

Udskriftsdato: onsdag den 10. juni 2026

2013/1 LSF 137 (Gældende)

## Forslag til Lov om formidling af fast ejendom m.v.

---

Ministerium: Erhvervs- og Vækstministeriet

Journalnummer: Erhvervs- og Vækstmin.,  
Erhvervsstyrelsen, j.nr. 13/06571

## Forslag

til

### Lov om formidling af fast ejendom m.v.<sup>1)</sup>

#### Kapitel 1

##### *Lovens anvendelsesområde og definitioner m.v.*

**§ 1.** Loven finder anvendelse ved

- 1) erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom, og
- 2) erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom.

*Stk. 2.* Med undtagelse af reglerne i § 19, stk. 3, § 21, § 27, § 36, § 37, stk. 1, nr. 3 og 4, samt stk. 2 og 3, § 39, § 40, § 41, § 42, og § 46, gælder kapitel 4 og 5 ikke for aktiviteter omfattet af stk. 1, nr. 2.

*Stk. 3.* § 7, stk. 1, 1. pkt., gælder uanset § 2 i alle forhold og uanset om den erhvervsmæssige aktivitet er rettet mod eller udføres for en forbruger.

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

*Stk. 5.* § 50 gælder for enhver erhvervsdrivende.

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

**§ 2.** Loven finder anvendelse på erhvervsmæssige aktiviteter, der er rettet mod eller udføres for en forbruger. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at en aktivitet ikke er omfattet af loven.

*Stk. 2.* Loven og regler udstedt i medfør heraf kan ikke ved aftale fraviges til skade for en forbruger.

**§ 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.

*Stk. 2.* Hvis en fast ejendom er beliggende i udlandet finder loven uanset stk. 1 ikke anvendelse i det omfang der er særlige forhold i pågældende land som medfører, at lovens krav ikke kan opfyldes. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden herfor.

*Stk. 3.* Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om, hvilke oplysninger der skal gives i forhold til udenlandske ejendomme.

**§ 4.** I denne lov forstås ved:

- 1) Ejendomsformidlingsvirksomhed: En juridisk enhed, som beskæftiger sig med formidling af salg af fast ejendom til eller for forbrugere.
- 2) Forbruger: En person, som handler med henblik på afhændelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikke-erhvervsmæssigt af vedkommende, eller erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikke-erhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.
- 3) Kontantpris: Den pris, hvortil den faste ejendom kan erhverves kontant uden overtagelse af lån.
- 4) Salgsprovenu: Det beløb, som sælger vil få til fri rådighed efter den faste ejendoms salg og handlens berigtigelse.

*Stk. 2.* Ved fast ejendom forstås i denne lov:

- 1) en fast ejendom eller en del af en fast ejendom,
- 2) en ideel anpart af en fast ejendom,

- 3) en andel i en andelsboligforening, som er stiftet eller er under stiftelse, og
- 4) en aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig.

## Kapitel 2

### *Godkendelse af ejendomsmæglere m.v.*

#### *Offentligt register*

§ 5. Erhvervsstyrelsen fører et offentligt register over godkendte ejendomsmæglere m.v.

*Stk. 2.* I registeret optages

- 1) personer, der er godkendt som ejendomsmægler, jf. § 6,
- 2) advokater, der opfylder betingelserne i § 14, stk. 2, og
- 3) personer, som har anmeldt til styrelsen, at de midlertidigt og lejlighedsvis vil levere ejendomsmæglerydelse her i landet, jf. § 13, stk. 2, og § 17.

*Stk. 3.* Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om registerets førelse, herunder om indberetning hertil.

#### *Godkendelse som ejendomsmægler*

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

- 1) har bopæl her i landet, i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz,
- 2) er myndig og ikke er under værgemål, jf. værgemålslovens § 5, eller samværgemål, jf. værgemålslovens § 7,
- 3) ikke er under rekonstruktionsbehandling,
- 4) ikke er under konkurs,
- 5) opfylder kravene til teoretisk indsigt, jf. stk. 3,
- 6) opfylder kravene til praktisk kunnen, jf. stk. 3, og
- 7) er dækket af behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, som en forbruger måtte få mod vedkommende i anledning af dennes udførelse af opgaver efter denne lov.

*Stk. 2.* Godkendelse kan nægtes

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

*Stk. 3.* Erhvervsstyrelsen fastsætter nærmere regler om kravene til teoretisk indsigt og praktisk kunnen vedrørende ejendomsformidling efter stk. 1, nr. 5 og 6.

*Stk. 4.* Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om sikkerheden efter stk. 1, nr. 7, herunder om sikkerhedens omfang og art samt dens tidsmæssige udstrækning.

*Stk. 5.* Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om behandling af ansøgninger om godkendelse som ejendomsmægler, herunder for personer, der har erhvervet deres erhvervmæssige kvalifikationer i et andet EU-land, EØS-land eller i Schweiz.

#### *Brug af betegnelse*

§ 7. Betegnelsen ejendomsmægler må kun benyttes af en person, der er godkendt som ejendomsmægler. Tilsvarende gælder for betegnelser, sammensætninger eller forkortelser, der kan forveksles med betegnelsen ejendomsmægler, jf. dog stk. 2, § 2, stk. 1, § 13, stk. 4, og § 14, stk. 3.

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

*Stk. 3.* Betegnelsen statsautoriseret ejendomsmægler må ikke benyttes.

#### *Deponering af godkendelse*

§ 8. En ejendomsmægler kan deponere sin godkendelse i Erhvervsstyrelsen.

*Stk. 2.* En ejendomsmægler, der deponerer sin godkendelse, slettes af det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere.

*Stk. 3.* En ejendomsmægler, der har deponeret sin godkendelse i Erhvervsstyrelsen, må ikke i forretningsforhold benytte betegnelsen ejendomsmægler eller sammensætninger hermed m.v., jf. § 7, stk. 1.

*Stk. 4.* 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.

#### *Bortfald af godkendelse*

**§ 9.** Godkendelse som ejendomsmægler bortfalder, hvis betingelserne i § 6, stk. 1, nr. 1, 2, 4 eller 7, ikke længere er opfyldt.

*Stk. 2.* Efter anmodning fra Erhvervsstyrelsen skal en ejendomsmægler godtgøre at være dækket af behørig sikkerhed efter § 6, stk. 1, nr. 7. Dokumentationen herfor skal være modtaget i styrelsen senest 4 uger efter, at anmodningen er meddelt. Modtages dokumentationen ikke senest ved fristens udløb, bortfalder godkendelsen.

#### *Fratagelse af godkendelse*

**§ 10.** 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.

#### *Virkning af bortfald m.v. af godkendelse*

**§ 11.** 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.

*Stk. 2.* Ophører årsagen til en godkendelses bortfald eller fratagelse, eller udløber eller ophæves frakendelsen af en godkendelse, skal godkendelsen efter anmodning på ny sættes i kraft, og personen skal optages i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere, 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.

#### *Personer, der er etableret i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz*

**§ 12.** §§ 5-11 finder tilsvarende anvendelse på personer, som på ansøgningstidspunktet er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglererhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, og som ønsker at etablere sig her i landet som ejendomsmægler i overensstemmelse med lov om adgang til udøvelse af visse erhverv i Danmark.

*Stk. 2.* § 6, stk. 1, nr. 2, 3 og 4, finder anvendelse efter tilsvarende regler som gælder i etableringslandet.

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

*Stk. 2.* Personer, som er omfattet af stk. 1, skal indgive anmeldelse til Erhvervsstyrelsen, før de leverer ejendomsmæglerydelser her i landet. I det offentlige register, jf. § 5, optages oplysning om personens navn, adresse og faglige titel eller erhvervsmæssige uddannelse, jf. stk. 4.

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

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

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

### Kapitel 3

#### *Advokater*

**§ 14.** En advokat med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven kan foretage opgaver i henhold til denne lov på lige fod med en ejendomsmægler, hvis advokaten er optaget i det offentlige register, jf. § 5.

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

*Stk. 3.* Advokater, der er optaget i registeret, jf. § 5, kan anvende betegnelsen ejendomsformidler eller sammensætninger hermed.

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

**§ 15.** Efter anmodning fra Erhvervsstyrelsen skal en advokat godtgøre at være dækket af behørig sikkerhed efter § 14, stk. 2. Dokumentationen 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.

**§ 16.** § 14, stk. 1-3, regler udstedt i medfør af § 14, stk. 4, § 15 og § 58 finder tilsvarende anvendelse på personer, som på ansøgningstidspunktet er etableret i et tilsvarende erhverv som advokaterhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz og som ønsker at etablere sig her i landet som ejendomsformidler i overensstemmelse med lov om adgang til udøvelse af visse erhverv i Danmark.

**§ 17.** § 13, stk. 1-4, regler udstedt i medfør af § 13, stk. 5, og § 58 finder tilsvarende anvendelse på personer, som er etableret i et tilsvarende erhverv som advokaterhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, og som midlertidigt og lejlighedsvis vil levere ejendomsformidlingsydelser her i landet, jf. lov om adgang til udøvelse af visse erhverv i Danmark.

**§ 18.** § 14, stk. 1-3, regler udstedt i medfør af § 14, stk. 4, og § 15 finder tilsvarende anvendelse på personer, som på ansøgningstidspunktet er etableret i Danmark i advokaterhvervet i overensstemmelse med lov om adgang til udøvelse af visse erhverv i Danmark, retsplejelovens § 130 og bekendtgørelse nr. 1431 af 11. december 2007 om EU-advokaters etablering her i landet m.v.

### Kapitel 4

#### *Ejendomsformidlingsvirksomheder*

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

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

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

**§ 20.** Hvis erhvervsmæssig ejendomsformidling udøves fra et fysisk forretningssted, skal forretningsstedet være selvstændigt, medmindre alle ejere er ejendomsmæglere eller advokater.

*Stk. 2.* Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om selvstændigt forretningssted, ejendomsformidlingsvirksomhedens formål og om oplysningskrav til virksomheden.

**§ 21.** Modtager en ejendomsformidlingsvirksomhed, provision, rabat eller andet vederlag som følge af henvisning eller fremskaffelse af forsikring, finansiering, annoncering eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal virksomheden på sin hjemmeside eller i skriftligt materiale oplyse om, hvorfra dette vederlag stammer, jf. dog § 42, stk. 2.

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

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

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

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

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

- 1) ikke har forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre ydelser med tilknytning til omsætning af fast ejendom,
- 2) ved formidling af ydelser som nævnt i nr. 1, jf. dog § 42, stk. 2, fører enhver provision eller anden fortjeneste, som modtages fra udbyderen, videre til forbrugeren, og
- 3) i det hele driver ejendomsformidlingsvirksomheden på en sådan måde, at der ikke kan rejses tvivl om virksomhedens uafhængighed.

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

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

*Stk. 2.* Stk. 1, nr. 1-3, finder tilsvarende anvendelse, hvis ejendomsmægleren ikke længere kan opfylde kravene i § 24, stk. 2, og § 26, stk. 1, jf. stk. 2.

## Kapitel 5

### *Ejendomsformidling*

#### *God ejendomsmæglerskik*

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

*Stk. 2.* Ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren samt varetage sælgerens behov og interesser.

**§ 25.** Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

**§ 26.** Ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel.

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

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

#### *Værdiansættelse*

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

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

#### *Ansvarlig ejendomsmægler*

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

*Stk. 2.* 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.

#### *Formidlingsaftalen*

**§ 29.** En aftale om et formidlingsopdrag skal være skriftlig og underskrevet af parterne. Aftalen skal indeholde oplysning om

- 1) den ansvarlige ejendomsmægler, jf. § 28, stk. 1, og
- 2) vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor.

*Stk. 2.* 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.

*Stk. 3.* Formidlingsaftalen kan opsiges uden varsel.

*Stk. 4.* Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om formidlingsaftalens indhold, herunder oplysning om ejendommen, ejendomsmæglerens rådgivning og ejendomsformidlingsvirksomheden.

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

**§ 31.** 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.

#### *Vederlag*

**§ 32.** Ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger.

*Stk. 2.* Hvis der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmæglerens medvirken, har ejendomsmægleren ret til vederlag efter stk. 1.

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

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

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

### *Økonomisk eller personlig interesse*

**§ 35.** Har ejendomsmægleren en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, skal ejendomsmægleren oplyse sælger og køber herom, i det omfang det er relevant for den pågældende part.

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

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

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

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

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

### *Obligatoriske ydelser*

**§ 37.** Ejendomsmægleren skal

- 1) værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til, jf. §§ 27 og 41,
- 2) beregne salgsprovenu, jf. § 38,
- 3) udarbejde en salgsoptstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. § 39, og
- 4) udarbejde udkast til købsaftale, jf. § 46.

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

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

**§ 38.** Ejendomsmægleren skal umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse foretage en særskilt beregning af salgsprovenu i form af et salgsbudget beregnet ud fra den kontantpris, som ejendommen udbydes til.

*Stk. 2.* Aftales der ændret udbudspris, skal ejendomsmægleren umiddelbart herefter udarbejde et nyt salgsbudget.

*Stk. 3.* Ved salg skal beregningen af salgsprovenuet ske på grundlag af købsaftalens vilkår.

*Stk. 4.* Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om, i hvilke situationer ejendomsmægleren skal beregne nyt salgsbudget, samt hvilken gæld der kan udelades fra salgsprovenuet.

**§ 39.** Ejendomsmægleren skal umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse udarbejde en specificeret salgsoptstilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen, herunder oplysning om de årlige ejerudgifter, samt oplysning om den ansvarlige ejendomsmægler, jf. § 28.

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

**§ 40.** Ejendommen skal udbydes med relevante oplysninger om forbrugsafhængige forhold.

*Stk. 2.* Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om afgrænsningen af forholdene i stk. 1, herunder hvordan forholdene skal oplyses.

**§ 41.** Ejendommen skal udbydes til en skønnet kontantpris.

*Stk. 2.* I annoncer og anden markedsføring skal der gives oplysning om ejendommens skønnede kontantpris, jf. stk. 1, og årlige ejerudgifter, jf. § 39.

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

#### *Beregning og formidling af finansiering*

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

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

#### *Tilstandsrapporter m.v.*

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

*Stk. 2.* Til sidesættes forbuddet i stk. 1, har ejendomsmægleren ikke krav på vederlag.

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

**§ 44.** Ejendomsmægleren skal i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen

- 1) rådgive sælger om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen,
- 2) rådgive sælger om behov og mulighed for at oplyse køber om ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler, jf. §§ 2 og 5 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og
- 3) henvise sælger til, hvor informationsmateriale om tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og energimærkning m.v. kan findes.

**§ 45.** Ejendomsmægleren skal forud for indgåelse af købsaftale

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

#### *Købsaftalen*

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

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

*Stk. 3.* Selv om en købsaftale indeholder vilkår om overtagelse af indestående lån eller finansiering i øvrigt, er køber i forhold til sælger og ejendomsmægleren berettiget til at finansiere købet på anden måde, hvis dette kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger. Bestemmelsen finder ikke anvendelse på forhold omfattet af stk. 2.

*Stk. 4.* Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, hvilke oplysninger købsaftalen skal indeholde, herunder oplysning om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og ejerskifteforsikring og fortrydelsesret efter lov

om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, forholdet mellem ejendomsrettens overgang og købesummen, samt risikoens og dispositionsrettens overgang.

#### *Erstatningsansvar*

§ 47. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af provenu ved salg, jf. § 38, stk. 3, og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jf. § 39, stk. 1, og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Har forbrugeren i god tro handlet i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse, og afviger denne væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, har forbrugeren krav på rimelig godtgørelse af forskellen.

### Kapitel 6

#### *Andre erhvervsdrivende*

##### *Rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom*

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

Stk. 2. Modtager den erhvervsdrivende provision, rabat eller andet vederlag som følge af formidling, henvisning eller fremskaffelse af finansiering, forsikring, annoncering eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal den erhvervsdrivende oplyse forbrugeren om, hvorfra dette vederlag stammer. Den erhvervsdrivende skal endvidere gøre forbrugeren bekendt med adgangen til at få oplyst størrelsen af provision, rabat eller andet vederlag og på 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.

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

§ 49. § 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.

#### *Frit formidlervalg*

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

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

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

### Kapitel 7

#### *Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere*

§ 51. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere består af 1 formand, som skal være landsdommer, og mindst 6 andre medlemmer, hvoraf 2 skal være ejendomsmæglere, 2 skal være repræsentanter for forbrugerne og 2 skal være personer med særligt kendskab til ejendomshandel. Ved udvidelse af

medlemskredsen skal der udnævnes forholdsmæssigt lige mange ejendomsmæglere, repræsentanter for forbrugerne og sagkyndige personer. Nævnets formand og medlemmer udpeges af Erhvervsstyrelsen, der ligeledes kan udpege en eller flere dommere som næstformænd. Formandskab og medlemmer udpeges for en periode på 4 år.

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

*Stk. 3.* Erhvervsstyrelsen stiller sekretariatsbistand til rådighed for disciplinærnævnet og fastsætter en forretningsorden for nævnet.

**§ 52.** 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.

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

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

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

**§ 53.** En ejendomsmægler, som tilsidesætter sine pligter efter denne lov, kan af disciplinærnævnet tildes en advarsel eller pålægges en bøde på maksimalt 300.000 kr. Bøden tilfalder statskassen.

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

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

*Stk. 4.* Hvis der påhviler den ejendomsformidlingsvirksomhed, som den pågældende ejendomsmægler er indehaver af eller ansat i, et selvstændigt ansvar, jf. § 52, stk. 2, eller et medansvar for tilsidesættelsen af ejendomsmæglerens forpligtelser, jf. stk. 1, kan ejendomsformidlingsvirksomheden tildes en advarsel eller pålægges en bøde på maksimalt 750.000 kr. Bøden tilfalder statskassen. Hvis der påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden et medansvar, kan virksomheden alene pålægges de sanktioner, der er nævnt i 1. pkt., hvis virksomheden er inddraget som part i en klagesag for disciplinærnævnet.

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

*Stk. 6.* Disciplinærnævnet offentliggør sine afgørelser.

**§ 54.** 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.

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

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

**§ 56.** 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.

**§ 57.** Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere behandler klager over personer, som er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglererhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, og som midlertidigt og lejlighedsvis leverer ejendomsmæglerydelser her i landet, jf. § 13, stk. 1.

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

*Stk. 3.* Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om, at personer, der har anmeldt til styrelsen, at de midlertidigt og lejlighedsvis vil levere ejendomsmæglerydelser her i landet, jf. § 13, stk. 1, skal betale et gebyr, der bidrager til finansieringen af disciplinærnævnet.

## Kapitel 8

### *Udveksling af oplysninger*

**§ 58.** Erhvervsstyrelsen kan udveksle relevante oplysninger med andre kompetente myndigheder i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, om

- 1) personer, der er etableret og godkendt som ejendomsmægler her i landet, jf. § 6, stk. 1, og som ansøger om ret til at etablere sig som ejendomsmægler i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz,
- 2) personer, der er etableret og godkendt som ejendomsmægler her i landet, jf. § 6, stk. 1, og som anmelder, at de midlertidigt og lejlighedsvis vil levere ejendomsmæglerydelser i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz,
- 3) personer, der er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglererhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, og som ansøger om ret til at etablere sig som ejendomsmægler her i landet, jf. § 12, og
- 4) personer, der er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglererhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, og som anmelder, at de midlertidigt og lejlighedsvis vil levere ejendomsmæglerydelser her i landet, jf. § 13, stk. 1 og 2.

*Stk. 2.* De oplysninger, som kan udveksles, skal være nødvendige for, at Erhvervsstyrelsen og de andre kompetente myndigheder i de nævnte lande kan varetage deres opgaver efter stk. 1.

*Stk. 3.* Erhvervsstyrelsens udveksling af oplysninger efter stk. 1 skal ske under overholdelse af lov om behandling af personoplysninger. Oplysningerne skal behandles fortroligt.

*Stk. 4.* Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om udveksling af oplysninger med andre kompetente myndigheder efter stk. 1.

## Kapitel 9

### *Digital kommunikation*

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

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

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

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

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

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

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

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

## Kapitel 10

### *Klageadgang*

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

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

**§ 64.** En afgørelse efter § 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.

*Stk. 2.* Anmodning om sagsanlæg vedrørende en afgørelse efter § 10 har ikke opsættende virkning, men retten kan ved kendelse bestemme, at den pågældende under sagens behandling skal have adgang til at udføre opgaver som ejendomsmægler. Ankes en dom vedrørende en afgørelse efter § 10, hvorved en frakendelse af godkendelse som ejendomsmægler ikke findes lovlig, kan den ret, der har afsagt dommen, eller den ret, hvortil sagen er indbragt, bestemme, at en ejendomsmægler ikke må udføre opgaver som ejendomsmægler under ankesagens behandling.

*Stk. 3.* Anmodning om sagsanlæg vedrørende 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 afgørelse findes lovlig, kan det i dommen bestemmes, at anke ikke har opsættende virkning.

## Kapitel 11

### *Straffebestemmelser*

**§ 65.** 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 stk. 2, eller § 50, stk. 1, straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

*Stk. 2.* 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.

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

## Kapitel 12

### *Ikrafttræden, ændringer i anden lovgivning, overgangsbestemmelser og territorial gyldighed*

**§ 66.** Loven træder i kraft den 1. januar 2015.

*Stk. 2.* Lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1717 af 16. december 2010, ophæves.

*Stk. 3.* Sager, der inden lovens ikrafttræden er indbragt for retten, Disciplinærnævnet for Ejendoms-mæglere eller Klagenævnet for Ejendomsformidling, afgøres efter de hidtil gældende regler.

**§ 67.** Administrative forskrifter, der er fastsat i medfør af den hidtil gældende lov, forbliver i kraft, indtil de ophæves.

**§ 68.** I lov om fremme af energibesparelser i bygninger, jf. lovbekendtgørelse nr. 636 af 19. juni 2012, som ændret ved lov nr. 1346 af 3. december 2013, foretages følgende ændring:

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

**§ 69.** I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1716 af 16. december 2010, som ændret ved lov nr. 610 af 12. juni 2013, foretages følgende ændring:

1. I § 5, stk. 2, *litra b*, 2. *pkt.*, udgår »statsautoriseret«.

**§ 70.** Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

- <sup>1)</sup> Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/36/EF af 7. september 2005 om anerkendelse af erhvervs-mæssige kvalifikationer, EU-Tidende 2005, nr. L 255, side 22 samt dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked, EU-Tidende 2006 nr. L 376, side 36.

# Bemærkninger til lovforslaget

## Almindelige bemærkninger

1. Indledning
  - 1.1. Lovforslagets formål
  - 1.2. Lovforslagets baggrund
2. Oversigt over lovforslaget
3. Lovforslagets indhold
  - 3.1. Videreførelse af den gældende ejendomsmæglerlov
  - 3.2. Lovens anvendelsesområde
  - 3.3. Godkendelse af ejendomsmæglere
  - 3.4. Ejendomsmæglerens rolle
  - 3.5. Krav til ejendomsformidlingsvirksomheder
  - 3.6. Ansvarlig ejendomsmægler og forbedret klageadgang
  - 3.7. Vederlagsregler m.v.
  - 3.8. Overflod af information
  - 3.9. Mulighed for åbenhed i budprocessen
  - 3.10. Øvrige ændringer
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet
6. Miljømæssige konsekvenser
7. Administrative konsekvenser for borgerne
8. Forholdet til EU-retten
9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
10. Sammenfattende skema

### 1. Indledning

#### 1.1. Lovforslagets formål

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

Siden ejendomsmæglerlovens ikrafttræden i 1994 er den blevet ændret flere gange, bl.a. med to større ændringer i henholdsvis 2005 og 2006, som har medført en meget høj grad af detailregulering.

Erhvervsudøvelsen som ejendomsmægler er i dag mere reguleret end andre erhverv. De omfattende og detaljerede regler er indført for at øge forbrugerbeskyttelsen, men undersøgelser, som Erhvervsstyrelsen har foretaget, viser, at reglerne ikke har haft den ønskede effekt, da den store detailregulering i stedet er vanskelig at overskue for både ejendomsmæglere og forbrugere. Desuden kan detailreguleringen modvirke konkurrence på markedet og hindre udviklingen af nye og mere effektive måder at handle boliger. Den gældende regulering er også forbundet med betragtelige administrative byrder for ejendomsmæglerne på ca. 182 mio. kr. om året.

I forlængelse af regeringens konkurrencepolitiske udspil fra oktober 2012 samt Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens rapport om forbrugerforhold på markedet for ejendomsmægling har Erhvervsstyrelsen foretaget en analyse af den gældende regulering. På baggrund heraf foreslås med dette lovforslag en række ændringer, der skal forbedre forbrugerbeskyttelsen og forbrugerinformationen på området, lette erhvervet for administrative byrder, øge konkurrencen samt skabe mulighed for et mere effektivt boligmarked.

## *1.2. Lovforslagets baggrund*

### *1.2.1. Erhvervsstyrelsens analyse af ejendomsmæglerloven*

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

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

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

### *1.2.2. Lovteknisk modernisering*

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

De mange ændringer har medført, at den gældende ejendomsmæglerlov har brug for en lovteknisk revision. Der fremsættes derfor forslag til en ny hovedlov. Ved udarbejdelsen af lovforslaget er der foretaget en gennemskrivning og lovteknisk modernisering af de bestemmelser, som videreføres fra den gældende lov. Endvidere ændres lovens titel til lov om formidling af fast ejendom m.v.

## *2. Oversigt over lovforslaget*

Lovforslaget er opdelt i 12 kapitler og indledes i kapitel 1 med bestemmelser om lovens anvendelsesområde og definitioner m.v. Herefter følger kapitel 2, som indeholder regler om godkendelse som ejendomsmægler, som er et lovreguleret erhverv. Kapitel 3 viderefører det gældende princip om, at advokater kan foretage ejendomsformidling på lige fod med ejendomsmæglere. Kapitel 4 indeholder krav til ejendomsformidlingsvirksomheder. Kapitel 5 er udtryk for lovens hovedindhold, nemlig de forskellige krav, som stilles for udøvelsen af ejendomsformidling, hvad enten den udøves af en ejendomsmægler, som er godkendt efter kapitel 2, eller en advokat, jf. kapitel 3. Det overordnede princip er, at ejendomsformidlingen skal ske i henhold til god ejendomsmægleretik. Visse bestemmelser gælder også for erhvervsmæssigt selvsalg, jf. lovens kapitel 1. Kapitel 6 fastsætter visse forbrugerbeskyttende regler for alle erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom. Kapitel 7 viderefører reglerne om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og kapitel 8-12 indeholder generelle

regler om udveksling af oplysninger, digital kommunikation, klageadgang, straffebestemmelser, lovens ikrafttræden og overgangsbestemmelser m.v.

### *3. Lovforslagets indhold*

#### *3.1. Videreførelse af den gældende ejendomsmæglerlov*

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

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

#### *3.2. Lovens anvendelsesområde*

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

I forhold til den gældende lov foreslås lovens anvendelsesområde indskrænket, således at erhvervmæssig formidling af køb af fast ejendom (køberformidling) ikke længere er omfattet udover bestemmelserne i forslagens kapitel 6. Køberformidling er den ydelse, der leveres til en forbruger (køber), som beder ejendomsmægleren om at finde en ejendom, der opfylder visse nærmere definerede krav. Køberformidling kan f.eks. være aktuelt for en køber, som bor i udlandet, og derfor gerne vil betale ejendomsmægleren for at foretage søgningen efter en relevant ejendom og derefter gennemføre købet på vegne af forbrugeren. Forslaget er et led i at klargøre ejendomsmæglerens rolle over for forbrugeren og skal således særligt tydeliggøre, at ejendomsmægleren er sælgers mand.

Den gældende lovgivning har i praksis givet anledning til fortolkningsproblemer, da der ikke er fastsat en nærmere afgrænsning mellem henholdsvis køberformidling og køberrådgivning. Mens man som køberformidler i dag er omfattet af lovens krav om daglig leder og formkrav til aftalen med forbrugeren, kan alle udøve køberrådgivning. Køberrådgivning er ikke et nærmere defineret begreb og kan omfatte juridisk, finansiel, byggeteknisk rådgivning m.v. i forbindelse med køb af bolig. Det er vurderingen, at det ikke i praksis giver mening at skelne mellem køberformidling og køberrådgivning.

Ved at lade køberformidling udgå af lovens anvendelsesområde i forhold til ejendomsformidling behøver man ikke fremover at sondre mellem de to begreber, ligesom der åbnes for, at enhver kan rådgive en køber om køberformidling. Der bliver således mulighed for, at flere personer kan få adgang til markedet, herunder de køberrådgivere, som findes i dag.

At køberformidling fortsat vil være omfattet af kapitel 6, betyder, at enhver erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, skal oplyse forbrugeren om væsentlige økonomiske eller personlige interesser, som den erhvervsdrivende har i forbrugeren valg af finansiering,

forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom. Den køberformidler, som værdiansætter en fast ejendom, skal endvidere gøre det ud fra samme principper som en ejendomsmægler og skal i den forbindelse rådgive køberen om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Herudover vil forbrugerne fortsat være beskyttet af aftalelovens og markedsføringslovens generelle regler samt lov om juridisk rådgivning.

Det følger af lov om juridisk rådgivning, at den, som erhvervsmæssigt yder rådgivning af overvejende juridisk karakter, skal overholde god skik for juridisk rådgivning. Dette medfører bl.a., at rådgiveren skal udføre sit arbejde grundigt, samvittighedsfuldt og i det hele taget varetage sin kundes interesser på en ordentlig måde. Rådgivningen skal ydes så hurtigt som nødvendigt. Reglerne stiller også krav om, at der inden rådgivningen kan starte, skal oprettes en skriftlig aftale. I aftalen skal bl.a. være oplysninger om rådgiverens uddannelsesmæssige baggrund, prisen, og om rådgiveren har tegnet ansvarsforsikring. Forbrugerombudsmanden fører tilsyn med, at juridiske rådgivere lever op til loven og den bekendtgørelse, som er udstedt i medfør af loven. Klager, som vedrører krav om erstatning eller tilbagebetaling af vederlag i forbindelse med forkert eller dårlig rådgivning, kan endvidere indbringes for Forbrugerklagenævnet.

### *3.3. Godkendelse af ejendomsmæglere*

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

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

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

### *3.4. Ejendomsmæglerens rolle*

#### *3.4.1. Gældende ret*

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

Erhvervsstyrelsens analyse viser, at der både blandt sælgere og købere hersker en vis uklarhed om

ejendomsmæglerens rolle. Ejendomsmægleren er ifølge den gældende lov »sælgers mand«, men har samtidig pligt til at rådgive potentielle købere om bl.a. relevante forhold om ejendommen, byggeteknisk gennemgang samt beregning af brutto- og nettoudgift og finansiering af ejendommen. Som en konsekvens heraf tror nogle forbrugere, at ejendomsmægleren også skal varetage køberens interesser. Samtidig søger ca. 40 pct. af køberne i dag ikke egen rådgiver.

#### *3.4.2. Forslagets indhold*

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

For at der ikke skal opstå tvivl om, hvilken part mægleren repræsenterer, foreslås det yderligere at ophæve den gældende lovs mulighed for ejendomsmægleren til, når handlen er endelig, at indgå aftale om berigtigelse af handlen med køber.

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

#### *3.5. Krav til ejendomsformidlingsvirksomheder*

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

I den gældende lov findes der kun enkelte regler for ejendomsformidlingsvirksomheder, eftersom man hovedsageligt har udformet den gældende lovs bestemmelser i forhold til de enkelte ejendomsmæglere. I lovforslaget er visse bestemmelser ændret fra kun at vedrøre de enkelte ejendomsmæglere til at vedrøre hele ejendomsformidlingsvirksomheden. Eksempelvis skal en ejendomsmægler ifølge den gældende lov oplyse forbrugeren, hvis mægleren modtager provision, rabat eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af forsikring, annoncering eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom. Denne forpligtelse er i lovforslaget ændret således, at oplysningsforpligtelsen i stedet påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden, eftersom det er virksomheden, som har sådanne samarbejdsaftaler, og ikke de enkelte mæglere i virksomheden. I praksis er der således ikke tale om nogen forskel, eftersom disse oplysninger i forvejen gives på virksomhedsniveau.

#### *3.6. Ansvarlig ejendomsmægler og forbedret klageadgang*

##### *3.6.1. Gældende ret*

Efter de gældende regler må kun ejendomsmæglere, advokater og andre udenlandske tjenesteydere, der kan sidestilles med ejendomsmæglere eller advokater, udøve ejendomsformidling. Der er endvidere i den gældende lov krav om, at hvert forretningssted skal have en daglig leder, som enten er ejendomsmægler eller advokat. I praksis fortolkes det således, at hvis hvert forretningssted blot har en ejendomsmægler tilknyttet som daglig leder, kan resten af medarbejderstaben bestå af andre personer (medhjælper), der

ikke er uddannede og derfor heller ikke er ejendomsmæglere. Disse medhjælpere foretager i dag i høj grad centrale formidlingsopgaver, uden at den daglige leder nødvendigvis kan bringes til ansvar for medhjælpernes handlinger eller undladelser disciplinært. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan kun behandle klager over ejendomsmæglere og ejendomsmæglervirksomheder. Disciplinærnævnet har derfor måttet afvise at behandle en række klagesager over medhjælperes handlinger, som er foretaget, uden at den daglige leder (ejendomsmægleren) kan drages til ansvar derfor.

### 3.6.2. Forslagets indhold

Det foreslås at tydeliggøre ejendomsmæglerens ansvar over for såvel forbrugere som i forhold til medhjælpere og medhjælperes håndtering af formidlingsopgaver.

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

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

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

Det foreslås samtidig at ophæve kravet om daglig leder, således at kravet om en særlig kvalifikation flyttes fra den daglige ledelse til den ansvarlige mægler på det udøvende niveau, hvilket skaber større gennemsigtighed og en mere umiddelbar sammenhæng mellem den faglige kvalifikation hos den ansvarlige ejendomsmægler og det enkelte formidlingsopdrag. Det bliver dermed også lettere at drive ejendomsformidlingsvirksomhed til gavn for konkurrencen på området, da der ikke længere er krav om, at der skal være en ejendomsmægler på hvert forretningssted. En ejendomsmægler kan således fremover være ansvarlig for formidlingsopdrag på flere forretningssteder. Der foreslås ikke fastsat nogen fast øvre grænse for, hvor mange sager eller medhjælpere en ansvarlig ejendomsmægler kan have ansvaret for. Det er således den ansvarlige ejendomsmægleres eget ansvar ikke at påtage sig mere end den pågældende kan håndtere. Virksomhedens ledelse kan dog også holdes ansvarlig, hvis fordelingen af ressourcerne mellem ansvarlige ejendomsmæglere og medhjælpere i sig selv medfører, at arbejdsbyrden for en ansvarlig ejendomsmægler bliver urimelig stor, jf. forslaget § 52, stk. 2, jf. § 53, stk. 4, jf. § 28, stk. 2, og bemærkningerne hertil.

## 3.7. Vederlagsregler m.v.

### 3.7.1. Gældende ret

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

1. Resultatafhængigt vederlag
2. Vederlag efter regning

### 3. En kombination af ovenstående

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

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

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

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

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

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

En begrænsning af vederlagsformer er et særsyn i dansk ret og er heller ikke kendt fra vores nabolande. Begrænsningen kan ydermere være med til at hindre ejendomsmæglerne i at udvikle nye koncepter og vederlagsformer, hvilket er med til at begrænse konkurrencen og innovationen på området.

#### 3.7.2. Forslagets indhold

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

Forslagets §§ 32-34 indeholder regulering af ejendomsmæglerens vederlag, herunder det grundlæggende princip om, at ejendomsmægleren har ret til det vederlag, der er aftalt med sælger. Dette støttes endvidere i den foreslåede regel om, at ejendomsmægleren kun har krav på vederlag ved opsigelse af formidlingsaftalen, hvis det er aftalt. Aftalelovens regler vil være med til at sætte grænser for, hvordan vederlaget med rimelighed kan siges at fremstå så tydeligt og klart for sælgeren, at det er aftalt – herunder aftalelovens kapitel IV, som handler om særlige regler om forbrugeraftaler.

Ændringen skal øge mulighederne for innovation og konkurrence i branchen, så der kan udvikles andre afregningskoncepter end i dag til gavn for forbrugerne.

Samtidig med at der stilles færre krav til formidlingsaftalens indhold om specificering af ejendomsmæglerens vederlag, foreslås det også, at der generelt sker en lettelse af formkravene til formidlingsaftalens indhold.

### 3.8. Overflod af information

#### 3.8.1. Gældende ret

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

I de senere år er der kommet fokus på, at for mange oplysninger kan være med til at sløre billedet for forbrugeren, da vigtige oplysninger risikerer at drukne i mængden. Dette støttes af forskning indenfor adfærdøkonomi, der viser, at hvis forbrugerne overbelastes af for megen information eller for mange valgmuligheder, kan konsekvensen være, at de ender med kun at forholde sig til en lille del af informationen. Resultatet kan være, at forbrugerne ikke formår at træffe det mest rationelle valg, fordi relevante aspekter ikke tages i betragtning. Populært betegnes overflod af information med det engelske begreb *information overload*.

Der er en risiko for, at de mange oplysningskrav i forbindelse med handel med fast ejendom medfører, at køberne på grund af den store mængde af oplysninger mister overblikket og derved reelt ikke får den gennemsigtighed, som oplysningsforpligtelserne tilsigter. Resultater fra Erhvervsstyrelsens »Analyse af dele af lov om omsætning af fast ejendom« fra december 2013 indikerer, at oplysningskravene i den gældende lovgivning er så omfattende, at det leder til informations overflod, og at forbrugerne som en konsekvens heraf opgiver at bruge oplysningerne til noget konkret.

#### 3.8.2. Forslagets indhold

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

Det foreslås samtidig at styrke den gældende lovs princip om, at kontantprisen skal danne udgangspunkt for bolighandlen. Oplysningerne om brutto- og nettoydelse samt standardfinansiering er i stigende grad irrelevante, fordi der i dag findes mange forskellige finansieringsmuligheder. Standardfinansieringsforslag tager ikke udgangspunkt i køberens individuelle situation og giver sjældent det fulde og reelle billede af den kommende boligudgift for køberen. Til gengæld spiller ejerudgifter – dvs. udgifter til f.eks. fællesudgifter, ejendomsskatter, renovation og husforsikring – en stigende rolle for den reelle udgift ved at eje ejendommen. I dag er oplysningerne om ejerudgifter indeholdt i brutto- og nettoydelsen og dermed ikke synlige i sig selv.

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

Der findes i dag på finansielle aktørers hjemmesider lettilgængelige låneberegningværktøjer til rådighed for forbrugerne, som ejendomsmæglerne gerne må henvise til. Her er det muligt at beregne, hvor meget forbrugeren umiddelbart kan blive godkendt til at låne, og hvad det vil koste at finansiere en

given bolig ud fra henholdsvis boligens pris og udbetalingens størrelse. Forbrugeren får dels en standard boliglånsberegning ud fra et typisk 80 pct. realkreditlån, 15 pct. banklån og 5 pct. udbetaling, dels kan forbrugeren tilpasse finansieringsforslagene og f.eks. vælge en anden løbetid eller låntype, afdragsfrihed m.v. Det er vurderingen, at disse låneberegningssværktøjer giver en mere brugbar afklaring af den enkelte forbrugers lånemuligheder, end de nuværende oplysninger om brutto-/nettoydelser i salgssopstillinger gør.

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

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

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

### *3.9. Mulighed for åbenhed i budprocessen*

En aftale om køb af fast ejendom er typisk en kompleks aftale, der indeholder flere væsentlige aftalevilkår. Handel med fast ejendom vil normalt være langt den største handel, en privat indlader sig på, og det kan være meget vanskeligt inden for et begrænset tidsrum fyldestgørende at overveje en sådan handels konsekvenser. Det gælder både økonomisk og i andre henseender.

Købsprisen er typisk et væsentligt vilkår for handlen. Købsprisen er dog alene ét af flere væsentlige vilkår i en aftale om køb af fast ejendom, og en aftale om prisen udgør ikke i sig selv en aftale om køb af ejendommen. Det vil som udgangspunkt kræve en drøftelse og fastlæggelse af alle vilkår, som er væsentlige i en normal aftale om handel med fast ejendom, før det kan antages, at der er indgået en bindende aftale. Henset til aftaler om køb af fast ejendoms karakter, ses der at være behov for, at en køber og sælger kan udveksle interessetilkendegivelser vedrørende prisen på en fast ejendom forud for indgåelse af en bindende købsaftale.

Det følger af § 1 i aftaleloven, at et tilbud og svar på tilbud er bindende for afgiveren. En ejendoms udbudspris i annoncer og salgssopstillinger er imidlertid ikke et tilbud i aftalelovens forstand, og det antages i praksis, at udbudsprisen er en opfordring til køber om at fremkomme med et tilbud. Sælger er derfor i almindelighed ikke bundet af at skulle sælge ejendommen til den udbudte kontantpris. En køber er dog bundet af sit tilbud til sælger om at købe ejendommen til den tilbudte pris.

Det følger af aftalelovens § 7, at tilbud, som tilbagekaldes, er bortfaldet, såfremt tilbagekaldelsen kommer frem til den anden part forinden eller samtidigt med, at tilbuddet kommer til hans kundskab.

For handler med fast ejendom, der er omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, gælder det, at så længe et tilbud om køb ikke er antaget af sælgeren, kan køberen tilbagekalde sit tilbud ved at give underretning herom til sælgeren, jf. lovens § 7, stk. 2. Der er således først indgået en bindende aftale, når sælger har accepteret købstilbuddet. Der er tale om en udvidelse af retten til at tilbagekalde tilbud set i forhold til aftalelovens § 7. Tilbagekaldelse af et tilbud antages derfor at kunne ske, indtil sælgers accept er kommet frem til køber.

En tilkendegivelse fra en køber om interesse for at erhverve en ejendom til en anden pris end den udbudte kan være udtryk for, at den pågældende blot giver udtryk for sin mulige interesse i at købe

den pågældende ejendom, uden at det nødvendigvis udgør et egentlig tilbud. En sådan interessetilkendegivelse fra en køber bør - afhængigt af omstændighederne - kunne anses for en opfordring til sælger og ikke som tilbud i aftaleretlig forstand. Muligheden for at køber kan fremsætte sådanne interessetilkendegivelser i forhold til prisen og en pligt til registrering heraf vil kunne skabe mere gennemsigtighed på markedet. Det bemærkes i den forbindelse, at formålet med § 41, stk. 3, 2. pkt., i det hele er at få bemyndigelse til, at skabe åbenhed for forbrugerne i forbindelse med køb og salg af fast ejendom.

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

Indførelse af mere åbenhed omkring budgivningen i Danmark vil, med inddragelse af de relevante interessenter på området, blive undersøgt, bl.a. ved analyser af den forbrugerøkonomiske adfærd i forskellige markedskonjunkturer, inden den konkrete udmøntning.

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

### 3.10. Øvrige ændringer

#### 3.10.1. Indførelse af klagefrist til Erhvervsankenævnet

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

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

#### 3.10.2. Redaktionelle ændringer

I den gældende lov anvendes betegnelsen »ejendomsformidler« som samlebetegnelse for ejendomsmæglere og advokater, der begge kan foretage opgaver i henhold til loven. Begrebet *ejendomsformidler* anvendes dog ikke i praksis, hvor betegnelserne *ejendomsmægler* og *advokat* anvendes i stedet. For at tilpasse lovforslagets sprogbrug, så det er nemmere at læse i praksis, anvendes gennemgående betegnelsen *ejendomsmægler* også i de tilfælde, hvor bestemmelserne finder anvendelse for advokater, der er registreret i henhold til forslagets kapitel 3. Det følger således af forslagets § 14, at en advokat kan foretage opgaver i henhold til dette lovforslag på lige fod med en ejendomsmægler, og de steder – primært i lovforslagets kapitel 5 –, hvor der anvendes betegnelsen *ejendomsmægler*, gælder bestemmelserne således også for advokater, jf. bemærkningerne til § 14. Med den ændrede sprogbrug er der således ikke tiltænkt nogen realitetsændringer.

I den gældende lov betegnes den forbruger, som antager en ejendomsmægler, som en opdragsgiver. Eftersom lovforslaget indskrænker lovens anvendelsesområde i forhold til den gældende lov, således at

køberformidling ikke længere er omfattet af reguleringen, jf. bemærkningerne til pkt. 3.2. ovenfor, vil det fremover kun være en sælger, som i henhold til lovens bestemmelser om ejendomsformidling kan være opdragsgiver i forhold til ejendomsmægleren. Sprogbrugen er derfor tilpasset i lovforslaget, sådan at den mere ligefremme betegnelse sælger anvendes i stedet for opdragsgiver.

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

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

#### *5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.*

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

De samlede administrative omkostninger for virksomhederne på området er målt til ca. 182 mio. kr. om året. De samlede administrative lettelser, som opnås med det fremlagte lovforslag, udgør ca. 30 mio. kr. om året.

En forenkling af reguleringen vil i højere grad give mulighed for innovation for ejendomsformidlingsvirksomhederne, hvilket forventes at have positive økonomiske konsekvenser.

#### *6. Miljømæssige konsekvenser*

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

#### *7. Administrative konsekvenser for borgerne*

Lovforslaget har ingen administrative konsekvenser for borgerne.

#### *8. Forholdet til EU-retten*

Forslaget indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/36/EF af 7. september 2005 om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer samt dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked, for så vidt angår ejendomsmæglere og advokater, som foretager ejendomsformidling, jf. forslagens §§ 5, 6, 12, 13, 16, 17, 57 og 58.

Lovforslaget indeholder derudover ikke EU-retlige aspekter.

#### *9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.*

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 20. december 2013 til den 22. januar 2014 været i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet/Advokatrådet, Akademikernes Centralorganisation, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BL – Danmarks Almene Boliger, Center for vurdering af udenlandske uddannelser, CEPOS – Center for Politiske Studier, Copenhagen Business School, Danmarks Nationalbank, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Iværksætterforening, Dansk Standard, Danske Advokater, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, DI – Dansk Industri, DIEH – Dansk Initiativ for Etisk Handel, Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejendomsmæglernes Landsorganisation, Finansforbundet, Finansrådet, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet, Foreningen af J. A. K. Pengeinstitutter, Forsikring & Pension, Handelshøjskolen, Aarhus, Håndværksrådet, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Københavns Universitet, Landbrug og Fødevarer, Landbrugets Rådgivningscenter, Liberale Erhvervs Råd, Lokale Pengeinstitutter, Lønmodtagernes Dyrtidsfond, Parcelhusejernes Landsforening, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Regionale Bankers Forening, Retspolitisk Forening, Retssikker-

hedsfonden, Roskilde Universitetscenter, Rådet for bæredygtig Erhvervsudvikling, Syddansk Universitet, SØK, Virksomhedsforum for Social Ansvar, Aalborg Universitet og Aarhus Universitet.

### 10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Enklere regulering giver mulighed for innovation for de omfattede virksomheder, hvilket kan give positive økonomiske konsekvenser.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Forslaget forventes at medføre administrative lettelser for 30 mio. kr. årligt.	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Forslaget indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/36/EF af 7. september 2005 om anerkendelse af erhvervmæssige kvalifikationer, og dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked, for så vidt angår ejendomsmæglere og advokater, som foretager ejendomsformidling, jf. forslagens §§ 5, 6, 12, 13, 16, 17, 57 og 58.	

#### *Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

##### *Til § 1*

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

I det omfang lovforslagets bestemmelser finder anvendelse, regulerer loven som den gældende lov forholdet mellem en ejendomshandels parter, hvad information i udbudsmateriale og købsaftale m.v. angår. Bortset herfra regulerer lovforslaget som den gældende lov alene parternes forhold til de ejendomsmæglere og rådgivere, som er involveret i handelsprocessen. Parternes indbyrdes forhold er kun reguleret indirekte som en konsekvens af reguleringen af de professionelle medvirkendes forhold.

Reglerne om tilbudspligt i kapitel XVI i lov om leje, reglerne om salg i kapitel 6 i lov om boliger for ældre og personer med handicap samt reglerne om salg af almene familieboliger som ejerboliger i kapitel 5 a i lov om almene boliger m.v. omhandler specielle situationer, der ikke omfattes af lovforslaget. Hvis en ejendomsmægler medvirker, må denne iagttage såvel disse loves regler som dette lovforslags formidlingsregler, i det omfang de er relevante. § 3, stk. 1, i lov om andelsboligforeninger og andre bolig-

fællesskaber vedrører forhold, der – hvis overdragelsen af ejendommen kan opfattes som erhvervmæssig – også omfattes af dette lovforslag. Lovene gælder således hver for sig, ligesom også er tilfældet med f.eks. lov om ejerlejligheder, se også bemærkningerne til stk. 6.

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

Overordnet set er ejendomsformidling en mellemmandsvirksomhed, hvor ejendomsmæglerens primære pligt består i at bringe to parter sammen i en aftale om handel med fast ejendom. Det vil altid bero på en konkret vurdering, hvorvidt der er tale om formidling af salg af fast ejendom eller f.eks. blot anden erhvervmæssig rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom. Samtidig kan det i nogle tilfælde være relevant at afgrænse ejendomsformidling overfor mange af de boligportaler, som i dag tilbyder forskellige selv-salgskoncepter, og hvor der som udgangspunkt ikke er tale om formidling. Til brug for vurderingen af, om der er tale om ejendomsformidling i lovens forstand, kan følgende tre forhold tillægges afgørende vægt:

For det første er det nødvendigt at se på ydelsens karakter. De ordinære formidlingsopgaver er f.eks. værdiansættelse, udarbejdelse af salgsopstilling, udbud af ejendommen på markedet og fremvisninger, forhandlinger og udarbejdelse af købsaftale. Visse ydelser må anses for at være så essentielle dele af et ejendomsformidlingsopdrag, f.eks. udbud af en ejendom eller fremvisning heraf, at de i sig selv kan være afgørende for, om der er tale om formidling. Det samme gør sig gældende med hensyn til forhandling med en køber om betingelserne for handlen. Omvendt er der også visse opgaver, der isoleret set kan falde uden for ejendomsformidlingsbegrebet, herunder f.eks. besigtigelse og værdiansættelse. Også det forhold, at man alene udarbejder en købsaftale på vegne af to parter, som allerede har fundet hinanden samt har aftalt pris og vilkår for handlen, vil heller ikke som udgangspunkt isoleret set betragtes som værende ejendomsformidling.

For det andet kan man se på, om der ydes bistand med udarbejdelse af dokumenter eller foretages en selvstændig og aktiv bearbejdning af oplysninger med henblik på formidling, f.eks. ved udarbejdelse af salgsopstillinger og købsaftaler. I sådanne tilfælde vil der som udgangspunkt være tale om ejendomsformidling i lovens forstand.

For det tredje kan det være afgørende, om en forbruger kan få den opfattelse, at personen eller virksomheden optræder som mellemmand og dermed som formidler af handlen. Ved denne vurdering vil det kunne tillægges vægt, hvordan virksomheden eller personen betegner sig i annoncemateriale, på brevpapir m.v., f.eks. som ejendomsmæglervirksomhed.

Det vil altid bero på en konkret vurdering, om der er tale om formidling i lovens forstand. Det er imidlertid tilstrækkeligt, at et af de ovenstående forhold er til stede, for at der er tale om formidling, hvorefter man skal levere de obligatoriske ydelser i forslaget § 38 og i øvrigt er underlagt de krav og pligter, der følger af lovforslaget og de i medfør heraf udstedte forskrifter. Det bemærkes hertil, at man ikke kan komme uden om disse krav og pligter ved at anføre, at man ikke er ejendomsmægler eller ejendomsformidler.

Efter forslaget *stk. 1, nr. 2*, der svarer til den gældende lovs § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, gælder loven også for erhvervmæssigt udbud og salg af fast ejendom, når udbuddet og salget er erhvervmæssigt, og aktiviteten er rettet mod forbrugere, f.eks. såkaldte projektsalg, hvor en erhvervsdrivende udbyder og sælger fast ejendom under opførelse direkte til forbrugere. Udstykningsfirmaers direkte salg af villagrunde, typehusfirmaers salg af grund med projekt eller hus etc. omfattes således af lovforslaget. Herunder falder

også det offentliges udbud, som kan sidestilles med erhvervsmæssigt udbud. En række bestemmelser i forslagets kapitel 4 og 5 er ikke relevante i forhold til erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom. Det følger således af forslagets *stk. 2*, at forslagets kapitel 4 og 5 ikke finder anvendelse, dog således at lovens bestemmelser om købers deponering, provision m.v., værdiansættelse, sælgers evt. økonomiske og personlige interesser, salgsoptstilling, købsaftale, opdragets indhold og udførelse, standarddokumenter, forbrugsafhængige forhold, kontantpris og udbud m.v. og om finansieringsforslag også skal opfyldes ved erhvervsmæssigt selvsalg, for at sikre forbrugerne samme beslutningsgrundlag, uanset om ejendommen erhverves med eller uden en ejendomsmægler.

Det følger af *stk. 3*, at forslagets § 7, 1. pkt. om den faglige betegnelse ejendomsmægler uanset § 2 gælder i alle forhold. Titelbeskyttelsen er altså ikke – som den resterende del af loven – begrænset til erhvervsmæssig aktivitet, som rettes mod eller udføres for forbrugere. Dette er en videreførelse af den gældende lovs § 1, stk. 2, 2. led. Forbuddet mod brugen af forvekslelige titler gælder dog i overensstemmelse med lovens øvrige regler kun når den erhvervsmæssige aktivitet er rettet mod forbrugere, jf. § 2.

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

Det foreslåede *stk. 6* svarer til den gældende lovs § 1, stk. 7, og giver Erhvervsstyrelsen adgang til at fastsætte regler, som for særlige typer af fast ejendom præciserer eller fraviger reglerne i lovforslaget under hensyn til særlige forhold vedrørende vedkommende type af fast ejendom. Bemyndigelsen gælder for særlige boligtyper, f.eks. ejendomme omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, samt timeshare-boliger, jf. bemærkningerne til § 1, stk. 1, nr. 1, og salg af statens ejendomme, hvor der kan være behov for at fastsætte særlige regler bl.a. som konsekvens af, at der for særlige boligtyper ved lov kan være fastsat særlige regler. Det er ikke muligt på forhånd at identificere, hvilke særlige boligtyper, hvor der vil eller kan blive fastsat særlige regler. Bemyndigelsen sikrer derfor blandt andet, at Erhvervsstyrelsen har mulighed for fremadrettet at præcisere eller fravige loven, som konsekvens heraf. Regelsæt for særlige boligtyper gælder sideløbende. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem lovforslagets regler og særregulering på et område, eksempelvis andelsboligområdet, vil særreguleringen have forrang som følge af *lex specialis*-princippet. Da f.eks. lovgivningen om andelsboliger i vidt omfang anvendes af ikke-professionelle bestyrelser for andelsboligforeninger, kan der dog ved regeludstedelse være behov for udtrykkeligt at tage stilling til de lovsamspilsspørgsmål, som måtte opstå. Af samme grund kan der være behov for at tage stilling til afgrænsning af, hvornår en andelsboligforening er omfattet af lovforslaget. I medfør af den gældende lov er der i dag fastsat regler herom i bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af private andelsboliger m.v. Den gældende lovs hjemmel er også udnyttet til at fastsætte regler om, at loven ikke finder anvendelse på salg af statens faste ejendomme, når salget foregår uden medvirken af en ejendomsmægler.

### *Til § 2*

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

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

At lovforslaget ligesom den gældende lov ikke omfatter ejendomsformidling i forhold til erhvervsdrivende, betyder, at enhver kan optræde som formidler i sådanne forhold. For f.eks. landbrugsejendomme

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

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

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

Hvis en landbrugsejendoms arealtilliggende således er af mindre omfang eller den landbrugsmæssige udnyttelse af ejendommen er helt underordnet i forhold til beboelse, må salget af ejendommen som udgangspunkt kunne antages at skulle ske til en forbruger. Drives ejendommen landbrugsmæssigt og har et større arealtilliggende, må salg af ejendommen som udgangspunkt antages at ske til en erhvervsdrivende.

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

### *Til § 3*

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

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

Hvis formidlingen af en fast ejendom, der ligger i udlandet, er omfattet af loven, medfører det bl.a., at der for formidlingsopdraget skal udpeges en ansvarlig ejendomsmægler, som er godkendt i Danmark, ligesom forslagens øvrige bestemmelser skal overholdes.

Det bemærkes i øvrigt, at reglen i forslagens *stk. 1* 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 lovbekendtgørelse nr. 139 af 17. februar 2014 om gennemførelse af konvention om, hvilken lov der skal anvendes på kontraktlige forpligtelser, m.v.

Efter forslaget *stk. 2* kan lovens bestemmelser fraviges, hvis der er særlige forhold i det land, hvor ejendommen er beliggende, som gør, at forslaget krav ikke kan opfyldes. Efter *stk. 2, 2. pkt.* har den erhvervsdrivende bevisbyrden for, om og i hvilket omfang særlige forhold betyder, at forslaget krav ikke kan opfyldes. Hvis der i det pågældende land f.eks. ikke findes en ordning med tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer, kan den erhvervsdrivende således ikke opfylde forslaget krav om, at rådgive sælgeren om denne mulighed.

Det følger af forslaget *stk. 3*, at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om, hvilke oplysninger der skal gives i forhold til udenlandske ejendomme. Erhvervsstyrelsen har i § 24, *stk. 2 og 3*, i bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud ved omsætning af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) bl.a. fastsat krav om, at der skal oplyses om forhold, der umuliggør overholdelse af loven eller regler udstedt i medfør af loven, samt at der skal gives oplysning om forhold, som er af væsentlig betydning for køberens beslutning om at købe boligen. Af hensyn til klarheden omkring hvilke krav der kan stilles i forbindelse med formidling af fast ejendom beliggende i udlandet, fremgår hjemmelen hertil særskilt af forslaget *stk. 3*.

#### *Til § 4*

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

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

*Stk. 1, nr. 2* definerer lovforslagets forbrugerbegreb, der er lig den gældende lovs § 1, *stk. 5*. Definitionen er udformet i overensstemmelse med den almindelige civile retlige forbrugeraftaledefinition i forbrugeraftalelovens § 3, købelovens § 4 a, *stk. 1*, og kreditaftalelovens § 1, *stk. 1*. Lovforslaget gælder, hvad enten en enkelt person, en familie eller et kollektiv køber bolig, modtager rådgivning om køb eller salg af fast ejendom m.v. En andelsboligforening er også at anse som forbruger i lovforslagets forstand. Det betyder, at salg af en ejendom til en andelsboligforening kan være omfattet af lovforslaget. Dette gælder dog kun i almindelig fri handel og ikke i forbindelse med tilbud efter lejelovens regler, jf. nærmere bemærkningerne til § 1.

*Stk. 1, nr. 3* definerer kontantprisen, der er en nøgelfaktor i reguleringen af omsætning af fast ejendom. Det fastslås i bestemmelsen i lighed med den gældende lovs § 2, at der ved kontantpris forstås den pris, hvortil ejendommen kan erhverves kontant uden overtagelse af lån, dvs. lånemæssigt ubehæftet. Ved lån forstås prioriteter, der er baseret på aftale, og som afdrages og forrentes. Lån omfatter realkreditlån, pengeinstitutlån, sælgerpantebreve etc. Udenfor falder derimod vejjæld, kloakgæld og lignende, der er pålagt ejendommen som en byrde. Dog er der særlige forhold som spiller ind ved fastsættelsen af kontantprisen for andelsboliger og andre boligfællesskaber, hvorefter kontantprisen maksimalt kan opgøres som andelen af foreningens formue, forbedringer i enheden og dens vedligeholdelsesstand, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5.

*Stk. 1, nr. 4* definerer, hvad der forstås ved salgsprovenu. Definitionen er en videreførelse af den gældende lovs § 20, 1. pkt.

*Stk. 2* fastslår, hvad der i lovforslaget forstås ved fast ejendom. Bestemmelsen er lig den gældende lovs § 1, stk. 6. Fast ejendom omfatter ikke blot, hvad der traditionelt forstås herved, men også en del heraf eller en ideel andel. Også salg af f.eks. en andel i en andelsboligforening er at anse som omsætning af fast ejendom. For forståelsen af nr. 4 henvises til lovebkendtgørelse nr. 1716 om andelsboligforeninger og andre fællesskaber (andelsboligloven) fra 2010 § 1 a, som definerer hvad der forstås ved boligfællesskaber. Står andelsboligforeningen imidlertid som udbyder, er udbuddet ikke erhvervsmæssigt og derfor ikke omfattet af lovforslaget, medmindre en ejendomsmægler er sat på opgaven. Andele i en andelsboligforening, som er under stiftelse, er også omfattet af loven, hvilket sikrer erhververe af andele i andelsboligforeninger under stiftelse fyldestgørende oplysninger om købet. De andelsboligforeninger, som stiftes ved lejernes overtagelse af en udlejningsejendom, vil ikke være omfattet af lovens anvendelsesområde.

#### *Til § 5*

Bestemmelsen er en sammenskrivning af den gældende lovs § 25, stk. 1, og § 25 a, stk. 1, om offentlige registre for henholdsvis registrerede ejendomsmæglere og midlertidige tjenesteydere. Efter *stk. 1* fører Erhvervsstyrelsen et offentligt register over godkendte ejendomsmæglere m.v.

I *stk. 2* er det i forhold til den gældende lov tilføjet, at registeret kan indeholde oplysninger om advokater, som foretager ejendomsformidling. At registeret også indeholder information om advokater, der foretager ejendomsformidling, følger ikke eksplicit af den gældende lov, men er i dag en konsekvens af, at advokater, der foretager ejendomsformidling, i medfør af loven skal registrere, at de er omfattet af behørig forsikring og garantistillelse. I den foreslåede § 5 er således tilføjet, at registeret også indeholder oplysninger om advokater, som foretager ejendomsformidling.

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

Erhvervsstyrelsen fastsætter efter *stk. 3* de nærmere regler om registerets førelse, herunder om indberetning hertil. I den gældende lov er der ikke givet styrelsen eksplicit hjemmel hertil, men regler herom er fastsat i bekendtgørelse om optagelse i ejendomsmæglerregistret i medfør af den gældende lovs § 25, stk. 2, nr. 6 og 7.

Det er ikke en forudsætning for at udføre ejendomsformidlingsopgaver, at en person er optaget i registeret. Lovforslaget begrænser således som udgangspunkt ikke, hvilke personer som kan foretage ejendomsformidlingsopgaver. Det følger dog af § 28, at der for ethvert formidlingsopdrag skal udpeges en ansvarlig ejendomsmægler (eller advokat, jf. § 14, eller midlertidig tjenesteyder, jf. §§ 13 og 17), men at disse frit kan lade sig bistå af andre personer, som dermed udfører ejendomsformidlingsopgaver på den ansvarlige ejendomsmæglers ansvar. Dette er en ændring i forhold til ordlyden af den gældende lovs § 8, hvorefter virksomhed som ejendomsformidler kun må udøves af ejendomsmæglere, midlertidige tjenesteydere eller advokater. Lovforslagets bestemmelser svarer imidlertid til den praksis, der er i dag, hvorefter den gældende lovs § 8, stk. 1, fortolkes i sammenhæng med den gældende lovs § 8, stk. 5, således at det accepteres, at ejendomsformidlere lader sig bistå af medhjælpere.

#### *Til § 6*

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

I *stk. 1*, der svarer til den gældende lovs § 25, stk. 2, nr. 1-4 og 6-8, opremses kravene til godkendelse af

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

For så vidt angår kravet om sikkerhed i nr. 7, kan det som i dag opfyldes ved, at der indsendes dokumentation for, at personen er dækket af en forsikring og garantistillelse, der er tilvejebragt af arbejdsgiveren. Sikkerheden skal være behørig, dvs. så tilpas omfattende, at den gennemsnitlige, normalt forekommende risiko er afdækket. Den skal være opbygget således, at den forbruger, hvis krav ikke opfyldes af ejendomsmægleren, skal kunne gøre kravet gældende direkte over for garantistiller. Betingelsen om sikkerhed skal opfyldes af enhver, der ønsker godkendelse, uanset om den pågældende ved anmodning om godkendelse tilkendegiver ikke at ville udøve ejendomsformidlingsopgaver i henhold til forslaget. Hvis ansøgeren ønsker straks at deponere sin godkendelse som ejendomsmægler, skal forsikringskravet dog ikke opfyldes, førend den deponerede ønsker at blive gænoptaget, jf. § 8, stk. 6.

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

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

I *stk. 2* opremses de forhold, som kan føre til nægtelse af godkendelse som ejendomsmægler. Det gældende vandelskrav i den gældende lovs § 25, stk. 2, nr. 9, er ikke videreført, men foreslås i stedet erstattet af stk. 2, nr. 1, om, at godkendelse som ejendomsmægler alene kan nægtes efter straffelovens § 78, stk. 2. Det følger heraf, at den, der er dømt for strafbart forhold, kan udelukkes fra at udøve virksomhed, som kræver en særlig offentlig autorisation eller godkendelse, hvis det udviste forhold begrundes en nærliggende fare for misbrug af stillingen eller hvervet. Det forudsættes således, at Erhvervsstyrelsen, som det er tilfældet i dag, i forbindelse med ansøgning om godkendelse vil kræve, at ansøgeren indsender en straffeattest. Spørgsmål om, hvorvidt det udviste forhold er til hinder for godkendelse, skal afgøres efter straffelovens § 78, stk. 3, hvorefter anklagemyndigheden på begæring enten af den, der har fået afslag på ansøgning om godkendelse, eller af Erhvervsstyrelsen indbringer spørgsmålet for retten. Såfremt afgørelsen går ud på udelukkelse fra den pågældende virksomhed, kan spørgsmålet på ny indbringes for retten, dog tidligst efter 2 års forløb. Godkendelse kan også inden udløbet af denne frist meddeles af Erhvervsstyrelsen. I forhold til den gældende lovs vandelskrav skal afgørelsen om at nægte en godkendelse på baggrund af strafbare forhold således fremadrettet foretages af domstolene og ikke af Erhvervsstyrelsen.

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

I *stk. 3* får Erhvervsstyrelsen hjemmel til at fastsætte nærmere regler om kravene til teoretisk indsigt og praktisk kunnen vedrørende ejendomsformidling efter stk. 1, nr. 5 og 6. Dette er i overensstemmelse med de gældende regler i den gældende lovs § 25, stk. 2, nr. 6 og 7. Reglerne herom er i dag udmøntet ved bekendtgørelse nr. 213 af 9. marts 2010 om optagelse i ejendomsmæglerregistret. Hjemlen vil blive anvendt på samme måde.

Efter *stk. 4* fastsætter Erhvervsstyrelsen regler om den sikkerhed, som enhver ejendomsmægler er forpligtet til at have, jf. *stk. 1, nr. 7*. Bemyndigelsen svarer til den gældende lovs § 8, *stk. 3, 3. pkt.*, der i dag er udmøntet i bekendtgørelse nr. 164 af 22. februar 2007 om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom. Erhvervsstyrelsen kan således fastsætte regler om, hvad der skal forstås ved behørig sikkerhed, og hvorledes det dokumenteres, at sådan sikkerhed til enhver tid foreligger. Styrelsen kan endvidere fastsætte regler om sikkerhedens tidsmæssige udstrækning. Bemyndigelsen er i dag udmøntet i bekendtgørelse om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom. Af bekendtgørelsens § 5, *stk. 1*, fremgår i dag, at garantien kan begrænses tidsmæssigt, så den kun dækker krav, der rejses senest 5 år efter, at formidleren har afsluttet det formidlingsopdrag, som udløser kravet. Dette gælder, uanset om der fortsat vil kunne gøres krav gældende mod ejendomsmægleren, fordi kravet mod ejendomsmægleren ikke er forældet efter de almindelige regler herom. I et sådan tilfælde, må kravet søges rejst over for ejendomsmægleren. Reglerne skal som i dag give plads til fleksible, let administrerbare løsninger. Tilslutning til kollektive ordninger kan som i dag være en sådan mulighed.

*Stk. 5* er en bemyndigelse til Erhvervsstyrelsen med henblik på til at gennemføre de i direktiv 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked (servicedirektivet) relevante bestemmelser, særligt artikel 13, men også til at kunne fastsætte eventuelle andre regler om selve styrelsens behandling af ansøgninger om godkendelse som ejendomsmægler. Hjemlen suppleres af forslagets § 13, *stk. 5*, som dog kun vedrører anmeldelse, oplysninger m.v. fra personer etableret i et andet EU-land, EØS-land eller i Schweiz.

Ifølge servicedirektivets artikel 13, *stk. 1*, skal tilladelsesprocedurer være klare og offentliggjort på forhånd, og procedurerne skal give ansøgerne sikkerhed for, at deres ansøgning vil blive behandlet objektivt og uvildigt. I direktivets artikel 13, *stk. 3*, er fastsat, at ansøgninger skal behandles hurtigst muligt og under alle omstændigheder inden for en rimelig svarfrist, som er fastsat og offentliggjort på forhånd. Fristen skal først løbe fra det tidspunkt, hvor al dokumentation er fremsendt. Fristen kan forlænges én gang, hvis sagens kompleksitet berettiger hertil. Forlængelsen og dens varighed skal begrundes. Ifølge direktivets artikel 13, *stk. 4 og 5*, skal der for hver ansøgning fremsendes en kvittering for modtagelse med oplysninger om frist, klagemulighed og om, hvorvidt ansøgningen er accepteret stiltiende efter udløbet af en vis frist. De bestemmelser, som vil blive fastsat efter forslaget, skal gælde for behandling af ansøgninger fra såvel danske som udenlandske ansøgere.

Bestemmelserne er i dag implementeret på bekendtgørelsesniveau, hvilket vil blive videreført uændret. Det er i forbindelse med nyaffatningen af loven fundet mest hensigtsmæssigt direkte at indsætte særskilt hjemmel hertil. Endvidere er den gældende lovs generelle hjemmel i § 25 d til at implementere EU-retsakter vedrørende lovregulerede erhverv ikke videreført i denne lov, da det er fundet hensigtsmæssigt at afgrænse hjemlen.

#### *Til § 7*

Det følger af bestemmelsens *stk. 1, 1. pkt.*, at betegnelsen »ejendomsmægler« kun må benyttes af en person, der er godkendt som ejendomsmægler. Ingen andre må benytte denne betegnelse. 1. pkt. gælder, jf. § 1, *stk. 3*, i alle forhold og titelbeskyttelsen er således ikke begrænset til lovens øvrige anvendelsesområde.

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

Titlen ejendomsmægler må således uanset forholdets karakter kun bruges, hvis personen er godkendt som ejendomsmægler.

Ifølge *stk. 1, 2. pkt.*, gælder 1. pkt. også for sammensætninger eller forkortelser, der kan forveksles med betegnelsen ejendomsmægler, jf. dog § 14, stk. 3, hvorefter advokater, der er optaget i det offentlige register, kan anvende betegnelsen ejendomsformidler og § 13, stk. 4, hvorefter midlertidige tjenesteydere skal anvende personens faglige titel i hjemlandet. Desuden er disse forvekslelige titler også kun beskyttet i forhold til erhvervsmæssig aktivitet rettet mod eller udført for forbrugere, jf. lovens § 2, og § 1, stk. 3, modsætningsvist.

Ved vurderingen af, om der konkret er tale om forvekslelighed, er det risikoen for, at forbrugeren tager fejl af to titler og antager, at den ene titel er lig den anden, som er afgørende for vurderingen. Kravet om forvekslelighed skal således forstås sådan, at betegnelser, som får en forbruger til at tro, at der er tale om en ejendomsmægler, selvom en anden betegnelse end ejendomsmægler anvendes, er i strid med § 7. Det vil således være i strid med bestemmelsen, hvis betegnelsen »mægler« anvendes i situationer, hvor en erhvervsdrivende formidler, udbyder eller rådgiver en forbruger om køb og salg af en fast ejendom, som skal benyttes til beboelse af forbrugeren. Dette gælder uanset om betegnelsen »mægler« anvendes selvstændigt eller i kombination med andet. Som eksempel kan nævnes betegnelserne husmægler, bolig-mægler og sommerhusmægler. Tilsvarende gælder for betegnelsen »formidler«. Det er endvidere i strid med bestemmelsen, hvis betegnelsen »erhvervsmægler« anvendes i situationer, hvor en erhvervsdrivende formidler, udbyder eller rådgiver en forbruger om køb og salg af en fast ejendom, som skal benyttes til beboelse af forbrugeren. Det vil også sige, at det ikke er i strid med bestemmelsen, at benytte titlen »erhvervsmægler«, hvis den erhvervsmæssige aktivitet ikke er rettet mod eller udført for forbrugere.

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

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

Hvis en ejendomsmægler vælger frivilligt at deponere sin godkendelse, jf. forslaget § 8, eller godkendelsen bortfalder, jf. forslaget § 9, fratages, jf. forslaget § 10, eller fratages, jf. forslaget § 53, stk. 2, eller straffelovens § 79, må betegnelsen og sammensætninger eller forkortelser heraf ikke længere benyttes. Det følger dog af forslaget § 8, at en ejendomsmægler, der frivilligt har deponeret godkendelsen, må anvende betegnelsen ejendomsmægler i rent private forhold, jf. bemærkningerne til forslaget § 8, stk. 2.

Advokater, er foretager ejendomsformidlingsopgaver, kan ikke anvende titlen ejendomsmægler, selv om de i henhold til lovforslaget kan foretage de samme opgaver som en ejendomsmægler. En forbruger kan således bl.a. gennem titlen skelne mellem personer med ejendomsmæglerfaglig baggrund og advokater. Advokater, der er optaget i det offentlige register, kan, hvis de ønsker, anvende titlen »ejendomsformidler«, jf. § 14, stk. 2. En advokat, der bliver godkendt som ejendomsmægler efter § 6, kan naturligvis anvende betegnelsen ejendomsmægler på lige fod med andre ejendomsmæglere.

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

## Til § 8

Uanset at der ikke er lovhjemmel i den gældende lov til at deponere godkendelsen, er der en lang administrativ praksis for, at en ejendomsmægler frivilligt kan deponere sin godkendelse i Erhvervsstyrelsen. *Stk. 1* kodificerer således administrativ praksis, og der er ikke påtænkt en ændring af denne. Deponeringen kan være begrundet i, at en ejendomsmægler ikke ønsker at gøre brug af sin godkendelse i en periode, f.eks. fordi ejendomsmægleren tager arbejde uden for branchen. Ejendomsmægleren kan på denne måde undgå at skulle afholde udgifter til den lovpligtige forsikring.

Deponering forudsætter, at godkendelsen ikke – hverken før eller under deponeringen – bortfalder efter § 9, fratages efter § 10 eller frakendes efter § 53, stk. 2, eller straffelovens § 79. Det betyder, at f.eks. en dom om frakendelse af godkendelsen i deponeringsperioden vil blive registreret i det offentlige register og erstatte en foretagen registrering af en frivillig deponering, uanset om deponering er sket før frakendelsen, da en frakendelse er en stærkere sanktion, som ikke kan omgås ved frivillig deponering.

Muligheden for deponering kan også anvendes i forbindelse med en godkendelse som ejendomsmægler efter § 6. En person, som ønsker at lade sin godkendelse deponere straks ved godkendelsen, er således ikke pligtig at stille behørig sikkerhed efter § 6, stk. 1, nr. 7. Ved godkendelsen optages personen ikke i det offentlige register, eftersom godkendelsen straksdeponeres, jf. stk. 4.

Efter forslaget *stk. 2*, er konsekvensen af en frivillig deponering dels, at ejendomsmægleren slettes i Erhvervsstyrelsens register over godkendte ejendomsmæglere, dels at ejendomsmæglerens mulighed for at udføre opgaver i henhold til loven ophører.

Det er, jf. *stk. 3*, alene aktive, godkendte ejendomsmæglere der kan benytte betegnelsen ejendomsmægler. Dette medfører, at en ejendomsmægler, som frivilligt har deponeret godkendelsen, ikke længere må benytte betegnelsen ejendomsmægler i forretningsforhold. Der må heller ikke benyttes sammensætninger eller forkortelser heraf, eksempelvis ejendomsmægler med deponeret godkendelse. Dette gælder, uanset om den pågældende ydelse ligger inden for eller uden for dette lovforslag.

Forslaget svarer til retsplejelovens § 120 om advokaters mulighed for at deponere deres beskikkelse i Justitsministeriet. Efter deponering må de ikke betegne sig som advokat i forbindelse med forretningsforhold. I rent private forhold må advokaten dog fortsat benytte titlen. På samme måde indebærer forslaget, at en ejendomsmægler efter frivillig deponering i rent private forhold kan benytte sin titel i modsætning til de tilfælde, hvor godkendelsen er bortfaldet, frataget eller frakendt, jf. forslaget § 11, stk. 1. Med forslaget vil en ejendomsmægler, som frivilligt har deponeret sin godkendelse, således i rent private forhold kunne kalde sig ejendomsmægler.

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

Efter forslaget *stk. 4*, kan en person, der har deponeret sin godkendelse, ved anmodning blive godkendt igen, når vedkommende opfylder alle kravene efter forslaget § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, om henholdsvis bopæl, myndighed og værgemål, rekonstruktionsbehandling, konkurs og behørig sikkerhed, ligesom vedkommende ikke må have forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover. Efter at vedkommende er blevet godkendt, kan betegnelsen ejendomsmægler benyttes igen i forretningsforhold.

## Til § 9

Forslagets §§ 9-11 omhandler de situationer, hvor en ejendomsmægler mister sin godkendelse. En ejendomsmægler kan miste sin godkendelse, fordi den bortfalder (§ 9), fordi den fratages af Erhvervsstyrelsen

(§ 10), eller fordi den frakendes ved Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere (§ 53, stk. 2) eller ved domstolene (straffelovens § 79).

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

Bortfald sker herefter, når betingelserne i forslagets § 6, stk. 1, nr. 1, 2, 4 eller 7, om henholdsvis bopæl, myndighed og værgemål, konkurs eller behørig sikkerhed ikke længere opfyldes. At en ejendomsmægler er under rekonstruktionsbehandling, jf. § 6, stk. 1, nr. 3, kan således ikke i sig selv danne grund for en godkendelses bortfald. Dette er fastsat ud fra et hensyn om, at det vil fratage ejendomsmægleren muligheden for at forbedre sin økonomiske situation.

Som en konsekvens af godkendelsens bortfald skal ejendomsmægleren slettes i Erhvervsstyrelsens register over godkendte ejendomsmæglere, jf. § 5. En ejendomsmægler, hvis godkendelse er bortfaldet, vil efter anmodning kunne få sin godkendelse igen samt opnå optagelse i registeret igen, når bortfaldsgrunden er ophørt, jf. nærmere § 11, stk. 2.

Det følger af *stk. 2*, at en ejendomsmægler efter anmodning fra Erhvervsstyrelsen skal godtgøre fortsat at være dækket af behørig sikkerhed efter § 6, stk. 1, nr. 7. Dokumentation herfor skal efter *stk. 2, 2. pkt.* være modtaget i styrelsen senest 4 uger efter, at anmodningen er meddelt. Sker dette ikke, bortfalder ejendomsmæglerens godkendelse. Fristen regnes fra dagen efter, at anmodningen er meddelt, og udløber således på samme ugedag som den dag, hvor anmodningen er meddelt, blot 4 uger senere. Er anmodningen eksempelvis meddelt på en tirsdag, udløber fristen på tirsdagen 4 uger efter.

#### *Til § 10*

Forslagets § 10, der svarer til den gældende lovs § 25, stk. 3, nr. 4, omhandler den situation, hvor ejendomsmægleren kan få frataget sin godkendelse. Dette kan således ske, hvis ejendomsmægleren har en forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. og derover. Gælden omfatter al gæld til det offentlige. At gælden skal være forfalden betyder bl.a., at der ikke er indgået en frivillig afdragsordning, jf. bemærkningerne til forslagets § 6, stk. 2, nr. 2. Fratagelsen vil som efter den gældende lov kunne prøves ved domstolene, jf. forslagets § 64. Om klageadgangen over fratagelse på grund af gæld til det offentlige henvises til bemærkningerne til forslagets § 64.

Efter den gældende lovs § 25, stk. 3, nr. 3, kan en godkendelse også fratages, hvis ejendomsmægleren har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed som ejendomsmægler, og Erhvervsstyrelsen finder, at de udviste forhold giver grund til at antage, at vedkommende ikke fremtidig vil udøve sådan virksomhed på forsvarlig måde. Denne vandelsbestemmelse foreslås ikke videreført, jf. også bemærkningerne til § 6, stk. 2. Efter oprettelsen af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere findes det således ikke længere nødvendigt, at Erhvervsstyrelsen har selvstændig bemyndigelse til at kunne fratage en ejendomsmægler retten til at udøve sit erhverv. De forhold, som kunne falde ind under den gældende lovs § 25, stk. 3, nr. 3, bør således i stedet danne grundlag for en indbringelse af ejendomsmægleren for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, der i henhold til forslagets § 53, stk. 2, kan frakende ejendomsmæglerens godkendelse. Erhvervsstyrelsen eller andre kan indgive klage herom til Disciplinærnævnet. Der er også mulighed for, at anklagemyndigheden i henhold til straffelovens § 79 kan anlægge sag ved domstolene om fratagelse af en godkendelse som ejendomsmægler.

#### *Til § 11*

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

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

*Stk. 2* svarer indholdsmæssigt til den gældende lovs § 25, stk. 6, idet den dog er omformuleret og suppleret med en sætning om, at betingelserne for godkendelse i øvrigt skal være opfyldt. Herved fastslås i lovtæksten, hvad der allerede er gældende praksis. Ophører årsagen til en godkendelses bortfald, eller udløber eller ophæves frakendelsen af en godkendelse, skal godkendelsen således efter anmodning fra ejendomsmægleren på ny sættes i kraft, og personen skal igen optages i det offentlige register, jf. § 5. Det er i den forbindelse en betingelse, at forslaget § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, er opfyldt (betingelserne om henholdsvis bopæl, myndighed, værgemål, rekonstruktionsbehandling, konkurs og behørig sikkerhed). Det er endvidere et krav, at vedkommende ikke har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover. Se i den forbindelse også bemærkningerne til § 10.

#### *Til § 12*

§§ 12 og 13 angår personer, som er etableret i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, og som ønsker enten at etablere sig som ejendomsmægler i Danmark (§ 12) eller midlertidigt og lejlighedsvis vil levere ejendomsmæglerydelser i Danmark (§ 13).

§§ 12 og 13 svarer til den gældende lovs § 25, stk. 7, henholdsvis §§ 25 a og 25 b, og gennemfører dele af bestemmelserne i direktiv 2005/36/EF om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer.

§ 12, der svarer til og er en indholdsmæssig videreførelse af den gældende lovs § 25, stk. 7, fastsætter, at en person, som ønsker at etablere sig som ejendomsmægler her i landet i henhold til de gældende EU-retlige regler om gensidig anerkendelse, er omfattet af forslaget på lige vilkår med danske ejendomsmæglere. Dette indebærer bl.a., at den pågældende skal godkendes hos Erhvervsstyrelsen i overensstemmelse med forslaget § 6. Bestemmelsen vedrører en person, der på ansøgningstidspunktet er etableret som ejendomsmægler i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz.

Ifølge *stk. 1* finder forslaget §§ 5-11 således tilsvarende anvendelse på personer, som ansøger om ret til at etablere sig som ejendomsmægler her i landet i overensstemmelse med lov om adgang til udøvelse af visse erhverv i Danmark. Det indebærer, at de skal opfylde de samme betingelser for optagelse i det offentlige register, jf. § 5, som personer med en dansk uddannelse. Ved godkendelse og registrering hos Erhvervsstyrelsen bliver en ansøger efter *stk. 1* etableret i Danmark og vil herefter kunne udføre de samme opgaver som ejendomsmæglere, der har taget deres uddannelse m.v. i Danmark.

Ifølge bestemmelsens *stk. 2* finder betingelserne i lovens § 6, stk. 1, nr. 2, 3, og 4, anvendelse efter tilsvarende regler i etableringslandet. Betingelsen i § 6, stk. 1, nr. 2, om, at ansøgeren skal være myndig og ikke må være under værgemål eller under samværgemål, finder således anvendelse efter tilsvarende regler, som gælder i etableringslandet. Dette skal forstås således, at ansøgeren skal være myndig og ikke må være underlagt begrænsninger i retten til at forpligte sig ved retshandler eller i retten til at råde over sin formue efter tilsvarende regler, som gælder i etableringslandet.

Betingelsen i § 6, stk. 1, nr. 3 og 4 om, at ansøgeren ikke må være under rekonstruktionsbehandling eller konkurs, finder således anvendelse efter tilsvarende regler, som gælder i etableringslandet.

#### *Til § 13*

I § 13 videreføres principperne i den gældende lovs §§ 25 a og 25 b. I henhold til bestemmelsen gælder der således et krav om, at personer, som er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglererhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, og som vil midlertidigt og lejlighedsvis levere ejendomsmæglerydelser her i landet, skal indgive anmeldelse til og registreres hos Erhvervsstyrelsen.

Hvor egentlig etablering er omfattet af forslaget § 12, og lovens §§ 5-12 med visse tilpasninger finder anvendelse, og der er tale om egentlig godkendelse efter reglerne herom i lovens § 6, er der ved midlertidig og lejlighedsvis levering af ejendomsmæglerydelser i henhold til § 13 alene krav om anmeldelse og registrering til Erhvervsstyrelsen samt opfyldelse af visse oplysningskrav i forhold til

aftagere af ydelser. Dvs. at der er tale om mere fleksible regler, end hvis man ønsker at etablere sig permanent.

Hvorvidt levering af ejendomsmæglerydelse i et konkret tilfælde er midlertidig og lejlighedsvis eller der alternativt er tale om egentlig etablering omfattet af lovens § 12, skal vurderes på baggrund af ydelsens varighed, hyppighed, periodicitet og kontinuitet.

Personerne registreres i det offentlige register, jf. § 5. Derved bliver det muligt for forbrugerne at se oplysninger om navn, adresse og faglig titel på alle de personer, som i medfør af bestemmelsen har ret til at levere ejendomsmæglerydelse her i landet.

I *stk. 2* videreføres i overensstemmelse med direktiv 2005/36/EF om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer (anerkendelsesdirektivet) artikel 7 et krav om, at de pågældende skal indgive anmeldelse til Erhvervsstyrelsen, før de leverer ejendomsmæglerydelse her i landet. Anmeldelsen danner grundlag for registreringen i det offentlige register, som er omtalt ovenfor.

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

Som anført nedenfor skal der gives oplysning om den pågældendes faglige titel. Endvidere skal der gives oplysning om eventuelt registreringsnummer i et offentligt register i etableringslandet, eventuelt momsregistreringsnummer i etableringslandet og eventuel forsikring til dækning af erhvervsansvar, jf. anerkendelsesdirektivets artikel 9. Bestemmelsen er i sammenhæng med *stk. 5* med til at implementere direktiv 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked (servicedirektivet) artikel 22, som bestemmer, at oplysningerne herom skal gives til modtageren af tjenesteydelsen i en bestemt form m.v.

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

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

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

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

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

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

Erhvervsstyrelsen har endvidere bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om de oplysninger, som skal gives efter stk. 3 og 4.

#### *Til § 14*

I den gældende lov følger det af § 8, stk. 1, nr. 3, at advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven kan udøve virksomhed som ejendomsformidler. Det følger af retsplejelovens § 143, at Det Danske Advokatsamfund udgøres af alle danske advokater. Det vil således sige, at den pågældende advokat skal være optaget i Advokatsamfundet, for at have ret til at udøve advokatvirksomhed. Dette videreføres uændret i forslaget, men er lovteknisk ændret, således at det i § 14 fastsættes, at advokater kan foretage opgaver i henhold til forslaget på lige fod med ejendomsmæglere.

Det er således en konsekvens af bestemmelsen, at loven også gælder for advokater. De steder, hvor bestemmelserne henviser til »ejendomsmægler«, indtræder ordet »advokat« (eller »ejendomsformidler«, jf. bemærkningerne til stk. 3) generelt i stedet. I henhold til forslagets § 28 skal der således for formidlingsopdrag, som håndteres af en advokat, udpeges en ansvarlig advokat i stedet for en ansvarlig ejendomsmægler.

Førend opgaver, der falder ind under loven, kan udføres, skal advokaten optages i det offentlige register, jf. § 5. Erhvervsstyrelsen optager en advokat, jf. stk. 2, hvis denne godtgør at være dækket af sikkerhed efter stk. 4. Sikkerheden skal være behørig, dvs. så tilpas omfattende, at den gennemsnitlige, normalt forekommende risiko er afdækket. Den skal være opbygget således, at den forbruger, hvis krav ikke opfyldes af advokaten, skal kunne gøre kravet gældende direkte over for garantistiller.

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

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

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan ikke behandle klager over en advokats udøvelse af opgaver efter denne lov. Advokaten kan i stedet indbringes for Advokatnævnet.

Af *stk. 3* fremgår, at advokater, der er optaget i det offentlige register, kan benytte betegnelsen »ejendomsformidler«. Dette er en undtagelse til forslagets § 7 om, at ingen personer må anvende betegnelser, der kan forveksles med betegnelsen »ejendomsmægler«. Det er valgfrit for en advokat, der er optaget i det offentlige register, om vedkommende udadtil ønsker at anvende betegnelsen advokat eller ejendomsformidler. I forhold til forslagets § 28 kan en advokat således selv vælge, om denne udadtil ønsker at betegne sig som ansvarlig advokat eller ansvarlig ejendomsformidler.

Efter *stk. 4* fastsætter Erhvervsstyrelsen regler om den sikkerhed, som enhver advokat, der er optaget i det offentlige register, er forpligtet til at have, jf. stk. 2. Bemyndigelsen svarer til den gældende lovs § 8, stk. 3, 3. pkt. Erhvervsstyrelsen kan således fastsætte regler om, hvad der skal forstås ved behørig sikkerhed, og hvorledes det dokumenteres, at sådan sikkerhed til enhver tid foreligger. Styrelsen kan

endvidere fastsætte regler om sikkerhedens tidsmæssige udstrækning. Det kan således bestemmes, at sikkerheden skal stilles for en periode, som er kortere end den, hvori krav kan gøres gældende mod advokaten, således at krav mod den stillede sikkerhed forældes efter en absolut frist, uanset at kravet mod advokaten har længere forældelsesfrist. Se i øvrigt bemærkningerne til § 6, stk. 4.

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

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

#### *Til 15*

Det følger af bestemmelsen, at en advokat efter anmodning fra Erhvervsstyrelsen skal godtgøre fortsat at være dækket af behørig sikkerhed efter § 14, stk. 2. Godtgøres dette ikke, slettes advokatens registrering i det offentlige register, jf. § 5, og advokaten må således ikke længere foretage opgaver omfattet af forslaget.

Bestemmelsen svarer til den lignende bestemmelse for ejendomsmæglere i forslagets § 9, stk. 2.

#### *Til § 16*

§§ 16, 17 og 18 fastsætter lignende regler som §§ 12, 13 og 14 for udenlandske advokater.

§ 16 er ny i forhold til den gældende lov og foreslås som konsekvens af, at der i forslagets § 16 nu optages bestemmelser om registrering af advokater, førend de kan foretage opgaver i henhold til loven. Efter bestemmelsen finder § 14, stk. 1-3, regler udstedt i medfør af § 14, stk. 4, § 15 og § 58 tilsvarende anvendelse på personer, som er etableret i et tilsvarende erhverv som advokaterhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz. Henvisningen til § 14 medfører bl.a., at den pågældende EU-advokat skal være registreret hos Advokatsamfundet, jf. nærmere retsplejelovens § 143, stk. 1, samt bekendtgørelse nr. 1431 af 11. december 2007 om EU-advokaters etablering her i landet. Disse personer kan således etablere sig her i landet som ejendomsformidler på lige fod med danske advokater. Bestemmelsen vedrører en person, der på ansøgningstidspunktet er etableret som advokat i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz.

Henvisningen til §§ 14 og 15 indebærer bl.a., at udenlandske advokater på lige fod med danske advokater skal godtgøre at være dækket af behørig sikkerhed.

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

#### *Til § 17*

§ 17 er en videreførelse af retstilstanden i henhold til den gældende lovs § 27.

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

Henvisningen til § 13 indebærer, at bestemmelserne for personer, der er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglerhvervet, og som midlertidigt og lejlighedsvis vil levere ejendomsmæglerydelse her i landet, finder tilsvarende anvendelse med den tilpasning, at der er tale om advokater, som midlertidigt og lejlighedsvis leverer ejendomsformidlingsydelser her i landet. De pågældende skal således indgive anmeldelse m.v. til Erhvervsstyrelsen og give visse oplysninger til modtagerne af deres ydelser som anført i den nævnte bestemmelse.

Henvisningen til § 58 indebærer, at Erhvervsstyrelsen kan udveksle nødvendige oplysninger med

andre kompetente myndigheder i de tilfælde, hvor advokater virker som ejendomsformidlere som anført ovenfor. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 58.

#### *Til § 18*

Det følger af bestemmelsen, at § 14, stk. 1-3, regler udstedt i medfør af § 14, stk. 4, og § 15 finder tilsvarende anvendelse på personer, som på ansøgningstidspunktet er etableret i Danmark i advokaterhvervet i overensstemmelse med lov om adgang til udøvelse af visse erhverv i Danmark, retsplejeloven samt bekendtgørelse nr. 1431 af 11. december 2007 om EU-advokaters etablering her i landet. Bestemmelsen sikrer, at EU-advokater, der allerede er etableret i Danmark, har ret til at foretage opgaver i henhold til denne lov på lige fod med danske advokaters ret hertil, jf. § 14.

#### *Til § 19*

Kapitel 4 gælder for ejendomsformidlingsvirksomheder. Begrebet ejendomsformidlingsvirksomhed er defineret i § 4, stk. 1, nr. 1. Alle virksomhedsformer falder ind under begrebet lige fra ejendomsmægleren eller advokaten, som driver en enkeltmandsvirksomhed, til en ejendomsformidlingsvirksomhed organiseret i selskabsform. Ethvert formidlingsopdrag omfattet af loven vil således høre hjemme i en ejendomsformidlingsvirksomhed – enten i den ansvarlige ejendomsmæglerens egen virksomhed, hvis mægleren er indehaver af en ejendomsformidlingsvirksomhed, eller, hvis den ansvarlige mægler er ansat i eller på tilsvarende vis tilknyttet en ejendomsformidlingsvirksomhed, i denne virksomhed.

*Stk. 1* er en videreførelse af den gældende lovs § 8, stk. 3, 2. pkt., og bestemmer, at ejendomsformidlingsvirksomheder skal stille behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, som en forbruger måtte få mod virksomheden. Der skal således for det første være sikkerhed for deponerede beløb og for beløb modtaget af ejendomsmægleren til videreekspedition. Der skal desuden være sikkerhed for erstatningskrav og krav på tilbagebetaling af vederlag m.v. Sikkerheden skal dække, selv hvis ejendomsmægleren bedragerisk tilegner sig beløb eller groft uagtsomt påfører forbrugeren tab.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I forbindelse med nybyggeri og projektbyggeri opstår ofte særlige momsretlige spørgsmål, som kan bevirke, at sælgers underskrift først foreligger meget senere end købers underskrift. Køber er i disse situationer interesseret i at undgå unødige omkostninger i perioden indtil sælgers underskrift. Ved deponering af en del af købesummen bør køber derfor også kunne forvente at få dette beløb forrentet indtil overtagelsesdagen.

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

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

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

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

For advokater er der et særskilt regelsæt om deponering, hvilket kan tages i betragtning ved udmøntningen af bestemmelsen.

#### *Til § 20*

*Stk. 1* er en videreførelse af den gældende lovs § 8, stk. 2, og betyder eksempelvis, at et supermarked er nødt til at etablere et selvstændigt forretningssted, hvis det ønsker at udøve ejendomsformidling. I dag gælder reglen om selvstændigt forretningssted ikke, hvis samtlige ejere af virksomheden er ejendomsmæglere eller advokater. Dette opretholdes med forslaget.

Ved et selvstændigt forretningssted forstås et separat lokale med en særskilt indgang, hvor forbrugeren ikke kan gå ind via en anden virksomheds forretningslokaler. En ejendomsformidlingsvirksomhed kan have indtil flere selvstændige forretningssteder. Et forretningssted kan deles af flere ejendomsformidlingsvirksomheder, hvis alle ejere er ejendomsmæglere eller advokater.

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

*Stk. 2* er en videreførelse af den gældende lovs § 8, stk. 4, og fastsætter, at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte regler om ejendomsformidlingsvirksomheder, herunder om selvstændigt forretningssted, om ejendomsvirksomheders formål og om oplysningskrav til selve ejendomsformidlingsvirksomheden.

Den gældende lovs § 8, stk. 4, er i dag bl.a. anvendt til ved bekendtgørelse nr. 164 af 22. februar 2007 om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler, at fastsætte regler om, at en ejendomsformidlingsvirksomhed alene må have til formål at drive ejendomsformidlingsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed. Bestemmelsen anvendes endvidere til at fastsætte, at en ejendomsmægler hæfter personligt sammen med ejendomsformidlingsvirksomheden for ethvert krav, som en forbruger måtte få mod ejendomsmægleren. Det er udgangspunktet, at hjemlen i *stk. 2* vil blive udnyttet til at fastsætte lignende regler samt krav om oplysning om virksomhedens cvr-nummer eller om forsikringsstillen. Det følger allerede af lov om aktie- og anpartsselskaber (selskabsloven) § 2, stk. 4, at aktie- og anpartsselskaber (kapitalselskaber) i breve og på andre forretningspapirer, herunder elektroniske meddelelser, og på kapital-selskabets hjemmeside skal angive cvr-nummer. De ejendomsformidlingsvirksomheder, der i dag drives i selskabsform, er således allerede underlagt et krav om oplysning af cvr-nummer i medfør af selskabsloven.

#### *Til § 21*

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

Hensynet bag bestemmelsen er at sikre åbenhed omkring eventuelle provisioner m.v. for at skærpe forbrugernes opmærksomhed herpå og derved motivere ejendomsformidlingsvirksomhederne til at sikre, at der ikke af den grund kan rejses kritik.

En ejendomsformidlingsvirksomhed, der modtager provision, rabat eller andet vederlag som følge af henvisning eller fremskaffelse af forsikring, finansiering, annoncering eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal, jf. *stk. 1*, gøre forbrugeren bekendt hermed og skal endvidere oplyse om, hvorfra provisionen, rabatten eller andet vederlag stammer. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med forslaget § 42, stk. 2, hvor der fastsættes et forbud mod at ejendomsmægleren formidler finansiering til køb af fast ejendom.

Forskellen på henvisning til og formidling af finansiering er, at en henvisning alene henleder forbrugers opmærksomhed på, at der kan være et alternativt produkt, til det som forbrugeren ellers ville vælge, f.eks. et alternativ til forbrugers egen bank. Ofte vil der være tale om, at ejendomsmægleren henviser kunden til en samarbejdende bank eller realkreditinstitut, som tager en uforpligtende drøftelse med kunden. Ved formidling forstås den situation, hvor ejendomsmægleren forestår fremskaffelse af lånepapirerne til kunden, som dermed ikke kommer i direkte kontakt med en rådgiver fra en bank eller et realkreditinstitut.

Der skal således være fuld åbenhed om, hvilke samarbejdspartnere der udbetaler eller på anden måde yder provision, rabat eller andet vederlag til virksomheden. Det er ikke nok at oplyse, at der modtages provision m.v. Det skal også oplyses fra hvilken fysisk eller juridisk person, provisionen m.v. ydes.

Oplysningsforpligtelsen kan opfyldes ved, at virksomheden oplyser herom på sin hjemmeside eller i skriftligt materiale. Kravet om skriftlighed forudsætter ikke, at der sker en fysisk udlevering i papirform, idet skriftlighedskravet kan opfyldes ved hjælp af elektroniske midler og dokumenter, herunder e-mails. Dette gælder for alle skriftlighedskrav i lovforslaget. Det forudsættes, at oplysningerne præsenteres for forbrugere på en klar og tydelig måde.

Ifølge forslaget *stk. 2*, der svarer til den gældende lovs § 28, stk. 1, 2. pkt., skal virksomheden også oplyse forbrugeren, hvis den i øvrigt ved samarbejdsaftale har forpligtet sig til at virke for afsætningen af

finansielle eller andre ydelser med tilknytning til omsætning af fast ejendom, f.eks. via henvisninger. Oplysningspligten gælder således uanset, om ejendomsformidlingsvirksomheden modtager provisioner, rabatter eller andet vederlag fra samarbejdsparten. Oplysningspligten kan opfyldes på samme måde som angivet i stk. 1.

Ejendomsformidlingsvirksomheden skal endvidere gøre forbrugeren bekendt med adgangen til at få oplyst størrelsen på eventuel provision, rabat eller andet vederlag og på forlangende oplyse herom, jf. *stk. 3*. Dermed kan den forbruger, som ønsker at kende størrelsen af beløbet, forlange at få det oplyst. Kravet er med til at skabe gennemsigtighed om ejendomsmæglerens motivation for at henvise til et samarbejdende penge- eller realkreditinstitut eller anbefale annoncering ved et bestemt medie.

*Stk. 4* bemyndiger Erhvervsstyrelsen til at kunne fastsætte nærmere regler om opfyldelse af oplysningspligten efter *stk. 1-3*. Der kan f.eks. stilles krav om, at oplysningerne skal være formidlet i et lettilgængeligt sprog, samt hvori interessen består.

### *Til § 22*

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

Væsentlig ejerinteresse foreligger f.eks., når den finansielle virksomhed har bestemmende indflydelse på ejendomsformidlingsvirksomheden. Væsentlig ejerinteresse vil endvidere foreligge, når ejerinteressen er af en art eller har et sådant omfang, at dette kan give sig udslag i, at ejendomsformidlingsvirksomheden vil føle sig bundet til i størst muligt omfang at fremme den finansielle virksomheds interesser. Afgørende herfor er bl.a. ejerandelens spredning på andre finansielle virksomheder.

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

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

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

*Stk. 2*, der er en videreførelse af den gældende lovs § 26, *stk. 1 og 2*, sigter på at give forbrugerne et tilbud om en særlig form for ejendomsformidlingsbistand, præget af garantier mod afhængighed af andre interesser end forbrugernes. Ved at vælge en uafhængig ejendomsformidlingsvirksomhed har forbrugerne et alternativ til de øvrige ejendomsformidlingsvirksomheder, som kan være bundet af aftaler om at søge

andre ydelser afsat end blot ejendomsformidling. Uden dette alternativ kunne det forekomme betænkeligt at give adgang til frit at kombinere formidling med andre ydelser på et område som ejendomshandel, der ofte kan være af afgørende betydning for forbrugernes økonomi og hele velfærd.

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

Bestemmelsen bygger på frivillighed. Ejendomsformidlingsvirksomheden må selv tage stilling til, om den vil virke som *uafhængig* eller på grundlag af forslagetets andre regler, og forbrugerne må afgøre, i hvilket omfang de foretrækker den ene eller den anden form for ejendomsformidlingsvirksomhed.

### *Til § 23*

Det følger af forslagetets § 26, at ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel. Dette medfører, at en ejendomsformidlingsvirksomhed skal udtræde af en formidlingsaftale, hvis en ejer, en ejendomsmægler eller en anden ansat eller person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden selv ønsker at erhverve en ejendom, som virksomheden har til opdrag at sælge. Ved en anden person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden forstås bl.a. personer, som er tilknyttet på konsulentbasis eller på anden måde, men fremtræder som en del af virksomheden.

*Stk. 1* er en videreførelse af den gældende lovs § 15, stk. 3, dog således at bestemmelsen er udvidet til ikke kun at omfatte ejendomsmægleren, men hele ejendomsformidlingsvirksomheden samt til at omfatte andre situationer, hvor ejendomsmægleren ikke længere kan varetage sælgerens behov og interesser m.v.

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

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

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

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

Ejendomsformidlingsvirksomheden skal i forbindelse med udtræden af formidlingsopdraget skriftligt oplyse sælger om mulighed for at antage en anden ejendomsmægler til at forestå salget. For så vidt angår kravet om skriftlighed henvises til bemærkningerne til forslaget § 21, stk. 1. Sælger må selv vurdere, om denne ønsker en anden ejendomsmægler til at forestå salget. I en situation, hvor ejendomsformidlingsvirksomheden er udtrådt af handelen, sådan at en person i virksomheden selv kan byde på ejendommen, kan forbrugeren dog have særligt behov for råd og vejledning fra en anden rådgiver.

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

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

*Stk. 2* bestemmer, at stk. 1, nr. 1-3, finder tilsvarende anvendelse, hvis ejendomsmægleren ikke længere kan opfylde kravet i § 24, stk. 2, om at ejendomsmægleren skal varetage sælgerens behov og interesser m.v., og § 26, stk. 1, om at ingen kan være repræsentant for både sælger og køber i samme handel, jf. § 26, stk. 2. En konsekvens heraf vil være, at ejendomsmægleren skriftligt skal opsiges formidlingsaftalen med sælger, frasige sig vederlag samt oplyse sælger om muligheden for at søge anden bistand.

Bestemmelsen findes ikke tilsvarende i den gældende lov, men er en præcisering af, hvad der allerede gælder, hvis der er tale om nærtståendes ønske om at erhverve en ejendom, og som til dels er beskrevet i den gældende lovs bemærkninger til henholdsvis § 15, stk. 1 og 3, samt § 16, stk. 2. Præciseringen er med til at fjerne eventuel tvivl, som kunne opstå i sådanne tilfælde.

Kerneområdet for bestemmelsen er, hvis ejendomsmægleren – men også en ejer, en ansat eller en anden person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden – på grund af en tilknytning til køber, ikke længere kan varetage sin sælgers behov og interesser m.v.

Bestemmelsen medfører bl.a., at hvis f.eks. en nærtstående til en ejer, en ansat eller en anden person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden direkte eller via et selskab ønsker at erhverve ejendommen, skal virksomheden og ejendomsmægleren være opmærksom på, hvorvidt dette ønske medfører, at der ikke længere kan ske en tilstrækkelig varetagelse af sælgerens interesser, jf. § 24, stk. 2, § 26, stk. 1, og § 35, stk. 1. Særligt for så vidt angår ægtefæller, samlevende eller slægtninge i ret op- og nedstigende linje, som ønsker at erhverve ejendommen, vil der i langt de fleste tilfælde være en konflikt med de netop anførte habilitetsregler. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til bestemmelserne i forslaget § 24, stk. 2, § 26, stk. 1, og § 35, stk. 1.

#### *Til § 24*

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

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

Markedsføringsloven, herunder markedsføringslovens § 1 om god markedsføringsskik, gælder sideløbende med reglerne i dette lovforslag og bestemmer, at den erhvervsdrivende skal udvise god markedsføringsskik under hensyntagen til forbrugere, andre erhvervsdrivende og almene samfundsinteresser. Markedsføringsloven finder anvendelse, uanset denne særregel om god ejendomsmæglerskik. God markedsføringsskik dækker over et bredere område og benyttes bl.a. til indgreb mod alle former for urimelige salgs- og reklameforanstaltninger, mod efterligning, snyltning og anden udnyttelse af andres indsats, mod urimelige aftalevilkår og til beskyttelse af den personlige integritet og privatlivets fred.

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

Forbrugere har derfor mulighed for at påberåbe sig både god ejendomsmæglerskik, men også god markedsføringsskik. Forbrugerombudsmanden fører tilsyn med markedsføringslovens regler.

Som det også er tilfældet i dag, kan ejendomsmægleren ikke i forhold til varetagelsen af sælgers interesser se bort fra købers økonomi i forbindelse med at virke for, at der bliver handlet. Ejendomsmægleren bør derfor umiddelbart efter sælgers accept af et købstilbud undersøge om købers økonomiske forhold er til hinder for at gennemføre handlen som forudsat. Dette sker i praksis ved, at der stilles krav om deponering og garantistillelse umiddelbart efter købsaftalens indgåelse.

*Stk. 2* fastslår bl.a., at ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren samt varetage sælgerens behov og interesser. Denne del af bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 15, stk. 2, 1. pkt. Ejendomsmægleren skal således rådgive sælgeren igennem ejendomshandlen, og mæglerens rådgivning skal kvalitetsmæssigt leve op til de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsmægler.

Blandt andet skal alle købstilbud loyalt forelægges sælger. Ejendomsmægleren har pligt til i sin rådgivning af sælger at anbefale sælger det bedste tilbud, uanset at ejendomsmægleren kunne have en professionel fordel eller personlig eller økonomisk interesser i sælgers valg af en anden køber.

#### *Til § 25*

Bestemmelsen er en forlængelse af god skik-reglen i § 24, og en delvis videreførelse af den gældende lovs § 13, 1. pkt. Bestemmelsen er formuleret som en generalklausul og udfyldes af forslagetets øvrige, mere detaljerede bestemmelser samt kravene til god skik. Bestemmelsen pålægger ejendomsmægleren en omfattende oplysningspligt, hvor ejendomsmægleren skal give både køberen og sælgeren oplysninger om faktiske og retlige forhold af betydning for handlen. Det drejer sig især om oplysninger om ejendommen, men også oplysninger om, hvad der gælder af bestemmelser om ejendomshandel. I den gældende lov er oplysningsforpligtelsen knyttet sammen med pligt til at oplyse og rådgive om den byggetekniske gennemgang, herunder tilstandsrapporter m.v. Samtidig skal ejendomsmægleren også udlevere oplysninger om sælgers indestående lån i ejendommen, som kan overtages af køber, såfremt disse oplysninger efterspørges af køber eller købers rådgivere – dette uanset, at den gældende lovs bestemmelse om, at ejendommen skal udbydes med oplysning om sælgers indestående lån, foreslås ophævet med dette lovforslag. Disse pligter for ejendomsmægleren videreføres til dels, men er adskilt af hensyn til sondringen mellem ejendomsmæglerens rolle i bolighandlen over for henholdsvis sælger og køber, hvor ejendomsmægleren ifølge forslaget fremover skal rådgive sælger, men oplyse køber. Derfor følger rådgivnings- og oplys-

ningspligterne omkring byggeteknisk gennemgang, herunder tilstandsrapporter, el-installationsrapporter m.v., nu af særskilte bestemmelser, jf. forslaget § 44-45.

#### *Til § 26*

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

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

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

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

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

Bestemmelsen medfører, at ejendomsmægleren ikke må bistå køber med udførelse af berigtigelsen af ejendomshandlen, uanset om aftale herom først indgås, efter handlen er endelig. Den gældende lovs § 15, stk. 4, er foreslået ophævet, for at enhver tvivl om ejendomsmæglerens rolle så vidt muligt fjernes med dette lovforslag. Med lovforslaget gøres det klart, at mægler er sælgers mand, så købere i højere grad bliver tilskyndet til at skaffe sig professionel rådgivning. Ved en berigtigelse forstås, at handlen gennemføres i overensstemmelse med de aftalte vilkår i købsaftalen. Da det ikke kan udelukkes, at der efter købsaftalens indgåelse kan opstå situationer, hvor parterne har modsatrettede interesser, og da køberen ikke må misforstå karakteren af en berigtigelse kontra karakteren af reel køberrådgivning, må ejendomsmægleren derfor ikke berigtige handlen på vegne af køber, når ejendomsmægleren har formidlet salget for sælger. Køber må således antage en anden rådgiver end ejendomsmægleren til at bistå sig med berigtigelsen.

*Stk. 2* bestemmer, at det ikke kun er på personniveau, at man ikke kan repræsentere både sælger og køber i samme handel. Dette har tidligere ikke eksplicit fremgået af loven, men af bemærkningerne til loven. Det foreslås anført direkte i lovteksten, at ingen inden for samme formidlingsvirksomhed, herunder ejere, ansatte eller personer med tilsvarende tilknytning til virksomheden, kan optræde som repræsentant for køber, hvis ejendommen er solgt af en ejendomsmægler inden for samme virksomhed. Det er ikke ejendomsformidlingsvirksomhedens organisationsform, der er afgørende for, hvornår der foreligger én eller flere repræsentanter. En ejendomsformidlingsvirksomhed, som har flere forretningssteder, medfører ikke, at der foreligger flere repræsentanter i bestemmelsens forstand - omvendt vil der være flere repræsentanter, hvis en række selvstændige ejendomsmæglere samarbejder i en kæde.

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

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

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

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

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

#### *Til § 27*

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

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

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

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

*Stk. 2* pålægger ejendomsmægleren at rådgive sælgeren om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang i forbindelse med værdiansættelsen, herunder muligheden for at benytte sig af huseftersynsordningen. Dette indebærer, at der generelt skal være orienteret om risikoen for skjulte fejl og mangler samt reglerne om mangelsansvar og om mulighederne for at imødegå risikoen ved en byggeteknisk gennemgang og forsikringstegning. Tillige skal der være rådgivet om de juridiske konsekvenser af, at der ikke foreligger en rapport fra en byggeteknisk gennemgang. Efter indførelsen af huseftersynsordningen vil ejendomsmægleren ofte tage forbehold for en byggeteknisk gennemgang ved sin værdiansættelse af ejendommen.

Ejendomsmæglerens pligt som formidler til at rådgive sælger om byggeteknisk gennemgang, husefter-

synsordningen m.v. og til at oplyse køber om rapporten fra en byggeteknisk gennemgang samt muligheden for at tegne ejerskifteforsikring fremgår af forslaget §§ 44-45.

### *Til § 28*

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

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

Det foreslås derfor at indføre krav om, at der skal være en ansvarlig ejendomsmægler for hvert formidlingsopdrag, jf. *stk. 1*. På den måde er forbrugeren altid sikret, at der er en ejendomsmægler, som kan stilles til ansvar for handlinger og undladelser i forbindelse med varetagelsen af de opgaver, som indgår i formidlingsopdraget, ikke blot erstatningsmæssigt men også disciplinært. Advokater, jf. § 14, og personer, der har anmeldt til Erhvervsstyrelsen, at de midlertidigt eller lejlighedsvis vil levere ejendomsmæglerydelse her i landet, jf. §§ 13 og 17, kan også være ansvarlige for et formidlingsopdrag.

Hvis den ansvarlige ejendomsmægler undervejs i formidlingsaftalen er fraværende i længere tid, f.eks. pga. barselsorlov, langtidssygemelding eller skifter job, er det ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar, at meddele sælgerne, hvem der er ansvarlig ejendomsmægler for fremtiden. Det er i disse situationer ejendomsformidlingsvirksomheden, som har bevisbyrden for, at der er iværksat de fornødne tiltag for at sikre en fortsat efterlevelse af reglerne om ansvarlig ejendomsmægler.

Den ansvarlige ejendomsmægler har ansvaret for de opgaver, som udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Dette sikrer, at ingen forbrugere er i tvivl om, hvem der er ansvarlig ejendomsmægler, uanset om handlinger eller undladelser er foretaget af andre i virksomheden (medhjælper). Den ansvarlige ejendomsmægler er dog ikke ansvarlig for andre registrerede ejendomsmægleres handlinger i forbindelse med formidlingsopdraget, hverken erstatningsmæssigt eller disciplinært, jf. også bemærkningerne til § 52. Dette skyldes, at en ejendomsmægler altid må tage det personlige ansvar for sine handlinger, uanset om denne er udpeget som ansvarlig ejendomsmægler eller ej, og man må som udgangspunkt kunne betro en kollega, godkendt som ejendomsmægler, at denne optræder i overensstemmelse med reglerne og god ejendomsmægleretik.

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

Der er ingen fast øvre grænse for, hvor mange sager en ansvarlig ejendomsmægler kan have ansvaret for. Det er således primært den ansvarlige ejendomsmægleres eget ansvar ikke at påtage sig mere, end den pågældende kan håndtere. Samtidig vil den ansvarlige ejendomsmægleres tilsynspligt også betyde, at ejendomsmægleren reelt bør kunne følge med i de opdrag, som ejendomsmægleren har ansvaret for. I særlige tilfælde vil man også kunne se på virksomhedens ansvar for, om fordelingen af ressourcerne mellem ansvarlige ejendomsmæglere og medhjælperer i sig selv medfører, at arbejdsbyrden for den ansvarlige ejendomsmægler bliver urimelig stor. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 52.

Det er ikke nærmere afgrænset, hvilken personalegruppe, der kan bistå den ansvarlige ejendomsmægler som medhjælper. En medhjælper kan derfor både være en af virksomhedens ejere eller ledelse, ansatte, el-

ler andre personer med tilsvarende tilknytning til virksomheden. Der skal således ikke nødvendigvis være et ansættelsesretligt forhold mellem ejendomsformidlingsvirksomheden og den ansvarlige ejendomsmægler, eller mellem ejendomsmæglervirksomheden og de medhjælpere, som assisterer med formidlingsopgaverne. Det må samtidig være både den ansvarlige ejendomsmæglers og ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar at håndtere, at den ansvarlige ejendomsmægler har kontakt til de medhjælpere, som den ansvarlige ejendomsmægler uddelegerer opgaver til. Tilsynet med medhjælperne må forudsætte en vis kontakt mellem den ansvarlige ejendomsmægler og medhjælperne.

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

### *Til § 29*

*Stk. 1* viderefører princippet i den gældende lovs § 10 om, at formidlingsopdraget skal være skriftligt. For så vidt angår kravet om skriftlighed henvises til bemærkningerne til forslaget § 21, stk. 1. Det foreslås dog, at der indføres færre formkrav til aftalen. Kravet om parternes underskrift skal bl.a. sikre, at der er fuldstændig enighed om de vilkår, som fremgår af aftalen, inklusiv situationer hvor sælgeren f.eks. har anført tillægstekst i hånden. Der stilles også krav om, at vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor skal fremgå af aftalen. Hvis vederlagets størrelse ikke er et fast beløb, skal der i stedet angives beregningsprincipperne herfor. Ved beregningsprincipper forstås grundlaget for beregningen af vederlaget, således at det er muligt for forbrugeren selv at beregne den endelige pris. Det kan f.eks. være i form af en vis procentdel af selve købesummen eller, hvis der er aftalt vederlag efter regning, en prisliste over de tilbudte og aftalte ydelser.

Som en konsekvens af forslaget § 28 om ansvarlig ejendomsmægler for hvert formidlingsopdrag, stilles der krav om, at det skal fremgå af formidlingsaftalen, hvem der er ansvarlig ejendomsmægler for sagen.

Som en konsekvens af forslaget § 31, om maksimal længde for en aftaleperiode, når der er aftalt resultatafhængigt vederlag, og der skal betales vederlag ved opsigelse, stilles der efter *stk. 2* krav om, at formidlingsaftalen skal indeholde en angivelse af aftaleperiodens længde.

Ejendomsmægleren fortaber ifølge forslaget ikke automatisk retten til vederlag, hvis aftalen ikke er i overensstemmelse med *stk. 1* og *2*. Dette er ellers tilfældet i den gældende lovs § 10, *stk. 3*.

Konsekvensen af forslaget bestemmelser er, at hvis en aftale ikke opfylder lovens krav, vil det fremover skulle bedømmes ud fra en fortolkning af de almindelige aftaleretlige regler, hvad konsekvenserne heraf bør være. Dette er i tråd med, hvad der er gældende i Norge, hvor der ligeledes er formkrav til formidlingsaftalen, men hvor manglende overholdelse af formkrav ikke i sig selv medfører vederlagsfor tabelse eller ugyldighed.

I tilfælde hvor ejendomsmægleren ikke har anført et vederlag, henvises til lovforslagets § 32, *stk. 1*, og bemærkningerne hertil.

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

*Stk. 3* er en videreførelse af den gældende lovs § 12, *stk. 2*, hvorefter både sælger og ejendomsmægler har mulighed for at opsigte aftalen uden varsel. Der er intet formkrav til bestemmelsen, men hvis sælgeren har opsagt aftalen, vil det ofte være hensigtsmæssigt for ejendomsmægleren at bekræfte opsigelsen skriftligt. Dermed undgås situationer, hvor der kan opstå et bevismæssigt problem om, hvem der har opsagt aftalen, hvilket kan være relevant ved aftaler med resultatafhængigt vederlag, jf. forslaget § 33, *stk. 2*. Lovforslagets bestemmelser om mulighed for vederlag ved opsigelse følger af § 33.

Sælgers ret til at kunne opsige aftalen uden varsel kan ikke begrænses ved aftale, jf. forslaget § 2, stk. 2. Dette medfører blandt andet, at ejendomsmægleren ikke i forbindelse med vederlagsaftaler efter regning kan betinge sig et opsigelsesgebyr, da det vil kunne betragtes som en omgåelse af reglen.

*Stk. 4* er en hjemmel til Erhvervsstyrelsen, som kan fastsætte nærmere regler om formidlingsaftalens indhold, herunder om oplysning om ejendommen, ejendomsmæglerens rådgivning og ejendomsformidlingsvirksomheden. Dette svarer i princippet til den gældende lovs § 10, stk. 2. Der tænkes særligt på, at der på bekendtgørelsesniveau kan fastsættes regler om, at aftalen skal indeholde oplysning om sælgerens behov og mulighed for at få foretaget byggeteknisk gennemgang, herunder huseftersynsordningen m.v. Det er ligeledes intentionen, at der vil stilles krav om, at virksomhedens cvr-nummer skal fremgå af formidlingsaftalen, idet det kan være vanskeligt for forbrugere og andre aktører at identificere virksomheden som juridisk enhed, når man alene kender forretningsnavnet. Der henvises desuden til de allerede eksisterende krav i lov om aktie- og anpartsselskaber (selskabsloven) § 2, stk. 4, om at kapitalselskaber skal oplyse herom i forretningspapirer. Ved forretningspapirer forstås enhver form for materiale af forretningsmæssig karakter, hvorved kapitalselskabet henvender sig til kunder eller i øvrigt markedsfører sig med. Der kan eksempelvis være tale om tilbud, ordrer og ordrebekræftelser, fakturaer, prislister, brochurer og lignende salgsmateriale. Der sondres ikke mellem, om der er tale om trykt eller elektronisk materiale. Dermed vil kapitalselskaber, som udøver ejendomsformidling, allerede være pålagt krav om, at cvr-nummeret skal fremgå af formidlingsaftalen, jf. selskabslovens § 2, stk. 4. Regler udstedt i medfør af denne lov vil dog sikre, at også ejendomsformidling som udøves via andre selskabsformer, herunder enkeltmandsvirksomhed eller interessentskab, også bliver pålagt at oplyse om virksomhedens cvr-nummer i formidlingsaftalen.

#### *Til § 30*

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

Bestemmelsen er med til at sikre, at der ikke indgås konkurrenceforvridende aftaler. Større finansielle koncerner, der f.eks. står i franchisegiverforhold til ejendomsmægleren, hindres herved udtrykkeligt i at stille krav om, at forbrugeren udelukkende aftager ydelser, der udbydes af selskaber indenfor samme koncern som franchisegiver.

Således kan forbrugeren ikke forpligtes til at aftage accessoriske ydelser, som f.eks. bestemte forsikringer. Derimod er almindelige ydelser inden for ejendomsformidling, der ikke er obligatoriske, men alligevel ganske hyppigt forekommende og efterspurgte, såsom markedsføringstiltag, herunder annoncering, fremvisninger og eftersagsbehandling, ikke omfattet af bestemmelsens forbud. Tillige hindrer bestemmelsen eksempelvis, at en aftale om formidling af sælgers nuværende bolig betinges af, at købet af ny bolig skal foregå gennem ejendomsmægleren eller med ydelser fra ejendomsmæglerens samarbejdspartnere.

#### *Til § 31*

Bestemmelsen er en delvis videreførelse af den gældende lovs § 12, stk. 1, og bestemmer, at aftaleperioden for en formidlingsaftale højst må være 6 måneder. Bestemmelsen i § 31 er dog modsat den gældende regel alene begrænset til tilfælde, hvor der er aftalt resultatafhængigt vederlag, og hvor det også er aftalt, at sælger skal betale vederlag ved opsigelse. Dette skyldes, at der har vist sig stor efterspørgsel både blandt forbrugerne og ejendomsmæglerne efter løbende aftaler, som ikke udløber automatisk, da de gældende regler vedr. forlængelse af aftalen indeholder mange formkrav.

Behovet for, at aftalen udløber efter et givent tidsrum, gælder alene for aftaler med resultatafhængigt vederlag, hvor sælgeren har en forventning om, at hvis der ikke leveres et resultat, skal der ikke betales vederlag. Aftaler af sådan karakter begrænses derfor til en periode, der maksimalt må være på 6 måneder,

og når perioden ophører, kan sælger vælge ikke at gå videre med aftalen uden at skulle betale ejendomsmægleren, heller ikke et opsigelsesgebyr, jf. forslaget § 33, stk. 2.

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

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

Hvis aftaleperioden udløber, har ejendomsmægleren dog stadig ret til vederlag, hvis der efterfølgende indgås en købsaftale på baggrund af mæglerens indsats, jf. nærmere herom i § 32, stk. 2, og bemærkningerne hertil.

#### *Til § 32*

§§ 32-34 er forslaget bestemmelser om ejendomsmæglerens vederlag.

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

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

*Stk. 1* bestemmer, at ejendomsmægleren har ret til det vederlag, som er aftalt med sælger. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med formkravet i forslaget § 29, stk. 1, nr. 2, til formidlingsaftalen, hvorefter vederlagets størrelse eller principperne for beregningen heraf skal være anført. Som anført ovenfor i bemærkningerne til lovforslaget § 29, stk. 2, fortæller ejendomsmægleren ikke retten til vederlag alene på grund af manglende overholdelse af formkravene til aftalen. Formålet med formkravet til oplysning om vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor i § 29, stk. 1, nr. 2, er, at ejendomsmægleren dermed får et incitament til at anføre vederlaget samt vilkårene herfor allerede ved selve aftalens indgåelse, idet en manglende overholdelse af pligten vil kunne være medvirkende til nedsættelse af vederlaget, jf. forslaget § 34.

Bestemmelsens krav om, at vederlaget skal være aftalt med sælger, skal forstås i overensstemmelse med de almindelige aftaleretlige principper om aftalers indgåelse. Det er formålet med bestemmelsen, at ejendomsmægleren som minimum kan dokumentere, at sælger og ejendomsmægler forud for underskrift af købsaftale har været i dialog om vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor. Ellers vil ejendomsmægleren ikke være berettiget til at modtage vederlag.

Det er væsentligt for en sælger at kunne træffe en beslutning om salg af ejendommen på et oplyst grundlag. Her vil størrelsen på vederlaget til ejendomsmægleren også spille en rolle. Det forhold, at der har været en dialog med sælger om vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor, medfører, at når sælgeren aktivt vælger at underskrive en købsaftale om salg af sin ejendom, så skal sælgeren svare

ejendomsmægleren vederlag herfor. Sælgers aktive tilvalg af enten at sætte et salgsformidlingsarbejde i gang eller underskrive en købsaftale er således med til at understrege, at der f.eks. på baggrund af forudgående drøftelser om vederlagets størrelse er indgået en aftale mellem ejendomsmægleren og sælger om et vederlag.

Hvorvidt vederlaget med rimelighed kan siges at fremstå så tydeligt og klart for sælgeren, at det er aftalt, skal bedømmes efter aftalelovens almindelige regler – herunder aftalelovens kapitel IV, som handler om særlige regler om forbrugeraftaler. Også den såkaldte koncipistregel vil være med til at sikre, at eventuelle uklarheder om vederlaget eller størrelsen herpå vil være til ulempe for ejendomsmægleren. Ifølge koncipistreglen skal den part, der har affattet (konciperet) de ord, der skaber tvetydighed om fortolkningen, også bære risikoen for denne tvetydighed. Når der er tale om forbrugeraftaler, bestemmer aftalelovens § 38 b, stk. 1, desuden, at hvis der opstår tvivl om betydningen af et aftalevilkår, som ikke har været genstand for individuel forhandling, gælder den fortolkning, som er mest gunstig for forbrugeren. Fortolkningsreglen skal anvendes, når det efter inddragelse af alle fortolkningsmomenter er tvivlsomt, hvordan et aftalevilkår skal forstås.

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

*Stk. 2* bestemmer, at ejendomsmæglerens ret til vederlag ikke begrænses til tilfælde, hvor en handel kommer i stand i aftaleperioden, men at ejendomsmægleren også har ret til vederlag, når en handel gennemføres efter udløbet af aftaleperioden men på grundlag af ejendomsmæglerens indsats. Bestemmelsen dækker både den situation, hvor en sælger og en køber venter med at indgå en købsaftale til formidlingsaftalen er ophørt for at spare vederlaget til ejendomsmægleren, men også hvor købsaftale mellem sælger og køber indgås på baggrund af en aftale, som ejendomsmægleren har udarbejdet, men formidlingsaftalen er udløbet.

I den situation, hvor køber og sælger bevidst holder ejendomsmægleren ude for at spare vederlag, findes den som udgangspunkt alene relevant i det omfang det er aftalt mellem sælger og ejendomsmægler, at ejendomsmæglerens vederlag eller en del heraf er resultatafhængigt, og dermed udløses ved indgåelse af en bindende købsaftale. I sådanne tilfælde vil en sælger og en køber ellers kunne udnytte ejendomsmæglerens salgsindsats, hvis de blev enige om at vente med at indgå købsaftalen, til formidlingsaftalen var ophørt enten ved udløb af aftaleperioden eller ved opsigelse.

I andre tilfælde, hvor ejendomsmægleren eksempelvis får ret til vederlag ved levering af ydelser efter regning, og vederlaget således ikke indeholder et resultatafhængigt element, vil det som udgangspunkt følge direkte af formidlingsaftalen, at et salg efter aftaleperiodens ophør ikke vil udløse vederlag til ejendomsmægleren, alene fordi ejendomsmægleren ikke har leveret en ydelse, der udløser ret til vederlag, jf. også bemærkningerne til forslagets § 31 om sælgers ret til at kunne opsigte aftalen uden varsel.

Bestemmelsen finder endvidere anvendelse på den situation, hvor en sælger opsigter formidlingsaftalen umiddelbart efter indgåelse af bindende købsaftale, og hvor der mellem mægler og sælger er aftalt resultatafhængigt vederlag. I disse situationer har ejendomsmægleren ret til vederlag, uanset forslagets § 29, stk. 3, jf. § 33, stk. 2, om mæglers krav på rimeligt vederlag ved sælgers opsigelse af formidlingsaftalen. Formidlingsopdraget er i disse situationer ofte ikke afsluttet på dette tidspunkt, men ejendomsmægleren har leveret sin ydelse efter aftalen, nemlig en bindende købsaftale.

*Stk. 2* vil f.eks. finde anvendelse, hvis ejendomsmægleren har annonceret boligen, haft kontakt og forestået forhandlingerne med køber samt udarbejdet købsaftale. Bestemmelsen sikrer dog også ejendomsmægleren vederlag i tilfælde, hvor sælger og køber vælger at handle ejendommen uden om ejendomsmægleren, hvis parterne er kommet i kontakt med hinanden på baggrund af ejendomsmæglerens indsats. Det vil ofte være i forbindelse med mæglerens annoncering af ejendommen på internettet og evt. i aviser, at købere bliver opmærksomme på en udbudt ejendom, Der kan i konkrete tilfælde alene

ved ejendomsmæglerens annoncering af boligen være tale om, at købsaftalen indgås på baggrund af ejendomsmæglerens indsats.

Hvorvidt salg efter udløbet af aftaleperioden er omfattet af bestemmelsen i stk. 2 må bero på en konkret vurdering. Formidlingsaftalens bestemmelser om aftaleperioden, ret til vederlag samt forhold omkring opsigelse vil være af særlig relevans ved en eventuel vurdering.

Ejendomsmægleren har dog ikke krav på vederlag, hvis en anden ejendomsmægler medvirker efter aftalens ophør. Ved en anden ejendomsmægler forstås ikke, at der inden for samme formidlingsvirksomhed har medvirket forskellige ejendomsmæglere, men at der er tale om medvirken af en anden ejendomsmægler fra en anden formidlingsvirksomhed. Dette led er indsat for at beskytte den forbruger, som har valgt at indgå en formidlingsaftale med en ejendomsmægler hos én ejendomsformidlingsvirksomhed, og hvor forbrugeren eventuelt lige har haft ejendommen til salg hos en anden ejendomsmægler i en anden ejendomsformidlingsvirksomhed mod at skulle betale vederlag til mere end en ejendomsmægler. Skulle ejendomsmægler nr. 2 have handlet illoyalt i forhold til ejendomsmægler nr. 1, vil denne eventuelt kunne gøre et krav gældende mod nr. 2. Det afgørende ved vurderingen af, om en anden ejendomsmægler har medvirket, er om den anden ejendomsmægler har påtaget sig et formidlingsopdrag for sælger i forhold til den pågældende faste ejendom, og i hvilket omfang mægleren har iværksat eller påbegyndt salgsbestræbelser. Det forhold, at køber og sælger henvender sig til en advokat eller en ejendomsmægler, og beder denne udføre en afgrænset del af hvad der normalt indeholdes i et formidlingsopdrag, eksempelvis udfærdigelse af en købsaftale, vil ikke i sig selv være at anse som, at der medvirker en anden ejendomsmægler. Det vil dog bero på en konkret vurdering, hvorvidt der er tale om formidling eller ej, og der henvises herom til bemærkningerne til forslaget § 1, stk. 1, nr. 1.

Endvidere har ejendomsmægleren krav på vederlag, hvis ejendomsmægleren sælger ejendommen, selvom formidlingsaftalen er udløbet, såfremt købsaftalen indgås på baggrund af ejendomsmæglerens indsats. Der vil som udgangspunkt ikke være tvivl herom, i de situationer, hvor ejendomsmægleren efter formidlingsaftalens udløb har fortsat salgsbestræbelserne og har udarbejdet købsaftalen. For så vidt angår betingelserne til, hvornår det kan anføres, at der er indgået en købsaftale, skal handlen være gyldig og uden forbehold og betingelser, jf. dog bemærkningerne nedenfor vedr. handel med betinget skøde. Foreligger der forbehold eller betingelser, skal disse være fjernet, før retten til vederlag kan udløses. Endvidere skal fortrydelsesfristen efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom også være udløbet.

En handel er i almindelighed gennemført, når der er tinglyst anmærkningsfrit endeligt skøde. Det forhold, at der er solgt på et betinget skøde, og at betingelsen er, at køber betaler et beløb, f.eks. om et år, fratager imidlertid ikke ejendomsmægleren krav på vederlag. Det forhold, at en ellers bindende handel ikke bliver gennemført på grund af købers eller sælgers forhold, f.eks. misligholdelse, fratager heller ikke ejendomsmægleren ret til vederlag. Ejendomsmægleren har i disse situationer krav på vederlag i overensstemmelse med det oprindeligt aftalte i formidlingsaftalen, eller hvad der i øvrigt ville kunne dokumenteres at være aftalt med sælger, jf. stk. 1 og bemærkningerne hertil.

Kravet udløses dog kun ved indgåelse af en bindende købsaftale. Hvis forbrugeren har valgt at lade ejendomsmægleren fortsætte salgsbestræbelserne efter udløbet af formidlingsaftalen, men enten vælger at afstå fra at sælge uanset købstilbuddets størrelse eller vælger at afbryde samarbejdet, kan ejendomsmægleren ikke kræve vederlag for arbejde foretaget efter aftaleperiodens udløb. Det er således kun, når ejendomsmægleren rent faktisk leverer den helt centrale ydelse i formidlingen, nemlig en bindende købsaftale, og forbrugeren dermed får den ydelse, som var hele formålet med indgåelsen af aftalen, at det udløser vederlag til ejendomsmægleren.

### *Til § 33*

*Stk. 1* fastslår, at ejendomsmægleren ved forbrugeren eller ejendomsmæglerens opsigelse af formid-

lingsaftalen alene har krav på vederlag, hvis der er et vilkår herom i formidlingsaftalen. Ejendomsmæglerens ret til vederlag ved opsigelse opstår, uanset om det er ejendomsmægleren eller forbrugeren, der opsiges formidlingsaftalen inden for aftaleperioden, så længe det er aftalt i formidlingsaftalen. Se dog undtagelsen hertil i den foreslåede stk. 2, når det gælder resultatafhængigt vederlag. Såfremt sælger misligholder aftalen, vil ejendomsmæglerens ret til vederlag i disse situationer skulle vurderes ud fra de almindelige aftaleretlige regler.

Det er antaget i teorien, men følger også af Erhvervsstyrelsens vejledende udtalelse af 11. september 2009, at, hvis der ifølge den gældende lov er aftalt vederlag efter regning, så kan ejendomsmægleren få vederlag for sit erlagte arbejde samt dokumenterede omkostninger til både annoncering og fremskaffelse af dokumenter, uanset om det er ejendomsmægleren eller forbrugeren, der opsiges aftalen. Dermed viderefører den foreslåede stk. 1 dette princip uændret.

Da sådanne aftaler fremover kan være fortløbende findes det også af den grund rimeligt, at parterne har mulighed for at aftale spørgsmål om vederlag i tilfælde af opsigelse.

Hvor formidlingsaftalen opsiges af ejendomsmægleren efter meget kort tid, kan det i forhold til en vurdering af evt. overtrædelse af god ejendomsmægleretik efter omstændighederne være relevant at vurdere grundlaget for opsigelsen, herunder hvilke ydelser ejendomsmægleren har leveret, herunder om ydelserne har selvstændig værdi for sælger, jf. hertil også § 37 om de obligatoriske ydelser. Der kan i sådanne tilfælde lægges vægt på, om sælger har modarbejdet ejendomsmæglerens salgsbestrebelse eller der har været samarbejdsvanskeligheder i øvrigt.

*Stk. 2* viderefører princippet om, at hvis der er aftalt et resultatafhængigt vederlag, har ejendomsmægleren alene krav på vederlag, hvis det er *sælgeren*, der opsiges aftalen, og hvis det er aftalt i formidlingsaftalen. Det findes rimeligt, at videreføre denne begrænsning, når der er tale om et resultatafhængigt vederlag, som er direkte afhængig af ejendomsmæglerens præstation og kun opnås, hvis der opnås et resultat, nemlig salg af boligen.

Ifølge den gældende lovs § 12, stk. 3, er det kun, når forbrugeren opsiges aftalen, at ejendomsmægleren har krav på et rimeligt vederlag, hvis formidlingsaftalen indeholder vilkår herom. Udgangspunktet er i dag, at der skal betales efter regning for det udførte arbejde, samt at prisen skal være rimelig i forhold hertil. Lyder regningen på et beløb, som er større end  $\frac{1}{4}$  af det vederlag, der ville være udløst, hvis der var handlet, må ejendomsmægleren i almindelighed nøjes med  $\frac{1}{4}$ , der fungerer som en højestepris i denne situation. Dette gælder også selv om regningen står i rimeligt forhold til det udførte arbejde, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, som gør dette urimeligt.

I praksis har Klagenævnet for Ejendomsformidling f.eks. fundet, at der foreligger særlige omstændigheder i den situation, hvor ejendomsmægleren rent faktisk har en underskrevet købsaftale fra køber til udbudsprisen, men sælgeren ikke vil underskrive købsaftalen, måske fordi sælgeren har fortrudt at sælge ejendommen. I disse situationer har Klagenævnet for Ejendomsformidling tilkendt ejendomsmægleren fuldt vederlag, kun undtaget et mindre beløb til eftersagsbehandlingen, som jo ikke skal finde sted. Det er med lovforslaget ikke intentionen at ændre på denne praksis, og ejendomsmæglerens ret til rimeligt vederlag i den foreslåede stk. 2, vil således i den ovenfor beskrevne situation udløse samme krav på vederlag som i dag, medmindre andet er aftalt.

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

Lovforslagets § 34 gælder også for så vidt angår ejendomsmæglerens ret til vederlag ved opsigelse,

og vil omfatte den situation, hvor forbrugeren opsig aftalen med ejendomsmægleren på grund af ejendomsmæglerens ikke ubetydelige pligtforsømmelse.

#### *Til § 34*

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

Ifølge bestemmelsen kan pligtforsømmelser føre til nedsættelse eller bortfald af vederlaget. Der er ikke med bestemmelsens tiltænkt en praksisændring i forhold til Klagenævnet for Ejendomsformidlings praksis.

Der er i § 43, stk. 2, også indsat en regel om vederlagsfortabelse, hvis ejendomsmægleren i strid med forbuddet i § 43, stk. 1, rekvirerer tilstandsrapport, elinstallationsrapport eller energimærke, eller hvis ejendomsmægleren foretager afregning herfor.

#### *Til § 35*

Efter den gældende lovs § 16, stk. 2, har en ejendomsmægler pligt til at oplyse om enhver økonomisk eller personlig interesse, som ejendomsmægleren har i, om en handel indgås eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom. Det foreslås at adskille disse to situationer så der sondres mellem interesser i selve omsætningen af ejendommen, jf. denne bestemmelse, og interesser i valg af finansiering m.v., jf. forslaget § 36. Forslaget kvalificerer desuden i hvilke situationer, ejendomsmægleren skal oplyse om økonomiske eller personlige interesser.

Den gældende lovs bestemmelse blev skærpet i 2005 efter en række konkrete overtrædelsessager, som handlede om mæglerens oplysningspligt, f.eks. i forbindelse med salg af ejendomme, hvori mægleren eller dennes nærtstående havde ejerinteresse. Efter de gældende regler skal en mægler således oplyse om *enhver* økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, uanset størrelsen, og uanset om den er direkte eller indirekte. Som eksempel herpå skal mægleren i dag efter de gældende regler oplyse, hvis ejendomsmæglerens nærtstående ejer den udbudte ejendom eller sidder i ledelsen i det selskab, der sælger den udbudte ejendom. Mægleren skal endvidere afgive en såkaldt negativ erklæring, hvor det erklæres, at mægleren ikke har nogen personlig eller økonomisk interesse i handelen udover den sædvanlige salærinteresse.

Der vil med den foreslåede ændring af *stk. 1*, hvorefter interessen skal være *væsentlig*, derfor hverken blive stillet krav om at oplyse om nærtståendes interesser, herunder ledelseshverv eller om negativ erklæringer. Dels findes det ikke at have relevant betydning for parterne, dels viser undersøgelser, at negativ erklæringerne, der i størstedelen af handlerne står i hvert af dokumenterne, fordi mægler netop ikke har en interesse, kan være medvirkende til at flytte forbrugernes fokus fra de relevante oplysninger i dokumenterne.

Endvidere har ejendomsmægleren i forvejen en betydelig interesse i at sælge ejendommen, da mægleren ofte kun har krav på vederlag ved et realiseret salg, og ejendomsmægleren altid er repræsentant for sælger. Der kan derfor ikke være tvivl om mæglerens rolle eller interesse i et salg. Dette bestyrkes yderligere ved, at lovforslaget præciserer ejendomsmæglerens rolle som sælgers repræsentant, og ikke har nogen rådgivningsforpligtelser over for køber.

Desuagtet findes det stadig at være af betydning for køberen, om det rent faktisk er ejendomsmæglerens egen ejendom, der sælges, således at mægleren har et økonomisk incitament ud over salæret. Der er intet til hinder for at ejendomsmægleren sælger sin egen ejendom, men køber skal være oplyst herom. Som hidtil – både før og efter lovændringen i 2005 – vil ejendomsmæglerens ejerinteresser i den udbudte ejendom være omfattet af oplysningspligten. Som eksempel på ejerinteresse kan nævnes en situation, hvor ejendomsmægleren selv ejer den udbudte ejendom, enten ved direkte ejerskab eller indirekte gennem et eller flere selskaber. En ejendomsmæglers ejerskab eller medejerskab af en ejendom

kan blive så indirekte eller ubetydelig, at det knapt vil være muligt og ikke kan forventes, at mægleren har et opdateret kendskab hertil. Det gælder eksempelvis medejerskab via større investeringsforeninger eller pensionsopsparing gennem en pensionskasse. En sådan interesse vil fortsat ikke være omfattet af oplysningspligten. Der er i medfør af de gældende regler fastsat en nedre grænse, hvilket betyder, at mægleren ikke er forpligtet til at oplyse om ejerskab, som udgør mindre end 2 pct. af kapitalen. Denne grænse forventes forhøjet på baggrund af ændringen fra enhver til væsentlig.

Som et eksempel på, at ejendomsmægleren kan have en personlig interesse, er, hvis ejendomsmæglerens ægtefælle eller samlever har en væsentlig personlig eller økonomisk interesse i ejendommen, herunder ejerinteresser. Såfremt mægleren bliver beriget ved salget – udover en evt. salærindtægt – har mægleren tillige en økonomisk interesse i handlen. Det samme gælder, hvis ejendomsformidlingsvirksomhedens ejer, en ansat i virksomheden – herunder særligt en medhjælper – eller en person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden har en væsentlig personlig eller økonomisk interesse i ejendommen, og den ansvarlige ejendomsmægler er bekendt hermed. Hvis der er tale om ejerinteresser fra nogen i sidstnævnte persongruppe, må det antages, at mægleren 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 dele af en ejendomsportefølje via mægleren. Det er således særligt disse persongruppers væsentlige interesser, der er relevante i forhold til ejendomsmægleren, som derfor kan have en personlig interesse i salget, hvilket mægleren i så fald skal oplyse om.

Ejeren af en ejendomsformidlingsvirksomhed, en ansat ejendomsmægler eller en person med tilsvarende tilknytning til virksomheden, som er ejendomsmægler, vil kunne ifalde disciplinært ansvar, hvis vedkommende ved, at virksomheden har en ejendom til salg, og vedkommende har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse, men har undladt at orientere den ansvarlige ejendomsmægler herom.

Det fremgår yderligere af bestemmelsen, at ejendomsmægleren skal oplyse køber og sælger herom, i det omfang det er relevant for den pågældende part. Formålet hermed er at sikre, at ejendomsmæglerens personlige eller økonomiske interesse oplyses til både sælger og køber, men dog kun såfremt det er relevant for parterne. Som udgangspunkt vil ejendomsmæglerens interesse kun være relevant for én part, jf. nærmere nedenfor.

At ejendomsmægleren sælger en ejendom for en ven, bekendt, forretningsforbindelse eller lignende vil som udgangspunkt ikke falde ind under oplysningspligten, eftersom ejendomsmægleren under alle omstændigheder repræsenterer sælger som opdragsgiver og skal sikre sælger det bedst mulige salg. Det vil således som udgangspunkt i disse tilfælde ikke have nogen særskilt betydning for køberen, at ejendomsmægleren kender sælgeren personligt, da ejendomsmægleren som udgangspunkt ikke har en personlig eller økonomisk interesse i, at ejendommen sælges udover salærinteressen. Sælger skal heller ikke oplyses herom, da sælger efter sagens natur er bekendt med sin tilknytning til ejendomsmægler. Det vil dog være op til en konkret vurdering i det enkelte tilfælde.

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

Som eksempel på væsentlige personlige eller økonomiske interesser, som skal oplyses til sælger, er bl.a. det forhold, at ejendomsmægleren kender køber personligt. Som udgangspunkt vil det være en væsentlig

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

Som eksempel på relationer til køber, som altid bør oplyses, er, hvis køber er en god ven eller en anden person, som ejendomsmægleren har en tættere privat eller professionel relation til. Oplysningsforpligtelsen vil være opfyldt ved at oplyse sælger, da køber netop selv er vidende om sin relation til ejendomsmægleren. Hvis tilknytningen er så nær, at ejendomsmægleren kommer i konflikt med bestemmelserne om god skik i § 24, stk. 2, og § 26, stk. 1, skal mægleren opsiges formidlingsopdraget med sælger, jf. forslaget § 23, stk. 2.

Af andre eksempler, hvor det vurderes, at der ofte er tale om en væsentlig interesse, som skal oplyses sælger, er, hvor ejendomsmægleren har foretaget en vurdering med henblik på salg af køberens ejendom og har fået, eller har en begrundet forventning om at få, denne til salg. I sådanne tilfælde skal ejendomsmægleren oplyse sælger skriftligt herom. Oplysningen skal gives forud for sælgers underskrift af købsaftalen, således at sælgeren kan træffe sin beslutning om salg på et oplyst grundlag. Denne situation vil ikke være i modstrid med § 26 om, at ejendomsmægleren ikke må være repræsentant for begge parter i samme handel, eftersom der ikke er tale om samme handel.

Efter *stk. 2* skal ejendomsmægleren give oplysninger om eventuelle væsentlige interesser til køberen i købsaftalen og til sælgeren i formidlingsaftalen. Opstår mæglerens interesse efter det tidspunkt, hvor besked efter bestemmelsen skal gives i de nævnte dokumenter, skal ejendomsmægleren give skriftlig besked til den relevante part umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår. For så vidt angår kravet om skriftlighed henvises til bemærkningerne til forslaget § 21, stk. 1.

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

### Til § 36

Ejendomsmægleren skal i tillæg til oplysningerne efter § 35 oplyse, hvis denne har *væsentlige* personlige interesser i købers eller sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom. Efter den gældende lov skal ejendomsmægleren oplyse om *enhver* interesse, som mægleren har i disse forhold.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med forslaget § 21 om oplysning om provision og samarbejdsaftaler m.v. og § 35.

Se bemærkningerne til § 48 for den tilsvarende oplysningspligt for rådgivere.

Ejendomsmæglerens oplysning om provision, andet vederlag eller samarbejdsaftaler er således en interesse, som skal oplyses efter § 21. Af § 36 følger således et krav om at oplyse om situationer, hvor ejendomsmægleren kan have en væsentlig personlig eller økonomisk interesse i forbrugernes valg af ydelser, f.eks. hvis ejendomsmægleren selv har ejerinteresser i et forsikrings- eller finansieringsselskab eller ejendomsmæglerens ægtefælle eller samlever bliver væsentligt økonomisk begunstiget ved forbrugernes valg af forsikring eller finansiering.

Ligesom det er tilfældet i § 35, vil det forhold, at ejendomsmæglerens ægtefælle eller samlever har væsentlige personlige eller økonomiske interesser i forbrugernes valg af ydelser, også kunne medføre, at der er tale om en personlig eller økonomisk interesse for ejendomsmægleren. Det samme gælder interesser fra ejendomsformidlingsvirksomhedens ejer, en ansat – herunder særligt en medhjælper –

eller en person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden, hvis den ansvarlige ejendomsmægler er bekendt hermed.

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

Af *stk. 2* følger, at ejendomsmægleren skal give den relevante part skriftlig oplysning om de forhold, som er omfattet af *stk. 1*, samtidig med at parten forelægges de vilkår eller forhold, som ejendomsmægleren har en interesse i. Herved sikres som i dag, at forbrugeren gøres opmærksom på ejendomsmæglerens interesse på det tidspunkt, hvor det er relevant for forbrugeren. For så vidt angår kravet om skriftlighed henvises til bemærkningerne til forslaget § 21, *stk. 1*.

Erhvervsstyrelsen kan efter *stk. 3* fastsætte nærmere regler om, hvordan oplysningspligten efter *stk. 1* og *2* opfyldes. Der henvises til bemærkningerne til forslaget § 35, *stk. 3*.

### *Til § 37*

*Stk. 1* er en delvis videreførelse af den gældende lovs § 17, *stk. 1*, hvor minimumskravene til ejendomsmæglerens obligatoriske opgaver ved formidling af salg af fast ejendom fremgår. Efter forslaget nedsættes antallet af de obligatoriske opgaver fra fem til fire, således at ejendomsmægleren skal værdiansætte ejendommen, beregne salgsprovenu, udarbejde salgsoptstilling samt udarbejde udkast til købsaftale, men ikke længere udarbejde forslag til finansiering samt beregne brutto- og nettoudgift, jf. forslaget § 42.

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

Udgangspunktet er endvidere, at færre obligatoriske opgaver kan bidrage til at øge konkurrencen, og at der udvikles nye koncepter. Dermed har forslaget samtidig til formål at bidrage til øget konkurrence på markedet for formidling af salg af fast ejendom.

Bestemmelsen er ikke udtømmende. Der fremgår således også pligter af en række andre bestemmelser i forslaget, herunder §§ 24-26 om god ejendomsmægleretik samt §§ 36, 39 og 41.

Ejendomsmæglerens pligt til hhv. at værdiansætte ejendommen, beregne salgsprovenu, udfærdige en salgsoptstilling samt udarbejde et udkast til en købsaftale er beskrevet i *stk. 1*. Kravene til fremgangsmåde, indhold m.v. fremgår af forslaget §§ 37-39 og 46.

*Stk. 2* er en uændret videreførelse af den gældende lovs § 17, *stk. 3*, 1. pkt. Erhvervsstyrelsen kan ifølge denne bestemmelse fastsætte nærmere regler om formidlingsopdragets indhold og udførelse. Hjemlen tænkes udnyttet til bl.a. at fastsætte regler, der supplerer bestemmelserne om god etik i §§ 24-26, samt når der via anden lovgivning kommer nye krav til bl.a. indhold af annoncer m.v. Således er hjemlen også i dag bl.a. udnyttet i bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) til at fastsætte regler om, hvornår ejendomsmægleren f.eks. skal oplyse sælger om indkomne købstilbud, samt at hvis ejendommen er underlagt pligtigt energimærke, så skal energimærket synliggøres i annoncer, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Bemyndigelsen vil som i dag blive udnyttet til bl.a. at fastsætte regler herom.

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

fra individuelle vilkår. Standarddokumenter er med til at øge overskueligheden for forbrugerne og er i større omfang med til at forebygge tvivl om de aftalte vilkår.

Bestemmelsen giver Erhvervsstyrelsen mulighed for at fastsætte regler om brug af standarddokumenter på de områder, hvor det findes særligt velegnet af hensyn til forbrugerne. Der tænkes udover købsaftalen f.eks. på dokumenter vedr. formidlingsaftale og salgsopstilling. Anvendelsen af standarddokumenter er dog ikke obligatorisk. Køber og sælger kan fortsat aftale de særlige vilkår, som den enkelte handel lægger op til.

Hjemlen er i dag udnyttet til i formidlingsbekendtgørelsen bl.a. at bestemme, at såfremt en købsaftale ikke er baseret på en standardkøbsaftale, skal dette tydeligt fremgå af såvel udkast til aftalen som i den endelige aftale. Bemyndigelsen vil som i dag blive benyttet til at fastsætte regler herom.

#### *Til § 38*

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 20, samt gældende regler i formidlingsbekendtgørelsen, som foreslås indført i lovteksten, og vedrører ejendomsmæglerens pligt til at udarbejde salgsprovenu til sælger.

*Stk. 1* bestemmer, at ejendomsmægleren i forbindelse med udbud af en ejendom skal beregne et salgsprovenu til sælgeren ud fra salg til kontantprisen. Beregningen skal ske umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse. Da beregningen ikke er endelig, skal beregningen være i form af et salgsbudget.

Som typisk eksempel på indtægt for sælger ved en handel kan nævnes kontant udbetaling og erlæggelse af købesummen. Typiske udgifter kan være udgifter til indfrielse af realkreditlån og private pantebrev, ejerskiftegebyr, prioriteringsomkostninger, ejendomsmæglerens vederlag, herunder udlæg til tredjemand og markedsføringsomkostninger, samt udgift til tilstandsrapport, ejerskifteforsikring, elinstallationsrapport og energimærke. Uanset i hvilken form sælger betales, skal salgsprovenuet beregnes og angives med et kontantbeløb.

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

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

*Stk. 2* fastsætter, at hvis der undervejs aftales en ændret udbudspris, skal ejendomsmægleren udarbejde et nyt salgsbudget. Ændringen medfører også en tilpasning af salgsopstillingen, som mægleren også skal tilrette i nødvendigt omfang. Således kan sælgeren følge med i og være oplyst om de økonomiske konsekvenser ved en ændret udbudspris.

*Stk. 3* bestemmer, at ejendomsmægleren ved salg skal udarbejde et salgsprovenu på grundlag af købsaftalens vilkår. Der henvises til bemærkningerne til stk. 1 for så vidt angår de poster, som typisk indgår i provenuberegningen.

Hvis der mod sædvane f.eks. er tale om en overtagelse af sælgers indestående lån, skal salgsprovenuet således beregnes ud fra denne form.

Beregningen af salgsprovenuet udleveres til sælger samtidig med sælgers underskrift af købsaftale, da provenuet kan være afgørende for, hvorvidt sælgeren rent faktisk ønsker at acceptere købstilbuddet.

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

Efter forslaget *stk. 4* kan Erhvervsstyrelsen fastsætte nærmere regler for, hvilken gæld der kan udelades fra salgsprovenuet. Erhvervsstyrelsen kan endvidere fastsætte nærmere regler om, i hvilke situationer ejendomsmægleren skal beregne et fornyet salgsbudget. Der tænkes her særligt på den situation, hvor sælger modtager et købstilbud, som ikke svarer til udbudsvilkårene. Her kan ejendomsmægleren forplig-

tes til efter opfordring fra sælger, at udarbejde et nyt salgsbudget, således at sælger kan tage stilling til købstilbuddet på et økonomisk oplyst grundlag. Endvidere kan der fastsættes regler om, at hvis der aftales ændringer i formidlingsaftalen, som påvirker salgsprovenuet væsentligt, skal ejendomsmægleren tillige udarbejde nyt salgsbudget. Reglerne herfor vil blive nærmere fastsat ved bekendtgørelse.

#### *Til § 39*

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

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

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

*Stk. 2* giver endvidere Erhvervsstyrelsen mulighed for ved bekendtgørelse, at fastsætte de nærmere krav til salgsopstillingens indhold. Som eksempel på andre relevante oplysninger i salgsopstillingen kan bl.a. nævnes kontantpris, grund-, bygnings- og boligareal, fordelingstal, matrikelnummer eller øvrige oplysninger, som kan indhentes via ejendomsdatarapporten.

#### *Til § 40*

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

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

Det foreslås derfor i *stk. 1*, at ejendommen skal udbydes med relevante oplysninger om forbrugsafhængige forhold.

Erhvervsstyrelsen bemyndiges i *stk. 2* til at fastsætte afgrænsningen af forholdene i *stk. 1*, herunder hvordan forholdene skal oplyses, hvilket bl.a. omfatter eventuelle regler om beregning.

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

Selve oplysningens form og evt. afhængighed af digitale medier vil være betydende for, om der ved

bekendtgørelse fremsættes krav om, at oplysningen skal fremgå af salgsoptillingen eller evt. blot af ejendommens annoncering på internettet.

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

#### *Til § 41*

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

Det foreslås i § 41, at der fremover alene stilles krav om, at ejendommen skal udbydes til en *skønnet* kontantpris. Præciseringen skyldes, at man med den gældende lovs formulering kan få det indtryk, at ejendommen skal udbydes til den kontantpris, som ejendomsmægleren har værdiansat ejendommen til efter den gældende lovs § 3. Det forholder sig dog i praksis ofte sådan, at den kontantpris, som ejendommen udbydes til, afviger fra den kontantpris, som ejendomsmægleren har vurderet ejendommen til. Udbudsprisen signalerer således sælgers ønske til en kontantpris og betragtes aftalemæssigt som en opfordring til køber om at afgive tilbud; et tilbud, som kan være i både opadgående eller nedadgående retning rent prismæssigt. For så vidt angår beregning af kontantprisen for andelsboliger og andre bofællesskaber henvises til bemærkningerne til forslaget § 4, stk. 1, nr. 3.

Forslagets *stk. 1* indeholder den grundlæggende regel for kontantprisprincippet, som er defineret i forslaget § 4, nr. 3.

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

Med *stk. 2* foreslås det som en konsekvens af ønsket om at øge købernes opmærksomhed på kontantpris og ejerudgifter, at der ved annoncering og markedsføring af ejendommen skal gives oplysning om ejendommens *skønnede* kontantpris og årlige ejerudgifter. Det er ikke meningen, at ejendomsmægleren i forbindelse med udbuddet skal angive, at der er tale om en »*skønnet*« kontantpris, da det forhold netop følger af ovenstående argumentation. Kravet om oplysning om energimærke bevares som i dag på bekendtgørelsesniveau.

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

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

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

Med bestemmelsen i *stk. 3, 1. pkt.*, udvides bemyndigelsen i den gældende lovs § 4, stk. 1, 4. pkt.,

således, at der endvidere kan fastsættes regler om forbud mod salg af fast ejendom ved alle former for budrunder, dvs. både åbne og lukkede budrunder, og andre auktionslignende fremgangsmåder. Efter den gældende bemyndigelse kan der kun fastsættes forbud om salg ved åbne budrunder og andre auktionslignende former. Bemyndigelsen er i dag anvendt til at fastsætte forbud mod salg af fast ejendom efter det såkaldte »hollandsk ur«-princip, hvor prisen for en ejendom nedsættes gradvist efter en forud fastlagt plan, indtil en køber accepterer prisen. Med bestemmelsen sikres det, at både lukkede og åbne budrunder kan forbydes, såfremt den pågældende handelsform viser sig uegnet.

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

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

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

Forud for igangsættelsen af et regulararbejde gennemføres analyse af den forbrugerøkonomiske adfærd i forskellige markedsconjunkturer, herunder – så vidt det er muligt – afdækning af spørgsmål omkring fiktive bud, psykologisk pres m.v.

Såfremt der fastsættes regler om ovenstående, vil de blive udarbejdet i samarbejde og efter forhandling med relevante interessenter, herunder Forbrugerrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening. Formålet med arbejdet skal bl.a. være at skabe mere gennemsigtighed for forbrugerne i forbindelse med bolighandel.

#### *Til § 42*

Som konsekvens af præciseringen af ejendomsmæglerens rolle samt ophævelse af ejendomsmæglerens pligt til at opgive et brutto- og nettobeløb beregnet på baggrund af et standardfinansieringsforslag foreslås det i *stk. 1*, at indføre forbud mod, at ejendomsmægleren udarbejder eller lader udarbejde finansieringsforslag for en konkret ejendom, som f.eks. kan inkluderes i annoncering og salgsoptillinger, herunder som et brutto- og nettobeløb. Hvis pligten til at opgive et standardiseret brutto- og nettobeløb fjernes uden samtidig indførelse af et forbud mod beregning heraf, ville ejendomsmægleren kunne annoncere med et hvilket som helst finansieringsforslag, herunder lån, der har lavest mulige ydelser, f.eks. baseret på variabel rente og afdragsfrihed, til skade for gennemsigtigheden for forbrugerne.

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

Forbuddet skal ikke gælde for den situation, hvor en ejendomsmægler f.eks. via sin hjemmeside

henviser til en banks eller realkreditinstituts hjemmesider, hvor en forbruger kan beregne mulige finansieringsforslag på baggrund af konkrete oplysninger om ejendommen.

Forbuddet efter denne bestemmelse samt forbuddet efter stk. 2, er ikke til hinder for, at ejendomsmægleren indgår samarbejdsaftaler med penge- og realkreditinstitutter med henblik på at henvise forbrugere, både sælger og køber, til disse, jf. også bemærkningerne til forslaget § 21, stk. 1. Indgås sådanne aftaler, skal ejendomsmæglervirksomheden dog iagttage oplysningskravene i lovforslagets § 21, stk. 2 og 3. Henvisningerne vurderes at være til gavn for konkurrencen på bank- og realkreditinstitutmarkedet.

Det foreslås i *stk. 2* at indføre et forbud mod at ejendomsmæglerne kan formidle finansiering til køb af fast ejendom. Der er alene tale om forbud mod formidling af finansiering, og ikke forbud mod at ejendomsmægleren henviser køber til samarbejdende pengeinstitut eller realkreditinstitut, jf. nærmere bemærkningerne oven for til stk. 1.

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

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

#### *Til § 43*

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

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

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

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

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

*Stk. 1* indeholder derfor et forbud mod at ejendomsmægleren på sælgers vegne må indgå aftale om rekvirering af tilstandsrapport, elinstallationsrapport eller energimærkning. Desuden indeholder stk. 1 et forbud mod, at ejendomsmægleren må foretage afregning for nogle af de nævnte rapporter.

Forbuddet for ejendomsmægleren mod rekvirering af rapport på sælgers vegne spejles af forbud mod at modtage bestilling af hhv. tilstandsrapport og elinstallationsrapport for bygningssagkyndige og elinstallatører, jf. bekendtgørelse om huseftersynsordningen § 11, stk. 10, og bekendtgørelse om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen § 7, nr. 5. Af hensyn til troværdigheden omkring huseftersynsordningen og tilliden til tilstandsrapporterne, skal bygningssagkyndige, elinstallatører og energikonsulenter endvidere være uvildige og uafhængige af interesser, der kan påvirke deres arbejde

med at udføre tilstandsrapporter, elinstallationsrapporter og energimærkning efter henholdsvis lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

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

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

#### *Til § 44*

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

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

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

Dette følger også af *nr. 2* hvor ejendomsmægleren skal rådgive sælger om behov og mulighed for at oplyse køber om ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler, jf. §§ 2 og 5 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Ejendomsmægleren skal navnlig oplyse om de særlige retsvirkninger af at fremlægge et forsikringstilbud, der opfylder mindstekravene i loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og af at tilbyde køberen at betale en del af forsikringspræmien.

Ejendomsmægleren skal henlede en sælgers opmærksomhed på fordelene ved at benytte huseftersynsordningen, herunder sælgerens fritagelse af hæftelse for mangler, jf. også bemærkningerne til nr. 1.

Endvidere skal ejendomsmægleren efter *nr. 3* henvise sælger til hvor informationsmateriale om tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og energimærkning kan findes. I forlængelse af forbuddet i § 43, stk. 1, hvor ejendomsmægleren ikke må rekvirere tilstandsrapport m.v. på vegne af sælger, omfatter informationsmaterialet også henvisning til, hvor en liste kan hentes over bygningssagkyndige i lokalområdet, f.eks. via internettet. Formålet med informationsmaterialet er at give sælger et godt grundlag for selv at træffe beslutning om valg af bygningssagkyndig eller energikonsulent.

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

#### *Til § 45*

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

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

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

Ejendomsmægleren skal ifølge *nr. 2* oplyse om køberens mulighed for at få foretaget en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis en sådan ikke foreligger, og for at tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler, jf. *nr. 3*. I forbindelse med oplysningen om ejerskifteforsikringen skal ejendomsmægleren oplyse om risikoen ved at undlade at tegne en tilbudt forsikring mod fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten.

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

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

#### *Til § 46*

*Stk. 1* er en videreførelse af ejendomsmæglerens undersøgelsespligt i den gældende lovs § 14. Bestemmelsen fastslår, at ejendomsmægleren har pligt til at foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger, der er nødvendige for udarbejdelse af købsaftalen. Før der skrives under på købsaftalen, bør ejendomsmægleren have afklaret og bragt alle forhold i orden, og der bør ikke efterfølgende være behov for yderligere afklaring og kontrol. Det forudsættes bl.a., at ejendomsmægleren skal oplyse om de nuværende forsikringsmæssige forhold.

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

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

Forslagets *stk. 2* er en videreførelse af den gældende lovs § 4, stk. 2, hvorefter salg kan betinges af købers overtagelse af indestående lån i ejendommen, men ikke af aftale om finansiering i øvrigt. Reglen sikrer, at køber har mulighed for selv at tilrettelægge finansieringen af ejendomskøbet. Set med køberøjne kunne det være ønskeligt at være fuldstændigt frit stillet med hensyn til finansiering, således at udbuddet til kontantprisen indebar, at der også kunne købes til en kontantpris. En sådan regel ville imidlertid kunne skabe problemer for sælger, afhængigt af om lånet kan opsiges og i givet fald til hvilken kurs, om opsigelse/overtagelse kræver kreditors samtykke etc. Samtidig synes det også rimeligt, at den sælger, som ikke blot har en ejendom, men også mener at have et attraktivt lån, har mulighed for at sælge ejendommen i kombination med lånet. Det centrale til understøttelse af kontantprisprincippet og det ønskelige i, at køber har den primære mulighed for at tilrettelægge sin finansiering, synes tilstrækkeligt sikret ved forbuddet mod at betinge salget af aftale om finansiering i øvrigt, forbuddet mod ejendomsmæglerens formidling af lån i forbindelse med finansiering af køb af fast ejendom samt princippet om, at ejendommen udbydes til en skønnet kontantpris.

Bestemmelsen i *stk. 3* er en videreførelse af den gældende lovs § 18, stk. 3, som bestemmer, at køber, hvis sælger holdes skadesløs, er berettiget til at finansiere købet på en anden måde end påtænkt i købsaftalen, herunder at omdisponere, selvom køber har erklæret at ville overtage sælgers indestående lån. Bestemmelsen gælder selvsagt ikke, hvis sælger har betinget salget af sin ejendom af, at køber overtager indestående lån, jf. *stk. 2*.

Selvom ejendomsmægleren ifølge lovforslaget ikke længere kan formidle finansiering, og alle handler i princippet bliver såkaldte kontanthandler, skal bestemmelsen også sikre, at en køberforbruger, uanset om der er anført vilkår i købsaftalen vedrørende den finansiering, som ligger til grund for kontanthandlen, har mulighed for at disponere om. Herved gives der køber mulighed for efterfølgende at ændre en påtænkt

eller forudsat finansiering eller finansieringsform, når det blot kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger.

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

*Stk. 4* giver Erhvervsstyrelsen mulighed for at fastsætte regler om, hvilke oplysninger købsaftalen (som minimum) skal indeholde, herunder oplysning om tilstandsrapport m.v., ejerskifteforsikring og fortrydelsesretten efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Endvidere vil hjemlen i overensstemmelse med hvad der også gælder i dag, blive udnyttet til at fastsætte regler om oplysning om forholdet mellem ejendomsrettens overgang og købesummens erlæggelse samt risikoen og dispositionsrettens overgang. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med den generelle bestemmelse om styrelsens mulighed for at fastsætte regler om standarddokumenter m.v. i lovforslagets § 37, stk. 3.

#### *Til § 47*

Bestemmelsen er en videreførelse af den gældende lovs § 24. Dog er den gældende bestemmelses stk. 1, 2. pkt., samt en del af stk. 2, som vedrører forslag til finansiering, ikke videreført, idet ejendomsmægleren ikke længere kan formidle finansiering til køb af fast ejendom eller foretage beregninger heraf.

Ejendomsmægleren skal yde godtgørelse på objektivt grundlag for forkert provenuberegning eller forkert beregning af ejerudgift, uanset om fejlen kan bebrejdes ejendomsmægleren eller ej. Udtrykket »godtgørelse« er valgt frem for »erstatning« for at markere, at forbrugerens krav udløses uden hensyn til, om der er lidt et sådant tab, som ud fra et culpasyndspunkt ville kunne forlanges erstattet.

Sikkerhed for forbrugere ved handel med fast ejendom er et væsentligt formål med loven. Det er derfor af helt afgørende betydning, at forbrugerne kan indrette sig i tillid til rigtigheden af professionelle ejendomsformidlers værdiansættelse og beregning af salgsprovenu og ejerudgift. Når ejendomsmæglerens oplysninger på disse centrale punkter ikke er korrekte, er ejendomsmægleren nærmere end forbrugeren til at bære risikoen og langt bedre i stand dertil, fordi risikoen via prissætning og forsikring kan fordeles til en marginalomkostning spredt ud på et stort antal opdrag.

Den foreslåede ændring beskytter den tillid og forventning til korrektheden, som private forbrugere med føje har i kraft af, at oplysningerne er af den nævnte karakter og hidrører fra en professionel erhvervsudøver på området.

Forbrugeren har krav på godtgørelse, hvis forbrugeren i god tro har indrettet sin økonomi i tillid til ejendomsmæglerens beregning af salgsprovenu (sælger) eller ejerudgift (køber), og ejendomsmæglerens beregning er forkert til skade for vedkommende. Ejendomsmægleren må i givet fald godtgøre forbrugeren forskellen. Det er alene provenuberegningen ved salg, der er underlagt objektivt ansvar, jf. bestemmelsens henvisning til forslagets § 39, stk. 3.

Godtgørelse af forskellen ved ejerudgiften må imidlertid fastsættes skønsmæssigt, jf. herved Højesterets dom af 18. januar 2002, UfR 2002 s. 763. Denne godtgørelse skal ikke give køberen mulighed for til evig tid at blive boende til den rigtige udgift, men alene kompensere i rimeligt omfang under hensyn til indrettelsesbetragtningen og omdisponeringsmulighederne.

Der skal ligeledes ydes en godtgørelse, hvis forbrugeren i god tro med rimelighed har disponeret i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse foretaget af ejendomsmægleren og denne afviger væsentligt fra, hvad den burde være efter reglen i § 27. Værdiansættelsen danner grundlag for aftalen om udbudspris, men udbudsprisen siger intet om den tilgrundliggende værdiansættelse. I øvrigt bliver det sværere at bevise, at der er tale om en afvigelse som angivet i bestemmelsen, jo længere tid der går.

At afvigelsen skal være væsentlig, vil sige, at der skal foreligge et markant værdispring i forhold til den relevante ydergrænse for det skøn, som værdiansættelsen er udtryk for. Den forskel, som kan forlanges erstattet, fastsættes skønsmæssigt ud fra den nævnte ydergrænse.

I alle andre forhold kan ejendomsmægleren være erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler. F.eks. vil forbrugeren (køber eller sælger) have ret til erstatning efter dansk rets almindelige regler, såfremt forbrugeren lider et tab som følge af ejendomsmæglerens tilsidesættelse af sine pligter efter loven eller den indgåede formidlingsaftale. I almindelighed påhviler det forbrugeren, som vil kræve erstatning, at bevise, at ejendomsmæglerens indsats og rådgivning ikke har opfyldt de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsformidling.

#### *Til § 48*

§§ 48 og 49 vedrører enhver erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, og ikke kun ejendomsmæglere, jf. forslaget § 1, stk. 4. Bestemmelsen gælder dog også for ejendomsmæglere i det omfang, den rådgivning, som ydes, ikke er omfattet af lovforslagets kapitel 5, f.eks. køberrådgivning eller køberformidling, jf. nedenfor.

§ 48 svarer til den gældende lovs § 7, men enhver er dog ændret til væsentlig, jf. bemærkningerne til § 36. Efter bestemmelsen skal en erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, oplyse forbrugeren om væsentlige økonomiske og personlige interesser efter stk. 1. Endvidere skal rådgiveren oplyse om modtagelse af provision, rabat eller andet vederlag efter stk. 2.

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

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

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

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

Hvis den erhvervsdrivende modtager provision eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, fastslår *stk. 2*, at dette udtrykkeligt skal oplyses over for forbrugeren. Det skal tydeligt fremgå, at provisionen tilfalder vedkommende erhvervsdrivende. Samtidig giver bestemmelsen forbrugeren adgang til at få oplysning om størrelsen af en sådan provision. Oplysning om provisionens størrelse vil for forbrugeren klargøre, hvilken betydning forholdet kan have for rådgiveren. Med denne oplysning skabes der i øvrigt grundlag for en overvejelse af prisen for rådgivningen, videreførelse af provisionen til forbrugeren etc. Oplysningspligten vedrørende provision m.v. omfatter ikke kun den provision, der er knyttet til den enkelte transaktion, men også årsbonus eller lignende former for vederlag. Om bevisbyrden gælder det samme, som er anført om stk. 1.

Oplysninger efter stk. 2 skal gives skriftligt og samtidig med, at forbrugeren forelægges de vilkår eller forhold, som rådgiveren har en væsentlig interesse i, jf. stk. 1. For så vidt angår kravet om skriftlighed henvises til bemærkningerne til forslaget § 21, stk. 1.

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

I *stk. 3* gives Erhvervsstyrelsen hjemmel til at stille nærmere krav til, hvordan og hvor udførligt oplys-

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

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

#### *Til § 49*

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

Efter bestemmelsen skal en erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på køb eller salg følge forslaget § 27 for ejendomsmæglerens værdiansættelse med henblik på salg.

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

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

#### *Til § 50*

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

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

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

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

*Stk. 2* tager højde for en særlig situation i forbindelse med realkreditinstitutternes debitorpleje. Samtlige betingelser i nr. 1-3 skal være opfyldt. Der er således ofte tale om såkaldte nødlidende ejendomme, hvor sælger har betalingsproblemer eller er teknisk insolvent, og hvor der er et særligt hensyn til panthaver, som typisk er et realkreditinstitut eller en bank.

### Til § 51

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

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

§ 51 indeholder reglerne om disciplinærnævnets sammensætning m.m.

Det følger af *stk. 1*, at Disciplinærnævnet skal have en landsdommer som formand. Det følger endvidere af retsplejelovens § 47 a, *stk. 2*, at hverv som medlem af et offentligt nævn kun må varetages af landsdommere, hvis det er bestemt ved lov eller godkendt af Bibeskæftigelsesnævnet, at hvervet skal varetages af en sådan dommer. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere træffer afgørelser i sager, der kan omfatte principielle spørgsmål om fortolkningen af loven og god ejendomsmæglerskik. Nævnet kan i den forbindelse pålægge disciplinære sanktioner, herunder begrænse eller frakende en ejendomsmægler retten til at udøve ejendomsformidling. Det anses derfor for hensigtsmæssigt fortsat at sikre, at hvervet som formand for nævnet varetages af en landsdommer.

Foruden formanden skal der være mindst 6 medlemmer, hvoraf 2 skal være ejendomsmæglere, 2 skal repræsentere forbrugerne, og 2 skal være sagkyndige inden for ejendomshandel. Erhvervsstyrelsen udpeger formand, evt. formandskab, og medlemmer. Der skal tillige udpeges suppleanter for medlemmerne.

Ved udvidelse af medlemskredsen skal der udnævnes forholdsmæssigt lige mange ejendomsmæglere, repræsentanter for forbrugerne og sagkyndige personer.

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

Af *stk. 3* fremgår det, at Erhvervsstyrelsen – lige som det er tilfældet i dag – stiller sekretariatsbetjening af nævnet til rådighed. Bestemmelsen er således en kodificering af praksis.

Det fremgår videre af bestemmelsen, at Erhvervsstyrelsen fastsætter en forretningsorden for nævnet. Den gældende forretningsorden for nævnet er fastsat ved bekendtgørelse nr. 693 af 22. juni 2006 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Det fremgår bl.a. heraf, at en klage behandles ved skriftlig procedure, hvor den indklagede og klager får lejlighed til at udtale sig. Sagens parter har endvidere ret til at give møde for nævnet og afgive forklaring. Reglerne i forretningsordenen forventes videreført. I samme bekendtgørelse er der også fastsat regler om finansiering af nævnet via gebyr, jf. forslagets § 56.

### Til § 52

Disciplinærnævnet skal ved dets virksomhed medvirke til at fastlægge rammerne for god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnet behandler ifølge *stk. 1* klager over, at en ejendomsmægler, som er godkendt i henhold til § 6, har tilsidesat sine pligter i henhold til loven.

For at indbringe sager for nævnet vil det være nødvendigt, at man indbringer en eller flere navngivne

ejendomsmæglere. Det kan være en ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28, eller anden ejendomsmægler i en ejendomsformidlingsvirksomhed, eller det kan være en ejer, en direktør, medlemmer af bestyrelsen eller øvrige ledelsesorganer.

Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, jf. § 28, og som derfor har udført, ladet udføre – eller undladt at udføre eller lade udføre – det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til forslaget, herunder god ejendomsmæglerskik.

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

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

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

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

Nævnet skal ikke behandle klager over personer, som ikke er godkendt som ejendomsmæglere, jf. § 6. Om ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar eller medansvar for ansatte ejendomsmæglere og andre medarbejdere henvises til bemærkningerne til stk. 2 nedenfor.

Disciplinærnævnet kan behandle sager om tilsidesættelse af de pligter, som ejendomsmæglere har i henhold til lovforslaget samt bestemmelser fastsat i henhold hertil, herunder god ejendomsmæglerskik. Disciplinærnævnet kan ikke behandle sager, der alene vedrører en forbrugers krav om erstatning over for ejendomsmæglere. Sager, der alene vedrører erstatningsansvar, henhører som i dag under Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene. Klager, der alene vedrører størrelsen af ejendomsmægleres vederlag samt kollegiale sager, skal heller ikke behandles af nævnet. Kollegiale sager ejendomsmæglere imellem behandles af ejendomsmæglerenes brancheorganisationer. Ved kollegiale sager forstås endvidere sager, som rejses af andre erhvervsdrivende som led i deres profession, på vegne af den erhvervsdrivende selv, dvs. uden at den erhvervsdrivende f.eks. repræsenterer en part, som er forbruger. Endvidere vil Dansk Ejendomsmæglerforenings etiske råd kunne udtale kritik og pålægge bøder til sine medlemmer.

Sager vedrørende overtrædelser begået af personer, der ikke er ejendomsmæglere, men som er omfattet af loven (bl.a. erhvervsrådgivere, udbud og salg jf. § 1, stk. 1, nr. 2, og erhvervsdrivende rådgivere, jf. §§ 48 og 49), kan således ikke indbringes for disciplinærnævnet, men sager herom vil som hidtil skulle behandles ved domstolene. Hvis der er tale om en sag mod en advokat vil sagen som i dag være omfattet af Advokatnævnets kompetence.

Nævnet skal træffe afgørelse i sager, hvor en ejendomsmægler ved udøvelsen af sin virksomhed har tilsidesat sine pligter efter den gældende lovgivning. Afgørende er således, at ejendomsmægleren på forseelsestidspunktet er godkendt som ejendomsmægler og dermed registreret i det offentlige register, jf. § 5. Det forhold, at ejendomsmægleren efter forseelsen, men inden disciplinærsagen, deponerer sin godkendelse eller slettes af registeret på grund af manglende forsikring m.v., hindrer således ikke, at disciplinærnævnet påkender sagen. Hvis klageren taber interessen for sagen undervejs eller trækker sin klage tilbage, betyder det ikke, at sagen automatisk bortfalder. Er en sag rejst og klagen viser sig

berettiget, har klageren ikke mulighed for at standse nævnets sagsbehandling. Det vil bero på en konkret vurdering fra disciplinærnævnet.

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

Hvis en sag samtidig med indbringelse for disciplinærnævnet er anmeldt til politiet, forventes det, at disciplinærnævnet vil sætte deres klagesag i bero indtil sagen er afgjort ved domstolene. Hvis ejendomsmægleren bliver pålagt en sanktion ved domstolene, forventes det som udgangspunkt ikke, at disciplinærnævnet genoptager sagen. Nævnet kan dog genoptage sagen, hvis tiltale ikke rejses eller der sker frifindelse. Desuden vil nævnet kunne genoptage sagen og tilskære klagen, således at kun de forhold, som ikke har været en del af straffesagen, kan behandles på nævnensniveau.

Der vil bl.a. kunne fastsættes regler i nævnets forretningsorden, jf. § 51, stk. 3, om at det er nævnets formand, der konkret afgør, hvorvidt en sag eksempelvis skal afvises, henvises til en anden instans eller stilles i bero, hvis sagen samtidig er indbragt for domstolene.

*Stk. 2* beskriver muligheden for at indbringe ejendomsformidlingsvirksomheden selvstændigt som juridisk enhed for disciplinærnævnet. En tilsvarende mulighed findes på advokatområdet og revisorområdet efter henholdsvis retsplejelovens § 147 b, stk. 1, og revisorlovens § 44, stk. 4. Bestemmelsen har sammenhæng med stk. 1, hvorefter ejendomsmæglere, som er godkendt i henhold til lovforslagets § 6, kan indbringes for disciplinærnævnet. Et selvstændigt ansvar eller medansvar for virksomheden kan bl.a. komme på tale i de tilfælde, hvor en ejendomsmægler har fulgt instrukser fra virksomheden, herunder fra ledelsen i virksomheden, som ikke er i overensstemmelse med forslaget, forskrifter udstedt i medfør af lovforslaget eller god ejendomsmægleretik, eller virksomhedens ledelse uden om den ansvarlige mægler har foretaget handlinger, som ikke er i overensstemmelse med gældende ret. Endvidere kan et selvstændigt ansvar eller medansvar komme på tale, hvor virksomheden eller ledelsen har tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt ved f.eks. at undlade at gribe ind overfor en ansats adfærd, som ikke er i overensstemmelse med forslaget, forskrifter eller god ejendomsmægleretik.

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

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

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

Efter *stk. 3* er der direkte klageadgang til disciplinærnævnet, dvs. at enhver, der har en retlig interesse heri, kan klage over ejendomsmæglerens overtrædelse af forslaget, forskrifter udstedt i medfør af loven

og god ejendomsmæglerskik. Det er nævnet, der vurderer, hvorvidt en klager har en retlig interesse. Formanden kan afvise klager, der må anses for åbenbart grundløse. Klager, som indbringes af Erhvervsstyrelsen, Skatteministeriet, anklagemyndigheden, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Dansk Ejendomsmæglerforening eller Forbrugerrådet kan dog ikke afvises af nævnet. De opregnede myndigheder er ikke forpligtede til at indgive en klage, men har mulighed for at indbringe en sag, hvis myndigheden selv finder, at der grundlag herfor. En myndighed kan derfor f.eks. undlade at indbringe en klage, hvis sagen forekommer ubegrundet.

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

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

#### *Til § 53*

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

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

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

Disciplinærnævnsager omhandler tilfælde, hvor en ejendomsmægler har tilsidesat de pligter, som ejendomsmægleren har i henhold til forslagets regler eller regler fastsat i henhold hertil samt god ejendomsmæglerskik.

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

Herudover skal nævnet som nævnt kunne idømme bøder til ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder. Der foreslås fastsat et maksimalt bødeniveau, som svarer til det maksimale bødeniveau, der allerede er på området i dag, og der tiltænkes med lovforslaget derfor heller ikke nogen ændringer i forhold hertil. Det betyder, at ejendomsmæglerne som i dag skal kunne idømmes en personlig bøde på

op til 300.000 kr., mens ejendomsformidlingsvirksomhederne som i dag kan idømmes bøder på op til 750.000 kr.

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

Over for en ejendomsmægler bør grundbeløbet for en mindre alvorlig overtrædelse som i dag ligge i størrelsesordenen 10.000-100.000 kr. Er der tale om en alvorlig overtrædelse udgør grundbeløbet fra 100.000 kr. til 200.000 kr. og for en meget alvorlig overtrædelse op til 300.000 kr. Bødesanktionen over for en ejendomsmægler kan anvendes samtidig med, at adgangen til at udøve ejendomsformidling begrænses eller fratages, jf. stk. 2.

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

Fastsættelsen af bødesanktionen må foretages i relation til forslagetets formål om at være en forbrugerbeskyttende lov. Der må således lægges vægt på, om ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugers stilling forringes. De bestemmelser i loven, som særligt beskytter forbrugeren, er reglen om god ejendomsmægleretik i § 24, forbuddet i § 26 mod at være repræsentant for begge parter i samme handel (herunder forbuddet mod selvindtræde, jf. § 23), oplysningspligten i § 35 om økonomiske og personlige interesser i handelen og undersøgelsespligterne i §§ 44-45. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 28, stk. 2, vedrørende virksomhedens eventuelle ansvar for fordeling af ressourcerne mellem ansvarlige ejendomsmæglere og medhjælpere.

Som en mere vidtgående sanktion foreslås det, at disciplinærnævnet som i dag skal kunne begrænse en ejendomsmægler adgang til at udøve ejendomsformidling. Dette svarer til reglerne på revisorområdet. Sanktionen skal kunne anvendes i tilfælde, hvor en ejendomsmægler har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af sit erhverv, og de udviste forhold giver grund til at antage, at den pågældende ikke i fremtiden vil udøve sit erhverv på forsvarlig måde. Muligheden for at begrænse en mægler adgang til at udøve ejendomsformidling vil kunne anvendes som en mildere sanktion end en egentlig rettighedsfrakendelse. Sanktionen vil kunne anvendes til at afskære en ejendomsmægler fra at udføre visse opgaver inden for ejendomsformidling. Det kunne eksempelvis være muligheden for at være ansvarlig ejendomsmægler for et formidlingsopdrag, jf. § 28. Den begrænsede frakendelse vil typisk kunne anvendes i tilfælde, hvor ejendomsmægleren gentagne gange har demonstreret manglende kompetence på et givent område. Der vil være tale om en alvorlig sanktion for ejendomsmægleren, men dog mildere end en fuldstændig frakendelse. Der må lægges vægt på, om ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugers stilling forringes. De bestemmelser i loven, som særligt beskytter forbrugeren, er reglen om god ejendomsmægleretik 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

undersøgelingspligterne i §§ 44-45. Overholdelsen af disse regler har stor betydning for forbrugerne i en ejendomshandel og tilliden til ejendomsmægleren.

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

Det er alene afgørelser om begrænsning i adgangen til at foretage visse ejendomsformidlingsopgaver eller rettighedsfrakendelse på tid fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre, der kan forlanges indbragt for domstolene ved begæring herom, jf. § 64. Frifindelser, advarsler eller bødesanktioner kan dog efterprøves af domstolene, men dette indebærer, at klageren selv skal anlægge sagen. Afgørelserne kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 63, stk. 2.

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

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

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

Af centrale bestemmelser i den forbindelse kan bl.a. nævnes lovens § 48, der omhandler rådgiveres oplysningspligt i forhold til forbrugerne. En rådgiver skal oplyse, hvis vedkommende har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i forbrugerens valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom samt om, hvorvidt rådgiveren modtager provisioner, rabatter eller andet vederlag. Oplysningspligten i § 48 svarer til oplysningsforpligtelsen for ejendomsmæglere efter lovens §§ 35 og 36. En ejendomsmægleres overtrædelse af §§ 35 eller 36 vil kunne indbringes for disciplinærnævnet, mens en rådgivers overtrædelse af § 48 vil kunne indbringes for domstolene.

Disciplinærnævnet har efter *stk. 3* som i dag mulighed for at lade parter og vidner afhøre. Tilsvarende adgang har Advokatnævnet efter retsplejelovens § 147 b, stk. 4, og Revisornævnet efter revisorlovens

§ 44, stk. 3. Det bemærkes dog, at der ikke er vidnepligt, og at afgivelse af forklaring ikke sker under strafansvar.

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

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

Det fremgår desuden af bestemmelsen, at udgiften til den sagkyndige afholdes af nævnet. Såfremt sagen er indbragt af en offentlig myndighed, skal udgiften til den sagkyndige dog afholdes af pågældende myndighed.

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

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

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

Med bestemmelsen er det tilsigtet, at offentliggørelse af disciplinærnævnets afgørelser kan ske, uanset at videregivelsen af de pågældende oplysninger ikke i alle tilfælde kan ske inden for rammerne af persondatalovens §§ 8 og 9 samt de standardvilkår, som Datatilsynet har fastsat i medfør af lovens §

9, stk. 3. Der bliver alene tale om at fravige Datatilsynets vilkår om anonymisering i relation til de pågældende ejendomsmæglere. Det vil fremgå af gengivelsen af sagen, hvad udfaldet har været af en eventuel afgørelse i en højere instans.

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

#### *Til § 54*

§ 54, der svarer til den gældende lovs § 29 e, indeholder reglerne for ophævelse af en foretaget frakendelse efter § 53, stk. 2. Disciplinærnævnet kan altid efter ansøgning genoptage en sag om frakendelse efter § 53, stk. 2, med henblik på ophævelse. Genoptagelse kan ikke ske på egen hånd. Er frakendelse sket indtil videre, og afslår nævnet ansøgning om ophævelse heraf, kan den pågældende ejendomsmægler forlange afgørelsen prøvet ved retten, hvis der er forløbet mindst 5 år siden frakendelsen og mindst 2 år efter, at generhvervelse af godkendelsen senest er nægtet ved dom.

Ifølge bestemmelsens 3. pkt., finder § 53, stk. 2, 2. pkt., og § 64, stk. 1. 2. og 3. pkt., tilsvarende anvendelse på situationer efter bestemmelsens 2. pkt. Der stilles således krav til, at en afgørelse fra nævnet om afslag på ansøgning om ophævelse af frakendelse, som er sket indtil videre, skal indeholde oplysning om adgang til at få afgørelsen prøvet ved retten, jf. § 53, stk. 2, 2. pkt. Begæring herom skal være modtaget i Erhvervsstyrelsen senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, og styrelsen anlægger sag mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former, jf. § 64, stk. 1, 2. og 3. pkt.

#### *Til § 55*

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

Forældelsesfristen afbrydes, når en klage indgives til disciplinærnævnet. Ved fastsættelsen af forældelsesfristen er der foretaget en afvejning af modstående hensyn. På den ene side hensynet til sagens forsvarlige oplysning og til ejendomsmæglerne, som må gå med uvished omkring eventuel kritik og sanktionering af deres arbejde, og på den anden side almenhedens interesse i, at problemer, der først viser sig efter en årrække, kan indbringes for disciplinærnævnet.

Fastlæggelsen af forældelsesfristens begyndelsestidspunkt følger straffelovens almindelige bestemmelser om forældelse, jf. straffelovens § 94, stk. 1, som bestemmer, at forældelsesfristen regnes fra den dag, da den strafbare virksomhed eller undladelse er ophørt. Hvis klagen vedrører en række handlinger eller undladelser, regnes fristen fra foretagelsen af den sidste handling eller undladelse.

#### *Til § 56*

§ 56 svarer til den gældende lovs § 29 g og indeholder hjemmel til, at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om opkrævning af et gebyr til finansiering af disciplinærnævnet hos de godkendte ejendomsmæglere, jf. forslaget § 6. Herved opnås, at driften af nævnet, herunder udgifter til sekretariatsbi-stand og honorarer til medlemmer og formandskab, pålægges alle godkendte ejendomsmæglere. Styrelsen kan endvidere fastsætte nærmere regler om gebyrets størrelse. Gebyret vil ikke kunne overstige udgifterne til driften af disciplinærnævnet.

Etableringen af et disciplinærnævn for ejendomsmæglere har bl.a. til formål at sikre troværdigheden

samt højne kvaliteten af ydelserne omkring ejendomsmæglerens arbejde. Da det er ejendomsmæglerstanden, der fuldt ud får udbytte af et disciplinærnævn, er det fundet naturligt, at ejendomsmæglerne selv betaler de omkostninger, som er knyttet til driften af disciplinærnævnet.

Hjemlen vil derfor, ligesom i dag, blive udnyttet således, at Erhvervsstyrelsen indkræver et årligt gebyr, som skal betales af alle ejendomsmæglerne, der er godkendt og fremgår af styrelsens ejendomsmæglerregister. Styrelsen agter endvidere at fastsætte regler om, at der kan opkræves et rykkergebyr, hvis ejendomsmæglerne ikke indbetaler gebyret inden for den fastsatte frist.

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

#### *Til § 57*

Bestemmelsen svarer til den gældende lovs § 29 h. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne kan således også behandle klager over personer, som er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglererhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, og som midlertidigt og lejlighedsvis leverer ejendomsmæglerydelse her i landet, jf. § 13.

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

Efter *stk. 2* finder disciplinærbestemmelserne i §§ 51-55 og 64 tilsvarende anvendelse, bortset fra § 53, stk. 4. Dette indebærer bl.a., at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne kan pålægge sådanne personer sanktioner efter 53, stk. 1 og 2. Disciplinærnævnet vil således kunne tildele den pågældende en advarsel eller pålægge den pågældende en bøde eller, i særlig grove tilfælde, fratage den pågældende retten til at levere ejendomsmæglerydelse her i landet for en begrænset periode eller indtil videre. Den pågældende vil blive bedømt efter samme regelsæt som ejendomsmæglerne, der er etableret her i landet.

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

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

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

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

#### *Til § 58*

Den foreslåede § 58, der svarer til den gældende lovs § 25 c, indeholder hjemmel til, at Erhvervsstyrelsen kan udveksle relevante oplysninger med andre kompetente myndigheder i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz. Med kompetent myndighed menes i denne lov den myndighed, der administrerer reguleringen af ejendomsmæglererhvervet i det pågældende land. I Danmark er Erhvervsstyrelsen kompetent myndighed på området.

Bestemmelsen har baggrund i artikel 8 og 56 i direktiv 2005/36/EF om anerkendelse af erhvervsmæssi-

ge kvalifikationer. Det fremgår af de nævnte artikler, at de kompetente myndigheder i værtsmedlemsstaten og hjemlandet skal arbejde tæt sammen og yde hinanden bistand med henblik på at lette anvendelsen af direktivet. De kompetente myndigheder i værtsmedlemsstaten og hjemlandet skal udveksle en række relevante oplysninger.

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

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

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

I *stk. 2* fastslås det, at det er en betingelse for udveksling af oplysninger efter *stk. 1*, at oplysningerne er nødvendige for, at Erhvervsstyrelsen og de andre kompetente myndigheder i de pågældende lande kan varetage deres opgaver efter *stk. 1*.

Endvidere fastslås det i *stk. 3*, at de oplysninger, som Erhvervsstyrelsen udveksler som kompetent myndighed i medfør af *stk. 1*, skal udveksles under overholdelse af lov om behandling af personoplysninger, og at de skal behandles fortroligt.

I *stk. 4* foreslås det, at Erhvervsstyrelsen som efter den gældende lovs § 25 c, *stk. 5*, får hjemmel til at fastsætte nærmere regler om udveksling af de omhandlede oplysninger med andre kompetente myndigheder. Hjemlen er i dag udmøntet i bekendtgørelse om registrering af ejendomsmæglere mv., der er etableret i et EU-land, et EØS-land eller i Schweiz. Efter bekendtgørelsens § 16, kan Erhvervsstyrelsen indhente nødvendige oplysninger fra de kompetente myndigheder om hvorvidt en tjenesteyder er lovligt etableret, om redelig adfærd og om tjenesteyderen har været pålagt disciplinære eller strafferetlige sanktioner. Der påtænkes ikke umiddelbart nogen ændring af bestemmelsens udmøntning.

#### *Til § 59*

Lovforslagets kapitel 9 vedrører kommunikationsmåden i forbindelse med skriftlig kommunikation til og fra henholdsvis Erhvervsstyrelsen og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere om alle forhold, der er omfattet af loven og bekendtgørelser udstedt i medfør heraf. Bestemmelserne, der svarer til den gældende lovs kapitel 1 a, er udformet efter samme model som i en lang række andre love på Erhvervs- og Vækstministeriets område, om obligatorisk digital kommunikation, jf. lov nr. 1231 af 18. december 2012, herunder eksempelvis revisorlovens §§ 50 a-d.

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

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

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

vejlede om reglerne på området, herunder om pligten til at kommunikere på den foreskrevne digitale måde.

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

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

Indtil videre er det tanken at fastsætte regler om, at skriftlig kommunikation mellem styrelsen og ejendomsmæglere, advokater og ejendomsformidlingsvirksomheder om forhold, som er omfattet af loven eller regler udstedt i medfør heraf, skal foregå digitalt, f.eks. pr. e-mail eller via digitale systemer, hvilket forventes at ske i løbet af 2014. Desuden vil pligten omfatte personer, som søger om godkendelse i det offentlige register, jf. § 5, og hvor styrelsen anmoder om dokumentation for behørig sikkerhed, jf. § 9, stk. 2, jf. § 6, stk. 1, nr. 7, og § 15, jf. § 14, stk. 2. Også anden kommunikation, f.eks. vedrørende fortolkning og forståelse af lovens bestemmelser, som vil opstå mellem styrelsen og ejendomsmæglere, advokater samt ejendomsformidlingsvirksomheder, som er foranlediget af loven, vil skulle være digital. Senere, når tiden er moden til det, vil hjemlen kunne udnyttes til at fastsætte regler om digital kommunikation mellem styrelsen og forbrugere.

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

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

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

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

I bekendtgørelsen kan der desuden fastsættes regler om fritagelse for pligten til digital kommunikation. Da der er tale om kommunikation om erhvervsforhold, vil fritagelsesmuligheden blive stærkt begrænset. Fritagelsesmuligheden tænkes navnlig anvendt, hvor det er påkrævet at anvende en dansk digital signatur, og der er tale om en person uden dansk CPR-nummer eller et selskab med hjemsted i udlandet, som ikke kan få en dansk digital signatur. Endvidere vil fritagelsesmuligheden blive anvendt, hvis krav om digital kommunikation vil være i strid med EU-retten eller andre internationale forpligtelser. Fritagelsesmuligheden kan derudover eksempelvis også anvendes, hvis materialet er af en sådan beskaffenhed, at det ikke egner sig til digital fremsendelse.

Det forhold, at en virksomhed eller en person eksempelvis ikke er i besiddelse af computer og internetforbindelse, vil som udgangspunkt ikke berettige virksomheden eller personen til at blive fritaget for krav om digital kommunikation. I så fald må virksomheden eller personen f.eks. anmode en rådgiver, eksempelvis en advokat eller revisor, om at varetage kommunikationen på den pågældendes vegne.

I bekendtgørelsen kan der stilles krav om, at virksomheden eller personen indsender en skriftlig ansøg-

ning eller lignende, som godtgør, at der foreligger sådanne særlige omstændigheder, som kan berettige til fritagelse for kravet om digital kommunikation. På nogle områder vil gruppen eller sagsområdet, som vil være berettiget til dispensation, imidlertid klart kunne defineres på forhånd. Her kan Erhvervsstyrelsen for at lette sagsgangen udforme en bestemmelse om fritagelse i bekendtgørelsen således, at en nærmere defineret gruppe eller et nærmere defineret sagsområde undtages fra kravet om digital indberetning uden at der skal indsendes dispensationsansøgning herom.

I ganske særlige situationer, eksempelvis hvor en virksomhed eller person er kommet i akutte vanskeligheder, kan der opstå behov for at kommunikere på anden måde end den i bekendtgørelsen fastsatte digitale måde, hvis der samtidig er nedbrud i styrelsens, virksomhedens eller personens it-system, sammenbrud i den digitale signatur infrastruktur, generelle strømafbrydelser eller generelle problemer hos styrelsens internetudbydere o.l. I disse tilfælde må Erhvervsstyrelsen vælge en anden kommunikationsform, som er hensigtsmæssig i den givne situation.

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

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

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

Udtrykket *en digital meddelelse* er her brugt om en hvilken som helst skriftlig kommunikation, som foretages digitalt, herunder også en afgørelse, som sendes via e-mail, via den offentlige digitale postløsning eller på anden digital vis.

Efter bestemmelsen anses en digital meddelelse for at være kommet frem, når meddelelsen er tilgængelig digitalt for adressaten. Dette svarer til, at et papirbrev anses for at være kommet frem, når det pågældende brev er lagt i adressatens fysiske postkasse. Det er således uden betydning, om eller hvornår adressaten gør sig bekendt med indholdet af meddelelsen.

Samme princip kommer til udtryk i § 10, nr. 1, i lov nr. 518 af 11. juni 2012 om Offentlig Digital Post. Efter den nævnte bestemmelse anses meddelelser, der sendes under anvendelse af Offentlig Digital Post, for at være kommet frem på det tidspunkt, hvor meddelelsen er tilgængelig for adressaten i postløsningen. For en nærmere omtale af dette henvises der til bemærkningerne til § 10 i lovforslag nr. L 160 af 13. april 2012: Folketingstidende 2011-12, A (1. samling), (L 160 som fremsat, side 21 f).

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

Kan modtagelsestidspunktet for en digital meddelelse, som sendes til Erhvervsstyrelsen, ikke fastlægges som følge af problemer med Erhvervsstyrelsens it-system eller andre lignende problemer (sammenbrud i den digitale signatur infrastruktur, generelle strømafbrydelser, generelle problemer hos myndighedens internetudbydere o.l.), må meddelelsen anses for at være kommet frem til Erhvervsstyrelsen på det tidspunkt, hvor meddelelsen blev afsendt, hvis der kan fremskaffes pålidelige oplysninger om afsendelsestidspunktet.

Opstår problemerne tæt på fristen for indgivelse af meddelelsen til Erhvervsstyrelsen, og kan problemerne føre til, at fristen med rimelighed ikke kan overholdes, anses meddelelsen for at være kommet frem til Erhvervsstyrelsen inden for fristen, hvis den er tilgængelig for Erhvervsstyrelsen inden for en rimelig tid efter, at forhindringen er ophørt. Det vil således ikke komme afsenderen til skade, at indberetningen

m.v. modtages efter fristens udløb, hvis dette skyldes systemnedbrud hos Erhvervsstyrelsen m.v. som anført ovenfor.

En meddelelse vil normalt anses for at være kommet frem til en virksomhed eller person på det tidspunkt, hvor meddelelsen er tilgængelig for den pågældende. En meddelelse vil blive anset for at være tilgængelig for adressaten, når adressaten vil kunne fremkalde meddelelsen på en almindeligt fungerende computer tilsluttet internettet med almindeligt tilgængelige programmer og dermed gøre sig bekendt med meddelelsens indhold.

Det er i den forbindelse uden betydning, om adressaten har bragt sig i stand til at tilgå meddelelsen, f.eks. hvis modtageren af en meddelelse, som Erhvervsstyrelsen har sendt til den pågældende via den offentlige digitale postløsning, ikke har skaffet sig den fornødne offentlige digitale signatur til at modtage meddelelser i den offentlige digitale postløsning, jf. lov om Offentlig Digital Post, eller modtageren i sit elektroniske system har installeret anordninger (spamfiltre, firewalls etc.), som afviser at modtage meddelelser.

Meddelelsen vil således blive anset for at være tilgængelig for adressaten, selvom den pågældende ikke kan skaffe sig adgang til meddelelsen, hvis dette skyldes hindringer, som det er op til den pågældende at overvinde. Som yderligere eksempler herpå kan nævnes, at den pågældendes egen computer ikke fungerer, eller den pågældende har mistet koden til sin digitale signatur.

#### *Til § 60*

Den foreslåede § 60 vedrører fravigelse af underskriftskrav for dokumenter, der er udstedt af Erhvervsstyrelsen, vedrørende alle forhold, der er omfattet af loven eller forskrifter udstedt i medfør heraf. Bestemmelsen viderefører den gældende § 1 b, der blev indsat i den gældende lov ved lov nr. 1231 af 18. december 2012.

Den foreslåede § 60 svarer indholdsmæssigt til den nye § 32 b i forvaltningsloven, der blev indført i forvaltningsloven ved lov nr. 1624 af 26. december 2013. Den foreslåede § 60 finder anvendelse i stedet for forvaltningslovens § 32 b for dokumenter, som udstedes af Erhvervsstyrelsen i henhold til lov om omsætning af fast ejendom eller forskrifter udstedt i medfør heraf.

Den foreslåede § 60 skal ses i sammenhæng med den foreslåede § 62 vedrørende fravigelse af underskriftskrav for dokumenter, der er udstedt af andre end Erhvervsstyrelsen og Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere. Der findes p.t. ikke en bestemmelse i forvaltningsloven, der svarer til § 62.

Den foreslåede *stk. 1* viderefører § 1 b, stk. 1, i den gældende lov. Bestemmelsen vedrører fravigelse af underskriftskrav for dokumenter, der er udstedt af Erhvervsstyrelsen.

Med *stk. 1* videreføres Erhvervsstyrelsens bemyndigelse til at fastsætte regler om, at styrelsen kan udstede afgørelser og andre dokumenter efter loven eller regler udstedt i medfør heraf uden underskrift, med maskinel eller på tilsvarende måde gengivet underskrift eller under anvendelse af en teknik, der sikrer entydig identifikation af den, som har udstedt afgørelsen eller dokumentet.

For en generel gennemgang af fravigelse af krav om personlig underskrift i breve fra Erhvervsstyrelsen kan der henvises til afsnit 5.5.1. i de almindelige bemærkninger til lovforslag nr. L 16 fremsat den 3. oktober 2012 af erhvervs- og vækstministeren: Folketingstidende 2012-13, A (1. samling), (L 16 som fremsat, side 43f).

Desuden videreføres i *stk. 2* hjemlen til at fastsætte regler om, at afgørelser og andre dokumenter, der udelukkende er truffet eller udstedt på grundlag af elektronisk databehandling, kan udstedes alene med Erhvervsstyrelsen som afsender som hidtil. Bestemmelsen finder anvendelse både på dokumenter, som Erhvervsstyrelsen sender digitalt, og på dokumenter, som sendes fysisk, dvs. på papir med almindelig post, hvis dokumentet undtagelsesvist ikke sendes digitalt.

For en generel gennemgang af muligheden for at udstede dokumenter og træffe afgørelser alene på

grundlag af elektronisk databehandling kan der ligeledes henvises til afsnit 5.5.1. i de almindelige bemærkninger til lovforslag nr. L 16 fremsat den 3. oktober 2012 af erhvervs- og vækstministeren: Folketingstidende 2012-13, A (1. samling), (L 16 som fremsat, side 43f).

#### *Til § 61*

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

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

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

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

#### *Til § 62*

Den foreslåede *stk. 1* vedrører fravigelse af underskriftskrav for dokumenter, der er udstedt af andre end Erhvervsstyrelsen eller Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, vedrørende alle forhold, hvor det efter loven eller regler udstedt i medfør heraf er krævet, at dokumentet er underskrevet. Underskriftskravet kan fremgå udtrykkeligt eller forudsætningsvist af de pågældende regler. Bestemmelsen viderefører den gældende § 1 d, der blev indsat i den gældende lov om omsætning af fast ejendom ved lov nr. 1231 af 18. december 2012.

§ 62 vedrører alene forhold, som er reguleret af lovforslaget. Eventuel ny lovregulering om identifikationskrav i forvaltningsloven vil ikke påvirke anvendelsen af denne bestemmelse, ligesom denne lovs bestemmelser om digital kommunikation ikke vil påvirke anvendelsen af andre love, f.eks. forvaltningsloven, persondataloven eller offentlighedsloven.

Der kan f.eks. være tale om dokumenter, som er udarbejdet af ejendomsformidlingsvirksomheden, ejendomsmæglere, advokater eller ansøgere, f.eks. ansøgninger om godkendelse som ejendomsmægler, arbejdsgivererklæringer m.v.

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

Det foreslås i *stk. 2*, at Erhvervsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om, hvordan kravet om personlig underskrift kan fraviges. Der kan eksempelvis stilles krav om, at dokumentet forsynes med underskriverens digitale signatur, eller der kan stilles krav om, at den pågældende underskriver et fysisk dokument og indscanner dokumentet som en pdf-fil.

Med hjemmel i den foreslåede bestemmelse kan der desuden fastsættes regler om, at krav om personlig underskrift ikke kan fraviges for visse typer af dokumenter.

#### *Til § 63*

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

De afgørelser, som Erhvervsstyrelsen træffer i forhold til loven, er primært afgørelser om godkendelse

som ejendomsmægler, samt andre forhold der relaterer sig til godkendelsen, herunder afslag på godkendelse, bortfald af godkendelse og fratagelse af godkendelse, jf. lovens §§ 6, 9 og 10. Da afgørelserne derfor er rettet mod personer, der i forbindelse med udøvelse af deres erhverv er i kontakt med Erhvervsstyrelsen, og da styrelsen træffer flere hundrede afgørelser herom om året, findes det naturligt, at afskære den administrative rekurs. Klager skal i stedet behandles af et nævn, med særligt kendskab til sådanne sager, ligesom det også er gældende for en del andre klager vedr. afgørelser over for erhvervsdrivende på Erhvervs- og Vækstministeriets område, se hertil bl.a. revisorlovens § 51.

I *stk. 1* foreslås fastsat, at klage til Erhvervsankenævnet skal ske senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Fristen regnes fra dagen efter, at afgørelsen er meddelt, og udløber således på samme ugedag som den dag, hvor anmodningen er meddelt, blot 4 uger senere. En sådan bestemmelse findes ikke i den gældende lov, men foreslås indført, således at det er klart, at en afgørelse bliver endelig, hvis den ikke påklages inden udløb af den nævnte frist. I revisorlovens § 51 og mange andre love er således også fastsat en sådan 4-ugers klagefrist til det relevante klageorgan.

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

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

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

#### *Til § 64*

§ 64 fastsætter de særlige regler for indbringelse for domstolene af sager, hvor rettighedsfrakendelse er sket efter § 10 og § 53, stk. 2. Efter *stk. 1*, kan sager forlanges indbragt for retten, af den afgørelsen vedrører. Sager indbringes som udgangspunkt for byretten. Efter *stk. 1, 2. pkt.* skal begæring om indbringelse for retten 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.

En anmodning om sagsanlæg vedrørende en afgørelse efter § 10 har, jf. *stk. 2*, som udgangspunkt ikke opsættende virkning, men retten kan ved en selvstændig kendelse afgøre, at indbringelsen for retten medfører opsættende virkning.

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

#### *Til § 65*

Ved udmåling af bøder som følge af overtrædelser af bestemmelser i lovforlaget bør der tages et særligt hensyn til den økonomiske fordel, den pågældende part enten har opnået eller har tilsigtet at opnå, eller den interesse, vedkommende har haft ved overtrædelse af de nævnte bestemmelser, jf. straffelovens § 51, stk. 3.

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

### *Til § 66*

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

Det foreslås i *stk. 2*, at den gældende ejendomsmæglerlov ophæves samtidigt med den nye ejendomsmæglerlovs ikrafttræden.

For at skabe klarhed omkring retstilstanden efter lovens ikrafttræden, følger det af forslagets *stk. 3*, at sager indbragt for retten, Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere eller Klagenævnet for Ejendomsformidling inden lovens ikrafttræden, skal afgøres efter de hidtil gældende regler. Samspillet mellem *stk. 1* og *stk. 3* betyder, at en sag, der er indbragt for eksempelvis disciplinærnævnet efter den 1. januar 2015, skal afgøres efter reglerne i denne lov, uanset om sagen vedrører et formidlingsopdrag, der er indgået og afsluttet inden lovens ikrafttræden. Omvendt skal en sag, der er indbragt inden den 1. januar 2015 afgøres efter de hidtil gældende regler, uanset hvornår der træffes afgørelse i sagen.

Det følger desuden af *stk. 1*, at loven fra den 1. januar 2015 også finder anvendelse på formidlingsaftaler, der er indgået før lovens ikrafttræden, uanset om de er udløbet, opsagt eller har resulteret i et salg. Formidlingsaftaler indgået inden lovens ikrafttræden skal ikke automatisk fornyes eller genforhandles, men fortsætter med de nødvendige tilpasninger. Dette betyder, at eksempelvis kravet om en ansvarlig mægler for hvert formidlingsopdrag, der indføres med forslagets § 28, *stk. 1*, finder anvendelse fra den 1. januar 2015.

Der skal således allerede fra den 1. januar 2015 være tilknyttet en ansvarlig ejendomsmægler til hvert formidlingsopdrag, dog således, at den ansvarlige mægler ikke skal fremgå af formidlingsaftalen, hvilket ellers er et krav efter lovens § 29, *stk. 1*, da formidlingsaftalen jo allerede er indgået måske adskillige måneder inden lovens ikrafttræden.

Ved fornyelser eller forlængelser af formidlingsaftaler indgået forud for lovens ikrafttræden skal den ansvarlige ejendomsmægler sikre sig, at de nye informationskrav til aftalen, herunder kravet om oplysning om ansvarlig mægler, fremgår.

### *Til § 67*

Af bestemmelsen fremgår, at administrative forskrifter, der er fastsat i medfør af den hidtil gældende lov, forbliver i kraft, indtil de ophæves.

### *Til § 68*

Til nr. 1

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

### *Til § 69*

Til nr. 1

Efter andelsboliglovens § 5, *stk. 2*, litra b, kan værdien af en andelsboligforenings ejendom ansættes til den kontante handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering). Det er efter bestemmelsen et krav, at denne vurdering foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar.

Som følge af forslaget § 7, stk. 3, hvorefter betegnelsen »statsautoriseret ejendomsmægler« ikke må benyttes, foretages konsekvensændring af andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b.

*Til § 70*

§ 70 angiver lovens territoriale gyldighedsområde. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.