhed omfattet af straffelovens § 78, stk. 2. Det samme gælder efter straffelovens § 79, stk. 2, 1. pkt., for udøvelsen af anden virksomhed – altså virksomhed, der ikke kræver særlig offentlig autorisation eller godkendelse.

Straffelovens § 131 bestemmer, at den, som offentligt eller i retsstridig hensigt udgiver sig for at have en offentlig myndighed eller offentlig bemyndigelse til en virksomhed, eller som uden offentlig bemyndigelse udøver en virksomhed, til hvilken sådan kræves, eller vedblivende udøver en virksomhed, til hvilken retten er ham frakendt, straffes med bøde eller fængsel indtil 6 måneder. Straffelovens § 131 vil efter omstændighederne kunne finde anvendelse i forhold til ejendomsmæglere, erhvervsmæglere eller formidlere i ejendomsbranchen, hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt.

LOFE omfatter ikke ejendomsformidling i forhold til erhvervsdrivende, hvilket betyder, at enhver kan optræde som formidler i sådanne forhold. På baggrund af dette kan en person således virke som erhvervsmægler uden særlig godkendelse, når aktiviteten ikke er rettet mod eller udføres for forbrugere. Det er dog den erhvervsdrivende, der har bevisbyrden for, at aktiviteten ikke er omfattet af LOFE.

Endelig bestemmer LOFE § 10, at Erhvervsstyrelsen kan fratage en ejendomsmægler godkendelsen, hvis ejendomsmægleren har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover. Er gælden ikke forfalden eller bliver gælden nedbragt tilstrækkeligt, kan godkendelsen på ny sættes i kraft efter anmodning, jf. LOFE § 11, stk. 2.

Hvis en godkendelse er bortfaldet, frataget eller frakendt, kan personen igen blive optaget i Ejendomsmæglerregistret, såfremt betingelserne i LOFE § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, er opfyldt, og hvis vedkommende ikke har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover, jf. LOFE § 11, stk. 2.

### 3.1.2. Erhvervsministeriets overvejelser

Arbejdsgruppen har overvejet, hvorvidt det vil være hensigtsmæssigt at indføre et forbud mod at udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger i henhold til LOFE, hvis den erhvervsdrivende har ubetalte forfaldne bøder udstedt af disciplinærnævnet.

Et forbud vil bl.a. indebære, at en ejendomsmægler, som har modtaget en disciplinærbøde, men ikke har betalt denne på trods af at den er forfalden, ikke ville kunne agere som ejendomsmægler eller være medhjælper i en ejendomsformidlingsvirksomhed med f.eks. titlen salg og vurdering, salg, salgskoordinator m.v. Det vil således gælde for både godkendte ejendomsmæglere og for personer, som ikke længere er godkendte ejendomsmæglere. Et forbud vil også indebære, at en virksomhed ikke ville

kunne fortsætte med f.eks. formidling af salg af fast ejendom til forbrugere, hvis virksomheden har en forfalden disciplinærbøde.

Det er Arbejdsgruppens opfattelse, at et forbud mod at udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger, vil have en forebyggende og adfærdsregulerende effekt - for både ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder - og herved skabe incitament til at betale bøder udstedt af disciplinærnævnet.

Det er Arbejdsgruppens opfattelse, at mulighed for straf med bøde eller fængsel ved ubetalte disciplinære bøder kræver indførelse af et forbud mod at udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger, hvis den erhvervsdrivende har ubetalte forfaldne bøder udstedt af disciplinærnævnet. En overtrædelse af et sådant forbud, vil kunne straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Erhvervsministeriet erklærer sig enig i, at et forbud vil have en forebyggende og adfærdsregulerende effekt og herved skabe incitament til at betale bøder udstedt af disciplinærnævnet.

Efter de gældende regler kan udfaldet af en sag ved disciplinærnævnet blive, at en ejendomsmægler har handlet kritisabelt, men hvor god ejendomsmæglerskik ikke kan siges at være tilsidesat. Et sådant forhold vil ikke medføre en sanktion og ejendomsmægleren undgår derfor at blive sanktioneret, fordi overtrædelsen ikke er alvorlig nok til en advarsel.

Arbejdsgruppen anbefaler, at disciplinærnævnet får mulighed for at udtale kritik i mindre alvorlige sager, som en formel irrettesættelse, der ikke er en frifindelse, men som er en mildere sanktion end en advarsel. Arbejdsgruppen anbefaler, at den pågældende ejendomsmæglers navn i disse tilfælde ikke offentliggøres på disciplinærnævnets hjemmeside.

Erhvervsministeriet vurderer, at muligheden for, at disciplinærnævnet kan udtale kritik i mindre alvorlige sager, som en formel irrettesættelse, vil have en forebyggende og adfærdsregulerende effekt samt skabe incitament til at overholde reglerne. Erhvervsministeriet vurderer ligeledes, at det ikke vil være proportionelt at offentliggøre navnet på de ejendomsmæglere, der får udtalt kritik.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at der på ejendomsmæglerområdet vil kunne opstå situationer, hvor der ikke er et fuldt tilstrækkeligt grundlag for at frakende en ejendomsmægler godkendelsen, men hvor forholdet dog er så groft, at det synes nødvendigt at kunne gøre ejendomsmægleren tydeligt opmærksom på, ved en mærkbar sanktion, at den udviste adfærd er uønsket og kan lede til en frakendelse af godkendelsen som ejendomsmægler, hvis den fortsættes. Det er derfor arbejdsgruppens opfattelse, at disciplinærnævnet bør have mulighed for at sanktionere ejendomsmæglere med en betinget frakendelse af den pågældende ejendomsmæglers godkendelse.

Arbejdsgruppen anbefaler, at afgørelser om betinget frakendelse offentliggøres i ikke anonymiseret form, og det bør være op til en konkret vurdering, hvorvidt en overtrædelse af LOFE i prøveperioden skal udløse fuldbyrdelse af den betingede frakendelse. Arbejdsgruppen anbefaler endvidere, at prøvetiden ved en betinget frakendelse bør være på mindst 1 år og højst 5 år, og en hovedregel om en prøvetid på 2 år synes at være passende. Det er endvidere Arbejdsgruppens opfattelse, at en sådan tydelig formaning vil have en gavnlig effekt, idet en betinget frakendelse giver et større incitament til at få den pågældende til at ophøre med den uønskede adfærd med lovovertrædelser, end det incitament, som den pågældende har med de sanktioner, som nævnet har til rådighed i dag.

Arbejdsgruppen anbefaler, at afgørelser om betinget frakendelse offentliggøres i ikke anonymiseret form.

Erhvervsministeriet vurderer, at muligheden for, at disciplinærnævnet kan sanktionere ejendomsmæglere med en betinget frakendelse i de sager, der har en vis grovhed, men ikke er så grove, at en ubetinget frakendelse kan komme på tale, ligeledes vil have en forebyggende og adfærdsregulerende effekt samt skabe incitament til at overholde reglerne.

En betinget frakendelse vil ikke i sig selv påvirke ejendomsmægleren mulighed for udøvelsen af sit erhverv eller muligheden for at være anført som ansvarlig ejendomsmægler på formidlingsopdrag.

Erhvervsministeriet vurderer, at det vil være proportionelt, at afgørelser om en betinget frakendelse offentliggøres i ikke anonymiseret form i 2 år fra afgørelsens offentliggørelse.

Bøder udstedt af disciplinærnævnet er gæld til det offentlige. Disciplinærnævnet oplyser, at der sjældent udstedes bøder på over 100.000 kr. og at der er få personer, der indbringes flere gange.

Det er Arbejdsgruppens opfattelse, at der ikke er behov for en udvidet mulighed for Erhvervsstyrelsens adgang til fratagelse af en ejendomsmæglers godkendelse ved forfaldne ubetalte bøder udstedt af disciplinærnævnet, så længe beløbsgrænsen i den gældende § 10 i LOFE harmonerer med praksis for bødestørrelser i disciplinærnævnet, dvs. indeholder en beløbsgrænse der gør bestemmelsen anvendeligt i praksis.

Arbejdsgruppen anbefaler, at beløbsgrænsen for forfalden gæld til det offentlige er ens både ved godkendelse som ejendomsmægler og genoptagelse. Arbejdsgruppen anbefaler, at beløbsgrænsen i LOFE § 6, stk. 2, nr. 2, og § 10 og § 11, stk. 2, harmonerer med praksis for bødestørrelser i disciplinærnævnet.

Erhvervsministeriet er enig i, at beløbsgrænsen for forfalden gæld til det offentlige bør være ens både ved godkendelse som ejendomsmægler og fratagelse og genoptagelse og bør harmonere med praksis for bødestørrelser i disciplinærnævnet.

### 3.1.3. Den foreslåede ordning

På denne baggrund foreslås det i lovforslagets § 1, nr. 33, at indføre forbud mod at udøve erhvervmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger i henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v., hvis den erhvervsdrivende har ubetalte forfaldne bøder udstedt af disciplinærnævnet. En overtrædelse af et sådant forbud vil kunne straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder. Der henvises i øvrigt til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 33.

Derudover foreslås det i lovforslagets § 1, nr. 29, at disciplinærnævnet får mulighed for at udtale kritik i mindre alvorlige sager, som en formel irrettesættelse, der ikke er en frifindelse, men som er en mildere sanktion end en advarsel. Tanken er, at det fastsættes ved bekendtgørelse, at den pågældende ejendomsmæglers navn skal i disse tilfælde ikke offentliggøres på disciplinærnævnets hjemmeside. Der henvises i øvrigt til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 29, 31.

Derudover foreslås det også i lovforslagets § 1, nr. 30, at disciplinærnævnet får mulighed for at sanktionere ejendomsmæglere med en betinget

frakendelse. Afgørelser om betinget frakendelse offentliggøres i ikke-anonymiseret form i 2 år fra afgørelsens offentliggørelse på disciplinærnævnets hjemmeside, og det bør være op til en konkret vurdering, hvorvidt en overtrædelse af LOFE i prøveperioden skal udløse fuldbyrdelse af den betingede frakendelse. Prøvetiden ved en betinget frakendelse bør være på mindst 1 år og højest 5 år, og en hovedregel om en prøvetid på 2 år vurderes, at være passende. Der henvises i øvrigt til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 30.

Endelig foreslås det i lovforslagets § 1, nr. 13 og 15, at beløbsgrænsen for forfalden gæld til det offentlige ved godkendelse som ejendomsmægler og fratagelse og genoptagelse ensrettes, således at beløbsgrænsen for fratagelse og genoptagelse nedsættes fra 100.000 kr. til 50.000 kr., som gælder ved godkendelse som ejendomsmægler. Erhvervsministeriet vurderer, at grænsen herefter også harmonerer med praksis for bødestørrelser i disciplinærnævnet. Der henvises i øvrigt til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 13 og 15.

### 3.2. Erhvervsmæssig rådgivning eller bistand ved af køb af fast ejendom

#### 3.2.1. Gældende ret

Der er ingen gældende regler i LOFE om erhvervsmæssig rådgivning eller bistand ved køb af fast ejendom.

Muligheden for at indbringe ejendomsmæglere der formidler køb af fast ejendom for disciplinærnævnet, blev afskaffet ved ikrafttrædelsen af den gældende LOFE i 2015, som ophævede den gamle lov på området. Baggrunden herfor var et ønske om at klargøre ejendomsmæglerens rolle over for forbrugeren og således særligt tydeliggøre, at ejendomsmægleren er sælgers repræsentant.

Udover LOFE §§ 48, 49 og 50 gælder der ikke særlige regler for køberformidling/køberrådgivning.

Ifølge de gældende regler, behandler disciplinærnævnet klager over godkendte ejendomsmæglere, der har tilsidesat deres pligter i forbindelse med formidling eller udbud af salg af fast ejendom i henhold til LOFE, jf. § 52, stk. 1, 1. pkt., i LOFE.

Det betyder, at personer, som agerer køberrådgiver, køberformidler, købermægler osv. og som har til opgave at varetage købers interesse i forbindelse med ejendomshandlen ikke kan indbringes for



disciplinærnævnet, uanset om personen er uddannet og godkendt som ejendomsmægler.

### 3.2.2. Erhvervsministeriets overvejelser

Arbejdsgruppen anbefaler, at der formuleres konkrete opgaver og pligter, samt en god skik-regel for rådgivning/formidling af køb af fast ejendom, som også bør gælde for godkendte ejendomsmæglere. Godkendte ejendomsmæglere, der agerer som køberformidlere/-rådgivere, bør ligeledes kunne indbringes for disciplinærnævnet for overtrædelse af disse pligter og god skik.

Det er Arbejdsgruppens opfattelse, at det kan synes problematisk, at det kun er den ene side af rådgivningen (sælgers ejendomsmægler) og ikke den anden side (i form af køberformidlere/-rådgivere), der kan indbringes for disciplinærnævnet.

Det er Arbejdsgruppens opfattelse, at en forbruger, som køber fast ejendom, og benytter sig af en køberformidler/-rådgiver, der er godkendt ejendomsmægler, bør kunne forvente, at køberformidlingen/-rådgivningen udøves efter de samme faglige standarder og på samme niveau, som den rådgivning sælger modtager fra ejendomsmægleren.

Erhvervsministeriet vurderer, at der bør fastsættes konkrete opgaver og pligter for erhvervsdrivende, der yder erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Køber i en ejendomshandel er også en forbruger, som der bør tages hensyn til i lige så høj grad som sælger af en ejendom.

Erhvervsministeriet vurderer ligeledes, at godkendte ejendomsmæglere, der yder erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, bør kunne indbringes for disciplinærnævnet, for overtrædelse af reglerne herom.

### 3.2.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 1-3, at LOFE skal finde anvendelse på erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 22, at nyaffatte LOFE §§ 48 og 49 om rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, således at bestemmelserne omhandler erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Det foreslås, at bestemmelsen i LOFE

§ 48 skal fastsætte konkrete opgaver og pligter, samt god skik for erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Det foreslås herved, at der ved erhvervsmæssig rådgivning eller bistand ved køb af fast ejendom, skal opfyldes konkrete opgaver og pligter, som vil blive nærmere fastsat i en ny bekendtgørelse, samt god skik for rådgivning eller bistand ved af køb af fast ejendom, som bør gælde for alle erhvervsdrivende, herunder godkendte ejendomsmæglere.

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 22, at der indsættes en hjemmel til, at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Det foreslås, at hjemlen udnyttes til at udstede en bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, som skal gælde for alle erhvervsdrivende – ikke kun godkendte ejendomsmæglere.

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 26, at godkendte ejendomsmæglere, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, skal kunne indbringes for disciplinærnævnet, for overtrædelse af reglerne herom.

Der henvises i øvrigt til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 1-8, 22 og 26.

3.3. Øvre grænse for antal personer en ansvarlig ejendomsmægler kan føre tilsyn med

3.3.1. Gældende ret

Efter de gældende regler i LOFE § 28, skal der udpeges en ansvarlig ejendomsmægler for hvert formidlingsopdrag, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Såfremt den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af andre personer, er den ansvarlige ejendomsmægler som udgangspunkt fortsat ansvarlig for disse personers handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til LOFE, herunder god ejendomsmæglerskik. Disse personer er som medhjælpere således underlagt den ansvarlige ejendomsmæglers tilsyn, men kan ikke ifalde et disciplinært ansvar.

Der er i dag ingen fast øvre grænse for hvor mange personer, som en ansvarlig ejendomsmægler må føre tilsyn med. Det er således primært den ansvarlige ejendomsmæglers eget ansvar ikke at påtage sig mere, end den pågældende kan håndtere. I særlige tilfælde kan der også ses på virksomhedens ansvar for, om fordelingen af ressourcerne mellem

ansvarlige ejendomsmæglere og andre personer i sig selv medfører, at arbejdsbyrden for den ansvarlige ejendomsmægler bliver urimelig stor.

### 3.3.2. Erhvervsministeriets overvejelser

Det er Arbejdsgruppens opfattelse, at der med de gældende regler kan være et incitament til at deponere sin godkendelse som ejendomsmægler eller fravælge at gennemgå uddannelsen som ejendomsmægler for at undgå at blive indbragt for disciplinærnævnet. En sådan adfærd kan føre til forøget risiko for overtrædelse af reglerne i LOFE, som ikke kan sanktioneres, og kan dermed motivere til ikke at uddanne og registrere sig som ejendomsmægler.

Arbejdsgruppen mener, at der kan være situationer, hvor medhjælperens overtrædelse vil kunne være vanskelig for den ansvarlige ejendomsmægler at opdage i tide. Samtidig er der i de gældende regler 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 og den ansvarlige mæglers opgave, kun at uddelegere opgaver til medhjælpere, som er kvalificerede til at udføre disse. Noget tyder på, at det kan være svært for den pågældende ansvarlige ejendomsmægler, der typisk er ansat at sætte en sådan grænse overfor sin arbejdsgiver.

Det er Arbejdsgruppens opfattelse, at det bør undersøges, om der i branchen eksisterer en hensigtsmæssig fordeling af ressourcerne mellem ansvarlige ejendomsmæglere og medhjælpere med henblik på at afdække, om der er behov for en lovbestemt grænse for, hvor mange medhjælpere en ansvarlig ejendomsmægler kan føre tilsyn med.

Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemmer udgør ca. 92 % af ejendomsmæglerbranchen. Dansk Ejendomsmæglerforening oplyser, at der i marts 2022 var ca. 7.000 personer beskæftiget i ejendomsmæglerbranchen, hvoraf ca. 3.500 var godkendte ejendomsmæglere og ca. 3.500 var personer, som ikke er godkendte ejendomsmæglere (som er underlagt obligatorisk efteruddannelse), og som er underlagt den ansvarlige ejendomsmæglers tilsyn, men ikke selv kan ifalde et disciplinært ansvar. Cirka halvdelen af de beskæftigede i ejendomsmæglerbranchen er således ikke uddannede ejendomsmæglere. Dertil oplyser Dansk Ejendomsmæglerforening, at der blandt foreningens medlemmer i stigende grad bruges eksterne konsulenter, og at der er stor variation i, hvor mange medhjælpere der er ansat i de enkelte ejendomsformidlingsvirksomheder. Nogle ejendomsformidlingsvirksomheder ansætter primært uddannede ejendomsmæglere, hvor andre

ejendomsformidlingsvirksomheder i større grad gør brug af muligheden for at ansætte medhjælpere.

I Erhvervsstyrelsens Analyse af dele af ejendomsmæglerområdet fra 2013 blev det påpeget, at risikoen ved udviklingen med mange medhjælpere, der ikke er godkendte ejendomsmæglere er, at registreringsordningen og titelbeskyttelsen langsomt mister sin betydning. Det anføres i analysen, at der herudover kan være en risiko for, at de mange uregistrerede medhjælpere i branchen kan betyde, at kvaliteten af de ydelser, der gives til forbrugerne, forringes.

Erhvervsministeriet mener, at det er u hensigtsmæssigt, hvis der med de gældende regler gives et incitament til at deponere sin godkendelse som ejendomsmægler eller fravælge at gennemgå uddannelsen som ejendomsmægler for at undgå at blive indbragt for disciplinærnavnet.

Erhvervsministeriet vurderer, at det ikke er muligt at gøre et personligt disciplinært ansvar gældende over for uregistrerede medhjælpere for ikke at overholde de pligter, som følger af LOFE, og god ejendomsmæglerskik.

Erhvervsministeriet er enig i, at der kan være situationer, hvor medhjælperens overtrædelse vil kunne være vanskelig for den ansvarlige ejendomsmægler at opdage i tide, herunder på grund af ressourcefordelingen mellem den ansvarlige ejendomsmægler og medhjælpere.

Selvom ejendomsformidlingsvirksomhedens ledelse kan holdes ansvarlig, hvis fordelingen af ressourcerne mellem ansvarlige ejendomsmæglere og medhjælpere i sig selv medfører, at arbejdsbyrden for en ansvarlig ejendomsmægler bliver urimelig stor, jf. LOFE § 52, stk. 2, og § 53, stk. 4, fritager dette ikke den ansvarlige ejendomsmægler for ansvar i de konkrete sager. Erhvervsministeriet anerkender, at det kan være svært for den pågældende ansvarlige ejendomsmægler at sætte en sådan grænse overfor sin arbejdsgiver.

En lovbestemt grænse, for hvor mange medhjælpere en ansvarlig ejendomsmægler kan føre tilsyn med, kan være med til at motivere til at uddanne og registrere sig som ejendomsmægler og kan dermed øge kvaliteten af de ydelser, der gives til forbrugerne.

En lovbestemt grænse, for hvor mange medhjælpere en ansvarlig ejendomsmægler kan føre tilsyn med, risikerer dog samtidig at øge behovet

for at ansætte ansvarlige ejendomsmæglere og derved øge det samlede omkostningsniveau i en ejendomsformidlingsvirksomhed. Alternativt vil en ejendomsformidlingsvirksomhed kunne blive tvunget til at skære ned på antallet af opgaver, som tages ind i virksomheden, hvilket risikerer at reducere konkurrencepresset på andre mæglere i det lokale område.

Erhvervsministeriet vurderer samlet, at en lovbestemt grænse for, hvor mange medhjælpere en ansvarlig ejendomsmægler kan føre tilsyn med, er nødvendig for at modvirke et uhensigtsmæssigt incitament i de gældende regler og øge forbrugerbeskyttelsen.

### 3.3.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 18, at der indføres en øvre grænse for, hvor mange personer en ansvarlig ejendomsmægler kan føre tilsyn med.

Det foreslås, at en ansvarlig ejendomsmægler maksimalt kan føre tilsyn med 5 medhjælpere. Der henvises i øvrigt til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 18.

## 3.4. Modernisering af reglerne for disciplinærnævnet og Nævnenes Hus

### 3.4.1. Gældende ret

LOFE § 51 indeholder regler om disciplinærnævnets sammensætning mv. Det følger af bestemmelsens stk. 1, at disciplinærnævnet består af 1 formand, som skal være 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. Erhvervsstyrelsen (i dag Nævnenes Hus) udpeger formand, eventuelt formandskab og medlemmer. Formandskab og medlemmer udpeges for en periode på 4 år.

Det fremgår af bemærkningerne til den gældende § 52 i LOFE, jf. Folketingstidende 2013-14, A, L 137 som fremsat, side 50, at disciplinærnævnet ikke kun er et klagenævn, men også skal medvirke til at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere samt ejendomsformidlingsvirksomheder og udstikke rammerne for god ejendomsmæglerskik. Disciplinærnævnet skal derfor også varetage andre end klagerens interesser, herunder offentlighedens interesse i, at konstaterede lovovertrædelser påtales og sanktioneres. Det fremgår ligeledes af bemærkningerne til den gældende § 52 i LOFE, jf. Folketingstidende 2013-14, A, L 137 som fremsat, side 49, at såfremt 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 disciplinærnævnets sagsbehandling. Det vil bero på en konkret vurdering fra disciplinærnævnet.

Det fremgår ikke af lovens bestemmelser, at disciplinærnævnet kan tage klagepunkter op af egen drift. Det fremgår af lovbemærkningerne til § 52 i LOFE at disciplinærnævnet - under iagttagelse af almindelige forvaltningsretlige regler - skal have en vis frihed til at udvide sagen efter de oplysninger og undersøgelser, der er fremkommet under sagsbehandlingen.

Disciplinærnævnet har allerede i dag adgang til at indgive en politianmeldelse, men ikke en pligt hertil. Hidtil har disciplinærnævnet ikke indgivet politianmeldelser.

Disciplinærnævnet offentliggør i dag ikke en liste med navne på ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder på baggrund af alle sanktioner, grove sanktioner og/eller ubetalte bøder.

Derudover anses det i dag ikke som en overtrædelse af god ejendomsmægleretik, hvis en ejendomsmægler ikke betaler en bøde udstedt af disciplinærnævnet.

Efter de gældende regler stiller Erhvervsstyrelsen sekretariatsbistand til rådighed for disciplinærnævnet og fastsætter en forretningsorden for nævnet. I forbindelse med etableringen af Nævnenes Hus i 2016 som en selvstændig styrelse under Erhvervsministeriet blev disciplinærnævnet og nævnets sekretariat overflyttet fra Erhvervsstyrelsen til Nævnenes Hus. Som følge heraf er det nu Nævnenes Hus, der anlægger de sager, hvor det er disciplinærnævnets afgørelser, der skal indbringes for domstolene.

### 3.4.2. Erhvervsministeriets overvejelser

I lovgivningen, der regulerer udpegninger af formandskab og medlemmer til uafhængige administrative klageinstanser, opereres der med flere måder at angive udpegningsperioden på, f.eks. "Et medlem udpeges for en periode på op til XX år" og "Et medlem udpeges for en periode på XX år".

For størstedelen af de uafhængige administrative klageinstanser anvendes udpegningsperioder på op til XX år, eller det fremgår udtrykkeligt, at udpegning af nye medlemmer i løbet af en udpegningsperiode sker for den resterende del af perioden.

Når et medlem udpeges for en periode på op til XX år, kan et nyt medlem, der udpeges, fordi et andet medlem udtræder inden periodens udløb, udpeges for den resterende del af perioden, således at udpegningsperioden udløber samtidig med de øvrige medlemmer af nævnet.

Når et medlem udpeges for en periode på XX år, kan et nyt medlem, der udpeges, fordi et andet medlem udtræder inden periodens udløb, kun udpeges for en ny periode af samme længde og ikke for den resterende del af perioden, som løber for de øvrige medlemmer i nævnet. Det har den betydning, at perioden for de forskellige medlemmers udpegning vil udløbe på forskellige tidspunkter.

Erhvervsministeriet finder, at det vil være hensigtsmæssigt at tilpasse udpegningsperioden for formand, formandskab og medlemmer bl.a. af disciplinærnævnet, så disse udpeges for en periode på op til 4 år i stedet for en periode på 4 år, således at udpegninger, der foretages i løbet af en udpegningsperiode, følger udpegningsperioden for nævnets øvrige medlemmer.

Dette vil betyde, at processen med indhentelse af indstillinger fra de indstillingsberettigede organisationer mv. kan ske samlet for hver ordinær periode, således at kun udpegninger, der sker efter udtræden i løbet af en udpegningsperiode, foretages uden for de ordinære udpegningsperioder. Forslaget vil dermed lette den administrative proces forbundet med udpegninger af nævnsmedlemmer for både Nævnenes Hus og for de indstillingsberettigede organisationer.

Arbejdsgruppens mener, at hvis det fremgår direkte af lovens bestemmelser, at disciplinærnævnet kan fortsætte sager og tage klagepunkter op af egen drift, vil det tydeliggøre, at disciplinærnævnet også varetager andre end klagerens interesser, herunder offentlighedens interesse i, at konstaterede lovovertrædelser påtales og sanktioneres. Det er endvidere Arbejdsgruppens opfattelse, at en tydeliggørelse heraf vil have en forebyggende og adfærdsregulerende effekt for ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder.

Erhvervsministeriet mener ligeledes, at en tydeliggørelse af disciplinærnævnets mulighed for at fortsætte sager og tage klagepunkter op af egen drift vil have en forebyggende og adfærdsregulerende effekt.

Arbejdsgruppen påpeger, at disciplinærnævnet behandler sager om, at godkendte ejendomsmæglere har tilsidesat de pligter, som følger af LOFE, forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmægleretik. Da reglerne om misbrug af titel alene angår personer, der ikke er godkendte ejendomsmæglere, vil det i udgangspunktet ikke være en naturlig opgave for et disciplinærnævn at foretage politianmeldelse af personer, der ikke er godkendte ejendomsmæglere. Det er på den baggrund Arbejdsgruppens opfattelse, at en egentlig pligt for disciplinærnævnet til at foretage politianmeldelse ikke vil være hensigtsmæssig. Såfremt disciplinærnævnet konstaterer, at en eller flere af de indklagede i en given sag anvender betegnelsen ejendomsmægler, uden at være godkendt ejendomsmægler, bør disciplinærnævnet efter Arbejdsgruppens opfattelse oversende de relevante sagsakter til Erhvervsstyrelsen med henblik på en vurdering af, om der skal indgives en politianmeldelse. Det er endvidere Arbejdsgruppens opfattelse, at en sådan praksis vil sikre, at der foretages en konkret vurdering i forhold til hver enkelt sag, og at der indgives politianmeldelse i de sager, hvor der findes grundlag herfor.

Erhvervsministeriet er enig i, at en pligt for disciplinærnævnet til at foretage politianmeldelse af personer, der ikke er godkendte ejendomsmæglere, ikke vil være hensigtsmæssig. Det er Erhvervsministeriets opfattelse, at den af Arbejdsgruppen foreslåede praksis vil sikre at der indgives politianmeldelse i de sager, hvor der findes grundlag herfor.

Arbejdsgruppen har overvejet, hvorvidt disciplinærnævnet bør offentliggøre en liste med navne på ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder på baggrund af alle sanktioner, grove sanktioner og/eller ubetalte bøder. Arbejdsgruppen har ligeledes overvejet, om sanktioner om betingede frakendelser bør fremgå af listen.

Det er Arbejdsgruppens opfattelse, at det ikke vil være proportionalt at offentliggøre en liste med navne på ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder på baggrund af alle sanktioner, og at der bør være en forudsigelighed af, hvornår en person eller virksomhed kommer på listen.

Det er Arbejdsgruppens opfattelse, at det vil være proportionelt, og at det kan have en forebyggende effekt, hvis disciplinærnævnet offentliggør en liste med navne over de ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder, der ikke betaler bøder udstedt af disciplinærnævnet, efter udløbet af betalingsfristen og efter de sædvanlige



rykkerprocedurer som har medført, at bøden er blevet oversendt til Gældsstyrelsen med henblik på inddrivelse.

Efter de gældende regler skal afgørelser, hvor en ejendomsmægler er fundet skyldig, anonymiseres efter 2 år. Det er Arbejdsgruppens opfattelse, at en øget mulighed for offentliggørelse ikke bør gå ud over en tidsmæssig begrænsning på 2 år, som er fundet proportionelt i forhold til forholdets karakter, privatlivets fred, forvaltningens tavshedspligt og de samfundsmæssige hensyn.

En øget mulighed for offentliggørelse af ejendomsmæglere, der ikke har betalt bøder udstedt af disciplinærnævnet, er efter Arbejdsgruppens opfattelse endnu mere indgribende end den nuværende mulighed for offentliggørelse, idet det omhandler fysiske personers økonomiske forhold. Derfor bør der i høre grad tages hensyn til privatlivets fred og sikre proportionalitet. Derfor er det Arbejdsgruppens opfattelse, at den tidsmæssige periode, hvor en ejendomsmægler kan stå på en sådan liste, bør forkortes.

På den baggrund er det Arbejdsgruppens opfattelse, at en ejendomsmægler eller ejendomsformidlingsvirksomhed ikke bør fremgå af listen i mere end 1 år. Ejendomsmægleren eller ejendomsformidlingsvirksomheden bør have mulighed for at kunne henvende sig til disciplinærnævnet med dokumentation for betaling af bøden inkl. eventuelle renter mv. (f.eks. ved fremvisning af en gældsattest udstedt af Gældsstyrelsen) for derved at blive slettet fra listen tidligere end efter 1 år.

Erhvervsministeriet er enig i Arbejdsgruppens overvejelser om offentliggørelse af en liste med navne over ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder. Erhvervsministeriet er ligeledes enig i Arbejdsgruppens opfattelse om offentliggørelse af en liste med navne over ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder, der ikke betaler bøder udstedt af disciplinærnævnet, og at en ejendomsmægler ikke bør fremgå af listen i mere end 1 år.

Arbejdsgruppen har endvidere overvejet, hvorvidt det bør anses for at være i strid med god ejendomsmæglerskik, hvis en ejendomsmægler ikke betaler en bøde, som er udstedt af disciplinærnævnet. Hertil har Arbejdsgruppen overvejet, hvorvidt disciplinærnævnet bør have mulighed for at genåbne sager af egen drift, hvor forfaldne bøder ikke er betalt.

Det er Arbejdsgruppens opfattelse, at det bør være en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, hvis en forfalden bøde til disciplinærnævnet ikke betales, og at det kan anses som en færdigbehandling af den pågældende sag, hvis disciplinærnævnet får mulighed for at genåbne sådanne sager af egen drift. Det er endvidere Arbejdsgruppens opfattelse, at en sådan praksis vil have en adfærdsregulerende effekt, og at det vil skabe større incitament til at betale bøder, der er udstedt af disciplinærnævnet.

Erhvervsministeriet vurderer, at det bør være en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, hvis en forfalden bøde til disciplinærnævnet ikke betales, da det vil have en adfærdsregulerende effekt, og at det vil skabe større incitament til at betale bøder, der er udstedt af disciplinærnævnet.

Endelig finder Erhvervsministeriet, at det vil være en naturlig konsekvens af overførelsen af disciplinærnævnet og dets sekretariat fra Erhvervsstyrelsen til Nævnenes Hus, at loven tilrettes så sekretariatsfunktionen for disciplinærnævnet hører under Nævnes Hus.

### 3.4.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås på den baggrund i lovforslagets § 1, nr. 24, at ændre § 51, stk. 1, 4. pkt., i LOFE, således at formandskab og medlemmer udpeges for en periode på op til 4 år i stedet for en periode på 4 år. Med forslaget kan udpegninger, der foretages i løbet af en udpegningsperiode, følge udpegningsperioden for nævnets øvrige medlemmer. Der er med forslaget ikke i øvrigt tilsigtet nogen ændringer i bestemmelsers anvendelsesområde.

Det foreslås endvidere i lovforslagets § 1, nr. 28, at det tydeliggøres i LOFE, at i tilfælde af at en klage er indgivet for disciplinærnævnet, kan disciplinærnævnet fortsætte sagsbehandlingen, selvom klager tilbagekalder klagen, og at disciplinærnævnet ligeledes kan tage klagepunkter op af egen drift, hvis nævnet finder grundlag herfor.

Endelig foreslås i lovforslagets § 1, nr. 28, at disciplinærnævnet skal oversende relevante sagsakter til Erhvervsstyrelsen med henblik på en vurdering af, om der bør indgives en politianmeldelse, når disciplinærnævnet konstaterer, at en eller flere af de indklagede i en given sag anvender betegnelsen ejendomsmægler, uden at være godkendt ejendomsmægler.

Derudover foreslås i lovforslagets § 1, nr. 31, at disciplinærnævnet offentliggør en liste med navne over de ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder, der har forfaldne ubetalte bøder udstedt

af disciplinærnævnet. Tanken er at reglerne i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere for offentliggørelse ændres, således at en ejendomsmægler ikke fremgår af listen i mere end 1 år.

Endvidere foreslås i lovforslagets § 1, nr. 28, at det skal fremgå af loven, at det anses som en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, hvis en ejendomsmægler ikke betaler en bøde udstedt af disciplinærnævnet.

Endelig foreslås det i lovforslagets § 1, nr. 40, at bestemmelserne i lovens kapitel 7 om disciplinærnævnet, kapitel 8 om udveksling af oplysninger og kapitel 10 om klageadgang, præciseres, så det fremgår, at hvor det er Erhvervsstyrelsens afgørelser, der skal indbringes for domstolene, er det fremover Erhvervsstyrelsen, der anlægger sag ved domstolene, mens det er Nævnenes Hus, der anlægger sag vedrørende prøvelse af disciplinærnævnets afgørelser i de omhandlede tilfælde.

Der henvises i øvrigt til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 24, 28, 31, 40.

### 3.5. Afskaffelse af klagegebyret

#### 3.5.1. Gældende ret

Efter den gældende § 52 i LOFE, kan Erhvervsstyrelsen fastsætte nærmere regler om, at klageren skal betale et gebyr til disciplinærnævnet for at få behandlet en klage. Denne bemyndigelse er udnyttet i bekendtgørelse nr. 356 af 18. april 2016 om gebyr vedrørende klager til og driften af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

For behandling af en klage ved disciplinærnævnet opkræves i dag et gebyr på 250 kr. Gebyret opkræves alene hos forbrugere, jf. § 4, stk. 1, nr. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. Gebyret tilbagebetales til forbrugeren, hvis denne får helt eller delvist medhold i klagen.

#### 3.5.2. Erhvervsministeriets overvejelser

Klagegebyret for indbringelse af en klage til disciplinærnævnet blev indført i 2015. Baggrunden for indførelsen af klagegebyret var, at klagegebyret skulle medvirke til, at forbrugerne nøje overvejer, hvorvidt der er grundlag for at indlevere en klage til disciplinærnævnet for at sikre, at antallet af åbenbart grundløse klager mindskes.

Disciplinærnævnet oplyser, at modtagelse/afvisning af åbenbart grundløse klager sker meget sjældent, og at nævnet ikke efter 1. januar 2017 har haft grundlag for at afvise en klage som værende åbenbart grundløs.

I 2020 blev der indbetalt 9.500 kr. i form af klagegebyrer til disciplinærnævnet, hvilket svarer til 38 klager. I den forbindelse blev der returneret 5.700 kr., hvilket svarer til 23 klager. Dette indebærer, at klagegebyret i 2020 bidrog til finansieringen af disciplinærnævnet med 3.750 kr. Det vil sige, at klagegebyret i 2020 udgjorde 0,19 % ud af disciplinærnævnets samlede indtægter. Derudover er det relevant at bemærke, at der er administrativt arbejde - og dermed udgifter - forbundet med både opkrævning af klagegebyret og eventuel tilbagebetaling af klagegebyret, i de sager, hvor klageren får medhold. Klagegebyret har således en meget begrænset finansiell betydning for driften af disciplinærnævnet i dag og formodes nærmere at være en udgift for disciplinærnævnet, henset til det administrative arbejde, der er forbundet med tilbagebetaling af klagegebyrer.

Advokatnævnet opkræver et klagegebyr på 500 kr. Klagegebyret blev indført i 2020, og formålet med ændringen var bl.a. at søge at mindske antallet af åbenbart grundløse klager med henblik på at sikre, at Advokatnævnet kan bruge sine ressourcer bedst muligt. I forbindelse med indførelsen af gebyret, blev der hentet inspiration fra Revisornævnet, hvor der ligeledes er et klagegebyr på 500 kr. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige behandler klager over tilstandsrapporter, der er udarbejdet under huseftersynsordningen (klagesager). Disciplinær- og klagenævnet kan af egen drift indlede en disciplinærsag mod en bygningssagkyndig og klagegebyret for klagesager er 275 kr.

Ved sammenligningen af klagegebyret, er det dog relevant at være opmærksom på, at der er etableret et offentligt tilsyn med både advokater og revisorer, men at der ikke er et offentligt tilsyn med ejendomsmæglere. Det er også relevant at være opmærksom på, at det typisk er forbrugere, der klager i sager om ejendomshandel, hvorimod det typisk er Erhvervsstyrelsen i forbindelse med tilsyn eller private erhvervsdrivende der klager over revisorer. Derudover er det en relevant forskel, at disciplinærnævnet har mulighed for at fortsætte og i visse tilfælde udvide en sag uafhængigt af forbrugerens klage – det kan Advokatnævnet f.eks. ikke.

Der er ikke etableret et offentligt tilsyn med ejendomsmæglere, og forbrugere er ikke altid klar over, om ejendomsmæglere handler i overensstemmelse med deres pligter iht. LOFE og god ejendomsmægleretik. Det er derfor Arbejdsgruppens opfattelse, at det er vigtigt, at når en forbruger fatter mistanke om en overtrædelse, at

forbrugeren ikke på grund af et klagegebyr afholder sig fra at klage til disciplinærnævnet.

Det er Arbejdsgruppens opfattelse, at flere forbrugere formentlig vil klage hvis klagegebyret afskaffes, og at det vil have en forebyggende og adfærdsregulerende effekt for både ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder samt skabe incitament til at overholde reglerne.

Derudover har klagegebyret en meget begrænset finansiel betydning for driften af disciplinærnævnet i dag og formodes nærmere at være en udgift for disciplinærnævnet, henset til det administrative arbejde, der er forbundet med inddrivelse og tilbagebetaling af klagegebyrer.

Det er på den baggrund Erhvervsministeriets opfattelse, at det vil være hensigtsmæssigt at afskaffe klagegebyret.

### 3.5.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 28, at afskaffe klagegebyret for at få behandlet en sag af disciplinærnævnet. Der henvises til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 28.

## 3.6. Oplysninger i Ejendomsmæglerregistret

### 3.6.1. Gældende ret

Erhvervsstyrelsen fører som registreringsmyndighed på erhvervsområdet en række offentligt tilgængelige registre, herunder CVR og Ejendomsmæglerregistret.

Erhvervsstyrelsen kan i medfør af § 5, stk. 3, i LOFE fastsætte nærmere regler om Ejendomsmæglerregistrets førelse. Denne bemyndigelse er udmøntet i bekendtgørelse nr. 6 af 6. januar 2016 om godkendelse og registrering af ejendomsmæglere og optagelse i Ejendomsmæglerregistret. Bekendtgørelsen fastsætter nærmere regler om kravene for at blive optaget i Ejendomsmæglerregistret, men ikke om hvilke oplysninger der offentliggøres i registeret.

Erhvervsstyrelsens Ejendomsmæglerregister er et offentligt register og fremgår af CVR.

Det fremgår af § 8, stk. 2, i LOFE, at en ejendomsmægler, der har deponeret sin godkendelse fra Ejendomsmæglerregistret, slettes fra Ejendomsmæglerregisteret. Det samme gør sig gældende når en

ejendomsmæglers godkendelse bortfalder, fratages eller frakendes, jf. § 11, stk. 1, i LOFE. I praksis slettes en ejendomsmægler, der deponerer sin godkende, ikke fra Ejendomsmæglerregistret. I praksis ændrer ejendomsmægleren status fra aktiv til deponeret i Ejendomsmæglerregistret. Det samme gør sig gældende når en ejendomsmæglers godkendelse bortfalder, fratages eller frakendes.

### 3.6.2. Erhvervsministeriets overvejelser

Erhvervsministeriet vurderer, at lovteksten bør bringes i overensstemmelse med funktionaliteten i Ejendomsmæglerregistret, således det fremgår at en deponering af en godkendelse registreres som deponering. Det samme gør sig gældende for bortfald, fratagelse og frakendelse af godkendelse.

### 3.6.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås i lovforslagets § 1, nr. 11, 12 og 14-16, at lovteksten bringes i overensstemmelse med funktionaliteten i Ejendomsmæglerregistret, således at en deponering af en godkendelse fremgår som deponering. Det samme gør sig gældende for bortfald, fratagelse og frakendelse af godkendelse.

Der henvises i øvrigt til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 11, 12 og 14-16.

## 3.7. Lov om juridisk rådgivning

### 3.7.1. Gældende ret

Lov om juridisk rådgivning finder i medfør af lovens § 1, stk. 1, anvendelse på enhver, der i erhvervsmæssigt øjemed driver virksomhed med rådgivning af overvejende juridisk karakter, når modtageren af rådgivningen (forbrugeren) hovedsagelig handler uden for sit erhverv. Rådgiveren har bevisbyrden for, at rådgivningen ikke er omfattet af loven. Af de specielle bemærkninger til bestemmelsen fremgår, at rådgivning af overvejende juridisk karakter skal forstås sådan, at rådgiverens hovedydelse består i juridisk rådgivning. Er den juridiske rådgivning accessorisk i forhold til anden rådgivning, falder rådgivningen uden for lovens anvendelsesområde, jf. Folketingstidende 2005-06, tillæg A, side 1995.

Det følger af lovens § 1, stk. 2, at loven ikke omfatter juridisk rådgivning, der ydes af advokater som led i udøvelsen af selvstændig advokatvirksomhed. Det fremgår af de almindelige bemærkninger til bestemmelsen, at undtagelsen er begrundet i, at sådanne advokater er omfattet af retsplejelovens regler, jf. jf. Folketingstidende 2005-06, tillæg A side 1989.

Det følger endvidere af lovens § 1, stk. 3, at loven ikke omfatter juridisk rådgivning ydet af finansielle virksomheder, i det omfang økonomi- og erhvervsministeren har udstedt regler om god skik på det pågældende område. Det fremgår af de almindelige bemærkninger til bestemmelsen, at undtagelsen er begrundet i, at der på tidspunktet, hvor forslaget til lov om juridisk rådgivning blev fremsat, for disse virksomheder allerede var fastsat regler om god skik i forbindelse med rådgivning, jf. Folketingstidende 2005-06, tillæg A, side 1989.

Det fremgår af § 2, stk. 6, i lov om juridisk rådgivning, at en rådgiver ikke må modtage betroede midler fra kunden eller på kundens vegne.

Det fremgår endvidere af § 2, stk. 7, i lov om juridisk rådgivning, at en rådgiver ikke må yde rådgivning i en sag i tilfælde, hvor rådgiveren selv eller dennes nærtstående har en særlig personlig eller økonomisk interesse i sagens udfald. Det samme gælder i tilfælde, hvor rådgiveren eller dennes nærtstående samtidig rådgiver eller tidligere i samme sag har rådgivet andre, der har en sådan interesse.

Det fremgår videre af § 3 i lov om juridisk rådgivning, at forbrugerombudsmanden fører tilsyn med overholdelse af loven og forskrifter udstedt i medfør af lovens § 2, stk. 8. Tilsynet føres efter markedsføringslovens regler.

### 3.7.2. Erhvervsministeriets overvejelser

Der gælder i dag ingen undtagelser fra lov om juridisk rådgivnings anvendelsesområde i forhold til erhvervsmæssig juridisk rådgivning i forbindelse med køb af fast ejendom. Erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, som har karakter af juridisk rådgivning, er således efter omstændighederne omfattet af lov om juridisk rådgivning og den tilhørende bekendtgørelse om god skik for juridisk rådgivning.

Hvis den erhvervsdrivendes rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom har karakter af juridisk rådgivning, vil rådgivningen således efter omstændighederne være omfattet af lov om juridisk rådgivning og bekendtgørelse nr. 684 af 22. juni 2006 om god skik for juridisk rådgivning.

Med lovforslaget foreslås anvendelsesområdet for LOFE udvidet til også at omfatte erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Derudover vil hjemlen i den foreslåede § 48, stk. 7, i LOFE,

til at udstede en bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom blive udnyttet.

Dette indebærer, at både lov om juridisk rådgivning med tilhørende bekendtgørelse og LOFE med tilhørende bekendtgørelse vil finde anvendelse på erhvervsmæssig rådgivning eller bistand ydet i forbindelse med køb af fast ejendom. Efter Erhvervsministeriets opfattelse er denne retsstilling uhensigtsmæssigt, idet de nævnte regelsæt indeholder bestemmelser, der er indbyrdes modstridende i forhold til reguleringen af interessekonflikter, betroede midler og tilsyn.

### 3.7.3. Den foreslåede ordning

Med henblik på at undgå uoverensstemmelser mellem lov om juridisk rådgivning og LOFE foreslås det, at der i LOFE og i den tilhørende bekendtgørelse gennemføres en særskilt regulering af interessekonflikter, betroede midler og tilsyn ved juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom.

Det foreslås derfor, at det i lovforslagets § 2 fastsættes, at § 2, stk. 6 og 7, i lov om juridisk rådgivning ikke omfatter erhvervsmæssig juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom, i det omfang der er fastsat særskilte regler herom. Det foreslås endvidere, at det samme sted fastsættes, at § 3 i lov om juridisk rådgivning ikke omfatter ikke erhvervsmæssig juridiske rådgivning ydet af en godkendt ejendomsmægler.

Dette indebærer, at de nævnte områder fremover vil være reguleret af LOFE og i den tilhørende bekendtgørelse for så vidt angår juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom.

Herefter vil køberrådgiveren fremover kunne modtage betroede midler i det omfang, erhvervsministeren har udstedt regler om erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Endvidere vil interessekonflikter være reguleret af den foreslåede § 48, stk. 6, i LOFE, hvorefter der må ydes rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, hvis køberen oplyses om interessekonflikten. Endelig vil Forbrugerombudsmanden ikke føre tilsyn med godkendte ejendomsmæglere.

De øvrige bestemmelser i lov om juridisk rådgivning vil fortsat finde anvendelse hvad angår juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom.



Hvis lovforslaget vedtages, vil der administrativt og i overensstemmelse med ovenstående blive skabt overensstemmelse mellem bekendtgørelse om god skik for juridisk rådgivning og den bekendtgørelse, der vil blive udstedt med hjemmel i LOFE.

#### **4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige**

I 2020 blev der indbetalt 9.500 kr. i form af klagegebyrer til disciplinærnævnet, hvilket svarer til 38 klager. I den forbindelse blev der returneret 5.700 kr., hvilket svarer til 23 klager. Dette indebærer, at klagegebyret i 2020 bidrog til finansieringen af disciplinærnævnet med 3.750 kr. Det vil sige, at klagegebyret i 2020 udgjorde 0,19 % ud af disciplinærnævnets samlede indtægter. Derudover er det relevant at bemærke, at der er et administrativt arbejde – og dermed udgifter – forbundet med både opkrævning af klagegebyret og eventuel tilbagebetaling af klagegebyret, i de sager, hvor klageren får medhold. Lovforslaget del om en ændring af LOFE vurderes således at medføre positive implementeringskonsekvenser på grund af et mindre ressourceforbrug i Nævnenes Hus som følge af fjernelsen af klagegebyret.

Erhvervsministeriet vurderer, at lovforslaget efterlever principperne om digitaliseringsklar lovgivning.

Lovforslaget er udformet i overensstemmelse med princip 1, om enkle og klare regler, idet de vil blive udformet på en entydig og konsistent måde.

Lovforslaget understøtter digital kommunikation i overensstemmelse med princip 2, idet lovforslaget ikke ændrer på, at kommunikation med ejendomsmæglere foregår digitalt.

Lovforslaget opfylder princip 3 om mere automatisk sagsbehandling, idet sagsbehandling vedrørende optagelse i Ejendomsmæglerregistret eller indgivelse af en klage til disciplinærnævnet foregår digitalt.

Lovforslaget understøtter princip 4 om sammenhæng på tværs – ensartede begreber og genbrug af data, idet der med lovforslaget vil blive taget udgangspunkt i de begreber, der allerede følger af lovgivningen.

Lovforslaget behandles i overensstemmelse med princip 5 om tryk og sikker datahåndtering som en naturlig følge af, at datasikkerhed prioriteres højt af myndighederne.

Ved udarbejdelsen af lovforslaget er der taget hensyn til princip 6 om anvendelse af offentlig infrastruktur, da ændringerne ikke vil påvirke den måde, hvorpå personer i dag indsender ansøgning om optagelse i Ejendomsmæglerregisteret eller indsender en klage til disciplinærnævnet.

Endeligt er der ved udarbejdelsen af lovforslaget taget hensyn til princip 7 om forebyggelse af snyd og fejl, da der ikke ændres i de gældende regler, hvorefter Erhvervsstyrelsen kontrollerer og godkender alle ansøgninger om godkendelse som ejendomsmægler og optagelse i Ejendomsmæglerregisteret.

### **5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.**

Erhvervsstyrelsens Område For Bedre Regulering (OBR) har vurderet, at lovforslaget medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet. Disse konsekvenser vurderes at være under 4 mio. kr., hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.

Dog vurderes at lovforslaget medfører øvrige efterlevelsomkostninger for erhvervslivet, idet en lovbestemt grænse for hvor mange medhjælpere en ansvarlig ejendomsmægler kan føre tilsyn med, kan risikere at øge behovet for at ansætte ansvarlige ejendomsmæglere og derved øge det samlede omkostningsniveau i en ejendomsformidlingsvirksomhed. Alternativt vil en ejendomsformidlingsvirksomhed kunne blive tvunget til at skære ned på antallet af opgaver, som tages ind i virksomheden, hvilket risikerer at reducere konkurrencepresset på andre mæglere i det lokale område. Hertil skal det bemærkes, at der er stor variation i, hvor mange medhjælpere der er ansat i de enkelte ejendomsformidlingsvirksomheder. Nogle ejendomsformidlingsvirksomheder ansætter primært uddannede ejendomsmæglere, hvor andre ejendomsformidlingsvirksomheder i større grad gør brug af muligheden for at ansætte medhjælpere.

Lovforslagets del om, at godkendte ejendomsmæglere, der agerer som køberformidlere/-rådgivere ligeledes skal kunne indbringes for disciplinærnævnet, kan medføre en stigning i antallet af sager, der indbringes for nævnet. Det vurderes, at det ikke vil få betydning for disciplinærnævnets sammensætning, men idet disciplinærnævnets kompetence alene udvides til sager der vedrører personer, der allerede er godkendte ejendomsmæglere, vil udvidelsen af nævnets kompetence ikke i sig selv føre til en øget indtægt til nævnet i form af det gebyr, som ejendomsmæglerne betaler til driften af nævnet. Og idet de foreslåede ændringer kan medføre en stigning i antallet af sager til nævnet, kan

ændringerne også betyde højere økonomiske omkostninger til at drive nævnet, hvilket vil kunne betyde en forhøjelse af gebyropkrævningen fra ejendomsmæglerne.

#### **6. Administrative konsekvenser for borgerne**

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

#### **7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser**

Lovforslaget har ikke miljø- og naturmæssige konsekvenser.

#### **8. Klimamæssige konsekvenser**

Lovforslaget har ikke klimamæssige konsekvenser.

#### **9. Hørte myndigheder og organisationer mv.**

Et udkast til lovforslaget har i perioden fra den 22. juli 2022 til den 2. september 2022 været sendt i høring og i fornyet høring den xx. februar 2023 til den xx.xx.2023.

Et udkast til lovforslaget har været sendt i høring fra den 22. juli 2022 til den 2. september 2022 hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

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, Arbejdstilsynet, 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, Børne- og Undervisningsministeriet, 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, 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, Datatilsynet, De Fries & Tufekovic IP, Den Danske Aktuarforening, Den Danske Dommerforening, Den Danske Finansanalytikerforening, Den Danske Fondsmæglerforening, Det Økonomiske Råds Sekretariat, Digitaliseringsstyrelsen, 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, Erhvervsstyrelsens Området for Bedre Regulering, F.L. Smidth & Co. A/S, Ferring A/S, Ferrosan A/S, FH – Fagbevægelsens Hovedorganisation, Finans Danmark, Finansforbundet, Finansiell Stabilitet, Finanssektorens Arbejdsgiverforening, Finansministeriet, Finanstilsynet, First North, Fiskeristyrelsen, 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, Forsvarsministeriet, Forumadvokater A/S, Fotobranchen, Frederiksberg Kommune, FSR – Danske Revisorer, Færøernes Landsstyre (Rigsombudsmanden), Gea NIRO A/S, Geodatastyrelsen, GN Store Nord A/S, Gorrissen 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, HORESTA, Horten, Høiberg ApS, Ingeniørforeningen i Danmark, Inspicos, Institut for Menneskerettigheder, Intertrust (Denmark), IT-Branchen, Justitsministeriet, KBH – Commerce & Culture, KFUM's Sociale Arbejde i Danmark, Kirk Larsen & Ascanius, Kirkeministeriet, KL, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, Komiteen for god Selskabsledelse, Komiteen for sundhedsoplysning, Kommunekredit, Kommunernes Landsforening, Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Kooperationen, Kristelig Arbejdsgiverforening,

## UDKAST

Kristelig Fagbevægelse, Kromann Reumert, Kræftens bekæmpelse, Kulturministeriet, Kuratorforeningen, Københavns Kommune, 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, Lægemiddelstyrelsen, Løje IP, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Managementrådgiverne, Miljøministeriet, Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, 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, Ostehandlerforeningen 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, Sikkerhedsstyrelsen, Sirius Advokater, Skatteministeriet, Skattestyrelsen, SMVdanmark, Social- og ældreministeriet, Statsadvokaten for Særlig kriminalitet, Statsadvokaturen for Særlig Økonomisk og International Kriminalitet, Syddansk Universitet, Statsministeriet, Sportsbranchen DK, Sundhedsministeriet, Sundhedsstyrelsen, Syddansk Universitet, Sø- og Handelsretten, Søfartsstyrelsen, Takeda A/S, Teknologisk Institut, Transportministeriet, TROPA, Uddannelses- og Forskningsministeriet, Udenrigsministeriet, Udlændinge- og Integrationsministeriet, 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.

Et udkast til lovforslaget har i perioden fra den xx. februar 2023 til den xx.xx.2023 været sendt i fornyet høring. Høringsperioden er forkortet, idet lovforslaget har været i høring tidligere. Udkastet er sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

[...]

## 10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	—
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Lovforslaget del om en ændring af LOFE vurderes at medføre positive implementeringskonsekvenser på grund af et mindre ressourceforbrug i Nævnens Hus som følge af fjernelsen af klagegebyret.	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Lovforslagets del om, at godkendte ejendomsmæglere, der agerer som køberformidlere/-rådgivere ligeledes skal kunne indbringes for disciplinærnævnet, kan medføre en stigning i antallet af sager, der indbringes for nævnet, kan betyde højere økonomiske omkostninger til at drive nævnet, hvilket vil kunne betyde en forhøjelse af gebyrprokrævningen fra ejendomsmæglerne.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Erhvervsstyrelsens Område For Bedre Regulering (OBR) har vurderet, at det samlede lovforslag medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet. Disse konsekvenser vurderes at være under 4 mio. kr.,

## UDKAST

		hvorfor de ikke kvantificeres nærmere.
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Ikke relevant.	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	Ja	Nej x

### *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

#### *Til § 1*

Til nr. 1

Det følger af den gældende § 1, stk. 1, nr. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. (LOFE), at loven finder anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom.

Det foreslås, at der efter »ejendom« indsættes et komma og at ordet »og« udgår.

Ændringen er en konsekvens af, at det ved lovforslagets § 1, nr. 3, foreslås at der indsættes et nyt nr. 3, i den gældende § 1, stk. 1, i LOFE.

Til nr. 2

Det følger af den gældende § 1, stk. 1, nr. 2, i LOFE, at loven finder anvendelse ved erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom.

Det foreslås at, ordlyden ændres fra »ejendom« til »ejendom, og«.

Ændringen er en konsekvens af, at det ved lovforslagets § 1, nr. 3, foreslås at der indsættes et nyt nr. 3, i den gældende § 1, stk. 1, i LOFE.

Til nr. 3

Der er ingen gældende regler i LOFE om erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Det foreslås at indsætte et nyt § 1, stk. 1, nr. 3, hvorefter loven finder anvendelse på erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Ændringen vil medføre, at lovens anvendelsesområde udvides til også at omfatte erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Læs nærmere herom i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 22.

Til nr. 4

Det følger af den gældende § 1, stk. 2, i LOFE, at med undtagelse af reglerne i § 19, stk. 3, §§ 21, 27 og 36, § 37, stk. 1, nr. 3 og 4, og stk. 2 og 3, og §§ 39, 40, 41, 42 og 46 gælder kapitel 4 og 5 ikke for aktiviteter omfattet af stk. 1, nr. 2.

Det foreslås at indsætte et *nyt 2. pkt.*, hvorefter at kapitel 5 ikke gælder for aktiviteter omfattet af stk. 1, nr. 3.

Bestemmelsen vil betyde, at bestemmelserne i kapitel 5 om ejendomsformidling ikke vil finde anvendelse ved erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. De øvrige bestemmelser i loven vil således finde tilsvarende anvendelse ved erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Til nr. 4

Det følger af den gældende § 1, stk. 4, i LOFE, at §§ 48 og 49 gælder for enhver erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med omsætning af fast ejendom.

Det foreslås at nyaffatte § 1, stk. 4, således at §§ 48 og 49 gælder for enhver erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, dog ikke jordfordelingsplanlæggere som led i udøvelsen af jordfordelingsprocessen, advokater som led i udøvelsen af selvstændig advokatvirksomhed, samt finansielle virksomheder for så vidt der er selvstændige regler som regulerer det pågældende erhverv.

Nyaffattelsen vil medføre, at §§ 48 og 49 i LOFE som udgangspunkt vil gælde for enhver erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i



forbindelse med køb af fast ejendom. Bestemmelserne vil således ikke kun gælde for godkendte ejendomsmæglere, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Nyaffattelsen skal ses i sammenhæng med at §§ 48 og 49 i LOFE foreslås nyaffattet, jf. lovforslagets § 1, nr. 22, hvorefter bestemmelserne fastsætter regler om erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Nyaffattelsen vil endvidere medføre, at §§ 48 og 49 i LOFE ikke vil gælde for jordfordelingsplanlæggere som led i udøvelsen af jordfordelingsprocessen i henhold til lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.v. (jordfordelingsloven), jf. lovebekendtgørelse nr. 31 af 4. januar 2017, da dette er særskilt reguleret i jordfordelingsloven og bekendtgørelse nr. 331 af 25. marts 2013 om jordfordeling. Ændringen vil ligeledes medføre, at §§ 48 og 49 ikke vil gælde for advokater som led i udøvelsen af selvstændig advokatvirksomhed, samt finansielle virksomheder for så vidt der er selvstændige regler som regulerer det pågældende erhverv. Undtagelsen af advokater som led i udøvelsen af selvstændig advokatvirksomhed, skal ses i sammenhæng med at dette er omfattet af retsplejelovens regler om advokater. Undtagelsen af finansielle virksomheder skal ses i sammenhæng med, at finansielle virksomheder allerede i dag er omfattet af god skik-regler i forbindelse med rådgivning. Desuden fører Finanstilsynet tilsyn med finansielle virksomheders overholdelse af reglerne.

Til nr. 6

Der er i dag ingen regler om lovens anvendelsesområde i forhold til den faste ejendoms beliggenhed i forbindelse med erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Det følger af den gældende § 3, stk. 1, i LOFE, at loven finder anvendelse, uanset hvor den faste ejendom er beliggende, når en væsentlig del af den erhvervsmæssige formidling af salg af fast ejendom eller det erhvervsmæssige udbud og salg af fast ejendom udføres i Danmark, jf. dog stk. 2.

Det foreslås at *stk. 1*, ændres, ved at tilføje erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Herefter vil gælde, at loven ligeledes finder anvendelse, uanset hvor den faste ejendom er beliggende, når en væsentlig del af den erhvervsmæssige rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom udføres i Danmark.

Det betyder, at §§ 48 og 49 i LOFE, om erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af en fast ejendom, også vil finde anvendelse, hvis en væsentlig del af den erhvervsmæssige rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af en fast ejendom udføres i Danmark. Det vil f.eks. være tilfældet hvis rådgivningen eller bistanden i forbindelse med køb af en udenlandsk ejendom sker fra et forretningssted i Danmark.

Loven vil ikke gælde, hvis en dansk forbruger tager til udlandet og henvender sig hos en udenlandsk erhvervsdrivende, som yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, herunder en dansk erhvervsdrivende, som har bosat sig i udlandet, eller en udenlandsk filial af en dansk virksomhed, som yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. I så fald vil det pågældende lands regler finde anvendelse. Loven vil således ikke finde anvendelse på ydelser om rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, der annonceres og gennemføres uden for Danmark, uanset om en dansk forbruger eller dansk erhvervsdrivende 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 erhvervsdrivende med forretningssted i Danmark, kan der opstå tvivl om lovens anvendelse. Det vil i så fald bero på en konkret vurdering.

Det bemærkes i øvrigt, at reglen suppleres af de generelle regler om international privatret, der finder anvendelse i forhold til bl.a. valg af værneting, og hvilket lands regler der skal anvendes på kontraktlige forpligtelser. En konsekvens heraf er, at stk. 1 ikke finder anvendelse, hvis andet følger af lovebekendtgørelse nr. 139 af 17. februar 2014 om gennemførelse af konvention om, hvilken lov der skal anvendes på kontraktlige forpligtelser, m.v.

Ændringen skal ses i sammenhæng med, at der i de foreslåede §§ 48 og 49 i LOFE indføres nye regler om rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Til nr. 7

Det fremgår af den gældende § 4 i LOFE at der ved ejendomsformidlingsvirksomhed forstås en juridisk enhed, som beskæftiger sig med formidling af salg af fast ejendom til eller for forbrugere.

Det foreslås, at der i § 4, stk. 1, nr. 1, i LOFE indsættes efter ”salg af fast ejendom” ordene ”og/eller rådgivning i forbindelse med køb af fast ejendom”.

Dermed tydeliggøres, at der ved en ejendomsformidlingsvirksomhed forstås en juridisk enhed, som beskæftiger sig med formidling af salg af fast ejendom og/eller rådgivning i forbindelse med køb af fast ejendom til eller for forbrugere.

Til nr. 8

Det følger af den gældende § 4, stk. 1, nr. 2, i LOFE, at der ved forbruger forstås en person, som handler med henblik på afhændelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af vedkommende, eller erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.

Det foreslås at ændre *nr. 2*, ved at tilføje ordene ”eller erhvervelse”.

Herefter forstås ved en forbruger, en person, som handler med henblik på afhændelse eller erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af vedkommende, eller erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.

Ændringen vil betyde, at lovens definition af en forbruger også vil omfatte personer, som handler med henblik på erhvervelse af en fast ejendom. Ændringen skal ses i sammenhæng med, at der i de foreslåede §§ 48 og 49 i LOFE indføres nye regler om rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Til nr. 9

Det følger af den gældende § 5, stk. 3, i LOFE, at Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om registerets førelse, herunder om indberetning hertil.

Denne bemyndigelse er udmøntet i bekendtgørelse nr. 6 af 6. januar 2016 om godkendelse og registrering af ejendomsmæglere og optagelse i Ejendomsmæglerregistret.

Det foreslås, at *stk. 3*, ændres, således at Erhvervsstyrelsens hjemmel til at fastsætte regler om registerets førelse, herunder om indberetning hertil,

udvides til at omfatte regler om hvilke oplysninger fra registeret, der offentliggøres i Det Centrale Virksomhedsregister.

Dermed tydeliggøres, at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om offentliggørelse af oplysninger i Ejendomsmæglerregistret i CVR.

Til nr. 10

Det følger af den gældende § 6, stk. 2, nr. 2, i LOFE, at godkendelse af en person som ejendomsmægler kan nægtes hvis den pågældende har forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover.

Det foreslås i *nr. 2*, at ordet »forfalden« ændres til »misligholdt« og at der efter »derover« indsættes », som er under inddrivelse«.

Ændringen vil medføre, at godkendelse kan nægtes hvis den pågældende har misligholdt gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover, som er under inddrivelse. At gælden er misligholdt vil indebære, at gælden ikke er rettidigt betalt. Det er alene misligholdt gæld til det offentlige, som er under inddrivelse, der vil være omfattet af bestemmelsen. Gæld under opkrævning, f.eks. kommunal gæld, som endnu ikke er kommet under inddrivelse, selvom gælden er misligholdt, vil ikke være omfattet af bestemmelsen.

Til nr. 11

Det følger af den gældende § 8, stk. 2, i LOFE, at en ejendomsmægler, der har deponeret sin godkendelse, slettes af det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere.

Det foreslås i § 8, *stk. 2*, at ordlyden ændres til, at ejendomsmæglerens godkendelse registreres som deponeret.

Bestemmelsen vil medføre, at hvis en ejendomsmægler har deponeret sin godkendelse, vil denne blive registreret som deponeret, således at ejendomsmægleren ikke slettes af registret. Bestemmelsen vil ikke medføre ændringer i forhold til gældende praksis.

Til nr. 12

Det følger af den gældende § 8, stk. 4, i LOFE, at en person, der har deponeret sin godkendelse, efter anmodning herom kan blive godkendt igen, hvis betingelserne i § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, er opfyldt og hvis vedkommende ikke har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover.

Den gældende § 6, stk. 1, oplister betingelserne for, at Erhvervsstyrelsen godkender en person som ejendomsmægler.

Det følger af den gældende 6, stk. 2, nr. 1, at godkendelse kan nægtes under de omstændigheder, der er nævnt i straffelovens § 78, stk. 2.

Det følger af § 78, stk. 2, i straffeloven, at den der er dømt for strafbart forhold, kan udelukkes fra at udøve virksomhed, som kræver særlig offentlig autorisation eller godkendelse, såfremt det udviste forhold begrundet nærliggende fare for misbrug af stillingen eller hvervet.

Det følger videre af den gældende § 6, stk. 2, nr. 1, at godkendelse kan nægtes, hvis den pågældende har forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover.

Det foreslås at nyaffatte § 8, *stk. 4*, således at en person, der har deponeret sin godkendelse, efter anmodning herom kan få registreret sin godkendelse som aktiv i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere, hvis betingelserne i § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, og stk. 2, nr. 1 og 2, er opfyldt.

Henvisningen til § 6, stk. 2, nr. 1 og 2, er ny.

Betingelserne i § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, er, at vedkommende skal have bopæl her i landet, i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, være myndig og ikke er under værgemål, ikke er under rekonstruktionsbehandling, ikke er under konkurs og 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.

§ 6, stk. 2, nr. 1 og 2, angiver de forhold, hvorefter godkendelse kan nægtes. Henvisningen til § 6, stk. 2, nr. 1, vil medføre, at Erhvervsstyrelsen kan nægte en person at blive genoptaget i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere, under de omstændigheder, der er nævnt i straffelovens § 78, stk. 2, på samme måde som ved ansøgning om godkendelse som ejendomsmægler i henhold til § 6, stk. 1. Denne bestemmelse giver Erhvervsstyrelsen mulighed for at nægte genoptagelse for strafbare forhold, såfremt det udviste forhold begrundet nærliggende fare for misbrug af stillingen eller hvervet som ejendomsmægler.

Henvisningen til § 6, stk. 2, nr. 2, vil medføre, at den hidtidige beløbsgrænse på 100.000 kr. eller derover for gæld til det offentlige ændres til 50.000 kr. eller derover. Dermed vil beløbsgrænsen blive ens ved henholdsvis

godkendelse som ejendomsmægler og genoptagelse. Derudover skal der være tale om misligholdt gæld til det offentlige, som er under inddrivelse, se bemærkninger til lovforslagets § 1, nr. 10.

Til nr. 13

Det følger af den gældende § 10, i LOFE, at Erhvervsstyrelsen kan fratage en ejendomsmægler godkendelsen, hvis ejendomsmægleren har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover, jf. dog § 11, stk. 2. En afgørelse efter 1. pkt. skal indeholde oplysning om adgang til prøvelse ved retten efter § 64 og om fristen herfor.

Det foreslås i 1. pkt., i § 10, at ordlyden »forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover« ændres til »misligholdt gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover, som er under inddrivelse«.

Bestemmelsen vil medføre, at Erhvervsstyrelsen kan fratage en ejendomsmægler godkendelsen, hvis ejendomsmægleren har misligholdt gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover, som er under inddrivelse. At gælden er misligholdt vil indebære, at gælden ikke er rettidigt betalt. Det er alene misligholdt gæld til det offentlige, som er under inddrivelse, der vil være omfattet af bestemmelsen. Gæld under opkrævning, f.eks. kommunal gæld, som endnu ikke er kommet under inddrivelse, selvom gælden er misligholdt, vil ikke være omfattet af bestemmelsen.

Ændringen skal ses i sammenhæng med ændringen i lovforslagets § 1, nr. 10, hvor ordlyden ændres, således at godkendelse kan nægtes, hvis den pågældende har misligholdt gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover, som er under inddrivelse, og lovforslagets § 1, nr. 12 og nr. 15, hvor beløbsgrænsen for hvornår Erhvervsstyrelsen kan nægte en person at blive genoptaget i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere, ligeledes ændres fra forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover til misligholdt gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover, som er under inddrivelse.

Med bestemmelsen vil beløbsgrænsen for misligholdt gæld til det offentlige, som er under inddrivelse, ved henholdsvis godkendelse som ejendomsmægler, genoptagelse som ejendomsmægler og fratagelse af godkendelse, blive ensrettet.

Til nr. 14

Det fremgår af den gældende § 11, stk. 1, i LOFE, at såfremt en godkendelse som ejendomsmægler er bortfaldet efter § 9, frataget efter § 10 eller frakendt

efter § 53, stk. 2, eller straffelovens § 79, slettes personen af det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere.

Det foreslås i § 11, stk. 1, at er en godkendelse som ejendomsmægler bortfaldet efter § 9, frataget efter § 10 eller frakendt efter § 53, stk. 3, eller straffelovens § 79 registreres ejendomsmæglerens godkendelse som bortfaldet, frataget eller frakendt i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere.

Derved tilpasses henvisningen til § 53, stk. 2, til § 53, stk. 3, og ordlyden ændres så ejendomsmæglerens godkendelse registreres som bortfaldet, frataget eller frakendt.

Ændringen af henvisningen til § 53, stk. 2, til § 53, stk. 3, er en konsekvensrettelse af lovforslagets § 1, nr. 30, hvor der i § 53 indsættes et nyt stk. 2 om betinget frakendelse af en ejendomsmæglerens godkendelse, og det gældende stk. 2 bliver til stk. 3. Bestemmelsen vil betyde, at hvis en godkendelse er bortfaldet, frataget eller frakendt skal Erhvervsstyrelsen registrere ejendomsmæglerens godkendelse som henholdsvis bortfaldet, frataget eller frakendt i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere, og vedkommende må ikke længere virke som ejendomsmægler og benytte betegnelsen ejendomsmægler. Ændringen vil ikke medføre materielle ændringer.

Bestemmelsen vil endvidere tydeliggøre, at såfremt en godkendelse som ejendomsmægler er bortfaldet efter § 9, frataget efter § 10 eller frakendt efter § 53, stk. 3, eller straffelovens § 79, registreres ejendomsmæglerens godkendelse som bortfaldet, frataget eller frakendt i Ejendomsmæglerregistret, dvs. at personen ikke slettes. Dermed tilpasses loven i overensstemmelse med eksisterende praksis, som i øvrigt svarer til praksis på revisorområdet.

Til nr. 15

Det følger af den gældende § 11, stk. 2, i LOFE, at 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, hvis betingelserne i § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, er opfyldt, og hvis vedkommende ikke har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover.

Den gældende § 6, stk. 1, oplister betingelserne for, at Erhvervsstyrelsen godkender en person som ejendomsmægler. Betingelserne i § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, er, at vedkommende skal have bopæl her i landet, i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, være myndig og ikke er under værgemål, ikke er under rekonstruktionsbehandling, ikke er under konkurs og 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.

Der henvises i den gældende § 11, stk. 2, ikke til den gældende § 6, stk. 2, nr. 1, hvoraf det fremgår, at godkendelse kan nægtes under de omstændigheder, der er nævnt i straffelovens § 78, stk. 2. Det følger af § 78, stk. 2, i straffeloven, at den, der er dømt for strafbart forhold, kan udelukkes fra at udøve virksomhed, som kræver særlig offentlig autorisation eller godkendelse, såfremt det udviste forhold begrundes nærliggende fare for misbrug af stillingen eller hvervet.

Det følger videre af den gældende § 6, stk. 2, nr. 2, at godkendelse kan nægtes hvis den pågældende har forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover.

Det foreslås at nyaffatte § 11, stk. 2, således det fremgår, at 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 registreres som aktiv i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere, hvis betingelserne i § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, og stk. 2, nr. 1 og 2, er opfyldt.

Henvisningen til § 6, stk. 2, nr. 1 og 2, er ny.

Bestemmelsen vil medføre, at det tydeliggøres, at hvis årsagen til, at en persons godkendelse har været bortfaldet eller frataget, eller hvis en frakendelse udløber eller ophæves, skal personen anmode om at få godkendelsen sat i kraft igen, så personens godkendelse registreres som aktiv i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere.

Henvisningen til § 6, stk. 2, nr. 1, vil medføre, at Erhvervsstyrelsen som noget nyt kan nægte at sætte en godkendelse i kraft, under de omstændigheder, der er nævnt i straffelovens § 78, stk. 2, dvs. at Erhvervsstyrelsen kan nægte at sætte en godkendelse i kraft, hvis personen er dømt for et strafbart forhold, såfremt det udviste forhold begrundes nærliggende fare for misbrug af stillingen eller hvervet som



ejendomsmægler på samme måde som ved ansøgning om godkendelse som ejendomsmægler i henhold til § 6, stk. 1.

Henvisningen til § 6, stk. 2, nr. 2, vil medføre, at Erhvervsstyrelsen ligeledes kan nægte at sætte en godkendelse i kraft, hvis den pågældende har misligholdt gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover, som er under inddrivelse. Dette er en skærpelse i forhold til den gældende bestemmelse i § 11, stk. 2, hvor beløbsgrænsen for forfalden gæld til det offentlige er på 100.000 kr. eller derover. Ændringen vil medføre, at beløbsgrænsen ved henholdsvis godkendelse som ejendomsmægler og ved genoptagelse, vil blive ensrettet. Derudover skal der være tale om misligholdt gæld til det offentlige, som er under inddrivelse, se bemærkninger til lovens § 2, nr. 9.

Formålet med ændringen af beløbsgrænsen er, at beløbsgrænsen skal harmonere med praksis for bødestørrelser i disciplinærnævnet, dvs., at beløbsgrænsen skal gøre bestemmelsen anvendelig i praksis.

Til nr. 16

Det følger af den gældende § 15, i LOFE, at en advokat efter anmodning fra Erhvervsstyrelsen skal godtgøre at være dækket af behørig sikkerhed efter § 14. Dokumentationen herfor skal være modtaget i Erhvervsstyrelsen senest 4 uger efter, at anmodningen er meddelt. Modtages dokumentationen ikke senest ved fristens udløb, slettes advokaten fra det offentlige register.

Det foreslås i § 15, 3. pkt., at ordlyden ændres til, at advokatens godkendelse registreres som bortfaldet.

Med ændringen tydeliggøres det, at advokatens godkendelse registreres som bortfaldet i det offentlige register, hvis en advokat ikke indsender dokumentation til Erhvervsstyrelsen, som kan godtgøre, at advokaten er dækket af behørig sikkerhed efter § 14, stk. 2, senest 4 uger efter at anmodningen er meddelt, dvs. at advokaten ikke slettes.

Til nr. 17

Den gældende overskrift til kapitel 5 er »Ejendomsformidling«.

Det foreslås, at overskriften til kapitel 5 ændres fra: Ejendomsformidling til Formidling af salg af fast ejendom.

Forslaget skal ses i sammenhæng med det foreslåede i lovforslagets § 1, nr. 3, hvoraf fremgår, at loven finder anvendelse ved erhvervmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom og

ejendomsformidling er både formidling af salg af fast ejendom og/eller rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom til eller for forbrugere. Kapitel 5 indeholder alene bestemmelser vedrørende formidling af salg af fast ejendom.

Som følge heraf foreslås overskriften til kapitel 5 ændret, så den er i overensstemmelse hermed.

Til nr. 18

Det følger af den gældende § 28, stk. 1, i LOFE, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ansvarlig ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget.

Det følger af den gældende stk. 2, at stk. 1 ikke er til hinder for, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Efter de gældende regler, er der 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. §§ 52, stk. 2, og 53, stk. 4, i LOFE indebærer dog, at virksomhedens ledelse også kan holdes ansvarlig, hvis fordelingen af ressourcerne mellem ansvarlige ejendomsmæglere og medhjælpere i sig selv medfører, at arbejdsbyrden for en ansvarlig ejendomsmægler bliver urimelig stor, jf. lovbemærkningerne til §§ 52, stk. 2, og 53, stk. 4, i LOFE.

Det foreslås at der indsættes et nyt 2. *pkt. i stk. 2*, om, at den ansvarlige ejendomsmægler maksimalt kan føre tilsyn med 5 medhjælpere.

Dermed indsættes en øvre lovbestemt grænse for, hvor mange personer en ejendomsmægler kan føre tilsyn med. Ejendomsmæglere må således ikke føre tilsyn med flere end 5 personer, der udfører formidlingsopgaver i forbindelse med de formidlingsopdrag, hvor den pågældende ejendomsmægler er den ansvarlige ejendomsmægler.

Den personalegruppe, der kan bistå den ansvarlige ejendomsmægler som medhjælper, kan både være en af virksomhedens ejere eller ledelse, ansatte, eller andre personer med tilknytning til virksomheden. Der skal ikke

nødvendigvis være et ansættelsesretligt forhold mellem ejendomsformidlingsvirksomheden og medhjælperen.

Den ansvarlige ejendomsmægleres tilsynspligt vil også gælde, hvis den ansvarlige ejendomsmægler får bistand fra en anden godkendt ejendomsmægler til at udføre formidlingsopgaver i forbindelse med de formidlingsopdrag, hvor den pågældende ejendomsmægler er den ansvarlige ejendomsmægler.

Grænsen på 5 personer, som en ansvarlig ejendomsmægler maksimalt kan føre tilsyn med, beregnes på grundlag af fuldtidsækvivalenter. Den fuldtidsækvivalente (FTE) er en måleenhed svarende til fuldtidsansattes arbejdsbyrde. Den repræsenterer det samlede antal fuldtidsansatte i et selskab, og beregnes ved at lægge det samlede antal arbejdstimer (fuld og deltid) sammen, og dividere resultatet med antallet af arbejdstimer årligt for en fuldtidsansat. På denne måde bruges FTE til at bestemme antallet af fuldtidsansatte uanset antallet af faktiske medarbejdere og variationerne i antallet af arbejdstimer i en periode.

Den ansvarlige ejendomsmægler er ansvarlig for et formidlingsopdrag indtil berigtigelsen er afsluttet og købesummen er frigivet.

Til nr. 19

Det følger af den gældende § 29, stk. 2, i LOFE, at såfremt der er aftalt resultatafhængigt vederlag og der skal betales vederlag ved opsigelse, jf. § 33, stk. 2, skal aftalen også indeholde oplysning om aftaleperiodens varighed, jf. § 31.

Den gældende § 31, bestemmer, at hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag og der skal betales vederlag ved opsigelse, jf. § 33, stk. 2, kan aftaleperioden højst være 6 måneder. Aftaleperioden kan herefter forlænges med op til 3 måneder ad gangen.

Der er i gældende ret ikke fastsat nærmere regler om, hvilke oplysninger en aftale om resultatafhængigt vederlag i øvrigt skal indeholde.

Det foreslås at der i § 29 indsættes et nyt *stk. 2*, der fastsætter, at hvis der er indgået aftale om variabelt vederlag, skal aftalen indeholde oplysning om, på hvilket grundlag vederlaget beregnes. En sådan aftale skal endvidere indeholde oplysning om, hvilket beløb forbrugeren maksimalt kan komme til at betale, og et regneeksempel.

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.

Til nr. 20

Den gældende overskrift til kapitel 6 er »Andre erhvervsdrivende«.

Det foreslås, at overskriften til kapitel 6 ændres fra: Andre erhvervsdrivende til Enhver erhvervsdrivende.

Forslaget skal ses i sammenhæng med det foreslåede i lovforslagets § 1, nr. 22, hvoraf fremgår, at det foreslås at nyaffatte §§ 48 og 49. De foreslåede bestemmelser i §§ 48 og 49 omfatter alle erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom – også godkendte ejendomsmæglere. Som følge heraf foreslås overskriften til kapitel 6 ændret, så den er i overensstemmelse hermed.

Til nr. 21

Den gældende overskrift før § 48 er »Rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom«.

Det foreslås, at overskriften før § 48 ændres fra »Rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom« til »Erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom«.

Forslaget skal ses i sammenhæng med det foreslåede i lovforslagets § 1, nr. 22, hvoraf fremgår, at det foreslås at nyaffatte §§ 48 og 49. De foreslåede bestemmelser i §§ 48 og 49 omfatter alle erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom – også godkendte ejendomsmæglere. Som følge heraf foreslås overskriften før § 48 ændret, så den er i overensstemmelse hermed.

Til nr. 22

Det fremgår af overskriften før de gældende §§ 48 og 49 i LOFE, at bestemmelserne omhandler rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom.

Det følger af den gældende § 48, stk. 1, at en erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, skal oplyse forbrugeren herom, 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.

Det følger af det gældende stk. 2, at modtager den erhvervsdrivende provision, rabat eller andet vederlag som følge af formidling, henvisning eller fremskaffelse af finansiering, forsikring, annoncering eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal den erhvervsdrivende oplyse forbrugeren, 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 forlangende oplyse herom. 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.

Det følger af det gældende stk. 3, at Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om opfyldelse af oplysningspligten i stk. 1 og 2.

Det følger videre af den gældende § 49, at § 27 i LOFE finder tilsvarende anvendelse, når en erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, værdiansætter en ejendom med henblik på køb eller salg.

Der er ingen gældende regler i LOFE om erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Erhvervsmæssig kunderådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, som har karakter af juridisk rådgivning, kan efter gældende ret efter omstændighederne være omfattet af lov om juridisk rådgivning eller den tilhørende bekendtgørelse om god skik for juridisk rådgivning. For en nærmere beskrivelse heraf henvises til afsnit 3.7. i de almindelige bemærkninger.

Det foreslås, at overskriften før § 48 affattes så den beskriver indholdet i de foreslåede §§ 48 og 49. Bestemmelserne vedrører erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Det foreslås, at § 48 nyaffattes.

Det foreslås i § 48, *stk. 1*, at en erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, skal varetage køberens interesser, og eventuel rådgivning skal være relevant, retvisende og fyldestgørende.

Bestemmelsen vil medføre, at der indføres regler om erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom i LOFE.

Bestemmelsen vil finde anvendelse for alle kundeforhold, hvor en erhvervsdrivende der yder erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, uanset om den erhvervsdrivende er godkendt ejendomsmægler eller ikke, dog med undtagelse af jordfordelingsplanlæggere som led i udøvelsen af jordfordelingsprocessen, advokater som led i udøvelsen af selvstændig advokatvirksomhed og finansielle virksomheder for så vidt der er selvstændige regler, som regulerer det pågældende erhverv, jf. lovforslagets § 1, nr. 5. Ifølge § 4, nr. 2, i LOFE forstås der ved forbruger følgende: En person, som handler med henblik på afhændelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af vedkommende, eller erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.

Rådgivning i forbindelse med køb af fast ejendom kan bl.a. være rådgivning om handlens vilkår. Bistand i forbindelse med køb af fast ejendom kan f.eks. være berigtigelse af handelen eller indhentning af tilladelser. Berigtigelse er en samlet betegnelse for alle de opgaver, som sælgers ejendomsmægler eller købers rådgiver laver for at få afsluttet en handel. Opgaver under betegnelsen berigtigelse kan f.eks. være tinglysningsmæssige ekspeditioner, udarbejdelse af refusionsopgørelse og frigivelse af købesummen. Det kan aftales, at ejendomsmægleren laver nogle af opgaverne under berigtigelsen og købers rådgiver alene laver én eller flere af opgaverne, men ikke alle. Indhentning af tilladelser kan f.eks. være en tilladelse fra Civilstyrelsen til udlændinges erhvervelse af fast ejendom i Danmark eller fra Bolig- og Planstyrelsen til selskabers erhvervelse af fast ejendom, som ikke skal anvendes til helårsbeboelse eller i erhvervsøjemed.

Det foreslås i *stk. 2*, at den erhvervsdrivende skal udføre sit hverv omsorgsfuldt og udvise en adfærd, som er i overensstemmelse med god skik, herunder handle redeligt og loyalt over for køberen.

Bestemmelsen vil indføre regler om god skik for rådgivning eller bistand ved køb af fast ejendom.

Det foreslås i *stk. 3*, at den erhvervsdrivende skal udføre sit hverv grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til køberens tarv tilsiger.

Den erhvervsdrivende vil således skulle udføre sit hverv i overensstemmelse med, hvad der er bedst for køberen.

Det foreslås i *stk. 4*, at den erhvervsdrivende skal behandle sagen med den fornødne hurtighed, herunder holde køberen løbende orienteret om sagens forløb.

Det foreslås i *stk. 5*, at ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel. Det gælder for en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til virksomheden.

Bestemmelsen vil betyde, at en erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, ikke må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel. Det foreslåede *stk. 5, 1. pkt.*, svarer til den gældende § 26, *stk. 1*, i LOFE om god skik for ejendomsmæglere.

Bestemmelsen vil gælde for en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til virksomheden. Det vil sige, at en erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, ikke må være ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til virksomheden, der er repræsentant for sælger af samme ejendom. Det foreslåede *stk. 5, 2. pkt.*, svarer til den gældende § 26, *stk. 2*, i LOFE om god skik for ejendomsmæglere.

Det foreslås i *stk. 6*, at har den erhvervsdrivende en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, skal den erhvervsdrivende oplyse køber herom. Den erhvervsdrivende skal give oplysningerne i *1. pkt.* til køber i aftalen om rådgivning eller bistand og til sælger skriftligt. Opstår interessen først på et senere tidspunkt, skal den erhvervsdrivende oplyse køber og sælger skriftligt herom umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår.

Det foreslåede *stk. 6*, svarer i hovedtræk til den gældende § 35, *stk. 1*, i LOFE om væsentlig økonomisk eller personlig interesse.

Bestemmelsen vil betyde, at den erhvervsdrivende ikke skal oplyse om enhver økonomisk eller personlig interesse i, at handelen indgås, men alene hvis interessen er væsentlig. Det findes at være af væsentlig betydning for køberen, hvis den erhvervsdrivende har et økonomisk incitament udover vederlaget. Som eksempel på den erhvervsdrivendes ejerinteresser i den pågældende ejendom kan nævnes direkte ejerskab eller indirekte gennem

flere selskaber. En erhvervsdrivende kan ikke være køberrådgiver på en sag, hvor det er køberrådgiverens egen ejendom der sælges, idet køberrådgiveren i så tilfælde vil være inhabil, jf. det foreslåede § 48, stk. 5, om at ingen må være repræsentant for både køber og sælger. Den erhvervsdrivendes ejerskab eller medejerskab af en ejendom kan blive så indirekte eller ubetydelig, at det knapt vil være muligt og ikke kan forventes, at den erhvervsdrivende har et opdateret kendskab hertil. Det gælder eksempelvis medejerskab via større investeringsforeninger eller pensionsopsparing gennem en pensionskasse. En sådan interesse vil ikke være omfattet af oplysningspligten.

Som eksempel på, at den erhvervsdrivende kan have en personlig interesse, er, hvis den erhvervsdrivendes ægtefælle eller samlever har en væsentlig personlig eller økonomisk interesse i ejendommen, herunder ejerinteresser. Såfremt den erhvervsdrivende bliver beriget ved indgåelse af handelen, udover vederlaget fra køberen, har den erhvervsdrivende tillige en økonomisk interesse i handelen. Det samme gælder hvis virksomhedens ejer, en ansat i virksomheden eller en person med tilsvarende tilknytning til virksomheden har en væsentlig personlig eller økonomisk interesse i ejendommen, og den erhvervsdrivende er bekendt hermed. Hvis der er tale om ejerinteresser fra nogen i sidstnævnte persongruppe, må det antages, at den erhvervsdrivende som udgangspunkt er bekendt hermed. Dette kan dog næppe antages, hvis ejerskabet er minimalt eller indirekte, f.eks. hvor en kollega er medlem af en investeringsforening, som frasælger delen af en ejendomsportefølje. Det er således særligt disse persongrupperes væsentlige interesser, der er væsentlige i forhold til den erhvervsdrivende, som kan have en personlig interesse i om en handel indgås, hvilket den erhvervsdrivende i så fald skal oplyse køberen om.

Hvis den pågældende ejendom, der skal indgås en handel om, tilhører den erhvervsdrivendes ven, bekendte, forretningsforbindelse eller lignende, har det formodningen for sig, at oplysningspligten vil gælde. Det vil således som oftest have en betydning for køberen, at den erhvervsdrivende kender sælgeren personligt, og derfor kan have en personlig eller økonomisk interesse i, at handelen indgås. Det vil dog være tale om en konkret vurdering i det enkelte tilfælde. Som eksempel på relationer til sælger, som altid bør oplyses, er, hvis sælger er en god ven eller en anden person, som den erhvervsdrivende har en tættere privat eller professionel relation til.

Hvis den erhvervsdrivende i forbindelse med sit hverv som ejendomsmægler tidligere har haft samme ejendom til salg for sælgeren i



forbindelse med det samme udbud, vil den erhvervsdrivende være inhabil som rådgiver for køber, jf. også § 26, stk. 1.

Der kan endvidere tænkes tilfælde, hvor det ikke er den erhvervsdrivende køberrådgiver personligt, men en anden person med tilknytning til virksomheden – f.eks. en anden ansat – der har en sådan personlig eller økonomisk interesse i, at handelen indgås, at spørgsmålet om oplysningspligt eller ej opstår. I disse tilfælde vil vurderingen afhænge af, hvad den erhvervsdrivende vidste eller burde vide om interessen. Særligt hvis der er tale om stor geografisk spredning på virksomhedens forretningssteder, som den erhvervsdrivende måske ikke har nogen løbende kontakt med, kan det være mindre sandsynligt, at den erhvervsdrivende eller den person, som har interessen, er vidende om sammenfaldet. Dette kan man særligt forestille sig i situationer, hvor sælger er ven med en anden ansat i virksomheden, som ikke er en del af det forretningssted, hvor den erhvervsdrivende har tilknytning til. Den interesse, som en anden person i en anden del af virksomheden har, vil således heller ikke i praksis kunne påvirke den erhvervsdrivende, hvis den erhvervsdrivende ikke er vidende herom.

Den erhvervsdrivende skal altid vurdere konkret, om dennes forhold til sælger medfører, at den erhvervsdrivende må frasige sig aftalen om rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af den pågældende ejendom, bl.a. fordi den erhvervsdrivende ikke må repræsentere begge parter i samme handel og skal varetage køberens interesser.

Hvis sælger selv er vidende om sin relation til den erhvervsdrivende, vil det kun være nødvendigt at oplyse køber herom. Hvis tilknytningen er meget nær, kan den erhvervsdrivende komme i konflikt med god skik i den foreslåede § 48, stk. 1-3, og stk. 5.

Oplysningspligten vil endvidere gælde, hvor den erhvervsdrivende, i forbindelse med sit hverv som ejendomsmægler, tidligere har haft samme ejendom til salg for sælgeren i forbindelse med det samme udbud.

Det foreslås i *stk. 7*, at Erhvervsstyrelsen fastsætter nærmere regler om erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Bemyndigelsen udnyttes til at udstede en ny bekendtgørelse, der bl.a. fastsætter konkrete opgaver og pligter for erhvervsdrivende, der yder erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast

ejendom, herunder om oplysningspligten i overensstemmelse med den foreslåede § 48.

Det foreslås, at § 49 nyaffattes.

Det foreslås i *stk. 1*, at en erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, skal foretage en værdiansættelse af en ejendom på vegne af køber, skal den erhvervsdrivende tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.

At der skal foretages en værdiansættelse af en ejendom på vegne af køber kan f.eks. være tilfældet i situationer, hvor køber og sælger selv har fundet hinanden og der ikke har medvirket en sælgermægler.

Med den foreslåede bestemmelse gælder for en erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med køb af fast ejendom, lignende regler for værdiansættelse af en ejendom på vegne af en køber som for værdiansættelse af en ejendom af en ejendomsmægler med henblik på salg, jf. LOFE § 27.

For situationer, hvor købere ikke efterspørger en decideret vurdering af ejendommen, foreslås i *stk. 2*, at såfremt den erhvervsdrivende skal foretage et uforpligtende prisoverslag for ejendommen uden fysisk besigtigelse af ejendommen, skal den erhvervsdrivende udtrykkeligt oplyse køberen om, at der ikke er tale om en værdiansættelse, og at prisoverslaget er foretaget uden fysisk besigtigelse af ejendommen.

Bestemmelsen vil finde anvendelse for alle erhvervsdrivende der yder erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, uanset om den erhvervsdrivende er godkendt ejendomsmægler eller ikke.

Til nr. 23

Den gældende § 51 i LOFE fastsætter regler om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Det følger af den gældende § 51, stk. 1, 3. pkt., i LOFE, at nævnets formand og medlemmer udpeges af Erhvervsstyrelsen, der ligeledes kan udpege en eller flere dommere som næstformænd.

Det følger af den gældende § 51, stk. 3, at Erhvervsstyrelsen stiller sekretariatsbistand til rådighed for disciplinærnævnet og fastsætter en forretningsorden for nævnet.

Det foreslås i § 51, stk. 1, 3. pkt., og stk. 3, at kompetencen til at stille sekretariatsbistand til rådighed for disciplinærnævnet og fastsætte en forretningsorden for nævnet ændres fra Erhvervsstyrelsen til Nævnenes Hus.

Ændringen skal ses i lyset af, at da Nævnenes Hus blev etableret i 2016 som en selvstændig styrelse under Erhvervsministeriet, blev disciplinærnævnet samt dettes sekretariat overflyttet fra Erhvervsstyrelsen til Nævnenes Hus.

Bestemmelsen vil således medføre, at det fremgår klart af loven, at det er Nævnenes Hus, der har kompetencen til at udpege nævnets formand og medlemmer, og at det er Nævnenes Hus, der har kompetencen til at stille sekretariatsbistand til rådighed for disciplinærnævnet og fastsætter en forretningsorden for nævnet.

Til nr. 24

Det følger af § 51, stk. 1, 4. pkt., i LOFE, at formandskab og medlemmer af disciplinærnævnet udpeges for en periode på 4 år.

Det foreslås at ændre *stk. 1, 4. pkt.*, således, at formandskab og medlemmer fremover udpeges for en periode op til 4 år.

Forslaget vil indebære, at nævnets formand, formandskab og medlemmer vil blive udpeget for en periode op til 4 år i stedet for en periode på 4 år. Med forslaget kan et nyt medlem mv., der udpeges, fordi et andet medlem udtræder inden periodens udløb, udpeges for den resterende del af perioden, således at beskikkelsesperioden udløber samtidig med de øvrige medlemmer af nævnet.

Der er med forslaget ikke i øvrigt tilsigtet nogen ændringer i bestemmelsens anvendelsesområde.

Til nr. 25

Det følger af den gældende § 51, stk. 2, 3. pkt., i LOFE, at i sager, hvor rettighedsfrakendelse kan komme på tale, skal der dog foruden formanden altid medvirke mindst 2 ejendomsmæglere, mindst 2 repræsentanter for forbrugerne og mindst 2 sagkyndige personer, jf. § 53, stk. 2.

Det foreslås i *stk. 2, 3. pkt.*, at henvisningen til 53, stk. 2 ændres til § 53, stk. 3.

Bestemmelsen er en konsekvensrettelse af lovforslagets § 1, nr. 30, hvor det foreslås at indsætte et nyt stk. 2 i § 53, hvorefter det gældende stk. 2 bliver til stk. 3.

Ændringen vil ikke medføre materielle ændringer.

Til nr. 26

Det følger af den gældende § 52, stk. 1, 1. pkt., i LOFE, at disciplinærnævnet behandler klager over, at en ejendomsmægler, som er godkendt i henhold til § 6 i LOFE, har tilsidesat de pligter, som følger af LOFE.

Efter de gældende regler behandler disciplinærnævnet ikke klager over, at en ejendomsmægler, som er godkendt i henhold til § 6, og som yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, tilsidesætter de pligter, som følger af §§ 48 og 49 i LOFE, som gælder for enhver erhvervsdrivende, som yder rådgivning eller bistand i forbindelse med omsætning af fast ejendom, eller af § 50 i LOFE, som gælder for enhver erhvervsdrivende.

Det foreslås, at § 52, stk. 1, 1. pkt., ændres, således at klager over, at en ejendomsmægler, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, har tilsidesat de pligter, som følger af §§ 48, 49 og 50.

Bestemmelsen vil betyde, at disciplinærnævnet får kompetence til at behandle klager over, at en ejendomsmægler, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med bl.a. køb af fast ejendom, har tilsidesat sine pligter. Det betyder, at ejendomsmæglere, der bl.a. yder erhvervsmæssig rådgivning i forbindelse med køb af fast ejendom, kan blive indbragt for disciplinærnævnet, for ikke at overholde reglerne i LOFE, herunder god skik.

Henset til at formålet med disciplinærnævnet er at være adfærdsregulerende for ejendomsmæglerbranchen bør godkendte ejendomsmæglere kunne indbringes for disciplinærnævnet, uanset om ejendomsmægleren rådgiver sælger eller køber i forbindelse med omsætning af fast ejendom.

Til nr. 27

Det følger af den gældende § 52, stk. 3, 2. pkt., i LOFE, at er klagen indbragt af Erhvervsstyrelsen, Skatteministeriet, anklagemyndigheden, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Dansk Ejendomsmæglerforening eller Forbrugerrådet, skal disciplinærnævnet behandle klagen.

Det foreslås, at § 52, stk. 3, 2. pkt., ændres, således at betegnelsen for Forbrugerrådet opdateres til Forbrugerrådet Tænk.

Ændringen vil ikke medføre materielle ændringer.

Til nr. 28

Det følger af den gældende § 52, stk. 4, i LOFE, at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, at klageren skal betale et gebyr til disciplinærnævnet for at få behandlet en klage.

Denne bemyndigelse er udnyttet i bekendtgørelse nr. 356 af 18. april 2016 om gebyr vedrørende klager til og driften af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klageren betaler således i dag et klagegebyr på 250 kr. for at indsende en klage til disciplinærnævnet. Klagegebyret tilbagebetales hvis klageren får helt eller delvist medhold i sin klage.

Der er ingen gældende regler i LOFE om, at disciplinærnævnet kan fortsætte sagsbehandlingen, selvom klager tilbagekalder klagen. Der er ligeledes ingen gældende regler om, at disciplinærnævnet af egen drift kan genåbne sager, hvis en ejendomsmægler eller ejendomsformidlingsvirksomhed ikke senest på forfaldsdagen betaler en bøde udstedt af disciplinærnævnet.

Det fremgår således af lovbemærkningerne til § 52 i LOFE, at såfremt 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 disciplinærnævnets sagsbehandling. Det vil bero på en konkret vurdering fra disciplinærnævnet, hvorvidt disciplinærnævnets sagsbehandling skal fortsætte, hvis klageren taber interessen for sagen undervejs eller trækker sin klage tilbage.

Det fremgår ligeledes af lovbemærkningerne til § 52 i LOFE at disciplinærnævnet – under iagttagelse af almindelige forvaltningsretlige regler – skal have en vis frihed til at udvide sagen efter de oplysninger og undersøgelser, der er fremkommet under sagsbehandlingen.

Der er videre i gældende ret ingen regler om, at disciplinærnævnet skal indgive en politianmeldelse.

Disciplinærnævnet har i dag adgang til at indgive en politianmeldelse, men ikke en pligt hertil. Hidtil har Disciplinærnævnet ikke indgivet politianmeldelser.

Disciplinærnævnet behandler sager om, at godkendte ejendomsmæglere har tilsidesat de pligter, som følger af LOFE, forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik. Reglerne om misbrug af titel angår alene personer, der ikke er godkendte ejendomsmæglere.

Praksis vedrørende andre nævn inden for Erhvervsministeriets område, er, at det er styrelserne/tilsynet, der foretager politianmeldelser på de lovansvarlige områder.

På denne baggrund foreslås det at ophæve det gældende § 52, *stk. 4*, og i stedet indsætte *stk. 4-6*.

Dette vil medføre, at Erhvervsstyrelsen ikke længere kan fastsætte regler om, at klageren skal betale et gebyr til disciplinærnævnet for at få behandlet en klage.

Det foreslås i *stk. 4*, at hvis en sag er rejst, kan disciplinærnævnet fortsætte sagsbehandlingen, selvom klager tilbagekalder klagen. Disciplinærnævnet kan ligeledes tage klagepunkter op af egen drift, hvis nævnet finder grundlag herfor.

Bestemmelsen i *stk. 4, 1. pkt.*, vil tydeliggøre gældende praksis, hvorefter disciplinærnævnet kan fortsætte sagsbehandlingen, selvom klager tilbagekalder klagen. Bestemmelsen vil ikke medføre materielle ændringer.

Bestemmelsen i *stk. 4, 2. pkt.*, vil give disciplinærnævnet mulighed for at tage klagepunkter op af egen drift, hvis nævnet finder grundlag herfor. Bestemmelsen vil betyde, at disciplinærnævnet får mulighed for at tage klagepunkter op af egen drift uden, at klagepunktet er en del af den klage, der er indgivet, hvis nævnet bliver opmærksom på et forhold, som kan være en lovovertrædelse, herunder i strid med god skik.

Det foreslås i *stk. 5*, at hvis en ejendomsmægler eller en ejendomsformidlingsvirksomhed ikke senest på forfaldsdagen betaler en disciplinær bøde udstedt i medfør af § 53, *stk. 1 og 5*, er der tale om overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, og disciplinærnævnet kan af egen drift genoptage den disciplinære sag, som ligger til grund for den disciplinære bøde.

Dermed vil det fremgå af bestemmelsen, at der er tale om overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, hvis en ejendomsmægler eller en ejendomsformidlingsvirksomhed ikke senest på forfaldsdagen betaler bøder, der er udstedt af disciplinærnævnet, og giver disciplinærnævnet kompetence til at genoptage disciplinære sager af egen drift.

Det foreslås i *stk. 6*, at når disciplinærnævnet konstaterer, at en eller flere af de indklagede i en given sag anvender betegnelsen ejendomsmægler, uden at være godkendt ejendomsmægler, oversender disciplinærnævnet relevante sagsakter til Erhvervsstyrelsen med henblik på en vurdering af, om der bør indgives en politianmeldelse.

En sådan praksis vil sikre, at der foretages en konkret vurdering i forhold til hver enkelt sag, og at der indgives politianmeldelse i de sager, hvor der findes grundlag herfor.

Til nr. 29

Det følger af den gældende § 53, stk. 1, i LOFE, at en ejendomsmægler, som tilsidesætter sine pligter efter denne lov, kan af disciplinærnævnet tildeles en advarsel eller pålægges en bøde på maksimalt 300.000 kr. Bøden tilfalder statskassen.

Efter de gældende regler er den mildeste sanktion en advarsel, som er en tilkendegivelse af, at ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter efter LOFE og regler udstedt i medfør heraf, herunder god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnet skal offentliggøre nævnets afgørelser, jf. § 53, stk. 6, i LOFE og § 13, stk. 3 og 4, i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

I afgørelser, hvor indklagede er frifundet, eller hvor Disciplinærnævnet har afvist at behandle sagen, skal indklagede anonymiseres ved offentliggørelsen. I afgørelser, hvor indklagede findes skyldig i de indbragte forhold, skal indklagede ikke anonymiseres i 2 år fra afgørelsens offentliggørelse.

Det foreslås, at *stk. 1* ændres således, at en ejendomsmægler kan få udtalt kritik.

Bestemmelsen vil medføre, at disciplinærnævnet får en ny sanktionsmulighed i forlængelse af de øvrige, hvorefter nævnet har

mulighed for at udtale kritik i mindre alvorlige sager, som en formel irettesættelse, der ikke er en frifindelse, men som er en mildere sanktion end en advarsel.

Afgørelser om udtale af kritik skal ikke offentliggøres af disciplinærnævnet, jf. lovforslagets § 1, nr. 31, om ændring af § 53, stk. 6, som bliver stk. 7.

Tanken er at reglerne i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere for offentliggørelse ændres, således at ejendomsmæglerens navn ved en udtalelse af kritik ikke blive offentliggjort på disciplinærnævnets hjemmeside.

Til nr. 30

Efter de gældende regler i LOFE, er der ikke mulighed for, at en ejendomsmægler betinget kan frakendes sin godkendelse.

Revisornævnet har i dag mulighed for at sanktionere en revisor med en betinget frakendelse af den pågældende revisors godkendelse. Det er Arbejdsgruppens opfattelse, at der også på ejendomsmæglerområdet vil kunne opstå situationer, hvor der ikke er et fuldt tilstrækkeligt grundlag for at frakende en ejendomsmægler godkendelsen, men hvor forholdet dog er så groft, at det synes nødvendigt at kunne gøre ejendomsmægleren tydeligt opmærksom på, ved en mærkbar sanktion, at den udviste adfærd er uønsket og kan lede til en frakendelse af godkendelsen som ejendomsmægler, hvis den fortsættes. Det er derfor Arbejdsgruppens opfattelse, at disciplinærnævnet bør have mulighed for at sanktionere ejendomsmæglere med en betinget frakendelse af den pågældende ejendomsmæglerens godkendelse.

Det foreslås i § 53, *stk. 2*, at hvis en ejendomsmægler har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse ved udøvelsen af sin virksomhed som ejendomsmægler, kan disciplinærnævnet betinget frakende vedkommende godkendelsen som ejendomsmægler. Betinget frakendelse sker på vilkår af, at vedkommende i en prøvetid på mindst 1 år og højest 5 år regnet fra disciplinærnævnets afgørelse ikke tilsidesætter god ejendomsmægleretik under sådanne omstændigheder, at vedkommende efter en samlet bedømmelse skal frakendes godkendelsen. Indbringes en ejendomsmægler senest 4 uger efter, at disciplinærnævnets afgørelse er meddelt den pågældende, afgørelsen for domstolene, og stadfæster retten afgørelsen om betinget frakendelse, regnes prøvetiden fra endelig dom. Ved betinget frakendelse udsættes fastsættelsen af frakendelsestiden. Begår ejendomsmægleren i prøvetiden et nyt forhold, der medfører frakendelse af



godkendelsen, fastsætter disciplinærnævnet en fælles frakendelse for dette forhold og det tidligere påkendte forhold.

Bestemmelsen vil betyde, at disciplinærnævnet får en ny sanktionsmulighed, hvorefter nævnet har mulighed for at sanktionere en ejendomsmægler med en betinget frakendelse, i de sager, hvor der foreligger grov tilsidesættelse af ejendomsmæglerens pligter, men hvor der ikke er tilstrækkeligt grundlag for en ubetinget frakendelse, jf. den gældende § 53, stk. 2, som bliver stk. 3, kan komme på tale, f.eks. som følge af, at de udviste forhold giver grund til at antage, at den pågældende ikke i fremtiden vil udøve virksomheden på forsvarlig måde. 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 forbrugerens, er reglen om god ejendomsmæglerskik i § 24, forbuddet i § 26 mod at være repræsentant for både sælger og køber i samme handel (herunder forbuddet mod selvindtræde, jf. § 23), oplysningspligten i § 35 om økonomiske og personlige interesser i handlen og oplysnings- og undersøgelsespligterne i §§ 44-45. Overholdelsen af disse regler har stor betydning for forbrugerne i en ejendomshandel og for tilliden til ejendomsmægleren.

En afgørelse om betinget frakendelse forudsættes at kunne kombineres med ikendelse af bøde i henhold til sædvanlig praksis for den pågældende type forseelse.

Virkningen af en betinget frakendelse vil være, at den pågældende ejendomsmægler får en særlig påtale om, at kvaliteten af de udførte opgaver i forbindelse med et formidlingsopdrag ikke lever op til gældende standarder og god ejendomsmæglerskik, og at en fortsættelse af den udviste adfærd er uønsket og kan lede til en frakendelse af godkendelsen som ejendomsmægler. En betinget frakendelse vil ikke i sig selv påvirke ejendomsmæglerens mulighed for udøvelsen af sit erhverv eller muligheden for at være anført som ansvarlig ejendomsmægler på formidlingsopdrag.

I forbindelse med en betinget frakendelse fastsætter disciplinærnævnet en prøvetid på mindst 1 år og højst 5 år. Når prøvetiden ikke bør være under 1 år, skyldes det, at en kortere prøvetid har ringe forebyggende effekt, da det er for kort tid til, at det vil have en effekt, idet et formidlingsopdrag ofte kan strække sig over flere måneder, alt efter situationen på ejendomsmarkedet på det pågældende tidspunkt. En hovedregel om en prøvetid på 2 år synes at være passende. Fastsættelsen af den konkrete prøvetid bør ske ud fra en konkret vurdering af overtrædelsens karakter, og

overvejelser om den forventede forebyggende effekt. Prøvetiden skal være så lang, at den bliver følelig, modsat må den ikke være så lang, at den strider mod proportionalitetsprincippet.

En ejendomsmægler, der har fået en betinget frakendelse, kan senest 4 uger efter, at disciplinærnævnets afgørelse er meddelt den pågældende, indbringe afgørelsen for domstolene. Hvis retten stadfæster afgørelsen om betinget frakendelse, regnes prøvetiden fra den dato, hvor der er afsagt endelig dom herom.

Såfremt en ejendomsmægler i prøvetiden tilsidesætter de pligter, som stillingen medfører, skal disciplinærnævnet tage stilling til, om frakendelsen skal gøres ubetinget. Ved vurderingen af, om frakendelsen skal gøres ubetinget, eller om afgørelsen om betinget frakendelse skal forblive, indgår, om den tilsidesættelse af ejendomsmæglerens pligter, som ejendomsmægleren nu findes skyldig i, er af så alvorlig karakter, at vedkommende efter en samlet vurdering bør frakendes godkendelsen.

Det er ikke enhver forseelse, som en ejendomsmægler begår i prøvetiden, der bør medføre at frakendelsen gøres ubetinget. En forseelse, som alene medfører en advarsel eller mindre bøde, bør således ikke medføre at frakendelsen gøres ubetinget. I dette tilfælde skal den betingede frakendelse have sit forblivende og den nye forseelse, skal sanktioneres særskilt.

En kendelse om en betinget frakendelse vil blive offentliggjort i ikke anonymiseret form i 2 år fra kendelsens offentliggørelse, jf. § 53, stk. 6, i LOFE og § 13, stk. 3 og 4, i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Det gældende stk. 2-6 bliver herefter stk. 3-7.

Til nr. 31

Disciplinærnævnet skal offentliggøre nævnets afgørelser, jf. § 53, stk. 6, i LOFE og § 13, stk. 3 og 4, i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. I afgørelser, hvor indklagede er frifundet, eller hvor Disciplinærnævnet har afvist at behandle sagen, skal indklagede anonymiseres ved offentliggørelsen. I afgørelser, hvor indklagede findes skyldig i de indbragte forhold, skal indklagede ikke anonymiseres i 2 år fra afgørelsens offentliggørelse. Disciplinærnævnet offentliggør afgørelser på Disciplinærnævnets hjemmeside, [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk). På hjemmesiden er der en søgefunktion, hvor forbrugere kan fremsøge eventuelle afgørelser for en given ejendomsmægler eller ejendomsformidlingsvirksomhed.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det vil være proportionelt og at det kan have en forebyggende effekt, hvis Disciplinærnævnet offentliggør en liste med navne på de ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder, der ikke betaler bøder udstedt af Disciplinærnævnet, efter udløbet af betalingsfristen og ved efterfølgende sædvanlige rykkerprocedure og bøden derfor oversendes til Gældsstyrelsen med henblik på inddrivelse.

Det foreslås, at der i § 53, *stk. 6*, der bliver *stk. 7*, indsættes at disciplinærnævnet offentliggør en liste med navne på de ejendomsmæglere eller ejendomsformidlingsvirksomheder, der har forfaldne ubetalte disciplinære bøder udstedt af disciplinærnævnet. 1. pkt. gælder dog ikke for afgørelser om udtale af kritik, jf. *stk. 1*.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at en øget mulighed for offentliggørelse ikke bør gå ud over en tidsmæssig begrænsning på 2 år, som er fundet proportionelt i forhold til forholdets karakter, privatlivets fred, forvaltningens tavshedspligt og de samfundsmæssige hensyn.

En øget mulighed for offentliggørelse af ejendomsmæglere, der ikke har betalt bøder udstedt af disciplinærnævnet, er efter arbejdsgruppens opfattelse endnu mere indgribende end den nuværende mulighed for offentliggørelse, idet det omhandler fysiske personers økonomiske forhold.

Derfor bør der tages endnu mere hensyn til privatlivets fred og sikre proportionalitet. Derfor er det arbejdsgruppens opfattelse, at den tidsmæssige periode, hvor en ejendomsmægler kan stå på en sådan liste, bør forkortes.

Til sammenligning ses det både i Klagenævnet og Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, at fysiske personer med navns nævnelse kun kan stå på lignende lister i op til 1 år, jf. § 24, *stk. 6*, i bekendtgørelse om behandling af forbrugerklager i Nævnenes Hus samt Forbrugerklagenævnet og § 18, *stk. 3*, i bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

På den baggrund er det arbejdsgruppens opfattelse, at en ejendomsmægler eller ejendomsformidlingsvirksomhed ikke bør fremgå af listen i mere end 1 år. Ejendomsmægleren eller ejendomsformidlingsvirksomheden bør have mulighed for at kunne henvende sig til Disciplinærnævnet med dokumentation for betaling af bøden inkl. eventuelle renter mv. (f.eks. ved

fremvisning af en gældsattest udstedt af Gældsstyrelsen) for derved at blive slettet fra listen tidligere end efter 1 år.

Det er tanken, at der fastsættes nærmere regler om offentliggørelse af en liste med navne på de ejendomsmæglere eller ejendomsformidlingsvirksomheder, der har forfaldne ubetalte disciplinære bøder udstedt af disciplinærnævnet, som ikke er betalt på forfaldsdagen, i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Ændringen vil ligeledes medføre, at disciplinærnævnet ikke offentliggør afgørelser om udtale af kritik. Udtale af kritik er en formel irettesættelse, der ikke er en frifindelse, men som er en mildere sanktion end en advarsel. Se også bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 29.

Til nr. 32

Der er ingen gældende regler i LOFE om, at Nævnenes Hus kan fastsætte nærmere regler om disciplinærnævnets offentliggørelse af afgørelser og en liste med navne på de ejendomsmæglere eller ejendomsformidlingsvirksomheder, der har forfaldne ubetalte disciplinære bøder udstedt af disciplinærnævnet.

Det foreslås, at der i § 53 indsættes et nyt stk. 8, hvorefter Nævnenes Hus fastsætter nærmere regler om disciplinærnævnets offentliggørelse i henhold til stk. 7 om, at disciplinærnævnet skal offentliggøre nævnets afgørelser og en liste med navne på de ejendomsmæglere eller ejendomsformidlingsvirksomheder, der har forfaldne ubetalte disciplinære bøder udstedt af disciplinærnævnet.

Bestemmelsen vil give Nævnets Hus bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler i henhold til § 53, stk. 7, og skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 31, hvorefter disciplinærnævnet skal offentliggøre en liste med navne på de ejendomsmæglere eller ejendomsformidlingsvirksomheder, der har forfaldne ubetalte disciplinære bøder udstedt af disciplinærnævnet.

Der er allerede fastsat regler for disciplinærnævnets offentliggørelse af nævnets afgørelser i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Tanken med den nye bemyndigelse er, at der ligeledes skal fastsættes nærmere regler om offentliggørelse af en liste med navne på de ejendomsmæglere eller ejendomsformidlingsvirksomheder, der har forfaldne ubetalte disciplinære bøder udstedt af disciplinærnævnet, som ikke er betalt på forfaldsdagen, i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Til nr. 33

Der er ingen gældende regler i LOFE om, at der ikke må udøves erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger, hvis den pågældende person eller virksomhed har forfaldne ubetalte disciplinære bøder udstedt af disciplinærnævnet.

Det foreslås at indsætte en ny § 53 a.

Det foreslås i § 53 a, at en fysisk eller juridisk person ikke må udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger, hvis den pågældende person eller virksomhed har forfaldne ubetalte disciplinære bøder udstedt af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Betales de forfaldne bøder efter forfaldsdagen, må den pågældende fysiske eller juridiske person genoptage de erhvervsmæssige aktiviteter, der er omtalt i 1 pkt.

Bestemmelsen vil betyde, at der indføres et forbud mod at udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for forbrugere, hvis en fysisk eller juridisk person har forfaldne ubetalte bøder udstedt af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Et sådan forbud vil indebære, at en ejendomsmægler, der har modtaget en disciplinærbøde, men ikke har betalt denne, ikke vil kunne arbejde som ejendomsmægler, der formidler salg af fast ejendom til eller for forbrugere, så længe ejendomsmægleren har forfaldne ubetalte disciplinære bøder udstedt af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Forbuddet vil ligeledes indebære, at en person, der som ejendomsmægler har modtaget en disciplinærbøde, men ikke har betalt denne, ikke vil kunne være medhjælper i en ejendomsformidlingsvirksomhed. Forbuddet vil således gælde for både godkendte ejendomsmæglere og for personer, som ikke længere er godkendte ejendomsmæglere. Et forbud vil også indebære, at en virksomhed ikke ville kunne fortsætte med formidling af salg af fast ejendom til eller for forbrugere.

Forbuddet vil gælde i perioden, fra betalingsfristen for disciplinærbøden er udløbet, og indtil den disciplinære bøde betales, eller der er indgået en afdragsordning med Gældsstyrelsen. Betaling af den disciplinære bøde eller

indgåelse af en afdragsordning med Gældsstyrelsen vil medføre, at forbuddet ophører, medmindre afdragsordningen misligholdes.

Hvorvidt der vil kunne indgås en afdragsordning med Gældsstyrelsen vil blive vurderet i forhold til skyldners samlede gæld, der er under inddrivelse hos Gældsstyrelsen og efter Gældsstyrelsens sædvanlige praksis for indgåelse af afdragsordninger om virksomhedsgæld, jf. Den juridiske vejledning afsnit G.A.3.1.1.2.3.

Til nr. 34

Det følger af den gældende § 54, i LOFE, at disciplinærnævnet til enhver tid efter ansøgning kan ophæve en frakendelse efter § 53, stk. 2. Er frakendelsen 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 i forhold til nævnets afgørelse om ophævelse af frakendelse.

Det foreslås i § 54, 1. pkt., at henvisningen til § 53, stk. 2, ændres til § 53, stk. 3.

Ændringen er en konsekvensrettelse af lovforslagets § 1, nr. 30, hvor det foreslås at indsætte et nyt § 53, stk. 2, hvorefter det gældende § 53, stk. 2, bliver til § 53, stk. 3. Ændringen vil ikke medføre materielle ændringer.

Det foreslås i § 54, 3. pkt., at henvisningen til § 53, stk. 2, 2. pkt., ændres til § 53, stk. 3, 2. pkt.

Ændringen er en konsekvensrettelse af lovforslagets § 1, nr. 29, hvor det foreslås at indsætte et nyt § 53, stk. 2, hvorefter det gældende § 53, stk. 2, bliver til § 53, stk. 3.

Ændringen vil ikke medføre materielle ændringer.

Til nr. 35

Det følger af den gældende § 56, i LOFE, at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte, at finansiering af disciplinærnævnet sker ved opkrævning af et gebyr hos alle godkendte ejendomsmæglere, jf. § 6. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om gebyrets størrelse.

Det foreslås i § 56, at Erhvervsstyrelsens kompetence til at fastsætte, at finansiering af disciplinærnævnet sker ved opkrævning af et gebyr hos alle godkendte ejendomsmæglere, jf. § 6, og til at fastsætte nærmere regler om gebyrets størrelse, ændres til Nævnenes Hus.

Ændringen skyldes, at kompetencen er overflyttet fra Erhvervsstyrelsen til Nævnenes Hus. Ændringen skal ses i lyset af, at i forbindelse med etableringen af Nævnenes Hus i 2016, som en selvstændig styrelse under Erhvervsministeriet, blev disciplinærnævnet samt dettes sekretariat overflyttet fra Erhvervsstyrelsen til Nævnenes Hus.

Ændringen vil ikke medføre materielle ændringer.

Til nr. 36

Det følger af den gældende § 57, stk. 2, i LOFE, at bortset fra § 53, stk. 4, finder §§ 51-55 og 64 tilsvarende anvendelse for personer, som er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglererhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, og som midlertidigt og lejlighedsvis leverer ejendomsmæglerydelser her i landet, jf. § 13, stk. 1.

Det foreslås i § 57, *stk. 2*, at henvisningen til § 53, stk. 4 ændres til § 53, stk. 5.

Ændringen er en konsekvensrettelse af lovforslagets § 1, nr. 30, hvor det foreslås at indsætte et nyt § 53, stk. 2, hvorefter det gældende § 53, stk. 4, bliver til § 53, stk. 5.

Ændringen vil ikke medføre materielle ændringer.

Til nr. 37

Det følger af den gældende § 57, stk. 3, i LOFE, at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, at personer, der har anmeldt til styrelsen, at de midlertidigt og lejlighedsvis vil levere ejendomsmæglerydelser her i landet, jf. § 13, stk. 1, skal betale et gebyr, der bidrager til finansieringen af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Det foreslås i § 57, *stk. 3*, at Erhvervsstyrelsen ændres til Nævnenes Hus og at styrelsen ændres til Erhvervsstyrelsen.

Ændringen skyldes, at kompetencen er overflyttet fra Erhvervsstyrelsen til Nævnenes Hus. Ændringen skal ses i lyset af, at i forbindelse med etableringen af Nævnenes Hus i 2016, som en selvstændig styrelse under

Erhvervsministeriet, blev disciplinærnævnet samt dettes sekretariat overflyttet fra Erhvervsstyrelsen til Nævnenes Hus.

Ændringen vil endvidere tydeliggøre, at det er til Erhvervsstyrelsen, at personer skal anmelde, at de midlertidigt og lejlighedsvis vil levere ejendomsmæglerydelser her i landet, jf. § 13, stk. 1.

Ændringen vil ikke medføre materielle ændringer.

Til nr. 38

Det følger af den gældende § 61, 1. pkt., i LOFE, at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, at skriftlig kommunikation til og fra disciplinærnævnet om forhold, som er omfattet af denne lov eller af regler udstedt i medfør af denne lov, skal foregå digitalt.

Det foreslås i § 61, stk. 1. pkt., at Erhvervsstyrelsen ændres til Nævnenes Hus.

Ændringen skyldes, at kompetencen er overflyttet fra Erhvervsstyrelsen til Nævnenes Hus. Ændringen skal ses i lyset af, at i forbindelse med etableringen af Nævnenes Hus i 2016, som en selvstændig styrelse under Erhvervsministeriet, blev disciplinærnævnet samt dettes sekretariat overflyttet fra Erhvervsstyrelsen til Nævnenes Hus.

Ændringen vil ikke medføre materielle ændringer.

Til nr. 39

Det følger af den gældende § 62, stk. 1, 1. pkt., i LOFE, at 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.

Det foreslås, at *stk. 1, 1. pkt.*, ændres, således, at der efter Erhvervsstyrelsen indsættes Nævnenes Hus.

Ændringen vil betyde, at hvor det efter LOFE eller regler udstedt i medfør af LOFE er krævet, at et dokument, som er udstedt af andre end Erhvervsstyrelsen, Nævnenes Hus eller disciplinærnævnet, 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.



Ændringen skal ses i lyset af, at i forbindelse med etableringen af Nævnenes Hus i 2016, som en selvstændig styrelse under Erhvervsministeriet, blev disciplinærnævnet samt dettes sekretariat overflyttet fra Erhvervsstyrelsen til Nævnenes Hus.

Til nr. 40

Det følger af den gældende § 64, stk. 1, i LOFE, at en afgørelse efter § 10 og § 53, stk. 2, kan af den, som afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for retten. 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.

Det foreslås i *stk. 1*, at en afgørelse efter § 10 og § 53, stk. 3, kan af den, afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for retten. Anmodning om indbringelse af en afgørelse efter § 10 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. Anmodning om indbringelse af en afgørelse efter § 53, stk. 3, skal være modtaget i Nævnenes Hus, senest 4 uger efter at afgørelsen er meddelt den pågældende. Nævnenes Hus anlægger sag mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former.

Bestemmelsen vil betyde, at en afgørelse efter § 10 om, at Erhvervsstyrelsen kan fratage en ejendomsmægler godkendelsen, hvis ejendomsmægleren har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover, kan af den ejendomsmægler, som afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for retten. Sager indbringes som udgangspunkt for byretten. Efter stk. 1, 2. pkt. skal begæring om indbringelse for retten, af en afgørelse efter § 10, være modtaget i Erhvervsstyrelsen senest 4 uger efter, at en afgørelse om rettighedsfrakendelse er meddelt den pågældende. Fristen regnes fra dagen efter, at afgørelsen er meddelt, og udløber således på samme ugedag som den dag, hvor afgørelsen er meddelt, blot 4 uger senere.

Bestemmelsen vil endvidere betyde, at en afgørelse efter § 53, stk. 3, om, at disciplinærnævnet kan begrænse den pågældendes adgang til at udøve ejendomsformidling eller frakende ejendomsmægleren godkendelsen på tid fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre, kan af den ejendomsmægler, som afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for retten.

Sager indbringes som udgangspunkt for byretten. Efter stk. 1, 4. pkt. skal begæring om indbringelse for retten, af en afgørelse efter § 53, stk. 3, være

modtaget i Nævnenes Hus senest 4 uger efter, at en afgørelse om rettighedsfrakendelse er meddelt den pågældende. Fristen regnes fra dagen efter, at afgørelsen er meddelt, og udløber således på samme ugedag som den dag, hvor afgørelsen er meddelt, blot 4 uger senere. Hvis retten finder, at nævnets afgørelse om frakendelse har været lovlig, kan retten træffe bestemmelse om, at anken ikke har opsættende virkning.

Til nr. 41

Det følger af den gældende § 64, stk. 3, 1. pkt., at anmodning om sagsanlæg vedrørende en afgørelse efter § 53, stk. 2, har opsættende virkning, men retten kan ved kendelse bestemme, at den pågældende under sagens behandling ikke må foretage opgaver som ejendomsmægler.

Det foreslås i *stk. 3, 1. pkt.*, at henvisningen til § 53, stk. 2 ændres til § 53, stk. 3.

Ændringen skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 30, hvor det foreslås at indsætte et nyt § 53, stk. 2, hvorefter det gældende § 53, stk. 2, bliver til § 53, stk. 3.

Ændringen er således en konsekvensrettelse og vil ikke medføre materielle ændringer.

Til nr. 42

Det følger af den gældende § 65, stk. 1, at overtrædelse af § 7, § 8, stk. 3, § 11, stk. 1, § 13, stk. 2, 1. pkt., eller stk. 3, § 14, stk. 1, § 19, stk. 1, § 20, stk. 1, § 21, stk. 1-3, § 22, § 23, § 26, § 28, stk. 1, § 30, § 31, § 35, stk. 1 eller 2, § 36, stk. 1 eller 2, § 38, stk. 1-3, § 39, stk. 1, § 40, stk. 1, § 41, stk. 1 eller 2, § 42, § 43, stk. 1, § 44, § 45, § 48, stk. 1 eller 2, eller § 50, stk. 1, straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Det foreslås i *stk. 1*, at henvisningen til § 48, stk. 1 eller 2 ændres til § 48, stk. 1-5

Bestemmelsen vil betyde, at overtrædelse af den foreslåede § 48, stk. 1-5, jf. lovforslaget § 1, nr. 22, straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Til nr. 43

Det følger af den gældende § 65, stk. 2, at i regler fastsat i medfør af § 1, stk. 6, § 3, stk. 3, § 13, stk. 5, § 14, stk. 4, § 19, stk. 3, § 20, stk. 2, § 21, stk. 4, § 29, stk. 4, § 35, stk. 3, § 36, stk. 3, § 37, stk. 2 og 3, § 38, stk. 4, § 39,

stk. 2, § 40, stk. 2, § 41, stk. 3, § 43, stk. 3, § 46, stk. 4, og § 48, stk. 3, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af reglerne.

Det foreslås i *stk. 2*, at henvisningen til § 48, stk. 3, ændres til § 48, stk. 6.

Ændringen vil betyde, at overtrædelse af regler fastsat i medfør af § 48, stk. 6, straffes med bøde.

Til nr. 44

Der er ingen gældende regler i LOFE om straf for overtrædelse af § 53 a om, at en fysisk eller juridisk person ikke må udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger, hvis den pågældende person eller virksomhed har forfaldne ubetalte disciplinære bøder udstedt af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, som ikke betales senest på forfaldsdagen.

Det foreslås i § 65, *stk. 4*, at overtrædelse af § 53 a straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Bestemmelsen vil betyde, at hvis en fysisk eller juridisk person hverken betaler en bøde udstedt af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere senest på forfaldsdagen eller indgår en frivillig afdragsordning med Gældsstyrelsen og samtidig fortsætter med at udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger i henhold til LOFE, kan den erhvervsdrivende ifalde strafansvar for overtrædelse af forbuddet. Herefter vil den erhvervsdrivende kunne idømmes straf ved domstolene, i form af bøde eller fængsel indtil 4 måneder. Idømmelse af fængselsstraf forudsættes alene at ske i sager om adskillige overtrædelser, meget langvarige overtrædelser eller i gentagelsestilfælde.

Fastsættelsen af straffen vil fortsat bero på domstolenes konkrete vurdering i det enkelte tilfælde af samtlige omstændigheder i sagen, og det angivne straffniveau vil kunne fraviges i op- og nedadgående retning, hvis der i den konkrete sag foreligger skærpende eller formildende omstændigheder, jf. herved de almindelige regler om straffens fastsættelse i straffelovens kapitel 10.

*Til § 2*

Lov om juridisk rådgivning finder i medfør af lovens § 1, stk. 1, anvendelse på enhver, der i erhvervsmæssigt øjemed driver virksomhed med rådgivning af overvejende juridisk karakter, når modtageren af rådgivningen (forbrugeren) hovedsagelig handler uden for sit erhverv. Rådgiveren har bevisbyrden for, at rådgivningen ikke er omfattet af loven. Af de specielle bemærkninger bestemmelsen fremgår, at rådgivning af overvejende juridisk karakter skal forstås sådan, at rådgiverens hovedydelse består i juridisk rådgivning. Er den juridiske rådgivning accessorisk i forhold til anden rådgivning, falder rådgivningen uden for lovens anvendelsesområde, jf. Folketingstidende 2005-06, tillæg A, side 1995.

Det følger af lovens § 1, stk. 2, at loven ikke omfatter juridisk rådgivning, der ydes af advokater som i udøvelsen af selvstændig advokatvirksomhed. Det følger endvidere af lovens § 1, stk. 3, at loven ikke omfatter juridisk rådgivning ydet af finansielle virksomheder, i det omfang økonomi- og erhvervsministeren har udstedt regler om god skik på det pågældende område.

Der gælder i dag ingen undtagelser fra loven i forhold til erhvervsmæssig juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom.

Erhvervsmæssig kunderådgivning eller bistand ydet i forbindelse med køb af fast ejendom, som har karakter af juridisk rådgivning, er således efter omstændighederne omfattet af lov om juridisk rådgivning og den tilhørende bekendtgørelse om god skik for juridisk rådgivning. For en nærmere beskrivelse heraf henvises til afsnit 3.7. i de almindelige bemærkninger.

Det fremgår af § 2, stk. 6, i lov om juridisk rådgivning, at en rådgiver ikke må modtage betroede midler fra kunden eller på kundens vegne.

Det fremgår endvidere af § 2, stk. 7, i lov om juridisk rådgivning, at en rådgiver ikke må yde rådgivning i en sag i tilfælde, hvor rådgiveren selv eller dennes nærtstående har en særlig personlig eller økonomisk interesse i sagens udfald. Det samme gælder i tilfælde, hvor rådgiveren eller dennes nærtstående samtidig rådgiver eller tidligere i samme sag har rådgivet andre, der har en sådan interesse.

Det fremgår videre af § 3 i lov om juridisk rådgivning, at forbrugerombudsmanden fører tilsyn med overholdelse af loven og forskrifter udstedt i medfør af lovens § 2, stk. 8. Tilsynet føres efter markedsføringslovens regler.

Med henblik på at undgå uoverensstemmelser mellem lov om juridisk rådgivning og LOFE foreslås det, at der i LOFE og i den tilhørende bekendtgørelse gennemføres en særskilt regulering af interessekonflikter, betroede midler og tilsyn ved juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom.

Det foreslås således, at der i § 1 efter stk. 3 indsættes som nyt stykke, at lovens § 2, stk. 6 og 7, ikke omfatter erhvervsmæssig juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom, i det omfang erhvervsministeren har udstedt regler om erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Det foreslås endvidere, at lovens § 3 ikke omfatter erhvervsmæssig juridisk rådgivning, der ydes af en godkendt ejendomsmægler.

Den nye bestemmelse har som konsekvens, at dele af lov om juridisk rådgivning ikke omfatter erhvervsmæssig juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom. Spørgsmålet om interessekonflikter og tilsyn reguleres således særskilt i LOFE. Derudover vil hjemlen i den foreslåede § 48, stk. 7, i LOFE, til at udstede en bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, blive udnyttet. Spørgsmålet om betroede midler vil således blive reguleret særskilt i bekendtgørelsen.

Interessekonflikter for køberrådgivere er reguleret i det foreslåede § 48, stk. 6, i LOFE. Den foreslåede bestemmelse, svarer i hovedtræk til den gældende § 35, stk. 1, i LOFE om væsentlig økonomisk eller personlig interesse. Ved at undtage køberrådgivere fra § 2, stk. 7, i lov om juridisk rådgivning, gælder der lignende regler for køberrådgivere som for ejendomsmæglere. Hvis køberrådgiveren oplyser om konflikten, er rådgiveren således ikke afskåret fra at yde rådgivning eller bistand.

Sager om godkendte ejendomsmæglere, der yder køberrådgivning, kan efter det foreslåede § 52, stk. 1, 1. pkt., i LOFE blive indbragt for disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne og skal derfor ikke tillige være underlagt forbrugerombudsmandens tilsyn i medfør af § 3 i lov om juridisk rådgivning. Ved at undtage køberrådgivere fra § 3 i lov om juridisk rådgivning, vil Forbrugerombudsmanden således ikke føre tilsyn med godkendte ejendomsmæglere.

Køberrådgivere har i de fleste tilfælde brug for at modtage betroede midler fra køber til betaling af tinglysningsafgift. På denne baggrund er det tanken

at udnytte hjemlen i det foreslåede § 48, stk. 7, i LOFE, til bl.a. at fastsætte en bestemmelse om, at den erhvervsdrivende må modtage betroede midler fra køberen, hvis vedkommende er underlagt en garantiordning. Ved at undtage køberrådgivere fra § 2, stk. 6, i lov om juridisk rådgivning, vil køberrådgivere i det omfang erhvervsministeren har udstedt regler om erhvervsmæssig rådgiv eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, kunne modtage betroede midler.

Den foreslåede ændring skal ses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 3, hvorefter anvendelsesområdet for lov om formidling af fast ejendom m.v. udvides til at omfatte erhvervsmæssig rådgivning i forbindelse med køb af fast ejendom. For nærmere herom henvises til lovforslagets § 1, nr. 3, og de tilhørende bemærkninger.

#### *Til § 3*

Det foreslås i *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. januar 2024, jf. dog *stk. 2*.

Efter det foreslåede *stk. 1* vil lovens § 1, nr. 1-17 og nr. 19-44, træde i kraft den 1. januar 2024.

Ikrafttrædelsesdatoen er fastsat af hensyn til at give branchen tilstrækkelig tid til at omstille sig til de nye regler.

Det foreslås i *stk. 2*, at lovens § 1, nr. 18, træder i kraft den 1. januar 2028.

Lovforslagets § 1, nr. 18, indeholder et nyt krav om, at en ansvarlig ejendomsmægler maksimalt kan føre tilsyn med 5 personer. Den foreslåede 4-årige overgangsperiode vil give branchen tilstrækkelig tid til at efteruddanne ansatte om nødvendigt.

#### *Til § 4*

Den foreslåede § 4 angiver lovens territoriale gyldighedsområde.

Det foreslås i *stk. 1*, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland. Færøerne og Grønland har overtaget lovgivningskompetencen på ejendomsmæglerområdet, jf. dog *stk. 2*.

Det foreslås i stk. 2, at lovens § 2 som udgangspunkt ikke gælder for Færøerne og Grønland, men kan ved kongelig anordning sættes i kraft for Færøerne med de afvigelser, som de særlige færøske forhold tilsiger.

UDKAST

## Bilag 1

## Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	<p><b>§ 1</b></p> <p>I lov om formidling af fast ejendom m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 510 af 24. februar 2021, foretages følgende ændringer:</p>
<p><b>§ 1. ---</b></p> <p>1) erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom og</p> <p>2) erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Med undtagelse af reglerne i § 19, stk. 3, §§ 21, 27 og 36, § 37, stk. 1, nr. 3 og 4, og stk. 2 og 3, og §§ 39, 40, 41, 42 og 46 gælder kapitel 4 og 5 ikke for aktiviteter omfattet af stk. 1, nr. 2.</p> <p><i>Stk. 3. ---</i></p> <p><i>Stk. 4.</i> §§ 48 og 49 gælder for enhver erhvervsdrivende, der yder rådgivning og bistand i forbindelse med omsætning af fast ejendom.</p> <p><i>Stk. 5-6. ---</i></p>	<p><b>1.</b> I § 1, stk. 1, nr. 1, ændres »ejendom, og« til: »ejendom,«.</p> <p><b>2.</b> I § 1, stk. 1, nr. 2, ændres »ejendom.« til: »ejendom, og«.</p> <p><b>3.</b> I § 1, stk. 1, indsættes som nr. 3: »3) erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.«</p> <p><b>4.</b> I § 1, stk. 2, indsættes som 2. pkt.: »Kapitel 5 gælder ikke for aktiviteter omfattet af stk. 1, nr. 3.«</p> <p><b>5.</b> § 1, stk. 4, affattes således: »Stk. 4. §§ 48 og 49 gælder for enhver erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, dog ikke jordfordelingsplanlæggere som led i udøvelsen af jordfordelingsprocessen, advokater som led i udøvelsen af selvstændig advokatvirksomhed samt finansielle virksomheder, for så vidt der er selvstændige regler, som regulerer det pågældende erhverv.«</p>



<p>§ 3. Loven finder, uanset hvor den faste ejendom er beliggende, anvendelse, når en væsentlig del af den erhvervsmæssige formidling af salg af fast ejendom eller det erhvervsmæssige udbud og salg af fast ejendom udføres i Danmark, jf. dog stk. 2.</p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p> <p><i>Stk. 3. ---</i></p>	<p>6. I § 3, <i>stk. 1</i>, ændres »eller det erhvervsmæssige udbud og salg af fast ejendom« til: », det erhvervsmæssige udbud og salg af fast ejendom eller den erhvervsmæssige rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom«.</p>
<p>§ 4. I denne lov forstås ved:</p> <p>1) Ejendomsformidlingsvirksomhed: En juridisk enhed, som beskæftiger sig med formidling af salg af fast ejendom til eller for forbrugere.</p> <p>2) Forbruger: En person, som handler med henblik på afhændelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af vedkommende, eller erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.</p> <p>3)-4) ---</p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p>	<p>7. I § 4, <i>stk. 1, nr. 1</i>, indsættes efter »salg af fast ejendom«: »og/eller rådgivning i forbindelse med køb af fast ejendom«.</p> <p>8. I § 4, <i>stk. 1, nr. 2</i>, ændres »afhændelse« til: »afhændelse eller erhvervelse«.</p>
<p>§ 5. ---</p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p> <p><i>Stk. 3.</i> Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om registerets førelse, herunder om indberetning hertil.</p>	<p>9. I § 5, <i>stk. 3</i>, ændres »hertil.« til: »hertil, og hvilke oplysninger fra registeret der offentliggøres i Det Centrale Virksomhedsregister.«</p>
<p>§ 6. ---</p> <p><i>Stk. 1. ---</i></p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p> <p>1) ---</p>	<p>10. I § 6, <i>stk. 2, nr. 2</i>, ændres »forfalden« til: »misligholdt« og efter »derover« indsættes », som er under inddrivelse«.</p>

<p>2) hvis den pågældende har forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover.</p> <p><i>Stk. 3-5. ---</i></p>	
<p><b>§ 8. ---</b></p> <p><i>Stk. 2.</i> En ejendomsmægler, der deponerer sin godkendelse, slettes af det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere.</p> <p><i>Stk. 3. ---</i></p> <p><i>Stk. 4.</i> En person, der har deponeret sin godkendelse, kan efter anmodning herom blive godkendt igen, hvis betingelserne i § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, er opfyldt og hvis vedkommende ikke har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover.</p>	<p><b>11. § 8, stk. 2,</b> affattes således:</p> <p>»<i>Stk. 2.</i> Deponerer en ejendomsmægler sin godkendelse, registreres godkendelsen som deponeret i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere.«</p> <p><b>12. § 8, stk. 4,</b> affattes således:</p> <p>»<i>Stk. 4.</i> En person, der har deponeret sin godkendelse, kan efter anmodning herom få registreret sin godkendelse som aktiv i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere, hvis betingelserne i § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, og stk. 2, nr. 1 og 2, er opfyldt.«</p>
<p><b>§ 10.</b> Erhvervsstyrelsen kan fratage en ejendomsmægler godkendelsen, hvis ejendomsmægleren har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover, jf. dog § 11, stk. 2. En afgørelse efter 1. pkt. skal indeholde oplysning om adgang til prøvelse ved retten efter § 64 og om fristen herfor.</p>	<p><b>13.</b> I § 10 ændres »forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover« til: »misligholdt gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover, som er under inddrivelse«.</p>
<p><b>§ 11.</b> Er en godkendelse som ejendomsmægler bortfaldet efter § 9, frataget efter § 10 eller frakendt efter § 53, stk. 2, eller straffelovens § 79, slettes personen af det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere, og vedkommende må herefter ikke benytte betegnelsen ejendomsmægler eller sammensætninger hermed m.v., jf. § 7, stk. 1.</p>	<p><b>14.</b> I § 11, stk. 1, ændres »§ 53, stk. 2« til: »§ 53, stk. 3«, og »slettes personen af« ændres til: »registreres ejendomsmæglerens godkendelse som bortfaldet, frataget eller frakendt i«.</p> <p><b>15. § 11, stk. 2,</b> affattes således:</p> <p>»<i>Stk. 2.</i> Ophører årsagen til en godkendelses bortfald eller fratagelse, eller udløber eller ophæves frakendelsen af en</p>

<p><i>Stk. 2.</i> 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, hvis betingelserne i § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, er opfyldt, og hvis vedkommende ikke har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover.</p>	<p>godkendelse, skal godkendelsen efter anmodning på ny sættes i kraft, og personen registreres som aktiv i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere, hvis betingelserne i § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, og stk. 2, nr. 1 og 2, er opfyldt.«</p>
<p><b>§ 15.</b> Efter anmodning fra Erhvervsstyrelsen skal en advokat godtgøre at være dækket af behørig sikkerhed efter § 14, 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.</p>	<p><b>16.</b> I § 15, 3. pkt., ændres »slettes advokaten af« til: »registreres advokatens godkendelse som bortfaldet i«.</p>
<p>Kapitel 5</p> <p>Ejendomsformidling</p>	<p><b>17.</b> <i>Overskriften</i> til kapitel 5 affattes således:</p> <p><i>»Formidling af salg af fast ejendom«.</i></p>
<p><b>§ 28. ---</b></p> <p><i>Stk. 2.</i> Stk. 1 er ikke til hinder for, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.</p>	<p><b>18.</b> I § 28, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:</p> <p>»Den ansvarlige ejendomsmægler kan maksimalt føre tilsyn med 5 personer.«</p>
<p><b>§ 29. ---</b></p> <p><i>Stk. 2-4. ---</i></p>	<p><b>19.</b> I § 29 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:</p> <p>»<i>Stk. 2.</i> Er der indgået aftale om variabelt vederlag, skal aftalen indeholde oplysning om, på hvilket</p>

	<p>grundlag vederlaget beregnes. En sådan aftale skal endvidere indeholde oplysning om, hvilket beløb forbrugeren maksimalt kan komme til at betale, og et regneeksempel.»</p> <p>Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.</p>
<p>Kapitel 6</p> <p><i>Andre erhvervsdrivende</i></p>	<p><b>20.</b> <i>Overskriften til kapitel 6 affattes således:</i></p> <p><i>»Enhver erhvervsdrivende«.</i></p>
<p><i>Rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom</i></p>	<p><b>21.</b> <i>Overskriften før § 48 affattes således:</i></p> <p><i>»Erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom«.</i></p>
<p><b>§ 48.</b> En erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, skal oplyse forbrugeren herom, hvis den erhvervsdrivende har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i forbrugerens valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Modtager den erhvervsdrivende provision, rabat eller andet vederlag som følge af formidling, henvisning eller fremskaffelse af finansiering, forsikring, annoncering eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal den erhvervsdrivende oplyse forbrugeren, 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 forlangende oplyse herom. Den</p>	<p><b>22.</b> §§ 48 og 49 affattes således:</p> <p><i>»§ 48.</i> En erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, skal varetage køberens interesser, og eventuel rådgivning skal være relevant, retvisende og fyldestgørende.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Den erhvervsdrivende skal udføre sit hverv omsorgsfuldt og udvise en adfærd, som er i overensstemmelse med god skik, herunder handle redeligt og loyalt over for køberen.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Den erhvervsdrivende skal udføre sit hverv grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til køberens tarv tilsiger.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Den erhvervsdrivende skal behandle sagen med den fornødne hurtighed, herunder holde køberen løbende orienteret om sagens forløb.</p>

<p>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.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om opfyldelse af oplysningspligten i stk. 1 og 2.</p> <p><b>§ 49.</b> § 27 finder tilsvarende anvendelse, når en erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, værdiansætter en ejendom med henblik på køb eller salg.</p>	<p><i>Stk. 5.</i> Ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel. Det gælder for en ejer, en ansat eller en person med tilsvarende tilknytning til virksomheden.</p> <p><i>Stk. 6.</i> Har den erhvervsdrivende en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, skal den erhvervsdrivende oplyse køber og sælger herom. Den erhvervsdrivende skal give oplysningerne i 1. pkt. til køber i aftalen om rådgivning eller bistand og til sælger skriftligt. Opstår interessen først på et senere tidspunkt, skal den erhvervsdrivende oplyse køberen og sælger skriftligt herom umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår.</p> <p><i>Stk. 7.</i> Erhvervsstyrelsen fastsætter nærmere regler om erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.</p> <p><b>§ 49.</b> Når en erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, skal foretage en værdiansættelse af en ejendom på vegne af køber, skal den erhvervsdrivende tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Såfremt den erhvervsdrivende skal foretage et uforpligtende prisoverslag for ejendommen uden fysisk besigtigelse af ejendommen, skal</p>
---	---

	den erhvervsdrivende udtrykkeligt oplyse køberen om, at der ikke er tale om en værdiansættelse, og at prisoverslaget er foretaget uden fysisk besigtigelse af ejendommen.«
<p><b>§ 51.</b> 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 4 år.</p> <p><i>Stk. 2.</i> 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</p>	<p><b>23.</b> I § 51, <i>stk. 1, 3. pkt.</i>, og <i>stk. 3</i>, ændres »Erhvervsstyrelsen« til: »Nævnenes Hus«.</p> <p><b>24.</b> I § 51, <i>stk. 1, 4. pkt.</i>, ændres »på« til: »op til«.</p> <p><b>25.</b> I § 51, <i>stk. 2, 3. pkt.</i>, ændres »§ 53, stk. 2« til: »§ 53, stk. 3«.</p>

<p>2 repræsentanter for forbrugerne og mindst 2 sagkyndige personer.</p> <p><i>Stk. 3. ---</i></p>	
<p><b>§ 52.</b> Disciplinærnævnet behandler klager over, at en ejendomsmægler, som er godkendt i henhold til § 6, 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.</p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p> <p><i>Stk. 3.</i> Disciplinærnævnet eller formanden kan afvise at behandle klager fra personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold, klagen angår, og klager, der må anses for åbenbart grundløse. Er klagen indbragt af Erhvervsstyrelsen, Skatteministeriet, anklagemyndigheden, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Dansk Ejendomsmæglerforening eller Forbrugerrådet, skal disciplinærnævnet behandle klagen.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, at klageren skal betale et gebyr til disciplinærnævnet for at få behandlet en klage.</p>	<p><b>26.</b> I § 52, <i>stk. 1, 1. pkt.</i>, ændres »denne lov.« til: »denne lov, herunder klager over, at en ejendomsmægler, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, har tilsidesat de pligter, som følger af §§ 48, 49 og 50.«</p> <p><b>27.</b> I § 52, <i>stk. 3, 2. pkt.</i>, ændres »Forbrugerrådet« til: »Forbrugerrådet Tænk«.</p> <p><b>28.</b> I § 52 ophæves stk. 4, og i stedet indsættes:</p> <p>»<i>Stk. 4.</i> Er en klage indgivet for disciplinærnævnet, kan disciplinærnævnet fortsætte sagsbehandlingen, selvom klager tilbagekalder klagen. Disciplinærnævnet kan ligeledes tage klagepunkter op af egen drift, hvis nævnet finder grundlag herfor.</p> <p><i>Stk. 5.</i> Betaler en ejendomsmægler eller en ejendomsformidlingsvirksomhed ikke senest på forfaldsdagen en disciplinær bøde udstedt i medfør af § 53, stk. 1 og 5, er der tale om overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, og disciplinærnævnet kan af egen drift genoptage den disciplinære sag, som ligger til grund for den disciplinære bøde.</p> <p><i>Stk. 6.</i> Konstaterer disciplinærnævnet, at en eller flere af de indklagede i en given sag uberettiget anvender betegnelsen</p>

	<p>ejendomsmægler, oversender disciplinærnævnet relevante sagsakter til Erhvervsstyrelsen med henblik på en vurdering af, om der bør indgives en politianmeldelse.«</p>
<p><b>§ 53.</b> En ejendomsmægler, som tilsidesætter sine pligter efter denne lov, kan af disciplinærnævnet tildeles en advarsel eller pålægges en bøde på maksimalt 300.000 kr. Bøden tilfalder statskassen.</p> <p><i>Stk. 2-5. ---</i></p> <p><i>Stk. 6.</i> Disciplinærnævnet offentliggør sine afgørelser.</p>	<p><b>29.</b> I § 53, <i>stk. 1</i>, indsættes efter »disciplinærnævnet«: »få udtalt kritik,«.</p> <p><b>30.</b> I § 53 indsættes efter <i>stk. 1</i> som nyt stykke:</p> <p>»<i>Stk. 2.</i> Har en ejendomsmægler gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse ved udøvelsen af sin virksomhed som ejendomsmægler, kan disciplinærnævnet betinget frakende vedkommende godkendelsen som ejendomsmægler. Betinget frakendelse sker på vilkår af, at vedkommende i en prøvetid på mindst 1 år og højest 5 år regnet fra disciplinærnævnets afgørelse ikke tilsidesætter god ejendomsmæglerskik under sådanne omstændigheder, at vedkommende efter en samlet bedømmelse skal frakendes godkendelsen. Indbringer ejendomsmægleren, senest 4 uger efter at disciplinærnævnets afgørelse er meddelt den pågældende, afgørelsen for domstolene, og stadfæster retten afgørelsen om betinget frakendelse, regnes prøvetiden fra endelig dom. Ved betinget frakendelse udsættes fastsættelsen af frakendelsestiden. Begår ejendomsmægleren i prøvetiden et nyt forhold, der</p>



	<p>medfører frakendelse af godkendelsen, fastsætter disciplinærnævnet en fælles frakendelse for dette forhold og det tidligere påkendte forhold.«</p> <p>Stk. 2-6 bliver herefter stk. 3-7.</p> <p><b>31.</b> I § 53, <i>stk. 6</i>, der bliver <i>stk. 7</i>, indsættes efter »afgørelser«: »og en liste med navne på de ejendomsmæglere eller ejendomsformidlingsvirksomheder, der har forfaldne ubetalte disciplinære bøder udstedt af disciplinærnævnet. 1. pkt. gælder dog ikke for afgørelser om udtale af kritik, jf. <i>stk. 1</i>«.</p> <p><b>32.</b> I § 53 indsættes efter <i>stk. 6</i>, der bliver <i>stk. 7</i>, som nyt stykke:</p> <p>»<i>Stk. 8.</i> Nævnenes Hus fastsætter nærmere regler om disciplinærnævnets offentliggørelse i henhold til <i>stk. 7</i>.«</p>
---	<p><b>33.</b> Efter § 53 indsættes:</p> <p>»§ 53 a. En fysisk eller juridisk person må ikke udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger, hvis den pågældende person eller virksomhed har forfaldne ubetalte disciplinære bøder udstedt af disciplinærnævnet. Betales de forfaldne bøder efter forfaldsdagen, må den pågældende fysiske eller juridiske person genoptage de erhvervsmæssige aktiviteter, der er omtalt i 1. pkt.«</p>

<p><b>§ 54.</b> Disciplinærnævnet kan til enhver tid efter ansøgning ophæve en frakendelse efter § 53, stk. 2. Er frakendelsen 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 i forhold til nævnets afgørelse om ophævelse af frakendelse.</p>	<p><b>34.</b> I § 54, 1. pkt., ændres »§ 53, stk. 2« til: »§ 53, stk. 3«, og i 3. pkt., ændres »§ 53, stk. 2, 2. pkt.« til: »§ 53, stk. 3, 2. pkt.«.</p>
<p><b>§ 56.</b> Erhvervsstyrelsen kan fastsætte, at finansiering af disciplinærnævnet sker ved opkrævning af et gebyr hos alle godkendte ejendomsmæglere, jf. § 6. Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om gebyrets størrelse.</p>	<p><b>35.</b> To steder i § 56 ændres »Erhvervsstyrelsen« til: »Nævnenes Hus«.</p>
<p><b>§ 57.</b> ---  <i>Stk. 2.</i> Bortset fra § 53, stk. 4, finder §§ 51-55 og 64 tilsvarende anvendelse for personerne nævnt i stk. 1.  <i>Stk. 3.</i> Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, at personer, der har anmeldt til styrelsen, at de midlertidigt og lejlighedsvis vil levere ejendomsmæglerydelser her i landet, jf. § 13, stk. 1, skal betale et gebyr, der bidrager til finansieringen af disciplinærnævnet.</p>	<p><b>36.</b> I § 57, <i>stk. 2</i>, ændres »§ 53, stk. 4« til: »§ 53, stk. 5«.</p> <p><b>37.</b> I § 57, <i>stk. 3</i>, ændres »Erhvervsstyrelsen« til: »Nævnenes Hus«, og »styrelsen« ændres til: »Erhvervsstyrelsen«.</p>
<p><b>§ 61.</b> Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, at skriftlig kommunikation til og fra</p>	<p><b>38.</b> I § 61, 1. pkt., ændres »Erhvervsstyrelsen« til: »Nævnenes Hus«.</p>

<p>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.</p>	
<p><b>§ 62.</b> 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.</p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p>	<p><b>39.</b> I § 62, stk. 1, 1. pkt., ændres »Erhvervsstyrelsen eller Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere« til: »Erhvervsstyrelsen, Nævnenes Hus eller Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere«.</p>
<p><b>§ 64.</b> En afgørelse efter § 10 og § 53, stk. 2, kan af den, afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for retten. 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.</p> <p><i>Stk. 2. ---</i></p> <p><i>Stk. 3.</i> Anmodning om sagsanlæg vedrørende en afgørelse efter § 53, stk. 2, har opsættende virkning, men retten kan ved kendelse bestemme, at den pågældende under sagens behandling ikke må foretage opgaver som ejendomsmægler. Hvis nævnets</p>	<p><b>40.</b> § 64, stk. 1, affattes således:</p> <p>»En afgørelse efter § 10 og § 53, stk. 3, kan af den, afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for retten. Anmodning om indbringelse af en afgørelse efter § 10 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. Anmodning om indbringelse af en afgørelse efter § 53, stk. 3, skal være modtaget i Nævnenes Hus senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Nævnenes Hus anlægger sag mod</p>

afgørelse findes lovlig, kan det i dommen bestemmes, at anke ikke har opsættende virkning.	den pågældende i den borgerlige retsplejes former.«  <b>41.</b> I § 64, stk. 3, ændres »§ 53, stk. 2« til: »§ 53, stk. 3«.
<b>§ 65.</b> Overtrædelse af § 7, § 8, stk. 3, § 11, stk. 1, § 13, stk. 2, 1. pkt., eller stk. 3, § 14, stk. 1, § 19, stk. 1, § 20, stk. 1, § 21, stk. 1-3, § 22, § 23, § 26, § 28, stk. 1, § 30, § 31, § 35, stk. 1 eller 2, § 36, stk. 1 eller 2, § 38, stk. 1-3, § 39, stk. 1, § 40, stk. 1, § 41, stk. 1 eller 2, § 42, § 43, stk. 1, § 44, § 45, § 48, stk. 1 eller 2, eller § 50, stk. 1, straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter anden lovgivning. <i>Stk. 2.</i> I regler fastsat i medfør af § 1, stk. 6, § 3, stk. 3, § 13, stk. 5, § 14, stk. 4, § 19, stk. 3, § 20, stk. 2, § 21, stk. 4, § 29, stk. 4, § 35, stk. 3, § 36, stk. 3, § 37, stk. 2 og 3, § 38, stk. 4, § 39, stk. 2, § 40, stk. 2, § 41, stk. 3, § 43, stk. 3, § 46, stk. 4, og § 48, stk. 3, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af reglerne. <i>Stk. 3.</i> ---	<b>42.</b> I § 65, stk. 1, ændres »§ 48, stk. 1 eller 2« til: »§ 48, stk. 1-5«.  <b>43.</b> I § 65, stk. 2, ændres »§ 48, stk. 3« til: »§ 48, stk. 6«.  <b>44.</b> I § 65 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke: »Stk. 4. Overtrædelse af § 53 a straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.«
	<b>§ 2</b>  I lov nr. 419 af 9. maj 2006 om juridisk rådgivning foretages følgende ændring:
<b>§ 1.</b> --- <i>Stk. 2-3.</i> ---	<b>1.</b> I § 1 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke: »Stk. 4. Lovens § 2, stk. 6 og 7, omfatter ikke erhvervsmæssig juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom, i det omfang der er fastsat særskilte regler herom. Lovens § 3

## UDKAST

	omfatter ikke erhvervmæssig juridiske rådgivning ydet af en godkendt ejendomsmægler.«
--	---

UDKAST