



Lovtidende A

2016

Udgivet den 8. januar 2016

6. januar 2016.

Nr. 6.

Bekendtgørelse om godkendelse og registrering af ejendomsmæglere og optagelse i Ejendomsmæglerregistret¹⁾

I medfør af § 5, stk. 3, § 6, stk. 3 og 5, § 13, stk. 5, § 58, stk. 4, og § 59, stk. 1, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v. fastsættes:

Kapitel 1

Godkendelse som ejendomsmægler

§ 1. For at blive godkendt som ejendomsmægler skal man udover kravene i § 6 i lov om formidling af fast ejendom m.v. have bestået ejendomsmægleruddannelsen eller tilsvarende uddannelse efter de af Ministeriet for Børn, Undervisning og Ligestilling fastsatte regler.

Stk. 2. Uddannelsen efter stk. 1 skal være afsluttet efter 1993.

Stk. 3. Erhvervsstyrelsen behandler ansøgninger om optagelse og registrering af ejendomsmæglere, jf. § 5 i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Stk. 4. Personer, som er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmægler i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, og som ønsker at levere midlertidige og lejlighedsvis ejendomsmæglerydelser her i landet, skal opfylde betingelserne i bekendtgørelsens Kapitel 2. Personer som er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmægler i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, og som ønsker at etablere sig her i landet, skal opfylde betingelserne i bekendtgørelsens Kapitel 3.

§ 2. Den, der ansøger om at blive godkendt som ejendomsmægler, skal for at opnå godkendelse have været ansat på fuld tid i mindst 2 år hos en ejendomsmæglervirksomhed i Danmark, som udøver formidling af salg af fast ejendom til eller for forbrugere, jf. dog stk. 3 og § 3.

Stk. 2. Ansøgeren skal i perioden have beskæftiget sig med følgende arbejdsopgaver:

- 1) værdiansættelse af ejendomme på baggrund af besigtigelse, juridiske og tekniske oplysninger,
- 2) udarbejdelse og indgåelse af formidlingsaftaler, salgsbudgetter og salgsprovenu,
- 3) udarbejdelse af salgsopstillinger,

- 4) udfærdigelse af købsaftaler på baggrund af forhandlinger mellem sælger og køber og
- 5) rådgivning af sælger om alle juridiske, tekniske og økonomiske forhold i forhold til det konkrete ejendomsformidlingsopdrag.

Stk. 3. Hvis ansøgeren har arbejdet på deltid, indgår dette forholdsmæssigt i opgørelsen af de 2 års praktisk erfaring.

§ 3. Følgende former for anden erhvervserfaring kan efter en konkret vurdering indgå med maksimalt 1 års varighed i forhold til kravet om de 2 års erhvervserfaring i § 2, stk. 1:

- 1) arbejde som erhvervsmægler,
- 2) arbejde med projektsalg, udvikling af ejendomme og entrepriseret,
- 3) arbejde som kunderådgiver i et pengeinstitut eller et realkreditinstitut,
- 4) arbejde som sagsbehandler hos en ejendomsmægler, eller som advokatsekretær hos en advokat, som beskæftiger sig med formidling af fast ejendom,
- 5) arbejde i udlandet herunder praktik ophold eller
- 6) anden erhvervserfaring i forhold til formidling af fast ejendom.

§ 4. Erhvervserfaring, jf. §§ 2 og 3, skal være optjent inden for de seneste 8 år på tidspunktet for ansøgning om godkendelse som ejendomsmægler.

Kapitel 2

Midlertidig og lejlighedsvis levering af ejendomsmæglerydelser

§ 5. Personer, som er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmægler 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. Første gang en person midlertidigt og lejlighedsvist ønsker at udøve erhverv som ejendomsmægler i Danmark skal den pågældende, forud for påbegyndelsen heraf, indgive skriftlig anmeldelse herom til Erhvervsstyrelsen.

¹⁾ Bekendtgørelsen indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/123/EF om tjenesteydelser i det indre marked, EU-Tidende 2006, L 376, s. 36.

Stk. 2. Følgende dokumentation skal vedlægges anmeldelsen:

- 1) oplysning om eventuel forsikringsaftale eller andre former for personlig eller kollektiv beskyttelse i forbindelse med erhvervsansvar,
- 2) dokumentation for tjenesteyderens nationalitet,
- 3) attestation for, at tjenesteyderen er lovligt etableret i et af de i stk. 1 nævnte lande for dér at udøve virksomhed som ejendomsmægler, og at det på tidspunktet for udstedelsen af attestationen ikke er forbudt vedkommende at udøve denne virksomhed, heller ikke midlertidigt,
- 4) bevis for tjenesteyderens erhvervsmæssige kvalifikationer, og
- 5) hvis hvervet som ejendomsmægler ikke er lovreguleret i etableringslandet, bevis for, at tjenesteyderen har udøvet virksomhed som ejendomsmægler i mindst 2 år i løbet af de sidste 10 år.

§ 6. Anmeldelse, jf. § 5, skal fornyes en gang om året, hvis tjenesteyderen ønsker at opretholde muligheden for at udøve virksomhed som ejendomsmægler midlertidigt og lejlighedsvist i Danmark.

Stk. 2. Hvis der er tale om en væsentlig ændring af den situation, som er godtgjort i attestation vedlagt den oprindelige anmeldelse efter § 5, skal den fornyede anmeldelse i stk. 1 vedlægges ny og opdateret dokumentation.

Stk. 3. Hvis der i løbet af det år, hvor tjenesteyderen har meddelt, at han agter at levere midlertidig og lejlighedsvis virksomhed som ejendomsmægler i Danmark, opstår en væsentlig ændring af den situation, som er godtgjort i de vedlagte dokumenter, jf. § 5, stk. 2, nr. 1 og 3, skal tjenesteyderen underrette Erhvervsstyrelsen herom ved at fremsende ny og opdateret dokumentation.

Kapitel 3

Etablering som ejendomsmægler

§ 7. Personer som allerede er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmægler i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, og som ønsker at etablere sig som ejendomsmægler i Danmark, skal i henhold til lov om anerkendelse af visse uddannelses- og erhvervsmæssige kvalifikationer indgive ansøgning herom til Erhvervsstyrelsen. Ansøgningen skal være vedlagt følgende dokumentation:

- 1) bevis for at ansøgeren har bopæl her i landet, i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz
- 2) kursus- eller uddannelsesbevis, som giver adgang til at udøve erhverv som ejendomsmægler,
- 3) attestation for ansøgerens eventuelle relevante erhvervserfaring,
- 4) attestation for sikkerhedsstillelse, jf. § 6, stk. 1, nr. 7, i lov om formidling af fast ejendom m.v.
- 5) attestation for, at ansøgeren ikke er i betalingsstandsning eller under konkurs efter tilsvarende regler, som gælder i etableringslandet,
- 6) attestation for, at ansøgeren er myndig, ikke er under værgemål, samværgemål eller 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, og

- 7) attestation for, at ansøgeren ikke har forfalden gæld til en offentlig dansk myndighed på 50.000 kr. eller derover.

Stk. 2. De i stk. 1, nr. 4-7, omhandlede dokumenter må ved fremlæggelsen ikke være mere end 3 måneder gamle.

Stk. 3. Erhvervsstyrelsen indhenter attestation fra ansøgerens hjemland på:

- 1) at det ikke er forbudt ansøgeren at udøve virksomhed som ejendomsmægler i det land, hvor ansøgeren er etableret på ansøgningstidspunktet eller det land, hvor ansøgeren kommer fra, heller ikke midlertidigt, og
- 2) at ansøgeren ikke har udvist en sådan i sin stilling eller sit erhverv, at der er grund til at antage, at erhvervet ikke vil blive udøvet på en forsvarlig måde.

§ 8. Erhvervsstyrelsen giver en ansøger tilladelse til at udøve virksomhed som ejendomsmægler, hvis ansøgeren er i besiddelse af et kursus- eller uddannelsesbevis, som i et EU-land, EØS-land eller i Schweiz, er foreskrevet som betingelse for at få adgang til eller for at udøve erhvervet som ejendomsmægler, jf. dog § 11.

Stk. 2. Kursus- eller uddannelsesbeviserne skal opfylde følgende betingelser:

- 1) de skal være udstedt af en kompetent myndighed i et EU-land, EØS-land eller i Schweiz, der er udpeget i overensstemmelse med dette lands love eller administrative bestemmelser, og
- 2) de skal attestere, at den pågældende ansøger har erhvervsmæssige kvalifikationer, der i alt væsentlighed svarer til det niveau, der kræves i Danmark.

§ 9. Erhvervsstyrelsen giver en ansøger tilladelse til at udøve virksomhed som ejendomsmægler, hvis ansøgeren på fuldtidsbasis har udøvet virksomhed som ejendomsmægler i 1 år i løbet af de forudgående 10 år i et EU-land, EØS-land eller i Schweiz, hvor hvervet som ejendomsmægler ikke er lovreguleret. Endvidere skal ansøgeren være i besiddelse af et eller flere kursus- eller uddannelsesbeviser, som opfylder betingelserne i § 8, stk. 2, nr. 1 og 2, og som attesterer, at ansøgeren er forberedt til at udøve virksomhed som ejendomsmægler, jf. dog § 11.

§ 10. Erhvervsstyrelsen kan indhente en bekræftelse af ægtheden af certifikater og uddannelsesbeviser hos de kompetente myndigheder i det land, hvor certifikaterne eller uddannelsesbeviserne er udstedt.

Stk. 2. I tilfælde af begrundet tvivl, når et uddannelsesbevis er udstedt af en kompetent myndighed i et EU-land, EØS-land eller i Schweiz og omfatter en uddannelse, der helt eller delvis er taget på en lærestalt, der er lovligt etableret i et af de ovenfor nævnte landes område, kan Erhvervsstyrelsen sammen med det kompetente organ i udstedelseslandet kontrollere:

- 1) om uddannelsesforløbet ved den pågældende lærestalt er formelt attesteret af den lærestalt, der er etableret i udstedelseslandet,

- 2) om det udstedte uddannelsesbevis er det samme som det, der ville være udstedt, hvis uddannelsesforløbet var fulgt i sin helhed i udstedelseslandet, og
- 3) om uddannelsesbeviset giver samme erhvervsrettigheder som på udstedelseslandets område.

§ 11. Erhvervsstyrelsen kan kræve, at ansøgeren går op til en egnedhedsprøve, selvom ansøgeren opfylder betingelserne i §§ 8 og 9, hvis:

- 1) varigheden af den uddannelse, som ansøgeren har dokumenteret at have gennemgået i henhold til §§ 8 og 9, er mindst 1 år kortere end den uddannelsestid, der kræves i Danmark,
- 2) den uddannelse, som ansøgeren har fået, omfatter fag eller discipliner, der er væsentligt forskellige fra dem, der er omfattet af den uddannelse, som kræves i Danmark, eller
- 3) erhvervet som ejendomsmægler i Danmark omfatter en eller flere former for lovreguleret erhvervsmæssig virksomhed, der ikke forekommer i det tilsvarende erhverv i ansøgerens hjemland, og denne forskel er karakteriseret ved en særlig uddannelse, som kræves i Danmark, og som omfatter fag eller discipliner, der er væsentligt forskellige fra dem, der er omfattet af det af ansøgeren fremlagte kursus- eller uddannelsesbevis.

Kapitel 4

Fælles bestemmelser

§ 12. Ansøgning om godkendelse som ejendomsmægler, jf. kapitel 1, anmeldelse af ønske om midlertidigt og lejlighedsvist at udøve erhverv som ejendomsmægler i Danmark, jf. kapitel 2, ansøgning om at etablere sig som ejendomsmægler i Danmark, jf. kapitel 3, samt indgivelse af dokumentation for opfyldelse af kravene herfor, skal ske elektronisk til Erhvervsstyrelsen.

Stk. 2. Det påhviler ansøgeren at registrere oplysningerne efter stk. 1. Ansøgeren har ansvaret for rigtigheden af oplysningerne i registeret.

Stk. 3. Registrering af ansøgere med et CPR-nr. skal ske elektronisk med digital signatur/NemID via www.virk.dk.

Stk. 4. Ansøgere, som ikke har et CPR-nr., kan foretage skriftligt anmeldelse til Erhvervsstyrelsen, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø.

§ 13. Erhvervsstyrelsen sender kvittering for modtagelse af ansøgningen inden for 1 måned. Kvitteringen skal indeholde oplysning om tidsfristen for styrelsens behandlingstid, jf. stk. 3, oplysning om klagemuligheder samt om, at det ikke kan betragtes som en stiltiende accept, at ansøgeren ikke har modtaget svar fra styrelsen inden for de i stk. 3 fastsatte tidsfrister.

Stk. 2. Hvis ansøgningen mangler dokumenter, giver Erhvervsstyrelsen ansøgeren besked herom hurtigst muligt, dog senest inden 1 måned efter modtagelsen.

Stk. 3. Erhvervsstyrelsen træffer begrundet afgørelse om etablering og registrering som ejendomsmægler, senest 3 måneder efter forelæggelsen af den fuldt dokumenterede ansøgning. Denne frist kan dog forlænges 1 gang med 1 måned, hvis sagens kompleksitet berettiger det.

§ 14. Erhvervsstyrelsen optager følgende personer i Ejendomsmæglerregistret:

- 1) personer, der er godkendt som ejendomsmæglere, jf. kapitel 1 og 3, og
- 2) personer, der har anmeldt, at de midlertidigt og lejlighedsvist ønsker at udøve erhverv som ejendomsmægler i Danmark, og har vedlagt fornøden dokumentation, jf. kapitel 2.

Kapitel 5

Ikrafttrædelse

§ 15. Bekendtgørelsen træder i kraft den 10. januar 2016.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 213 af 9. marts 2010 om optagelse i ejendomsmæglerregistret ophæves.

Stk. 3. Bekendtgørelse nr. 1307 af 23. november 2007 om registrering af ejendomsmæglere mv., der er etableret i et EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, ophæves.

Erhvervsstyrelsen, den 6. januar 2016

VICTOR KJÆR

/ Camilla Hesselby