



Lovtidende A

2014

Udgivet den 13. december 2014

11. december 2014.

Nr. 1329.

Bekendtgørelse om garantistillelse og ansvarsforsikring for ejendomsmæglere, ejendomsformidlingsvirksomheder m.v.

I medfør af § 6, stk. 4, § 14, stk. 4, og § 19, stk. 3, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v. fastsættes:

Kapitel 1

Ejendomsmæglerens garantistillelse

§ 1. Enhver ejendomsmægler har pligt til gennem en erklæring fra et forsikringsselskab, et pengeinstitut eller andet finansielt institut, jf. dog § 8, at stille garanti i henhold til en af Erhvervsstyrelsen godkendt formular om, at vedkommende som selvskyldner hæfter direkte over for en forbruger for dækning af tab, som forbrugeren har lidt ved, at ejendomsmægleren eller dennes personale uretmæssigt har forbrugt midler, som har været ejendomsmægleren betroet i dennes egenskab af ejendomsmægler. Garantium skal andrage mindst 2 mio. kr. pr. forsikringsår.

Stk. 2. Garantien skal registreres hos Erhvervsstyrelsen.

Stk. 3. Garantien kan kun bringes til ophør ved registrering heraf i Erhvervsstyrelsen. Registrering sker på anmodning af garantistiller i en af Erhvervsstyrelsen fastsat form med virkning fra en bestemt dato, som ikke kan indtræde tidligere end en måned efter anmodningens modtagelse i Erhvervsstyrelsen. Garantistiller kan dog forlange, at garantien bringes til ophør dagen efter anmodningens modtagelse i Erhvervsstyrelsen, såfremt anmodningen er begrundet i ejendomsmæglerens svigagtige forhold.

§ 2. Garantien skal dække krav, der rejses over for garantistiller i mindst 5 år efter, at ejendomsmægleren har afsluttet det opdrag, som udløser kravet.

Stk. 2. Fristen i stk. 1 suspenderes ved forbrugerens retsforfølgning mod ejendomsmægleren, herunder ved indgivelse af klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Ejendomsformidlingsvirksomheders garantistillelse

§ 3. Pligten til at stille garanti efter § 1, stk. 1, jf. § 7, påhviler for så vidt angår ejendomsformidlingsvirksomheder, der udøver ejendomsformidling, virksomheden. Garantien skal i disse tilfælde stilles af ejendomsformidlingsvirksomheden, men således at garantien tillige omfatter de ejendomsmæglere og ejendomsformidlere, der virker i virksomheden, med en garantium for hver ejendomsmægler og

ejendomsformidler på ikke under det i § 1, stk. 1, fastsatte beløb, jf. dog stk. 2. §§ 1-2 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. I virksomheder med 10 eller flere ejendomsmæglere eller ejendomsformidlere, skal garantien have en samlet dækningssum på mindst 20 mio. kr. pr. forsikringsår.

Stk. 3. Erhvervsstyrelsen kan kræve, at ejendomsformidlingsvirksomheden indsender dokumentation for garantiens gyldighed, jf. stk. 1.

Kapitel 2

Ejendomsmæglerens ansvarsforsikring

§ 4. Enhver ejendomsmægler har pligt til gennem en erklæring fra et forsikringsselskab, jf. dog § 8, på en af Erhvervsstyrelsen godkendt formular, at dokumentere, at vedkommende person som ejendomsmægler er dækket af en ansvarsforsikring, og at forsikringsselskabet hæfter direkte over for formueskade påført en forbruger ved enhver form for uagtsom handling eller undladelse, der skyldes ejendomsmægleren eller ejendomsmæglerens personale og for krav omfattet af lovens § 47. Forsikringssummen skal andrage mindst 3 millioner kroner pr. forsikringsår. Det skal fremgå af erklæringen, at forsikringsselskabet hæfter over for den skadelidte tredjemand for en af ejendomsmægleren påtaget selvrisiko.

Stk. 2. Erklæringen skal registreres hos Erhvervsstyrelsen.

Stk. 3. I forhold til forbrugerne kan en ansvarsforsikring kun bringes til ophør ved registrering heraf i Erhvervsstyrelsen. Registrering sker på anmodning af forsikringsselskabet i en af Erhvervsstyrelsen fastsat form med virkning fra en bestemt dato, som ikke kan indtræde tidligere end en måned efter anmodningens modtagelse i Erhvervsstyrelsen.

§ 5. Forsikringen skal dække i mindst 5 år efter ophør af udøvelsen af ejendomsmæglervirksomhed her i landet.

Stk. 2. Fristen i stk. 1 suspenderes ved forbrugerens retsforfølgning mod ejendomsmægleren, herunder ved indgivelse af klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Ejendomsformidlingsvirksomheders ansvarsforsikring

§ 6. Pligten til at tegne ansvarsforsikring efter § 4, stk. 1, jf. § 7, påhviler for så vidt angår ejendomsformidlingsvirksomheder, der udøver ejendomsformidling, virksomheden. Forsikringen skal i disse tilfælde tegnes af ejendomsformid-

lingsvirksomheden, men således at forsikringen tillige omfatter de ejendomsmæglere og ejendomsformidlere, der virker i virksomheden, med en forsikringssum for hver ejendomsmægler og ejendomsformidler på ikke under det i § 4, stk. 1, fastsatte beløb, jf. dog stk. 2. §§ 4-5 finder tilsvarende anvendelse.

Stk. 2. I virksomheder med 10 eller flere ejendomsmæglere eller ejendomsformidlere, skal ansvarsforsikringen have en samlet dækningssum på mindst 30 mio. kr. pr. forsikringsår.

Stk. 3. Erhvervsstyrelsen kan kræve, at der indsendes dokumentation for forsikringens gyldighed, jf. stk. 1.

Kapitel 3

Ejendomsformidlerses garantistillelse og ansvarsforsikring

§ 7. Bestemmelserne i §§ 1, 2, 4 og 5 gælder tilsvarende for beskikkede advokater samt EU-advokater, som ønsker at foretage opgaver i henhold til loven på lige fod med ejendomsmæglere som ejendomsformidlere, jf. lovens § 14 og § 16.

Kapitel 4

Kollektive ordninger

§ 8. Er garantien eller ansvarsforsikringen for den enkelte ejendomsmægler eller ejendomsformidler etableret som led i en kollektiv ordning omfattende flere ejendomsmæglere, ejendomsformidlere og formidlingsvirksomheder, kan garantistiller eller forsikringsstiller være en selvstændig fond eller forening. Dækningssummen for garantien skal andrage mindst 25 mio. kr. og for ansvarsforsikringen mindst 100

mio. kr. pr. forsikringsår. Det er en betingelse for etablering af kollektive ordninger, at garanti eller forsikring omfatter dækning for en genkrafttrædelse af forsikringssummen i tilfælde af, at denne måtte blive udtømt som følge af en eller flere skader i et forsikringsår (policiesdækket reinstatement).

Kapitel 5

Ejendomsmæglerens personlige hæftelse

§ 9. En ejendomsmægler, der udøver virksomhed i en ejendomsformidlingsvirksomhed, hæfter personligt sammen med virksomheden for ethvert krav, en forbruger måtte få mod ejendomsmægleren, som følge af dennes udøvelse som ejendomsmægler.

Kapitel 6

Ikrafttræden m.v.

§ 10. Bekendtgørelsen træder i kraft den 15. januar 2015.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 164 af 22. februar 2007 om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom ophæves.

§ 11. Garantistillelse og ansvarsforsikring, som er modtaget i Erhvervsstyrelsen inden den 15. januar 2015 og er tegnet i henhold til bekendtgørelse nr. 164 af 22. februar 2007, vil dog fortsat gælde indtil det udløbstidspunkt, der er aftalt i forsikringsaftalen, dog længst indtil den 1. januar 2016. Fra 1. januar 2016 vil alle gældende erklæringer vedr. ansvar og garanti for ejendomsmæglere og ejendomsformidlere tillægges samme retsvirkning, som erklæringer afgivet i henhold til denne bekendtgørelse.

Erhvervsstyrelsen, den 11. december 2014

VICTOR KJÆR

/ Brian Adrian Wessel