



Lovtidende A

2010

Udgivet den 4. januar 2011

16. december 2010.

Nr. 1717.

Bekendtgørelse af lov om omsætning af fast ejendom¹⁾

Herved bekendtgøres lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1073 af 2. november 2006, med de ændringer, der følger af § 3 i lov nr. 123 af 13. februar 2007, § 163 i lov nr. 1336 af 19. december 2008 og § 1 i lov nr. 364 af 13. maj 2009.

De ændringer, der følger af § 33 i lov nr. 718 af 25. juni 2010 om ændring af konkursloven og forskellige andre love (Rekonstruktion m.v.), er ikke indarbejdet i denne lovbekendtgørelse, da tidspunktet for ikrafttræden af disse ændringer fastsættes af justitsministeren, jf. § 55, stk. 1, i lov nr. 718 af 25. juni 2010.

Kapitel 1

Lovens område

§ 1. Loven gælder for

- 1) erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom,
- 2) erhvervsmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom og
- 3) anden erhvervsmæssig rådgivning og bistand vedrørende omsætning af fast ejendom.

Stk. 2. § 22, stk. 1, gælder dog for enhver erhvervsvirksomhed, og § 25, stk. 1, 3. pkt., gælder i alle forhold.

Stk. 3. Bortset fra § 25, stk. 1, 3. pkt., gælder loven kun, når den erhvervsmæssige aktivitet er rettet mod eller udføres for forbrugere, jf. stk. 5. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at en sådan aktivitet ikke er omfattet af loven.

Stk. 4. Kapitel 3 gælder kun for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 2. Reglerne i § 17, stk. 1, nr. 4, om salgsoptilling, i § 17, stk. 1, nr. 5, om købsaftale, i § 18 om lån og finansiering og i § 19 om ejer- og anvendelsesudgift gælder dog også for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 1. Endvidere gælder bestemmelsen i § 8, stk. 3, 4. pkt., om fastsættelse af regler om deponering og garantistillelse samt bestemmelsen i § 17, stk. 3, om fastsættelse af regler om opdragets indhold og udførelse også for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 1.

Stk. 5. Ved en forbruger forstås i denne lov en person, som handler med henblik på

- 1) afhændelse af en ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikke-erhvervsmæssigt af vedkommende, eller
- 2) erhvervelse af en ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikke-erhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.

Stk. 6. Ved fast ejendom forstås i denne lov

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

Stk. 7. For særlige typer af fast ejendom kan Erhvervs- og Byggestyrelsen fastsætte regler, som præciserer eller fraviger reglerne i denne lov under hensyn til særlige forhold vedrørende vedkommende type af fast ejendom.

Kapitel 2

Generelle bestemmelser

Kontantpris

§ 2. Ved kontantpris forstås den pris, hvortil ejendommen kan erhverves kontant uden overtagelse af lån.

Værdiansættelse

§ 3. Ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på køb eller salg skal den erhvervsdrivende angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Den erhvervsdrivende skal herved tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.

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

Kontantprisudbud

§ 4. Ejendommen skal udbydes til kontantprisen. Ejendommen kan dog udbydes med opfordring til at afgive tilbud, men i så fald med oplysning om en skønnet kontantpris. Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om licitationssalg ved udbud af fast ejendom, herunder om ret til oplysning om afgivne bud.

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

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

Oplysning om pris i annoncer m.v.

§ 5. I annoncer og anden markedsføring skal der gives oplysning om ejendommens kontantpris, jf. § 4, stk. 1, 1. pkt., eller dens skønnede kontantpris, jf. § 4, stk. 1, 2. pkt. Økonomiske oplysninger, der gives i annoncer og ved anden markedsføring, skal fremstå ensartet.

Søgesystem m.v. over udbudte ejendomme

§ 5 a. Medmindre andre opretter et søgesystem med central indgang til alle ejendomme, der udbydes via et offentligt tilgængeligt elektronisk medie, kan Erhvervs- og Byggestyrelsen oprette et sådant system. Systemet skal bestå af en central indgang til de udbudte ejendomme og give direkte adgang til alle relevante basisoplysninger, som skal gives i forbindelse med al anden markedsføring, jf. § 5. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte regler om, at ejendomsformidlere skal offentliggøre basisoplysninger om udbudte ejendomme i et sådant system og kan fastsætte regler om gebyr for optagelse, for brug af systemet og for rykkerskrivelser m.v. ved for sen betaling.

Stk. 2. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan bestemme, at der fra systemer som omhandlet i stk. 1 kan oprettes forbindelse til andre offentlige registre med relevante oplysninger.

Ejendomskøb og privatøkonomi

§ 6. Rådgivning om, hvorvidt en forbruger har råd til køb af en fast ejendom, skal gives på grundlag af den fornødne gennemgang og vurdering af kendte oplysninger om forbrugers indtægter og udgifter. Rådgiveren skal angive, hvilken brutto- og nettoudgift, jf. § 19, stk. 2, der på grundlag af et detaljeret budget er råd til. Rådgiveren skal endvidere angive, hvilket kontantprisniveau budgettet giver mulighed for at købe ejendom inden for, samt hvilke muligheder forbrugeren har for at få et køb finansieret.

Særlige rådgiverinteresser

§ 7. En rådgiver skal oplyse forbrugeren om enhver økonomisk eller personlig interesse, som rådgiveren har i forbrugers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom.

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

Stk. 3. Erhvervs- og Byggestyrelsen fastsætter regler om opfyldelse af oplysningspligten i stk. 1 og 2.

Kapitel 3

Ejendomsformidling

Adgangen til erhvervsudøvelse som ejendomsformidler

§ 8. Virksomhed som ejendomsformidler må kun udøves af

- 1) ejendomsmæglere, der er registrerede, jf. § 25,
- 2) midlertidige tjenesteydere, der er registrerede, jf. § 25 a, og
- 3) advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven.

Stk. 2. Ejendomsformidlingsvirksomhed skal udøves fra et selvstændigt forretningssted, medmindre alle ejere er ejendomsmæglere eller advokater, jf. stk. 1.

Stk. 3. Det er en betingelse for udøvelse af virksomhed som ejendomsformidler, at der foreligger behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod vedkommende i anledning af dennes virksomhed som ejendomsformidler. På samme måde skal en ejendomsformidlingsvirksomhed stille behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, som en forbruger måtte få mod virksomheden som led i dennes ejendomsformidlingsvirksomhed. Erhvervs- og Byggestyrelsen fastsætter regler herom, herunder om sikkerhedens tidsmæssige udstrækning. Erhvervs- og Byggestyrelsen 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.

Stk. 4. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte regler om ejendomsformidlingsvirksomhed.

Stk. 5. Ejendomsformidlingsvirksomhed kan udøves fra et eller flere forretningssteder. Hvert forretningssteds formidlingsvirksomhed skal være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat. Har en ejendomsformidlingsvirksomhed flere forretningssteder, skal hvert forretningssted være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat, som skal have denne opgave som hovedbeskæftigelse, og som ikke samtidig må lede et andet forretningssted.

Opdraget

§ 9. En erhvervsdrivende, som påtager sig hverv som formidler ved køb og salg af fast ejendom, skal med omsorg for begge parter interesser virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med opdragsgiver.

Formidlingsaftalen

§ 10. Aftale om formidlingsopdrag skal være skriftlig, og det skal tydeligt fremgå, hvornår og hvordan vederlaget skal erlægges. Aftalen skal bl.a. indeholde vilkår om opdragets varighed, specifikation af de ydelser, der indgår i formidlingsopdraget, samt oplysning om det vederlag, der skal erlægges for hver enkelt ydelse. Hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, kan de i § 17, stk. 1, nævnte ydelser dog angives som et samlet vederlag.

Stk. 2. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte nærmere regler om aftalens indhold, herunder om hvor og hvordan det endelige vederlag skal specificeres. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan herved fravige § 11, stk. 4, for så vidt angår betaling

til tredjemand for afgivelse af erklæring om forhold, som indgår i beslutningsgrundlaget for en handel.

Stk. 3. Formidleren kan ikke gøre krav på vederlag på andet grundlag end en aftale, som er i overensstemmelse med stk. 1 og 2.

Resultatafhængigt vederlag

§ 11. Ved formidlingsaftaler, hvor det er fastsat, at vederlagets erlæggelse er afhængig af, om der bliver indgået en købsaftale (resultatafhængigt vederlag), kan formidleren alene betinge sig vederlag, hvis

- 1) der indgås en købsaftale inden formidlingsaftalens ophør eller
- 2) der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på grundlag af formidlerens indsats og uden en anden formidlers medvirken, hvis det må antages, at indgåelsen af købsaftalen er blevet udskudt for at holde formidleren ude.

Stk. 2. Går formidlerens opdrag ud på salg, bortfalder vederlagskravet, hvis handelen ikke bliver gennemført på grund af den anviste købers forhold. Går opdraget ud på køb, bortfalder vederlagskravet, hvis handelen ikke bliver gennemført på grund af den anviste sælgers forhold.

Stk. 3. Foranstaltninger, som indgår i formidlingsopdraget, kan kun kræves betalt som en del af det aftalte vederlag.

Stk. 4. Det kan aftales, at vederlaget omfatter nærmere angivne nettoudgifter, som formidleren afholder til betaling for opgaver, der efter aftalen skal udføres af tredjemand.

Opgørelse af endeligt vederlag

§ 11 a. I opgørelsen af det endelige vederlag skal det tydeligt fremgå, hvilke ydelser forbrugeren har modtaget, samt vederlaget for den enkelte ydelse. Hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, kan opgørelsen for de i § 17, stk. 1, nævnte ydelser dog angives som et samlet vederlag.

Stk. 2. Ejendomsformidleren kan ikke hos køber kræve vederlag for fremvisning af ejendommen i forbindelse med ændring af en indgået finansieringsaftale, jf. § 18, stk. 3.

Opdragets varighed

§ 12. Opdragstiden må ikke være længere end 6 måneder. Aftalen kan forlænges med højst 3 måneder ad gangen.

Stk. 2. Aftalen kan siges op uden varsel.

Stk. 3. Siges aftalen op af forbrugeren, har formidleren kun krav på et rimeligt vederlag for det udførte arbejde, hvis det er aftalt. Vederlaget kan ved et salgsopdrag kun under særlige omstændigheder overstige 1/4 af det vederlag, der ville være udløst, hvis der var handlet til den kontantpris, hvortil ejendommen var udbudt. Har formidleren tilsidesat sine pligter, har formidleren ikke krav på vederlag.

Oplysningspligt

§ 13. Formidleren skal rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handelen og dennes gennemførelse. Formidleren skal

- 1) rådgive begge parter om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen,

- 2) gøre begge parter bekendt med rapporten fra en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis en sådan foreligger,
- 3) rådgive begge parter om behov og mulighed for at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte fejl m.v., og
- 4) udlevere informationsmateriale til sælger og køber om byggeteknisk gennemgang (tilstandsrapport), energimærkning m.v.

Undersøgelsespligt

§ 14. Formidleren 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 handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Partsrepræsentation

§ 15. Ingen må være formidler for begge parter i samme handel.

Stk. 2. Formidleren skal varetage sin opdragsgivers behov og interesser. Dog skal formidleren udøve sin virksomhed med hensyntagen til den anden part. Hvis den anden part ikke bistås af egen rådgiver, skal formidleren rådgive den pågældende om behov og mulighed for at søge bistand.

Stk. 3. Hvis en formidler ønsker at erhverve en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge, skal formidleren skriftligt

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

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

Forbrugerorienteret rådgivning

§ 16. Formidlerens rådgivning skal opfylde de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsformidler, som alene er bestemt af parternes interesser og forhold.

Stk. 2. En formidler skal oplyse begge parter om enhver økonomisk eller personlig interesse, som formidleren har i, om en handel indgås, eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom. Formidleren skal give opdragsgiver oplysning herom i formidlingsaftalen. Formidleren skal give den anden part skriftlig oplysning herom samtidig med, at denne part forelægges de vilkår eller forhold, som formidleren har en særlig interesse i. En formidler med opdrag fra sælger skal give oplysning herom i salgsopstillingen.

Stk. 3. Oplysningspligten efter § 7, stk. 2, om provision, rabat eller andet vederlag gælder i forhold til begge parter og skal opfyldes som angivet i stk. 2.

Stk. 4. Erhvervs- og Byggestyrelsen fastsætter nærmere regler om opfyldelse af oplysningspligten i stk. 2 og 3.

Salgsopdrag

§ 17. Ejendomsformidleren skal

- 1) værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med opdragsgiver, som ejendommen skal udbydes til, jf. § 3 og § 4,
- 2) beregne brutto- og nettoudgift på baggrund af et finansieringsforslag, jf. stk. 2,
- 3) beregne salgsprovenu, jf. § 20,
- 4) udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, og
- 5) udarbejde udkast til købsaftale.

Stk. 2. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte nærmere regler om finansieringsforslaget, der danner baggrund for brutto- og nettoberegningen.

Stk. 3. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte regler om opdragets indhold og udførelse. Styrelsen kan herunder fastsætte regler om formidlers anvendelse af standarddokumenter, herunder købsaftaler, og om, at det skal fremhæves i dokumentet, hvis der foretages fravigelser af standardteksten eller anvendes andre dokumenter end standarddokumenter.

Oplysning om lån og finansiering

§ 18. Ejendommen skal udbydes med oplysning om indestående lån, der kan overtages.

Stk. 2. Hvis ejendomsformidleren udarbejder forslag til finansiering, skal dette fremgå af et dokument, der er adskilt fra salgsopstillingen. Erhvervs- og Byggestyrelsen fastsætter nærmere regler herom.

Stk. 3. Selv om en købsaftale indeholder vilkår om overtagelse af indestående lån eller finansiering i øvrigt, er køber i forhold til sælger og formidler berettiget til at finansiere købet på anden måde, såfremt dette kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger. Dette gælder, uanset om formidleren har en selvstændig interesse i, at finansieringen tilrettelægges som aftalt.

Ejerudgift og anvendelsesudgift

§ 19. Ejendommen skal udbydes med oplysning om de årlige ejerudgifter og det seneste års faktiske udgifter til forbrugsafhængige forhold. Kan det seneste års faktiske udgifter ikke fremskaffes, eller er dette ikke repræsentativt, skal der i stedet angives et skønnet forbrug.

Stk. 2. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte nærmere regler om afgrænsning af udgifterne i stk. 1 og om brutto- og nettoudgifter efter § 6, herunder hvordan udgifterne skal beregnes og oplyses.

Salgsprovenu

§ 20. Ved salgsprovenu forstås det beløb, sælger vil få til fri rådighed efter ejendommens salg og handelens berigtigelse. Ved udbud skal der foretages en særskilt beregning af salgsprovenu alt efter, om ejendommen sælges til kontantpris eller med overtagelse af lån. Ved salg skal beregningen ske på grundlag af købsaftalens vilkår.

Formidlers fuldmagt

§ 21. Formidleren kan ikke forpligte opdragsgiveren over for tredjemand uden særskilt fuldmagt.

Frit formidlervalg

§ 22. Aftale om andet end ejendomsformidling mellem en erhvervsdrivende og en forbruger må ikke indeholde vilkår om, at et ejendomsformidlingsopdrag skal gives til en bestemt ejendomsformidler eller et medlem af en formidlerkæde. 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 dog 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.

Forbud mod sammenkædning af ydelser

§ 23. Ejendomsformidling må ikke betinges af, at parterne aftager ydelser, som ikke er nødvendige for formidlingshvervets korrekte udførelse.

Stk. 2. Ejendomsformidleren må ikke på sælgers vegne indgå aftale om rekvirering af byggeteknisk gennemgang eller energimærkning eller foretage afregning herfor. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte nærmere regler om formidlers mulighed for at yde sælgeren bistand til rekvirering af byggeteknisk gennemgang eller energimærkning og om formidlers præsentation af den byggetekniske rapport for køber.

Stk. 3. Tilsidesættes forbuddet i stk. 1 og 2, har formidleren ikke krav på vederlag.

Erstatningsansvar

§ 24. Lider forbrugeren tab som følge af, at formidleren tilsidesætter sine pligter efter loven eller aftalen, har forbrugeren ret til erstatning efter dansk rets almindelige regler. Har forbrugeren fulgt et råd fra en formidler, som har en særlig interesse heri, jf. § 16, stk. 2 og 3, påhviler det dog formidleren at godtgøre, at formidleren har opfyldt sine pligter efter loven og aftalen.

Stk. 2. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af provenu ved salg, jf. § 20, 3. pkt., 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. § 19, stk. 1, eller af forslag til finansiering, jf. § 18, stk. 2, 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.

Ejendomsmæglere

§ 25. Erhvervs- og Byggestyrelsen fører et offentligt register over ejendomsmæglere. Personer, der er optaget i dette register, må benytte betegnelsen ejendomsmægler. Ingen andre må benytte denne betegnelse eller betegnelser, der kan forveksles hermed.

Stk. 2. Ret til at blive optaget i registret har enhver person, som

- 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 efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7,
- 3) ikke er i betalingsstandsning,
- 4) ikke er under konkurs,
- 5) ikke udøver et erhverv eller indtager en stilling, som efter regler fastsat af Erhvervs- og Byggestyrelsen er uforenelig med virksomhed som ejendomsformidler,
- 6) opfylder de nærmere krav til teoretisk indsigt vedrørende ejendomsformidling, som Erhvervs- og Byggestyrelsen fastsætter,
- 7) opfylder de nærmere krav til praktisk kunnen vedrørende ejendomsformidling, som Erhvervs- og Byggestyrelsen fastsætter,
- 8) er dækket af sikkerhed efter § 8, stk. 3,
- 9) ikke har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at vedkommende ikke vil udøve virksomhed som ejendomsformidler på forsvarlig måde,
- 10) ikke har forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover.

Stk. 3. En registrering slettes,

- 1) når vedkommende dør,
- 2) hvis betingelserne i stk. 2, nr. 1, 2, 4, 5 eller 8, ikke længere er opfyldt,
- 3) hvis vedkommende har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af virksomhed som ejendomsformidler og Erhvervs- og Byggestyrelsen finder, at de udviste forhold giver grund til at antage, at vedkommende ikke fremtidig vil udøve sådan virksomhed på forsvarlig måde, eller
- 4) hvis vedkommende har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover.

Stk. 4. Sletning af registrering i henhold til stk. 3, nr. 3, kan ske på tid fra 1 til 5 år eller indtil videre.

Stk. 5. En afgørelse om sletning af registrering i henhold til stk. 3, nr. 3 eller 4, kan af den, afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for domstolene. Begæring herom skal være modtaget i Erhvervs- og Byggestyrelsen senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Erhvervs- og Byggestyrelsen indbringer i givet fald sagen for domstolene. Sagen anlægges mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former. Anmodning om sagsanlæg vedrørende stk. 3, nr. 3, har opsættende virkning. Anmodning om sagsanlæg vedrørende stk. 3, nr. 4, har ikke opsættende virkning, men retten kan ved kendelse bestemme, at den pågældende under sagens behandling skal have adgang til at udøve virksomhed som ejendomsformidler. Ankes en dom vedrørende stk. 3, nr. 4, hvorved en sletning af registrering som ejendomsformidler ikke findes lovlig, kan den ret, der har afsagt dommen, eller den ret, hvortil sagen er indbragt, bestemme, at virksomhed som ejendomsformidler ikke må udøves under ankesagens behandling.

Stk. 6. Ophører grunden til, at en registrering som ejendomsformidler er slettet, skal den pågældende på ny optages i registret efter anmodning.

Stk. 7. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte regler om, at ansøgning om registrering som ejendomsformidler eller advokaters anmodning om registrering som ejendomsformidler kan eller skal ske i elektronisk form, og at registrering, herunder dokumentation for opfyldelse af betingelserne i stk. 1-6, ændring i registrerede forhold, sletning og genoptagelse, sker elektronisk.

Stk. 8. Bestemmelserne i stk. 1-7 finder tilsvarende anvendelse på personer, som på ansøgningstidspunktet er etableret i et tilsvarende erhverv 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. Stk. 2, nr. 2, finder anvendelse således, at personen skal være myndig og ikke må være underlagt begrænsninger i retten til at forpligte sig ved retshandler eller i retten til at råde over sin formue efter tilsvarende regler, som gælder i etableringslandet. Stk. 2, nr. 3 og 4 finder anvendelse således, at personen ikke må være i betalingsstandsning eller under konkurs efter tilsvarende regler, som gælder i etableringslandet.

§ 25 a. Erhvervs- og Byggestyrelsen fører et offentligt register over personer, som er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsformidlererhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, og som har anmeldt til styrelsen, at de midlertidigt og lejlighedsvis agter at levere ejendomsformidler-ydelser her i landet, jf. lov om adgang til udøvelse af visse erhverv i Danmark. I registeret optages oplysning om personens navn, adresse og faglige titel eller erhvervsmæssige uddannelse, jf. § 25 b, stk. 2.

Stk. 2. Personer, som er omfattet af stk. 1, skal indgive anmeldelse til Erhvervs- og Byggestyrelsen, før de leverer ejendomsformidler-ydelser her i landet.

Stk. 3. Erhvervs- og Byggestyrelsen fastsætter regler om anmeldelse og registrering samt offentliggørelse af oplysninger efter stk. 1.

§ 25 b. Personer, der i henhold til § 25 a, stk. 1, leverer ejendomsformidler-ydelser her i landet, skal oplyse modtagerne af ydelserne om deres faglige titel, jf. stk. 2, eventuelt registreringsnummer i et offentligt register i etableringslandet, eventuelt momsregistreringsnummer i etableringslandet og eventuel forsikring til dækning af erhvervsansvar.

Stk. 2. Med faglig titel i stk. 1 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. 3. Erhvervs- og Byggestyrelsen fastsætter regler om de oplysninger, som skal gives efter stk. 1 og 2.

§ 25 c. Erhvervs- og Byggestyrelsen 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 registreret som ejendomsformidler her i landet, jf. § 25, stk. 1, og som ansøger om ret til at etablere sig som ejendomsformidler i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz,
- 2) personer, der er etableret og registreret som ejendomsformidler her i landet, jf. § 25, stk. 1, og som agter midler-

- tidigt og lejlighedsvis at 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. § 25, stk. 8, 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 agter midlertidigt og lejlighedsvis at levere ejendomsmæglerydelser her i landet, jf. § 25 a, stk. 1.

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

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

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

Stk. 5. Erhvervs- og Byggestyrelsen fastsætter regler om udveksling af oplysninger med andre kompetente myndigheder efter stk. 1.

Ejendomsmægleres ejendomsformidlingsvirksomhed

§ 26. En ejendomsmægler har ret til at betegne sig som uafhængig ejendomsmægler, hvis den pågældende

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

Stk. 2. Ingen andre må benytte denne betegnelse eller betegnelser, der kan forveksles hermed.

Stk. 3. En ejendomsmægler, som har forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre produkter med tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal udøve sin virksomhed under anvendelse af et navn, hvortil er føjet agent for eller tilsvarende med tilføjelse af navnet på vedkommende samarbejdspartner eller -partnere.

Advokaters ejendomsformidlingsvirksomhed

§ 27. Bestemmelserne i §§ 25 a-25 c og § 26, stk. 3, gælder også for advokater, som udøver ejendomsformidling, med de fornødne tilpasninger.

Ejendomsformidlingsvirksomheders oplysningspligt

§ 28. 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, realkredit-

institut eller forsikringsselskab umiddelbart fremgå af ejendomsformidlingsvirksomhedens navn eller en tilføjelse hertil på en måde, som skal godkendes af Erhvervs- og Byggestyrelsen. I relation til samarbejdsaftaler, hvor der ikke foreligger en ejerinteresse, og hvor ejendomsformidlingsvirksomheden har forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre ydelser, skal forholdet oplyses i et materiale, der udleveres til forbrugeren.

Stk. 2. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte regler om, at stk. 1 skal gælde for andre virksomheder, der optræder som ejer af, med væsentlige ejerinteresser i eller som leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til en eller flere ejendomsformidlingsvirksomheder.

Kapitel 4

Lovens ufravigelighed

§ 29. Loven og de i medfør af loven udstedte regler kan ikke fraviges til skade for en forbruger.

Kapitel 4 a

Disciplinærnævn for ejendomsmæglere

§ 29 a. Erhvervs- og Byggestyrelsen opretter et disciplinærnævn for ejendomsmæglere, som er registreret i henhold til § 25, og udsteder en forretningsorden for nævnet. Disciplinærnævnet består af en formand, som skal være dommer, 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 forholds-mæssigt lige mange ejendomsmæglere, repræsentanter for forbrugerne og sagkyndige personer. Nævnets formand og medlemmer udpeges af Erhvervs- og Byggestyrelsen, der ligeledes kan udpege en eller flere dommere som næstformænd. Formandskab og medlemmer udpeges for en periode på indtil 4 år.

Stk. 2. Ved nævnets behandling af en sag skal der foruden formanden eller næstformanden altid deltage mindst 1 ejendomsmægler, 1 repræsentant for forbrugerne og 1 sagkyndig. Deltager flere medlemmer, skal antallet af ejendomsmæglere, antallet af repræsentanter for forbrugerne og antallet af sagkyndige være det samme. I sager, hvor rettighedsfrakendelse kan komme på tale, jf. § 29 b, skal der dog foruden formanden altid medvirke mindst 2 ejendomsmæglere, mindst 2 repræsentanter for forbrugerne og mindst 2 sagkyndige personer.

Stk. 3. Disciplinærnævnet behandler klager over, at en ejendomsmægler har tilsidesat de pligter, som følger af lov om omsætning af fast ejendom. Klager, der alene vedrører størrelsen af en ejendomsmægleres vederlag, og kollegiale sager kan ikke indbringes for nævnet. Disciplinærnævnet skal behandle klagerne uden hensyntagen til, om indklagede er medlem af en brancheorganisation.

Stk. 4. Påhviler der virksomheden et selvstændigt ansvar eller medansvar for den ansatte ejendomsmægler, kan ejendomsmæglervirksomheden indbringes for disciplinærnævnet.

Stk. 5. Disciplinærnævnet eller formanden kan afvise at behandle klager fra personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold, klagen angår, og klager, der på forhånd må skønnes

grundløse. Er en klage indbragt af Erhvervs- og Byggestyrelsen, Skatteministeriet, anklagemyndigheden, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Dansk Ejendomsmæglerforening eller Forbrugerrådet, skal disciplinærnævnet behandle klagen.

Stk. 6. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte regler om, at klageren skal betale et gebyr til disciplinærnævnet for at få behandlet en klage.

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

Stk. 2. Hvis en ejendomsmægler har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed 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 slette ejendomsmæglerens registrering efter § 25 på tid fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre. Afgørelsen skal indeholde oplysning om adgangen til efter § 29 d at begære domstolsprøvelse 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 ejendomsmæglervirksomhed, som den pågældende ejendomsmægler er indehaver af eller ansat i, et selvstændigt ansvar, jf. § 29 a, stk. 4, eller et medansvar for tilsidesættelsen af ejendomsmæglerens forpligtelser, jf. stk. 1, kan ejendomsmæglervirksomheden tildeles en advarsel eller pålægges en bøde, der tilfalder statskassen, på maksimalt 750.000 kr. Hvis der påhviler ejendomsmæglervirksomheden et medansvar, kan virksomheden alene pålægges de i 1. pkt. omhandlede sanktioner, hvis virksomheden er inddraget som part i en klagesag for disciplinærnævnet.

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

Stk. 6. Disciplinærnævnet skal offentliggøre nævnets afgørelser.

§ 29 c. Disciplinærnævnets afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 29 d. En afgørelse efter § 29 b, stk. 2, kan af den, som afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for retten.

Stk. 2. Anmodning i henhold til stk. 1 skal være modtaget i Erhvervs- og Byggestyrelsen senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Erhvervs- og Byggestyrelsen anlægger sag mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former.

Stk. 3. Anmodning om sagsanlæg har opsættende virkning, men retten kan ved kendelse bestemme, at den pågældende under sagens behandling ikke må udøve virksomhed som ejendomsmægler. Hvis nævnets afgørelse findes lovlig ved

dommen, kan det heri bestemmes, at anke ikke har opsættende virkning.

§ 29 e. Disciplinærnævnet kan til enhver tid efter ansøgning ophæve en i henhold til § 29 b, stk. 2, foretaget frakendelse. Er denne sket indtil videre, og afslår nævnet ansøgning om ophævelse af frakendelsen, kan den pågældende forlange afgørelsen prøvet ved retten, hvis der er forløbet 5 år efter frakendelsen og mindst 2 år efter, at generhvervelse af beskikkelsen senest er nægtet ved dom. § 29 b, stk. 2, 2. pkt., og § 29 d, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse.

§ 29 f. 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.

§ 29 g. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte, at finansiering af disciplinærnævnet sker ved opkrævning af et gebyr hos alle registrerede ejendomsmæglere, jf. § 25. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte nærmere regler om gebyrets størrelse.

§ 29 h. 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 ejendomsmæglerydelse her i landet, jf. § 25 a, stk. 1.

Stk. 2. Bortset fra § 29 b, stk. 4, finder §§ 29 a-29 f tilsvarende anvendelse for de i stk. 1 nævnte personer.

Stk. 3. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan fastsætte regler om, at personer, der har anmeldt til styrelsen, at de agter midlertidigt og lejlighedsvis at levere ejendomsmæglerydelse her i landet, jf. § 25 a, stk. 1, skal betale et gebyr, der bidrager til finansieringen af disciplinærnævnet.

Kapitel 5

Lovens administration

Myndighed

§ 30. Loven administreres af Erhvervs- og Byggestyrelsen.

Anke

§ 31. Økonomi- og Erhvervsministeren kan fastsætte regler om klageadgang for afgørelser, der træffes af Erhvervs- og Byggestyrelsen, herunder at afgørelserne ikke kan indbringes for højere administrativ myndighed.

Frister

§ 31 a. De frister, der er fastsat i eller i henhold til denne lov, begynder at løbe fra og med dagen efter den dag, hvor den begivenhed, som udløser fristen, finder sted. Dette gælder ved beregning af såvel dage- som uge-, måneds- og årsfrister.

Stk. 2. Er fristen angivet i uger, udløber fristen, jf. stk. 1, på ugedagen for den dag, hvor den begivenhed, som udløste fristen, fandt sted.

Stk. 3. Er fristen angivet i måneder, udløber fristen, jf. stk. 1, på månedsdagen for den dag, hvor den begivenhed, som udløste fristen, fandt sted. Hvis den dag, hvor den begivenhed,

som udløste fristen, fandt sted, er den sidste dag i en måned, eller hvis fristen udløber på en månedsdato, som ikke findes, udløber fristen altid på den sidste dag i måneden uanset dens længde.

Stk. 4. Er fristen angivet i år, udløber fristen, jf. stk. 1, på årsdagen for den dag, hvor den begivenhed, som udløste fristen, fandt sted.

Stk. 5. Udløber en frist i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag, juleaftensdag eller nytårsaftensdag, udstrækkes fristen til den førstkomende hverdag.

Kapitel 6

Straffebestemmelser

§ 32. Overtrædelse af bestemmelserne i § 3, stk. 2, §§ 4 og 5, § 7, stk. 1 og 2, § 8, § 10, stk. 1 og 3, § 11 a, § 12, stk. 1 og 2, § 13, 2. pkt., § 15, § 16, stk. 2 og 3, § 18, stk. 1, § 18, stk. 2, 1. pkt., § 19, § 22, stk. 1, 1. pkt., § 23, § 25, stk. 1, 3. pkt., § 26, stk. 2 og 3, og §§ 27 og 28 straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Stk. 2. I forskrifter, der udstedes af Erhvervs- og Byggestyrelsen eller økonomi- og erhvervsministeren i medfør af § 1, stk. 7, § 4, stk. 1, § 5 a, § 7, stk. 3, § 8, stk. 3 og 4, § 10, stk. 2, § 16, stk. 4, § 17, stk. 3, § 18, stk. 2, 2. pkt., § 19, stk. 2, § 25, stk. 2, nr. 5, § 25 a, stk. 3, § 25 b, stk. 2, og § 28, stk. 2, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

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

Kapitel 7

Ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.

§ 33. (Udeladt)

§ 34. (Udeladt)

§ 35. Lov om ejendomsmæglere, jf. lovbekendtgørelse nr. 182 af 25. marts 1988, ophæves.

Ikrafttræden

§ 36. Loven træder i kraft den 1. januar 1994. Dog træder § 8, stk. 3, 2. pkt., § 25, stk. 1, 1. og 2. pkt., og stk. 2-6, §§ 30, 31, 32, stk. 2, og § 37 i kraft den 1. august 1993.

Overgangsregler

§ 37. Enhver, der den 1. august 1993 har beskikkelse som ejendomsmægler eller næringsbrev som ejendomshandler i medfør af den hidtil gældende lovgivning, vil kunne blive optaget i Ejendomsmæglerregisteret uden at skulle opfylde betingelserne i § 25, stk. 2, nr. 6, 7, 10 og 11, hvis ansøgning herom indgives til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen senest den 1. november 1993. For ejendomshandlere gælder dog, at de i en sammenhængende periode på mindst et år inden for de sidste fem år forud for den 1. august 1993 som hovederhverv skal have drevet selvstændig virksomhed som ejendomshandler.

Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan under ganske særlige omstændigheder optage personer i Ejendomsmæglerregisteret, uanset at disse ikke opfylder betingelserne i stk. 1.

Stk. 3. Er ansøgning efter stk. 1 indgivet rettidigt, men ikke færdigbehandlet ved lovens ikrafttræden, kan vedkommende, indtil sagen er færdigbehandlet, uanset § 8, stk. 1, nr. 1, fortsat drive virksomhed som ejendomsformidler på grundlag af beskikkelse som ejendomsmægler eller næringsbrev som ejendomshandler i medfør af den hidtil gældende lovgivning.

Færøerne og Grønland

§ 38. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan ved kgl. anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som landsdelens særlige forhold tilsiger.

Lov nr. 412 af 1. juni 2005 indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelser:

§ 4

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. september 2005.

Stk. 2. (Udeladt)

Lov nr. 605 af 24. juni 2005 indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelser:

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. juli 2006.

Stk. 2. Er der før den 1. juli 2006 foretaget en forkert beregning til skade for forbrugeren, finder de hidtil gældende regler om erstatningsansvar anvendelse.

Stk. 3. Indtil Erhvervs- og Byggestyrelsen har fastsat nærmere regler i henhold til § 19, stk. 2, skal brutto- og nettoudgiften efter lovens § 6 angives som efter de hidtil gældende regler.

§ 3

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan ved kongelig anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som landsdelens særlige forhold tilsiger.

Lov nr. 453 af 22. maj 2006 indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelser:

§ 6

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. oktober 2006. Dog træder § 1, nr. 8 og 15, i kraft den 1. juli 2006.

Stk. 2. Der kan kun klages til disciplinærnævnet for overtrædelser, der er begået efter lovens ikrafttræden.

Stk. 3. (Udeladt)

§ 7

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, (udeladt). § 1 kan ved kongelig anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som de særlige grønlandske forhold tilsiger.

Lov nr. 538 af 8. juni 2006 indeholder bl.a. følgende ikrafttrædelsesbestemmelser:

§ 105

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2007, (udeladt).
Stk. 2-22. (Udeladt)

§ 110

Stk. 1. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.
Stk. 2. (Udeladt)
Stk. 3. Lovens § 46 kan ved kongelig anordning helt eller delvis sættes i kraft for Færøerne og Grønland med de afvigelser, som de særlige færøske eller grønlandske forhold tilsiger.
Lov nr. 123 af 13. februar 2007 indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelse:

§ 6

Loven træder i kraft den 1. oktober 2007.

Lov nr. 1336 af 19. februar 2008 indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelser:

§ 167

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2009, jf. dog stk. 2. (2. pkt. udeladt).
Stk. 2. (Udeladt)

Lov nr. 364 af 13. maj 2009 indeholder følgende ikrafttrædelsesbestemmelser:

§ 9

Lovens § 8, nr. 1-4, træder i kraft dagen efter bekendtgørelsen i Lovtidende. Lovens §§ 1-7 og § 8, nr. 5-13, træder i kraft den 28. december 2009.

Økonomi- og Erhvervsministeriet, den 16. december 2010

BRIAN MIKKELSEN

/ Finn Lauritzen