

Lovforslag nr. L 118. Fremsat den 11. januar 2006 af økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, lov om leje af erhvervslokaler m.v., lov om leje og lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

(oprettelse af et disciplinærnævn for ejendomsmæglere, skærpelse af oplysningspligt m.v.)

§ 1

I lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 691 af 2. juli 2003, som ændret ved lov nr. 412 af 1. juni 2004 og lov nr. 605 af 24. juni 2005, foretages følgende ændringer:

1. *§ 1, stk. 4, 2. pkt.*, affattes således:

»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.«

2. I *§ 4, stk. 1*, indsættes som 3. pkt.:

»Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om licitationssalg ved udbud af fast ejendom, herunder om ret til oplysning om af-givne bud.«

3. *§ 7, stk. 1*, affattes således:

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

4. I *§ 7* indsættes som stk. 3:

»Stk. 3. Erhvervs og Selskabsstyrelsen fastsætter regler om opfyldelse af oplysningspligten i stk. 1 og 2.«

5. I *§ 8, stk. 3*, indsættes som 4. pkt.:

»Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter

endvidere regler om købers deponering af en del af købesummen og garantistillelse, herunder om tidspunktet for garantistillelse, størrelsen og forrentning af deponerede beløb.«

6. *§ 13, stk. 1*, affattes således:

»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.«

7. I *§ 15* indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»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. 3. bliver herefter stk. 4.

F. t. l. vedr. omsætning af fast ejendom m.v.

8. § 16, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

»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.«

9. I § 16 indsættes som stk. 4:

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

10. § 17, stk. 3, affattes således:

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

11. § 23 affattes således:

»§ 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 Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om formidlers mulighed for at yde sælgeren bistand til rekvirering af byggeteknisk gennemgang eller energimærkning samt om formidlers præsentation af den byggetekniske rapport for køber.

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

12. Overskriften til § 28 affattes således:

»Ejendomsformidlingsvirksomhedens oplysningspligt«

13. I § 28, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»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.«

14. Efter kapitel 4 indsættes:

»Kapitel 4 a

Disciplinærnævn for ejendomsmæglere

§ 29 a. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen 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 forholdsmæssigt lige mange ejendomsmæglere, repræsentanter for forbrugerne og sagkyndige personer. Nævnets formand og medlemmer udpeges af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, 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 ejendomsmæglers vederlag samt 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, samt klager der på forhånd må skønnes grundløse. Er en klage indbragt af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Skatteministeriet, anklagemyn-

digheden, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Dansk Ejendomsmæglerforening eller Forbrugerrådet skal disciplinærnævnet behandle klagen.

Stk. 6. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen 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.

Stk. 2. Bøder pålagt i medfør af § 29 b, stk. 1 og 4, tillægges udpantningsret.

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

Stk. 2. Anmodning i henhold til stk. 1 skal være modtaget i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen 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 landsretten, 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 Selskabsstyrelsen kan fastsætte, at finansiering af disciplinærnævnet sker ved opkrævning af et gebyr hos alle registrerede ejendomsmæglere, jf. § 25. Erhvervs- og selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om gebyrets størrelse.

Stk. 2. De i stk. 1 omhandlede gebyrer tillægges udpantningsret.«

15. § 32, stk. 1 og 2, affattes således:

»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, §§ 27 og 28 straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Stk. 2. I forskrifter, der udstedes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen 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 og § 28, stk. 2, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.«

§ 2

I lov nr. 934 af 20. december 1999 om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejeloven), som ændret senest ved § 14 i lov nr. 606 af 24. juni 2005, foretages følgende ændring:

1. § 39, *stk. 2, 3. pkt.*, affattes således:

»Hvis der i en lejeaftale indgået inden den 1. juli 1995 er fastsat gyldige, individuelle vilkår om åbningstider, vil disse dog fortsat kunne gøres gældende indtil den 1. juli 2010.«

§ 3

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 920 af 10. september 2004, som ændret ved § 15 i lov nr. 606 af 24. juni 2005, foretages følgende ændring:

1. § 30, *stk. 2, 3. pkt.*, affattes således:

»Hvis der i en lejeaftale indgået inden den 1. juli 1995 er fastsat gyldige, individuelle vilkår om åbningstider, vil disse dog fortsat kunne gøres gældende indtil den 1. juli 2010.«

§ 4

I lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som senest ændret ved lov nr. 585 af 24. juni 2005, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, *stk. 2, 1. pkt.*, udgår »fratagelse og«.

2. I § 4, *stk. 2*, indsættes som 3. pkt.:

»Økonomi- og erhvervsministeren kan herudover fastsætte regler om tildeling af påtaler, advarsler eller inddragelse af godkendelsen som bygningssagkyndig, herunder om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for bygningssagkyndige, der har fået tildelt advarsler eller fået beskikkelsen inddraget som følge af alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne.«

§ 5

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

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

Stk. 3. §§ 2-4 træder i kraft dagen efter bekendtgørelse i Lovtidende.

§ 6

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men § 4 kan ved kongelig anordning sættes i kraft for disse landsdele med de afvigelser, som de særlige færøske og grønlandske forhold tilsiger. § 1 kan ved kongelig anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som de særlige grønlandske forhold tilsiger.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Som et led i at sikre bedre og billigere bolighandel i Danmark er det vigtigt, at reglerne og procedurerne for bolighandel er enkle, gennemsigtige og lettilgængelige. Bedre og billigere bolighandel med øget konkurrence og større valgfrihed er til gavn for forbrugerne. Det samme er enkle og gennemsigtige regler, idet det medvirker til, at forbrugerne får større overblik og klar information om, hvad der gælder, og dermed et bedre grundlag for at træffe deres beslutninger. Den danske lovregulering for ejendomshandel skal være fleksibel og skabe gode rammer for markedsudviklingen, uden at det går ud over forbrugerbeskyttelsen. Samtidig er det vigtigt, at lovgivningen tager højde for situationer, hvor den ene part i en ejendomshandel har en styrkefordel i forhold til den anden part.

Høj forbrugerbeskyttelse er allerede et centralt element i lov om omsætning af fast ejendom. Et højt niveau for forbrugerbeskyttelsen er en naturlig konsekvens af, at bolighandel er den største økonomiske beslutning i langt de fleste forbrugeres liv. Ejendomsmæglerne har ofte en helt central rolle i handelen. Det stiller store krav til mægleren, og det er essentielt, at ejendomsmægleren udøver kvalificeret og saglig rådgivning. Forbrugerne skal kunne have tillid til den enkelte ejendomsmægler og til ejendomsmæglerbranchen som helhed.

Formålet med dette lovforslag er for det første at oprette et disciplinærnævn for ejendomsmæglere, der kan sikre den høje forbrugerbeskyttelse ved hurtigt og effektivt at gribe ind over for ejendomsmæglere, der overtræder loven. Der er behov for et højt sanktionsniveau, der står i rimeligt forhold til karakteren af ejendomsmæglerens overtrædelse af reglerne. Det er også vigtigt, at sanktionerne får et niveau, så de kan have en væsentlig præventiv virkning.

For det andet skal lovforslaget sikre endnu højere grad af gennemsigtighed for forbrugerne, når de hand-

ler bolig, samtidig med at reglerne gøres mere tidssvarende, så de modsvarer de skiftende forhold på ejendomsmarkedet. Det er vigtigt, at reglerne uanset konjunkturerne sikrer både køber og sælger klarhed og gennemsigtighed i ejendomshandelen.

Den seneste udvikling på ejendomsmarkedet har vist, at der er et behov for at øge gennemsigtigheden og justere reglerne for ejendomsmæglerens rolle ved ejendomshandler. Boligmarkedet er i visse dele af landet præget af stigende boligpriser og er blevet »sælgers marked«, hvor køber kan føle sig presset til at foretage hurtige dispositioner i forbindelse med boligkøb, uden at have den fornødne tid til at modtage rådgivning fra egen rådgiver. Sådanne situationer stiller store krav til mæglerens rolle og etik samtidig med, at det skærper behovet for klare regler og gennemsigtighed i forhold til ejendomsmæglerens rolle som sælgers repræsentant i en bolighandel.

Udviklingen har også skabt øget fokus på nybyggeri og projektsalg, især i hovedstadsområdet. Samtidig har den store efterspørgsel på boliger medført en øget anvendelse af salg gennem licitation (budrunder). Dette er nye situationer for både ejendomsmæglere og forbrugere. Derfor er der behov for at fastsætte nærmere regler, som sikrer forbrugerne den fornødne information og gennemsigtighed. Det gælder bl.a. i relation til mæglerens rolle og oplysningspligter, f.eks. om mæglerens personlige eller økonomiske interesser samt ejer- og samarbejdsforhold. Der skal også være klarere regler for købers deponering og garantistillelse for købesummen.

For at øge tilgængeligheden af de mange oplysninger, der er forbundet med en bolighandel, vil indførelse af flere standarddokumenter i forbindelse med omsætning af fast ejendom kunne være til fordel for forbrugerne. Det vil betyde, at dokumenterne bliver mere genkendelige og overskuelige for forbrugerne. Af hensyn til aftalefriheden skal standarddokumenterne kunne fraviges, men dette skal af hensyn til forbrugeren fremgå tydeligt af det enkelte dokument.

2. Forslagets indhold

2.1. Baggrund

Henover sommeren 2005 har en række konkrete sager vist, at der er behov for at sikre tilstrækkelig hurtige og effektive sanktionsmuligheder over for de ejendomsmæglere, der overtræder loven. Der er behov for, at der er et tilstrækkeligt højt sanktionsniveau, der står i rimeligt forhold til karakteren af ejendomsmæglerens overtrædelse af reglerne, og som har en væsentlig præventiv virkning, og dermed bidrager til at sikre en høj forbrugerbeskyttelse og højne tilliden til erhvervet.

Sagerne har også sat øget fokus på behovet for gennemsigtighed i ejendomsmæglerens rolle over for købere og sælgere af fast ejendom. Det gælder særligt for så vidt angår lovens forbud mod, at en ejendomsmægler både er formidler og køber i samme handel. Endvidere har der været problemer omkring mæglerens oplysningspligt om særlige økonomiske eller personlige interesser i handelen og mæglerens bestilling af tilstandsrapporter m.v. hos bygningsagkyndige. Sagerne har vist, at der er behov for at skærpe og præcisere de regler, som regulerer ejendomsmæglerens rolle i bolighandelen, for at sikre, at køberne får tilstrækkelig og gennemsigtig information. Derudover er der behov for, at forbrugeren kender ejendomsmæglerens ejer- og samarbejdsforhold.

Derfor foreslås en række initiativer til at sikre forbrugerbeskyttelsen og tilliden til erhvervet, også i fremtiden. De konkrete sager, der har aktualiseret et behov for skærpede, har alle vedrørt registrerede ejendomsmæglere. De foreslåede initiativer er på den baggrund alene rettet mod denne personkreds. Initiativerne kan opdeles i 2 kategorier:

- 1) Skærpede og hurtigere sanktioner overfor ejendomsmæglere.

Heri indgår forslaget om oprettelse af et disciplinærnævn, der kan idømme ejendomsmæglere høje bøder samt begrænse og frakende retten til at være ejendomsmægler (2.2.1.).

- 2) Større gennemsigtighed om ejendomsmæglerens rolle og processen ved projektsalg og budrunder mv.

Heri indgår forslaget om regulering af depositum og garantistillelse for restkøbesummen (2.2.2), præcisering af mæglerens udtræden som formidler i en handel (2.2.3), skærpe af oplysningspligten (2.2.4), regulering af budrunder (2.2.5) og øget information om samarbejdsaftaler mellem mæglervirksomheder og andre virksomheder (2.2.6).

2.2. Indhold

2.2.1. Oprettelse af et disciplinærnævn

De eksisterende sanktionsmuligheder for overtrædelse af en række af lovens bestemmelser er bøde og i særlige tilfælde frakendelse af retten til at være ejendomsmægler (sletning af ejendomsmæglerregistret). Endvidere kan Klagenævnet for Ejendomsformidling, som er et privat klagenævn oprettet efter forbrugerklage-loven, afsige kendelser om erstatning til forbrugeren og fortabelse af salær for ejendomsmægleren. Endelig har Dansk Ejendomsmæglerforening et Etisk Råd, der kan udtale kritik og pålægge sine medlemmer bøder.

Praksis i dag viser, at der ved domstolene gennemføres få straffesager vedrørende overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom. Hvis en sag fører til domfældelse, er bøden normalt af begrænset størrelse.

For at styrke overvågningen af ejendomsmæglermarkedet og sikre en effektiv håndhævelse af reglerne foreslås det, at der oprettes et disciplinærnævn, som skal behandle klager over ejendomsmæglere for overtrædelser af loven og tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik. Et sådant nævn kendes allerede fra revisorområdet, hvor der er gode erfaringer med en hurtig sagsbehandling og sanktionering.

Disciplinærnævnet vil bestå af en formand, som skal være dommer, og mindst 6 andre medlemmer, der er ligeligt fordelt mellem personer med særligt kendskab til ejendomshandel, repræsentanter for forbrugerne og repræsentanter for ejendomsmæglerne.

Det foreslås, at disciplinærnævnet skal kunne tildele en ejendomsmægler en advarsel og pålægge en personlig bøde på op til 300.000 kr. Ejendomsmæglerens virksomhed skal ligeledes kunne tildeles en bøde, der kan være på op til 750.000 kr.

Derudover skal disciplinærnævnet kunne frakende eller begrænse en ejendomsmægler adgang til at udøve erhvervet for en begrænset periode fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre. Det kan ske, hvis en ejendomsmægler har udøvet grov eller gentagen forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed, og det må antages, at ejendomsmægleren ikke i fremtiden vil udøve sin virksomhed på forsvarlig måde. Begge krav skal være opfyldt for, at begrænsning i ejendomsmæglerens adgang til at udøve erhvervet eller rettighedsfrakendelse kan ske.

Der vil være direkte klageadgang til disciplinærnævnet, dvs. at enhver, som har en retlig interesse heri, kan klage over en ejendomsmægler eller en ejendomsmæglervirksomheds overtrædelse af reglerne. Desuden vil Klagenævnet for Ejendomsformid-

ling, branche- og forbrugerorganisationer samt relevante offentlige myndigheder få adgang til at indbringe klager for disciplinærnævnet.

Forbrugeren vil fortsat kunne klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling med krav om erstatning til forbrugeren og fortabelse af salær for ejendomsmægleren. Endvidere vil Dansk Ejendomsmæglerforenings etiske råd fortsat kunne udtale kritik og pålægge bøder til sine medlemmer.

Det foreslås, at disciplinærnævnet skal have kompetence til at behandle sager vedrørende registrerede ejendomsmæglere. Sager vedrørende overtrædelser begået af personer, der ikke er registrerede ejendomsmæglere, men som er omfattet af loven (bl.a. rådgivere og udbydere), kan således ikke indbringes for disciplinærnævnet, men vil som hidtil skulle behandles ved domstolene. Hvis der er tale om sager mod advokater vil sagen være omfattet af Advokatnævnets kompetence.

Der tages med nærværende lovforslag alene stilling til, hvilket sanktionsniveau der skal være udgangspunktet ved *disciplinærnævnets* afgørelse af sager mod ejendomsmæglere. Lovforslaget omhandler således ikke spørgsmålet om, hvilket sanktionsniveau der bør gælde, når *domstolene* pådømmer sager om overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom. Pådømmelse ved domstolene kan komme på tale både i de tilfælde, hvor overtrædelser er begået af en, der ikke er registreret ejendomsmægler, og i de tilfælde, hvor sagen nok vedrører en registreret 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 lov om omsætning af fast ejendom, bør behandles og sanktioneres ved domstolene.

Det forudsættes imidlertid, at de hensyn, der ligger bag den foreslåede ordning 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 lov om omsætning af fast ejendom. Det behov for en markant sanktionering af de omhandlede lovovertrædelser, der ligger til grund for lovforslaget, 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 forbrugeren, eller ved særligt grove eller gentagne overtrædelser.

Af centrale bestemmelser i den forbindelse kan bl.a. nævnes lovens § 7, der omhandler rådgiveres oplysningspligt i forhold til forbrugeren. En rådgiver skal i dag oplyse om enhver særlig økonomisk eller personlig interesse i forbrugers 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 § 7 svarer til oplysningsforpligtelsen for ejendomsformidlere efter lovens § 16. En ejendomsformidlers overtrædelse af § 16 vil kunne indbringes for disciplinærnævnet, mens en rådgivers overtrædelse af § 7 vil kunne indbringes for domstolene. Oplysningspligten i §§ 7 og 16 skærpes i øvrigt med lovforslaget, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 3 og 8, således at der fremover skal oplyses om enhver økonomisk eller personlig interesse.

Lovens § 8 indeholder endvidere de generelle krav, der skal være opfyldt for at kunne udøve virksomhed som ejendomsformidler. Blandt andet skal en ejendomsformidler have en forsikring som sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod vedkommende i anledning af dennes virksomhed som ejendomsformidler. Med lov nr. 605 af 24. juni 2005 blev der åbnet mulighed for, at andre end ejendomsmæglere, advokater og visse finansielle virksomheder kan være ejere eller medejere af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Samtidig blev der indført krav om, at enhver ejendomsformidlingsvirksomhed skal have en virksomhedsforsikring svarende til den, som gælder for den enkelte ejendomsformidler. Pligten til at tegne en virksomhedsforsikring gælder uanset, hvem der udgør den bagvedliggende ejerkreds eller virksomhedens ledelse. Unnlader virksomheden at opfylde forsikringskravet, vil ansvarlige ejere eller medlemmer af ledelsen, som ikke er registrerede ejendomsmæglere, ikke kunne indbringes for disciplinærnævnet, men for domstolene.

Desuden er betegnelsen »ejendomsmægler« efter lovens § 25, stk. 1, en beskyttet titel, der alene må anvendes af ejendomsmæglere, som er optaget i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens register over ejendomsmæglere. Endvidere må ingen andre anvende betegnelser, der kan forveksles hermed. Overtrædelse af bestemmelsen er i dag strafsanktioneret efter § 32, stk. 1. Det er imidlertid vigtigt, at forbrugeren kan stole på, at titlen »ejendomsmægler« eller lignende betegnelse alene bliver anvendt af personer, der har gennemgået den fornødne uddannelse til at kunne bestride hvervet som ejendomsmægler, og som har tegnet

den lovpligtige ansvarsforsikring og garantistillelse. Hidtil har bødeniveauet for overtrædelse af bestemmelsen ligget på mellem 5.000 kr. og 10.000 kr.

2.2.2. *Hjemmel til at fastsætte regler om deponering og garantistillelse for købesummen*

Ved køb af fast ejendom betaler køber typisk både depositum og stiller garanti for den resterende købesum, allerede når køber underskriver købsaftalen. På dette tidspunkt ved køber ofte ikke, om sælger efterfølgende vil acceptere og underskrive tilbudet, så aftalen bliver bindende.

Køber skal således ofte deponere et beløb hos ejendomsmægleren og stille en bankgaranti, før sælger har skrevet under på købsaftalen. Køber modtager ikke forrentning af de deponerede midler frem til overtagedesdagen, og køber afholder omkostningerne til garantistillelse før, at køber ved om handelen reelt bliver til noget.

Det er særligt problematisk ved projektsalg, hvor sælger normalt først underskriver købsaftalen adskillige måneder efter køber. I projektsalg kan køber således bl.a. miste forrentning af det deponerede beløb over længere tid.

Sælger har imidlertid behov for at kunne sikre, at der er tale om seriøse købere. Det er ofte nødvendigt, at der er et vist omfang af seriøse købere, f.eks. købere til 60 pct. af boligerne i et projektbyggeri, før investorerne, herunder realkreditinstitutterne, er i stand til at beslutte, om byggeriet skal realiseres. Sådanne krav stilles ofte, når der er tale om en mindre entreprenør. Ved fastsættelse af regler for depositum og garantistillelse er det således vigtigt at sikre, at det private nybyggeri ikke hæmmes.

Samtidig er den nuværende procedure ved deponering og garantistillelse ofte uigennemsigtig for forbrugerne. Det er derfor nødvendigt at fastsætte regler, som skaber større gennemsigtighed omkring deponering og bankgaranti – både i almindeligt salg og i projektsalg - som tager hensyn til både sælgers og købers interesser.

Det foreslås derfor, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen får hjemmel til at fastsætte nærmere regler om depositum og garantistillelse for restkøbesummen, både i almindeligt salg og ved projektsalg. Den nærmere udformning af bekendtgørelsen vil ske med inddragelse af de relevante interessenter.

For så vidt angår krav om depositum vil reglerne medføre, at der fortsat er aftalefrihed med hensyn til, om køber ved projektsalg skal stille depositum, før sælger har skrevet under på købsaftalen. Reglerne vil imidlertid betyde, at sælger/mægler ikke ved alminde-

ligt salg må kræve depositum fra køber, før sælger har skrevet under. Både ved almindeligt salg og ved projektsalg vil køber få refunderet pengene med renter, hvis handelen ikke gennemføres. Gennemføres handelen, vil køber få pengene forrentet af sælger/mægler frem til overtagedesdagen. Reglerne vil blive udformet under hensyntagen til, at ejendomsmæglerens råden over de deponerede midlerne skal give køberne tilstrækkelig sikkerhed.

For så vidt angår garantistillelse skal reglerne sikre, at sælger – både ved almindeligt salg og ved projektsalg – ikke må kræve garantistillelse for restkøbesummen, før sælger har skrevet under på købsaftalen. Dette vil give sælger et incitament til at underskrive købsaftalen hurtigt, hvilket vil medvirke til, at køber ikke går rundt i uvished i lang tid. Ved projektsalg af endnu ikke opførte boliger skal sælger senest underskrive umiddelbart efter påbegyndelsen af støbning af fundament. Dette skal fremgå klart af købstilbuddet. Reglerne skal sikre, at køber ikke bliver pålagt unødige udgifter til garantistillelser i perioden op til, at sælger underskriver købsaftalen, uanset om der er tale om salg af eksisterende byggeri eller projektbyggeri.

2.2.3. *Præcisering af reglerne om mæglerens udtræden som formidler i en ejendomshandel*

Det følger af de gældende regler, at ingen må være formidler for begge parter i samme handel. Dette sikrer, at en formidler er loyal overfor sit opdrag, da ingen formidler kan varetage både købers og sælgers interesser i den samme ejendomshandel. Begge parter kan have brug for at have hver deres rådgiver. En formidler er desuden forpligtet til at rådgive den anden part i en hushandel om behov og mulighed for at søge egen rådgiver.

Det gælder derfor allerede i dag, at i tilfælde, hvor en formidler selv ønsker at erhverve en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge, skal formidleren udtræde af formidlingsaftalen for ikke at komme i loyalitetskonflikt med sælger. Dette fremgår endvidere af praksis fra både domstolene og Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Der har imidlertid i praksis været tvivl om, hvornår en formidler kan anses for at være udtrådt af en handel, da der ikke foreligger klare retningslinjer herfor. Det vurderes derfor at være hensigtsmæssigt at præcisere, hvornår udtræden skal anses for at være sket.

Det foreslås, at en formidler, der ønsker at købe en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge, skal udtræde af handelen ved skriftligt at opsiges formidlingsaftalen med sælger, frasige sig sit vederlag samt rådgive sælger om behov og mulighed for at søge an-

den rådgiver. Først når disse dokumentationskrav er opfyldt, kan formidlerens udtræden anses for sket, og først herefter kan den tidligere formidler på lige fod med andre potentielle købere afgive bud på ejendommen uden at komme i konflikt med loven. Ejendomsformidlerens manglende efterlevelse af disse krav vil stride mod de helt grundlæggende betragtninger i loven om, at forbrugeren skal sikres klarhed og gennemskuelighed ved ejendomshandel.

2.2.4. Skærpelse af formidlers og rådgivers oplysningspligt og flere standarddokumenter

En ejendomsformidler er i dag forpligtet til at oplyse begge parter i en handel om formidlerens særlige økonomiske eller personlige interesser i, om handelen indgås, eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom.

For at styrke gennemsigtigheden for forbrugerne, blev tidspunktet for oplysningspligten ved den seneste lovændring (lov nr. 605 af 24. juni 2005) fremrykket således, at oplysningerne skal gives til køber allerede i salgsopstillingen, og ikke først når køber forelægges de vilkår eller forhold, som formidleren har en særlig interesse i, f.eks. købsaftalen. Ændringen betyder, at sælger og køber på et tidligt tidspunkt bliver opmærksom på ejendomsformidlerens særlige interesser, samarbejdsaftaler m.v.

En række af de sager om ejendomsmæglere, der har været fremme henover sommeren 2005, har drejet sig om manglende efterlevelse af oplysningspligten, og har vist, at der er behov for at skærpe oplysningspligten. For at processerne ved en ejendomshandel er tilstrækkelige gennemskuelige er det vigtigt at sikre, at forbrugerne fuldt ud gøres opmærksom på, hvilke egeninteresser en ejendomsformidler kan have i handelen.

Det foreslås derfor, at udgangspunktet fremover bliver, at ejendomsformidleren skal oplyse om enhver økonomisk eller personlig interesse, som denne har i handelen. Herved undgås fortolkningstvivel om omfanget af oplysningspligten.

Ejendomsformidleren skal således fremover ikke blot oplyse om formidlerens særlige økonomiske og personlige interesser, men om enhver økonomisk og personlig interesse i, om handelen indgås, eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom. Skærpelsen til »enhver« indebærer, at ejendomsformidleren skal oplyse om enhver interesse, uanset størrelsen, og uanset om den er direkte eller indirekte.

Som hidtil skal ejendomsformidleren dog ikke oplyse om sin salærinteresse. Endvidere bør der ikke stilles krav om, at formidleren skal være forpligtet til at oplyse om interesser f.eks. i form af medejerskab i ejendommen via opsparing i større investeringsforeninger eller gennem pensionsopsparing i en pensionskasse, hvis ejerskabet må betragtes som meget indirekte eller så ubetydeligt, at ejendomsformidleren ikke har kunnet forventes at have et opdateret kendskab hertil.

Manglende efterlevelse af oplysningspligten vil stride mod de helt grundlæggende betragtninger i loven om, at forbrugeren skal sikres klarhed og gennemsigtighed i forbindelse med en bolighandel.

Endvidere foreslås det, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen får hjemmel til at fastsætte nærmere regler om, hvordan ejendomsformidleren skal opfylde oplysningspligten. Det gælder både i relation til oplysninger om økonomiske og personlige interesser og oplysninger om provisioner, rabatter og andet vederlag.

Det er hensigten at udnytte hjemlen til at fastsætte nærmere regler om, hvordan oplysningerne skal fremgå af de enkelte dokumenter, bl.a. formidlingsaftale og salgsopstilling, herunder hvor i dokumenterne oplysningerne skal fremgå.

Der skal bl.a. indføres regler om, at en formidler er forpligtet til at afgive en »negativ erklæring«, hvor denne erklærer, at formidleren ikke har nogen personlig eller økonomisk interesse i handelen udover den sædvanlige salærinteresse.

Reglerne i lovens kapitel 3 om formidlerens oplysningspligt svarer som udgangspunkt til reglerne i lovens kapitel 2 om rådgivers oplysningspligt. Det foreslås derfor, at rådgivers oplysningspligt ændres på samme måde, således at der gælder enslydende oplysningskrav for både formidlere og rådgivere. For rådgivere skal der også kunne fastsættes nærmere regler i en bekendtgørelse om, hvor og hvordan oplysningerne skal gives til forbrugerne.

For at sikre øget digitalisering og gennemsigtighed for forbrugerne, bl.a. via boligportalen »Boligejer.dk«, foreslås det i tilknytning til skærpelsen af formidlerens oplysningspligt, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen skal kunne fastsætte nærmere regler om brug af standarddokumenter på flere områder end i dag. Hidtil har styrelsen kunnet fastsætte nærmere regler om standardkøbsaftaler og indholdet i formidlingsaftaler. Det vurderes imidlertid at være hensigtsmæssigt, at der også for andre dokumenter i forbindelse med ejendomshandel kan fastsættes krav til indholdet af standarddokumenterne. Særligt kan det være hensigtsmæssigt at fastsætte form- og oplysningskrav

for de købstilbud, der anvendes ved salg af endnu ikke opførte boliger (projektsalg), således at forbrugerne bl.a. får oplysning om, at der ikke er tale om en endelig aftale, før både køber og sælger har skrevet under. Herudover vil der bl.a. kunne stilles krav til udformningen og benævnelsen af de dokumenter, der anvendes i forbindelse med en handel, f.eks. dokumenter om deponering, garantistillelse, formidlingsaftale, købsaftaler m.v. I relation til købsaftaler kan det eksempelvis imødekomme tvivl hos forbrugeren om, hvorvidt der er tale om et købstilbud, en reservation eller lignende.

2.2.5. *Hjemmel til at fastsætte regler om budrunder*

Licitations salg er ikke i dag reguleret i lov om omsætning af fast ejendom, men Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet har i samarbejde fastsat etiske regler om licitationssalg.

Licitations salg (salg gennem budrunder) er blevet et mere og mere anvendt koncept. Licitations salg indebærer, at potentielle købere opfordres til at komme med et købstilbud i en lukket kuvert inden for en fastsat frist. En budrunde kan være fordelagtig for sælger, fordi flere interesserede kan byde på en ejendom og dermed sikre, at boligen sælges til den højeste opnåelige pris på markedet. I en budrunde kan sælger som ved almindeligt salg selv vælge, hvem boligen skal sælges til, uafhængigt af hvem der har budt højest.

Der har i den seneste tid været rejst kritik af budrunderne, da mange købere har oplevet manglende åbenhed og skuffede forventninger omkring forløbet. Det har bl.a. skyldtes, at køber skal byde på ejendommen uden at kende de øvrige bud, samt at køber ikke efterfølgende kan få indsigt i de afgivne bud. Først efter købers fortrydelsesret er udløbet kan køber kræve at få at vide, hvad de øvrige interesserede har budt, eller om de øvrige måske alligevel ikke er kommet med et bud. Forbrugerne har i nogle situationer været i tvivl om, hvorvidt handelen er foregået på en saglig måde. Særligt, hvor det har vist sig, at der kun har været afgivet bud fra en enkelt budgiver eller køber, således at budgiveren eller køberen reelt set har budt med sig selv.

Der er derfor behov for at regulere budrunderne, således at budrunderne kan foregå på en fair måde for både sælger, budgiver og køber, og så der sikres størst mulig åbenhed omkring de afgivne bud. Der er især behov for at sikre gennemsigtighed på et tidligt tidspunkt for budgiver og køber med hensyn til, hvor mange der har budt på ejendommen, og hvilke beløb der er budt. Selv mistanke om uregelmæssigheder er ødelæggende for tilliden mellem aktørerne på markedet. De frivillige normer, som branchen sammen med

Forbrugerrådet har lavet for budrunder, kan alene håndhæves overfor de ejendomsmæglere, som er tilsluttet brancheorganisationen.

Det foreslås derfor, at der indføres en hjemmel til, at økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om budrunder, herunder om budgivers eller købers ret til oplysninger om de afgivne bud. Hjemlen vil også kunne udnyttes for at sikre at ejendomsformidlere, som ikke er tilknyttet en brancheorganisation, og som ikke er forpligtet til at overholde Dansk Ejendomsmæglerforenings og Forbrugerrådets normer for budrunder, også omfattes af reglerne.

Ved den nærmere fastlæggelse af reglerne i bekendtgørelsesform vil der kunne hentes inspiration fra de norske regler om budgivning ved ejendomshandel. I Sverige findes som i Danmark ingen lovregulering af budrunder.

I Norge blev der i 2002 indsat en hjemmel til, at der kan fastsættes nærmere regler om budgivning og ret til at få oplysninger om bud og budgivere. Formålet med hjemlen var, at der kan fastsættes regler, som bidrager til øget gennemsigtighed og som forebygger forsøg på svindel under en budproces.

Den norske hjemmel er udnyttet ved en bekendtgørelse fra 2004, som fastsætter regler om indsyn i budjournalen. Budjournalen er en liste, som ejendomsmægleren er forpligtet til at lave over bud og budgivere. Efter reglerne kan køberen, efter at en handel er kommet i stand, kræve fuldt indsyn i budjournalen. Endvidere kan en budgiver, efter at en handel er kommet i stand, eller budgivningen er afsluttet uden at handel er kommet stand, kræve at få en kopi eller udskrift af budjournalen, dog uden oplysning om budgivers identitet.

I Norge findes der ingen mulighed for køber til at fortryde et ejendoms køb. Det har man i Danmark mulighed for i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, som indeholder en fortrydelsesfrist på 6 hverdage. Ved fastlæggelsen af de nærmere regler skal det derfor bestemmes, om budgivers eller købers ret til oplysning om de afgivne bud, skal gælde før eller efter fortrydelsesretten er udløbet. Det er hensigten, at oplysningerne skal være tilgængelige så tidligt som muligt for budgiver og køber. Imidlertid skal der tages højde for eventuelle ulemper ved, at oplysningerne fremlægges inden udløbet af fortrydelsesfristen. Endvidere skal reglerne forhindre, at der anvendes budrunder – eller at en budrunde opretholdes – i tilfælde, hvor der kun er én interesseret køber, eller der kun afgives bud fra én budgiver eller køber. I disse tilfælde kan det være en løsning, at handelen overgår til et almindeligt salg med forhandling mel-

lem parterne på baggrund af udbudsprisen. Herudover skal der tages højde for budgiverens behov for at beskytte deres identitet. Fastlæggelsen af reglerne vil ske i samarbejde med interessenterne på området.

2.2.6. Øget oplysning om samarbejdsrelationer mellem ejendomsformidlingsvirksomheder og andre virksomheder.

Allerede i dag skal en formidlingsvirksomhed oplyse om forbindelsen til finansielle virksomheder som banker, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber i navnet på formidlingsvirksomheden eller i forbindelse hermed, hvis den finansielle virksomhed er ejer af eller har væsentlige ejerinteresser m.v. i formidlingsvirksomheden.

For at styrke gennemsigtigheden for forbrugerne foreslås det at udvide oplysningspligten til at gælde enhver samarbejdsrelation, uanset om samarbejdsparten har ejerinteresser i formidlingsvirksomheden. Oplysningspligten skal dog kun gælde, hvor formidlingsvirksomheden i kraft af samarbejdsaftalen er forpligtet til at virke for afsætningen af finansielle eller andre ydelser i tilknytning til fast ejendom. Oplysningspligten vil gælde uanset, om formidlingsvirksomheden modtager provisioner, rabatter eller andet vederlag fra samarbejdsparten.

2.2.7. Bistand til rekvirering af byggeteknisk gennemgang (tilstandsrapporter)

Dansk Ejendomsmæglerforening og økonomi- og erhvervsministeren indgik den 6. februar 2004 en aftale, som indeholder retningslinjer for ejendomsmægleres bistand til sælgere i forbindelse med rekvirering af tilstandsrapporter.

Det fremgår bl.a. af aftalen, at ejendomsmægleren ikke på sælgers vegne må indgå aftale om rekvirering af eller foretage afregning for tilstandsrapporter og energimærkning. Formålet med aftalen er at sikre, at de bygningssagkyndige og energikonsulenterne er uvidlige og uafhængige af interesser, der kan påvirke deres arbejde.

De omtalte retningslinjer gælder kun for medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Det foreslås derfor, at der fastsættes generelle regler, som således gælder for alle ejendomsformidlere uanset organisationstilknytning. Reglerne svarer i øvrigt til de gældende retningslinjer i ministerens aftale med Dansk Ejendomsmæglerforening.

Om den nærmere baggrund for forslaget henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 11.

2.3. Ændringer i erhvervslejeloven og lejeloven

I lovforslagets §§ 2 og 3 er medtaget mindre ændringer af erhvervslejeloven og lejeloven. Ændringerne knytter sig til de ændringer, der i forbindelse med revisionen af lukkeloven i juni 2005 ved lov nr. 606 af 24. juni 2005 blev foretaget i de nævnte love. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets §§ 2 og 3.

2.4. Ændringer i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

I lovforslagets § 4 er foretaget ændringer i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Ændringerne indebærer, at der etableres en hjemmel til at fastsætte regler om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for bygningssagkyndige, der har fået tildelt en advarsel eller fået beskikelsen inddraget. Formålet er at styrke forbrugeroplysningen. Samtidig er det hensigten at forbedre tilstandsrapporternes kvalitet og sikre lige konkurrencevilkår blandt de bygningssagkyndige. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 4.

3. Økonomiske og administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner

Oprettelse og drift af et disciplinærnævn vil ikke have konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner. Det skyldes, at nævnet vil være brugerfinansieret. Forslaget vil have positive økonomiske konsekvenser for staten, da bøder, som nævnet idømmer, vil tilfalde statskassen.

Forslaget vurderes i øvrigt ikke at ville have økonomiske eller administrative konsekvenser for kommuner eller amtskommuner.

Ændringerne i erhvervslejeloven og lejeloven vurderes ikke at have konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Forslaget om at oprette et disciplinærnævn indebærer, at samtlige ejendomsmæglerne skal bidrage til finansieringen af nævnets drift.

Under forudsætning af, at der vil være et årligt antal sager på ca. 50 – skønnet på baggrund af klagenævnets vurdering og antal årlige sager på revisorområdet samt omkostningerne hertil – må det forventes, at de direkte økonomiske konsekvenser for ejendomsmæglerne til dækning af driften vil beløbe sig til ca. 1 mio. kr. om året. Der er ca. 2800 registrerede ejendomsmæglerne til at dække disse udgifter. Dette vil betyde et årligt gebyr pr. ejendomsmægler på ca. 350-450 kr.

Det foreslås, at gebyrerne ligesom på revisorområdet kan reguleres hvert år ved bekendtgørelse, så der alene opkræves et gebyr, som svarer til de konkrete udgifter.

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

Forslaget indebærer administrative konsekvenser for erhvervslivet. Forslaget har været sendt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering med henblik på en vurdering af, om forslaget skal forelægges Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanel. Centret vurderer, at skærpsen af pligten for ejendomsmæglere og -formidlere vil medføre administrative byrder i et beskedent omfang, som ikke berettiger til, at forslaget forelægges et virksomhedspanel. Idet der er tale om en rammelov, kan de efterfølgende bekendtgørelser dog indeholde forpligtelser, der kan medføre administrative byrder for erhvervslivet. De efterfølgende bekendtgørelser vil derfor blive vurderet af Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering med henblik på en eventuel forelæggelse for Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanel.

Lovforslaget kan på sigt forventes at medføre positive strukturelle virkninger, fordi det vil bidrage til større åbenhed i branchen, hvilket vil styrke konkurrencen i markedet.

Da ændringerne i erhvervslejeloven og lejeloven er en præcisering af retstilstanden, vurderes lovforslaget ikke at have konsekvenser for erhvervslivet.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Oprettelsen af et disciplinærnævn vil sikre hurtigere behandling af klager over ejendomsmæglere til gavn for borgerne. Forslaget vurderes dog ikke som sådan at indebære administrative konsekvenser for borgerne.

6. Konsekvenser for miljøet

Lovforslaget har ikke konsekvenser for miljøet.

7. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

8. Høring

Lovforslaget har været sendt i høring hos Advokatsamfundet, Amtsrådsforeningen i Danmark, Andelsboligforeningernes Fælles Repræsentation, Associerede Danske Arkitekter, Beskæftigelsesministeriet, Boligselskabernes Landsforening, Bosam, Bygge-, Anlægs- og Trækartellet, Byggeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Arkitektvirksomheder, Dansk Byggeri, Danske Dagblades Forening, Dansk Handel & Service, Dansk Industri, Dansk Landbrug, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Den Danske Landinspektørforening, De tekniske installatørers organisation, Domstolsstyrelsen, Ejendomsmæglerernes Landsorganisation, Energistyrelsen, Finansministeriet, Finansrådet, Finans og Leasing, Forbrugerrådet, Foreningen af bygningsagkyndige og energikonsulenter i Danmark, Foreningen af Registrerede Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Forsikring og Pension, Forsvarsministeriet, Frederiksberg Kommune, Grundejernes Landsorganisation, HTS – Handel, Transport og Serviceerhvervene, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Ingeniørforeningen i Danmark, Jydske Grundejerforeninger, Kommunernes Landsorganisation, Kulturministeriet, Københavns Kommune, Landbrugets Rådgivningscenter, Landbrugsrådet, Landsbyggefonden, Landsorganisationen i Danmark, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Liberale Erhvervs Råd, Miljøministeriet, Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, Parcelhusejernes Landsforening, Præsidenten for Københavns Byret, Præsidenten for retten i Odense, Præsidenten for retten i Roskilde, Præsidenten for retten i Ålborg, Præsidenten for retten i Århus, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditrådet, Sammenslutningen af Danske Pantebrevshandlere, Skatteministeriet, Socialministeriet, Statsministeriet, Udenrigsministeriet og Undervisningsministeriet.

9. Oversigt

	Positive konsekvenser/ mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Bøder, der idømmes af disciplinærnævnet, vil tilfalde statskassen.	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og amtskommuner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Disciplinærnævnet vil være brugerfinansieret. Hver ejendomsmægler vil ca. betale 350-450 kr. årligt for drift af nævnet.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	<p>Forslaget indebærer administrative konsekvenser for erhvervslivet. Forslaget har været sendt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering med henblik på en vurdering af, om forslaget skal forelægges Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanel. Centret vurderer, at skærpelsen af pligten for ejendomsmæglere og -formidlere vil medføre administrative byrder i et beskedent omfang, som ikke berettiger til, at forslaget forelægges et virksomhedspanel. Idet der er tale om en rammelov, kan de efterfølgende bekendtgørelser dog indeholde forpligtelser, der kan medføre administrative byrder for erhvervslivet. De efterfølgende bekendtgørelser vil derfor blive vurderet af Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering med henblik på en eventuel forelæggelse for Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanel.</p> <p>Lovforslaget kan på sigt forventes at medføre positive strukturelle virkninger, fordi det vil bidrage til større åbenhed i branchen, hvilket vil styrke konkurrencen i markedet.</p>

	Positive konsekvenser/ mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Administrative konsekvenser for borgerne	Oprettelsen af et disciplinærnavn vil sikre hurtigere behandling af klager over ejendomsmæglere til gavn for borgerne. Forslaget vurderes dog ikke som sådan at indebære administrative konsekvenser for borgerne.	
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten m.v.	Forslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Der er tale om en konsekvensændring som følge af lovforslag L 156, hvor bestemmelsen blev ændret under 2. behandlingen. Ændringen indebærer, at henvisningerne til § 17 i bestemmelsen bliver korrekte. Der foretages ingen materielle ændringer i bestemmelsen.

Til nr. 2

Licitationsalg er ikke i dag reguleret i lov om omsætning af fast ejendom, men Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet har i samarbejde fastsat etiske normer for licitationsalg.

Det foreslås, at der indføres en hjemmel til, at økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om licitationsalg (salg ved budrunder) og om ret til oplysning om de afgivne bud. Forslaget skal ses i lyset af den kritik, der har været af brugen af lukkede budrunder, hvor budgiver oplever ringe gennemsigtighed, uklare kriterier og skuffede forventninger.

Hjemlen skal gøre det muligt at fastsætte nærmere regler om budrunder, som sikrer øget gennemsigtighed for budgiver og køber. Det er hensigten, at der skal være den størst mulige åbenhed omkring de afgivne bud, uden at det går ud over forbrugerbeskyttelsen. Ved fastlæggelsen af reglerne skal der tages højde for købers fortrydelsesret og behovet for at beskytte oplysninger om budgivers identitet. Endvidere skal reglerne forhindre, at der anvendes budrunder - eller at en budrunde opretholdes - i tilfælde, hvor der kun er én interesseret køber, eller der kun afgives bud fra én budgiver eller køber. I disse tilfælde kan det være en løsning, at handelen overgår til et almindeligt salg med forhandling mellem parterne på baggrund af udbudsprisen.

Hjemlen vil også kunne udnyttes i relation til de ejendomsformidlere, som ikke er tilknyttet Dansk Ejendomsmæglerforening, og som ikke er forpligtet til at overholde de af branche- og forbrugerorganisationerne indgåede normer for budrunder.

Til nr. 3

Efter den gældende bestemmelse i § 7, stk.1, skal en rådgiver oplyse om dennes særlige økonomiske eller personlige interesse i forbrugerens valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom.

Efter stk. 2 skal rådgiveren endvidere oplyse om, hvorvidt rådgiveren modtager provision eller andet vederlag. Denne bestemmelse er senest ændret ved lov nr. 605 af 24. juni 2005, hvorefter rådgiveren også skal oplyse om eventuelle rabatter. Endvidere er der fastsat regler om, hvornår rådgiveren skal forelægge oplysningerne for forbrugerne. Ændringen træder i kraft den 1. juli 2006.

Formålet med oplysningspligten er at skærpe forbrugerens opmærksomhed på forhold, som kan have betydning for rådgiverens anbefaling af forskellige produkter i tilknytning til ejendomshandel og derved forbrugerens valg.

Det foreslås at ændre ordlyden af bestemmelsens stk. 1, således at en rådgiver fremover skal oplyse om *enhver* økonomisk eller personlig interesse i forbindelse med forbrugerens valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til handelen.

Herved skal rådgiveren ikke blot oplyse om særlige økonomiske og personlige interesser, men om *enhver* økonomisk og personlig interesse. Skærpelsen til »enhver«
indebærer, at rådgiveren skal oplyse om enhver interesse, uanset størrelsen eller uanset om den er direkte eller indirekte.

Ændringen skal ses i sammenhæng med skærpelsen af oplysningsforpligtelsen for formidlere, jf. forslagens § 1, nr. 8. Både for rådgivere og formidlere, der

yder rådgivning af forbrugere i forbindelse med omsætning af fast ejendom, er det vigtigt at sikre åbenhed og ensartede oplysninger overfor forbrugerne.

Med ændringen sikres tillige, at der ikke opstår fortolkningstvivl i forhold til, hvilke oplysninger der skal gives til forbrugerne for at opfylde oplysningskravet.

Uanset skærpsen af bestemmelsen kan en rådgivers ejerskab eller medejerskab af en ejendom blive så indirekte eller ubetydeligt, at det knapt vil være muligt og ikke kan forventes, at rådgiveren har et opdateret kendskab hertil. Det gælder eksempelvis medejerskab via større investeringsforeninger eller pensionsopsparing gennem en pensionskasse. En sådan interesse vil ikke være omfattet af oplysningspligten i bestemmelsen.

Til nr. 4

Efter de gældende regler skal en rådgiver oplyse forbrugeren om særlige økonomiske og personlige interesser efter § 7, stk. 1. Endvidere skal rådgiveren oplyse om modtagelse af provision, rabat eller andet vederlag efter § 7, stk. 2. Det har ikke hidtil været reguleret, hvornår og hvordan oplysningerne skal gives til forbrugeren. Med lov nr. 605 af 24. juni 2005 blev det imidlertid bestemt, at oplysninger efter § 7, stk. 2, skal gives skriftligt og samtidig med, at forbrugeren forelægges de vilkår eller forhold, som rådgiveren har en særlig interesse i, jf. § 7, stk. 1.

Med lovforslagets § 1, nr. 3, foreslås det at skærpe oplysningspligten for rådgivere. Samtidig er det hensigten at stille nærmere krav til, hvordan og hvor udførligt oplysningerne gives til forbrugerne. Derfor foreslås det, at der indføres en hjemmel til, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvorledes oplysninger i henhold til § 7, stk. 1 og 2, skal videregives 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 lettil-

gængelig måde og, at oplysningerne er synligt fremhævet i forhold til resten af teksten.

I bekendtgørelsen skal der indføres regler om, at en rådgiver skal afgive en »negativ erklæring«, hvor det erklæres, at rådgiveren ikke har nogen personlig eller økonomisk interesse i handelen eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom udover den sædvanlige salærinteresse. Tilsvarende gælder for formidlere efter lovforslagets § 1, nr. 9.

Til nr. 5

Efter lovens § 8, stk. 3, er der udstedt regler om deponering mv. i bekendtgørelse nr. 617 af 19. august 1998 om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse og behandling af betroede midler. Bekendtgørelsen regulerer, hvor stort et beløb af købesummen en ejendomsformidler må have deponeret hos sig. Desuden indeholder bekendtgørelsen regler om, hvorledes ejendomsformidleren må råde over de deponerede midler.

Der findes ikke i loven eller bekendtgørelsen regler om købers garantistillelse for betaling af restkøbesummen. Det er således overladt til den almindelige aftalefrihed at regulere dette spørgsmål.

Det foreslås i § 8, stk. 3, sidste pkt., at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen får mulighed for at udfærdige nærmere regler om købers deponering og garantistillelse for købesummen og ejendomsformidlers råden over deponerede midler.

I forbindelse med udfærdigelse af bekendtgørelsen skal der 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 ejendomsmægleren.

I forbindelse med køb af eksisterende byggeri vil købers og sælgers underskrift som regel foreligge indenfor en kortere periode. Købers særlige interesse vil her være at få et depositum forrentet indtil overtagelesesdatoen.

I forbindelse med nybyggeri og projektbyggeri opstår ofte særlige momsretlige spørgsmål, som kan betyde, 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 vil have særlig betydning ved nybyggeri og projektbyggeri, hvor sælgers underskrift foreligger sent i aftaleforløbet.

Det er hensigten, at køber skal have ret til forrentning af deponerede beløb indtil overtagelsesdatoen. 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 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 de nye regler vil det endvidere blive vurderet, hvorvidt de gældende regler om det maksimale beløb, som en ejendomsformidler kan kræve i deponering, er passende, samt om de øvrige regler i forbindelse med ejendomsmæglerens råden over midlerne giver køberen tilstrækkelig beskyttelse. Den nærmere udformning af bekendtgørelsen vil ske med inddragelse af de relevante interessenter.

For advokater er der et særskilt regelsæt om deponering, og advokater vil derfor ikke blive omfattet af de regler, der fastsættes i medfør af bestemmelsen.

Til nr. 6

Dansk Ejendomsmæglerforening har indgået en frivillig aftale om, at en ejendomsmægler skal udlevere informationsmateriale om tilstandsrapporter, ejerskifteforsikringer og energimærkning til sælger. Formålet med informationsmaterialet er at give sælger et godt grundlag for selv at træffe beslutning om valg af bygningssagkyndig eller energikonsulent. Ejendomsmægleren skal også udlevere lister over lokale bygningssagkyndige til sælger.

Forpligtelsen gælder imidlertid kun for medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening. Det foreslås derfor, at der generelt pålægges ejendomsformidlere en pligt til at udlevere informationsmateriale til sælger

om byggeteknisk gennemgang (tilstandsrapport), energimærkning m.v. samt en liste over bygningssagkyndige fra lokalområdet. Endvidere foreslås det, at oplysningspligten til at udlevere informationsmateriale om byggeteknisk gennemgang (tilstandsrapport), energimærkning m.v. også skal gælde over for køber. Det bemærkes, at det kun er bestemmelsens nr. 4, der er ny i forhold til de gældende regler.

Forpligtelsen til at udlevere det pågældende informationsmateriale vil således gælde for alle ejendomsformidlere uanset organisationstilknyningsforhold. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 11.

Til nr. 7

Det følger af lovens § 15, stk. 1, at ingen må være formidler for begge parter i samme handel. Dette medfører, at hvis en formidler selv ønsker at erhverve en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge, skal formidleren som sådan udtræde af handelen. Dette gælder også, hvis formidleren ønsker at erhverve ejendommen via et selskab, som formidleren selv ejer helt eller delvist eller, hvis en nærtstående til formidleren ønsker direkte eller via et selskab at erhverve ejendommen, jf. lovens § 16, stk. 2, om økonomiske og personlige interesser.

I praksis har der imidlertid været tvivl om kravene til dokumentation for, hvornår en formidler anses for udtrådt af en handel. I en række afgørelser fra Klagenævnet for Ejendomsformidling har det været tillagt særlig vægt, om formidleren har modtaget vederlag for formidlingsydelsen.

Med forslaget indføres der krav om, at formidleren skriftligt skal opsiges formidlingsaftalen med sælger og skriftligt frasige sig sit vederlag, før formidleren som sådan kan anses for udtrådt af handelen. Endvidere skal formidleren skriftligt rådgive sælger om behov og mulighed for at søge anden bistand. Alle dele af bestemmelsen er således underlagt krav om skriftlighed.

Lovforslaget medfører således, at der stilles krav om skriftlig opsigelse af den indgåede formidlingsaftale. Da formidlingsaftalen skal indgås skriftligt og kræver formidlerens underskrift, er det naturligt også at kræve, at opsigelsen af formidlingsaftalen skal ske skriftligt med formidlerens underskrift. Dette sikrer, at sælger ikke bør kunne komme i tvivl om, at formidleren ikke længere varetager sælgers, men egne interesser.

Med lovforslaget fastslås det også, at en formidler ikke må oppebære vederlag i tilfælde, hvor formidleren selv ønsker at erhverve en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge. Der skal dog skelnes

mellem situationer, hvor der i formidlingsaftalen mellem sælger og formidleren er indgået aftale om vederlag efter regning og tilfælde, hvor der er indgået aftale om resultatafhængigt vederlag. I situationer, hvor der er aftalt vederlag efter regning, kan formidleren allerede før beslutningen om selv at erhverve ejendommen og før dette oplyses til sælger, have leveret ydelser, som formidleren kan være berettiget til at beregne sig vederlag for. Dette vil ikke være tilfældet, hvor der er aftalt resultatafhængigt vederlag. Ved aftaler om resultatafhængigt vederlag må formidleren derfor frasi-ge sig hele sit vederlag og er derfor ikke berettiget til nogen form for vederlag, hverken i form af kontantbetaling eller nedslag i købsprisen.

Det vil stride mod god ejendomsmægleretik, hvis en formidler, som selv bliver interesseret i at købe en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge, allerede inden formidleren er udtrådt af handelen udnytter situationen til at gå ind i salgsforhandling med sælgeren. Formidleren bør umiddelbart gøre sælger bekendt med årsagen til, at formidleren ikke længere kan forestå formidlingen og udtræde af handelen ved skriftligt at opsiges formidlingsaftalen og frasi-ge sig salæret. Formidleren bør udtræde af handelen ikke bare, når formidleren er helt klar over sin interesse for selv at købe ejendommen, men allerede når formid-leren fornemmer, at interessen – evt. under visse forud-sætninger - vil opstå.

Formidleren skal i forbindelse med sin udtræden skriftligt rådgive sælger om behov og mulighed for at antage en anden formidler til at forestå salget. Dette følger også af lovens § 15, stk. 2, men er eksplicit gen-taget i forslaget til stk. 3 for at understrege vigtighe-den af, at sælgeren i denne situation rådgives om be-hov og mulighed for at antage en anden formidler til at forestå salget. Når formidleren har opfyldt kravet om skriftlig opsigelse af formidlingsaftalen, kravet om skriftlig frasigelse af vederlaget samt skriftligt rådgivet sælger om behov og mulighed for at søge an-den bistand, kan formidleren herefter på lige fod med andre potentielle købere afgive købstilbud på ejen-dommen.

Sælger må selv vurdere, om denne ønsker en anden formidler til at forestå salget. I en situation, hvor for-midleren er udtrådt af handelen for selv at byde på ejendommen, kan forbrugeren dog have særligt behov for råd og vejledning fra en anden rådgiver.

Hvis sælger skulle ønske at indgå en ny formid-lingsaftale med en anden formidler, bør man i øvrigt være opmærksom på, om den nye formidler har en til-knytning til den formidler, der ønsker at erhverve ejendommen. Forarbejderne til § 15 fastslår, at i til-

fælde, hvor en formidlingsvirksomhed udøves fra fle-re forskellige forretningssteder, skal disse betragtes som én formidlingsvirksomhed. Det vil derfor ikke være tilstrækkeligt til at anse en formidler for udtrådt af handelen, at formidlingsopgaven overgives til en kollega i samme forretningssted eller et andet forret-ningssted indenfor samme virksomhed.

I tilfælde, hvor der er tale om flere selvstændige for-midlingsvirksomheder, der arbejder i samme kæde, skal disse opfattes som forskellige formidlingsvirk-somheder. Det er således tilstrækkeligt til at anse en formidler for udtrådt af handelen, at formidlingsopga-ven overgives til en anden selvstændig formidlings-virksomhed indenfor samme kæde.

Til nr. 8

Efter den gældende bestemmelse i § 16, stk. 2, har en formidler pligt til at oplyse om dennes særlige øko-nomiske eller personlige interesser i, om en handel indgås eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom.

Oplysningspligten i § 16 gælder alene for formidle-re, men svarer som udgangspunkt til den oplysnings-pligt, der gælder for rådgivere efter § 7. Bestemmel-sen er udtryk for lovens forbrugerbeskyttende formål og skal sikre, at formidlerens indsats og rådgivning alene er bestemt af parternes interesser og forhold, og ikke af formidlerens egne interesser.

Med lov nr. 605 af 24. juni 2005 blev bestemmelsen ændret således, at formidleren fremover skal give kø-berens oplysninger om eventuelle særlige interesser al-lerede i salgssopstillingen og ikke i forbindelse med de vilkår eller forhold, som formidleren har en særlig in-teresse i, f.eks. købsaftalen. Disse regler træder i kraft den 1. juli 2006.

Henover sommeren 2005 har konkrete sager afdæk-ket overtrædelser af bestemmelserne om oplysnings-pligt, f.eks. i forbindelse med salg af ejendomme, hvori mægleren har ejerinteresse.

Det foreslås at ændre bestemmelsen således, at en formidler fremover skal oplyse om *enhver* økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning hertil. Det gælder uanset størrel-sen, og uanset om den er direkte eller indirekte.

Som hidtil vil formidlerens ejerinteresser være om-fattet af oplysningspligten. Som eksempel på ejerinte-resse kan nævnes en situation, hvor formidleren selv ejer den udbudte ejendom, enten ved direkte ejerskab eller indirekte gennem et eller flere selskaber. På sam-me måde kan formidlerens bonusaftaler med andre

F. t. l. vedr. omsætning af fast ejendom m.v.

tjenesteydere i forbindelse med omsætning af fast ejendom, f.eks. forsikringselskaber eller medier med hensyn til annoncering, påvirke dennes indsats og rådgivning til parten.

Uanset skærpelsen af bestemmelsen kan en formidlers ejerskab eller medejerskab af en ejendom blive så indirekte eller ubetydeligt, at det knapt vil være muligt og ikke kan forventes, at formidleren har et opdateret kendskab hertil. Det gælder eksempelvis medejerskab via større investeringsforeninger eller pensionsopsparing gennem en pensionskasse. En sådan interesse vil ikke være omfattet af oplysningspligten i bestemmelsen.

Enhver personlig interesse hos formidleren i forbindelse med handelen vil også være omfattet af oplysningspligten. Som eksempel herpå kan nævnes situationer, hvor det er formidlerens nærtstående, der ejer den udbudte ejendom eller sidder i ledelsen i det selskab, der sælger den udbudte ejendom. Endvidere kan nærtstående have sådanne forbindelser til andre tjenesteydere i relation til den konkrete formidling, at det skal oplyses overfor parterne.

Opstår interessen for formidleren efter det tidspunkt, hvor besked efter bestemmelsen skal gives i f.eks. salgsoptillingen, skal formidleren give besked til parterne umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår. Dette gælder allerede efter den nuværende lov.

Ændringen af bestemmelsen medfører, at bestemmelsens anvendelsesområde udvides og nye områder vil være omfattet af oplysningspligten fremover. Ændringen af ejerkravene til en ejendomsformidlingsvirksomhed pr. 1. juli 2006 vil betyde, at en mæglers tilknytning til virksomhedens ejer kan betyde, at dette forhold skal oplyses til forbrugere i bl.a. formidlingsaftalen, salgsoptillingen og købsaftalen.

Hvis en formidlingsvirksomhed har flere forretningssteder, der ikke er selvstændige formidlingsvirksomheder, skal en formidler være opmærksom på situationer, hvor forretningssted A har en ejendom til salg, der er ejet af en ansat i forretningssted B indenfor samme formidlingsvirksomhed. Der foreligger herved en interesse, som mægleren har pligt til at oplyse om.

Til nr. 9

Det følger af § 16, stk. 2, at oplysninger om formidlers økonomiske og personlige interesser skal gives til sælger af ejendommen i formidlingsaftalen, og at oplysninger til købere skal gives skriftligt samtidig med, at køberen forelægges de vilkår eller forhold, som formidleren har en særlig interesse i. Dette blev ændret med lov nr. 605 af 24. juni 2005, hvorefter op-

lysningerne desuden skal gives til køber allerede i salgsoptillingen.

Det foreslås, at der indføres en hjemmel for Erhvervs og Selskabsstyrelsen til at fastsætte nærmere regler for, hvorledes oplysninger i henhold til § 16, stk. 2 og 3, skal videregives til forbrugere.

Lovforslaget giver mulighed for at fastsætte præcise regler for, hvordan oplysningerne skal gives, og hvor udførlige disse skal være. Der kan f.eks. stilles krav om, 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.

I bekendtgørelsen skal der indføres regler om, at en formidler skal afgive en »negativ erklæring«, hvor det erklæres, at formidleren ikke har nogen personlig eller økonomisk interesse i handelen eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom udover den sædvanlige salærinteresse.

Til nr. 10

Efter den gældende § 17, stk. 3, kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætte bestemmelser om formidlers anvendelse af standardkøbsaftaler, samt at det skal fremhæves i købsaftalen, hvis der foretages fravigelser i standardteksten eller anvendes andre købsaftaler.

Efter den gældende § 10, stk. 2, kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen endvidere fastsætte nærmere regler om indholdet af formidlingsaftaler, herunder om hvor og hvordan det endelige vederlag skal specificeres. Bestemmelsen blev ændret ved lov nr. 605 af 24. juni 2005.

Det foreslås at udvide bestemmelsen i § 17, stk. 3, således, at styrelsen kan fastsætte nærmere regler om krav til standarddokumenter i større omfang end i dag. Ved at der anvendes flere standarddokumenter øges overskueligheden for forbrugere, og det vil i større omfang være med til at forebygge tvivl om de aftalte vilkår.

Det foreslås at lave en bred sproglig udformning af bestemmelsen, således at styrelsen generelt kan fastsætte regler om brug af standarddokumenter. Det er hensigten at fastsætte standarddokumenter på de områder, hvor det findes særligt velegnet af hensyn til forbrugere. Der tænkes udover købsaftalen f.eks. på dokumenter omkring deponering og garantistillelse.

Anvendelsen af standarddokumenter skal dog ikke være obligatorisk. Køber og sælger skal fortsat kunne aftale de særlige vilkår, som den enkelte handel lægger op til. Fraviges standarddokumenterne, eller an-

vendes der ikke standarddokumenter, skal køber i så fald udtrykkeligt gøres opmærksom på, at der er tale om en undtagelse fra de sædvanlige vilkår.

Hjemlen kan udnyttes således, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan udstede bekendtgørelse med minimumskravene til et standarddokument. Heri kan f.eks. bestemmes, at mæglerens underskrift skal fremgå af bestemte dokumenter mv. Den nærmere udformning fastlægges i samarbejde med branchens organisationer og repræsentanter for forbrugerne.

Til nr. 11

Efter den gældende bestemmelse kan en ejendomsformidler betinge sin formidling af, at parterne gør brug af muligheden for at få udarbejdet en byggeteknisk gennemgang (tilstandsrapport) af ejendommen. Udgiften til rapporten afholdes af sælger. Bestemmelsen udelukker ikke, at formidleren indgår samarbejdsaftaler med konkrete bygningssagkyndige om udarbejdelse af tilstandsrapporter.

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 ejendomsformidleren, hvilket førte til at der opstod en række formelle og uformelle samarbejdsaftaler mellem ejendomsmæglere og bygningssagkyndige. Samarbejdsaftalerne skabte tvivl om de bygningssagkyndiges uvildighed.

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

Det fremgår bl.a. af aftalen, at ejendomsmægleren ikke på sælgers vegne må indgå aftale om rekvirering af eller foretage afregning for tilstandsrapporter og energimærkning. Ejendomsmægleren må desuden ikke i den forbindelse henvide til konkrete bygningssagkyndige, energikonsulenter eller virksomheder, der kan udføre opgaven. Ejendomsmægleren kan dog efter aftale med sælger rekvirere tilstandsrapport eller energimærkning hos et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer, under den forudsætning, at ejendomsmægleren ikke har indflydelse på, hvem forsikringsselskabet vælger til at udføre opgaven. Ejendomsmægleren skal også sikre, at tilstandsrapporten og et eventuelt tillæg til rapporten holdes adskilt fra hinanden, samt at tillægget kun præsenteres for køber, hvis det klart fremgår, at tillægget ikke er omfattet af

huseftersynsordningen. Retningslinjerne i aftalen gælder kun for ejendomsmæglere, der er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Den foreslåede bestemmelse har til formål at sikre, at der gælder ens regler for alle ejendomsformidlere uanset organisationstilknytning. Det er vigtigt at sikre fuldstændig uafhængighed mellem ejendomsformidlere og de bygningssagkyndige, bl.a. for at hindre, at ejendomsformidlere bestiller »lyserøde« tilstandsrapporter for hurtigere at kunne sælge en ejendom. Af hensyn til troværdigheden omkring huseftersynsordningen og tilliden til tilstandsrapporterne, skal bygningssagkyndige og energikonsulenter således være uvildige og uafhængige af interesser, der kan påvirke deres arbejde med at udføre tilstandsrapporter og energimærkning efter henholdsvis lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Den foreslåede stk. 1 er en konsekvens af den foreslåede bestemmelse i stk. 2. I stk. 2 foreslås det, at ejendomsformidleren ikke på vegne af sælger må indgå aftale om rekvirering af byggeteknisk gennemgang eller energimærkning eller foretage afregning for disse ydelser.

Endvidere foreslås det at give Erhvervs- og Selskabsstyrelsen bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler om formidlerens mulighed for at yde sælgeren bistand til rekvirering af byggeteknisk gennemgang eller energimærkning samt om formidlerens præsentation af materialet for køber. De nærmere regler i bekendtgørelsen vil blive fastsat efter aftale med Erhvervs- og Byggestyrelsen og Energistyrelsen. Det er hensigten, at bemyndigelsen vil blive benyttet til at fastsætte regler, der svarer til indholdet af ovennævnte retningslinjer i aftalen af 6. februar 2004. Der vil således fortsat blive åbnet mulighed for, at ejendomsformidleren kan rekvirere en tilstandsrapport på sælgerens vegne via et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der rent principielt kan tænkes tilfælde, hvor de anførte regler om bl.a., at ejendomsformidleren ikke på sælgers vegne må indgå aftale om rekvirering af en tilstandsrapport, kan ramme en bygningssagkyndig, der har indgået en formel samarbejdsaftale med en bestemt ejendomsformidler om udarbejdelse af tilstandsrapporter, så økonomisk intensivt og atypisk, at der vil være tale om ekspropriation. Det må bero på en konkret vurdering, om der i det enkelte tilfælde foreligger ekspropriation. I vurderingen vil bl.a. indgå den økonomiske betydning af de ændrede regler samt den nærmere karakter af samarbejdsaftalen mellem ejendomsformid-

leren og den bygningsagkyndige. Er indgrebet ekspropriativt, vil den pågældende have krav på erstatning i medfør af grundlovens § 73. Kravet på erstatning må i mangel af enighed rejses ved domstolene.

Bestemmelsen i stk. 3 er en videreførelse fra tidligere. Dog er stk. 2 blevet tilføjet bestemmelsen, således at en overtrædelse af stk. 2 medfører, at formidleren mister krav på vederlag. En ejendomsmægler overtrædelse af bestemmelsen vil som de øvrige bestemmelser i loven kunne indbringes for disciplinærnævnet for ejendomsmæglere.

Til nr. 12

Overskriften foreslås ændret fra »Pengeinstitutters, realkreditinstitutters og forsikringssekskabers ejendomsformidlingsvirksomhed« til »Ejendomsformidlingsvirksomheders oplysningspligt«. Denne overskrift anses for at være mere beskrivende for indholdet af bestemmelsen. Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 1, nr. 13.

Til nr. 13

Den gældende bestemmelse i § 28 fastslår, at når pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringssekskaber, enten direkte eller gennem et selvstændigt selskab, er ejer af, har væsentlige ejerinteresser i eller er franchisegivere for ejendomsformidlingsvirksomheder, stilles der krav om, at ejendomsformidlingsvirksomheden skal oplyse om den selskabsretlige forbindelse eller anden form for forbindelse i virksomhedens navn eller i forbindelse hermed. Bestemmelsen er indsat for at sikre gennemsigtighed på ejendomsformidlingsmarkedet.

Med lov nr. 605 af 24. juni 2005 blev lovens ejerberænsninger ophævet, således at andre end bl.a. finansielle virksomheder kan være ejere af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Samtidig blev Erhvervs- og Selskabsstyrelsen bemyndiget til at fastsætte regler om, at oplysningspligten i § 28 stk. 1, skal gælde for andre virksomheder end finansielle virksomheder, der optræder som ejer af eller med væsentlige ejerinteresser m.v. i ejendomsformidlingsvirksomheder.

Det foreslås at udvide anvendelsesområdet for oplysningspligten, således at ejendomsformidlingsvirksomheden udover at oplyse om finansielle ejere i navnet, jf. ovenfor, skal oplyse om forbindelser til en samarbejdspart, uanset om den anden part er ejer af eller har en væsentlig ejerinteresse i formidlingsvirksomheden. Oplysningspligten skal gælde, når ejendomsformidlingsvirksomheden gennem en samarbejdsaftale har forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre ydelser, f.eks. markeds-

føring, i tilknytning til omsætning af fast ejendom. Efter forslaget skal oplysningspligten opfyldes ved, at formidleren oplyser om forholdet i et materiale, der udleveres til forbrugeren. Det er herved forudsat, at oplysningerne fremlægges for forbrugerne på en klar og tydelig måde.

Oplysningspligten for en ejendomsformidlingsvirksomhed vil således ikke afhænge af, hvorvidt den anden part har egentlige ejerinteresser i formidlingsvirksomheden. Det afgørende vil være, om der er indgået et samarbejde, som forpligter formidlingsvirksomheden til at virke for afsætningen af finansielle eller andre produkter til forbrugerne. Oplysningspligten vil gælde uanset, om formidlingsvirksomheden modtager provisioner, rabatter eller andet vederlag fra samarbejdsparten.

Til nr. 14

Forslaget om et disciplinærnævn for ejendomssekskaber er inspireret af den tilsvarende disciplinærordning for revisorer, jf. §§ 19-25 i lov nr. 302 af 30. april 2003 om statsautoriserede og registrerede revisorer.

Disciplinærnævnet skal behandle klager over ejendomssekskaber, der ved udøvelsen af opgaver i henhold til lov om omsætning af fast ejendom tilsidesætter de pligter, som stillingen medfører, herunder god ejendomssekskabskik.

Disciplinærnævnet for ejendomssekskaber 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 i årets løb behandlede sager mv.

En klage kan behandles ved skriftlig procedure, hvis ingen af parterne ønsker at møde for nævnet, og der er enighed blandt de medlemmer i disciplinærnævnet, der behandler sagen. Sagens parter har ret til at give møde for nævnet og afgive forklaring. Formanden kan tillade, at personer indkaldes for at afgive forklaring for nævnet. Det bemærkes dog, at der ikke er vidnepligt, og at afgivelse af forklaring ikke sker under strafansvar. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen udsteder en forretningsorden med nærmere regler for nævnets sagsbehandling.

§ 29 a indeholder reglerne om disciplinærnævnets sammensætning m.m.

Disciplinærnævnet skal have en dommer som formand. 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. Det er Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, der udpeger formand og medlemmer. Udpegnings af formand og medlemmer kan ske efter indstilling. Der skal tillige udpeges suppleanter for medlemmerne. Det foreslås, at sekretariatsbetjeningen på samme måde som i Disciplinærnævnet for Statsautoriserede og Registrerede Revisorer varetages af formandskabet (dommerne).

Efter forslaget *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 registreringen som ejendomsmægler helt eller delvist efter lovens § 25, 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 to 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.

Klager til disciplinærnævnet skal vedrøre overtrædelse af den gældende lovgivning for ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet skal ved dets virksomhed medvirke til at fastlægge rammerne for god ejendomsmægleriskik. For at indbringe sager for nævnet, vil det efter *stk. 3* være nødvendigt, at man indbringer en eller flere navngivne ejendomsmæglere. Det kan være en ansat ejendomsmægler i en ejendomsmæglervirksomhed, eller det kan være en ejer, en direktør, medlemmer af bestyrelsen, øvrige ledelsesorganer eller den daglige leder af forretningsstedet, som er registrerede ejendomsmæglere, jf. lovens § 25. Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, der har udført – eller undladt at udføre – det arbejde, som mægleren er forpligtet til i henhold til loven, herunder god ejendomsmægleriskik. Dette gælder, hvad enten arbejdet udøves i egen virksomhed eller som ansat, medlem af ledelsen eller daglig leder af forretningsstedet i en ejendomsmæglervirksomhed. En ejendomsmægler hæfter derfor som udgangspunkt ikke for fejl, som er begået af andre ejendomsmæglere, herunder den pågældendes medarbejdere, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Sådanne særlige omstændigheder kan navnlig tænkes at foreligge,

hvis en ejendomsmægler har overdraget en opgaves selvstændige løsning til en medarbejder, der ikke er i besiddelse af de herfor fornødne kvalifikationer, eller hvis en ejendomsmægler har forsømt sit ledelsesansvar i forbindelse med instruktion eller fornødent tilsyn med medarbejderens arbejde. Et ansvar for andre ejendomsmæglere eller medarbejdere vil således særligt kunne komme på tale overfor virksomhedens ledelse og den daglige leder af forretningsstedet. I sådanne sager vil nævnet samtidig kunne tage stilling til ejendomsmæglervirksomhedens eventuelle medansvar, jf. *stk. 4*. Nævnet skal ikke behandle klager over personer, som ikke er registrerede ejendomsmæglere, jf. lovens § 25. Om ejendomsmæglervirksomhedens ansvar eller medansvar for ansatte ejendomsmæglere og andre medarbejdere henvises til bemærkningerne til *stk. 4* nedenfor.

Stk. 4 beskriver muligheden for at indbringe ejendomsmæglervirksomheden selvstændigt som juridisk enhed for disciplinærnævnet. En tilsvarende mulighed findes på advokatområdet og revisorområdet efter henholdsvis retsplejelovens § 147 b, *stk. 1*, og revisorlovens § 19, *stk. 4*. Bestemmelsen har sammenhæng med *stk. 3*, hvorefter ejendomsmæglere, som er registreret i henhold til lovens § 25, 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 loven, forskrifter udstedt i medfør af loven eller god ejendomsmægleriskik. Endvidere kan et selvstændigt ansvar eller medansvar komme på tale, hvor virksomheden, ledelsen eller den daglige leder af forretningsstedet har tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt ved f.eks. at undlade at gribe ind overfor en ansats adfærd, som ikke er i overensstemmelse med loven, forskrifter eller god ejendomsmægleriskik. Virksomhedens ansvar gælder også i relation til ansatte, som ikke er registrerede ejendomsmæglere efter loven. Bestemmelsen understreger hermed det ansvar, som den enkelte ejendomsmæglervirksomhed har i relation til om virksomheden, dens ledelse og dens medarbejdere overholder loven, forskrifter og god ejendomsmægleriskik. I det omfang en ejendomsmæglervirksomhed deltager i et kædesamarbejde med andre ejendomsmæglervirksomheder vil ejendomsmæglerkæden som sådan efter omstændighederne kunne indbringes for nævnet i det omfang kæden har et selvstændigt ansvar eller medansvar for den enkelte medlemsvirksomheds overtrædelse af loven, forskrifter eller god ejendomsmægleriskik. Det er ikke afgørende for ansvar efter bestem-

melsen, at det er en ejendomsmægler, der udgør ejer- eller ledelseskredsen i ejendomsmæglervirksomheden. Ansvar et gælder for virksomheden som sådan, uanset ejer- og ledelseskreds. Det bemærkes i den forbindelse, at den seneste ændring af lov om omsætning af fast ejendom (L 156), som er gennemført ved lov nr. 605 af 24. juni 2005, og som træder i kraft den 1. juli 2006, har gjort det muligt for enhver at være ejer eller medejer af en ejendomsmæglervirksomhed.

Disciplinærnævnet kan behandle sager om tilsidesættelse af de pligter, som ejendomsmæglere har i henhold til lov om omsætning af fast ejendom samt bestemmelser fastsat i henhold hertil, herunder god ejendomsmægleretik. Disciplinærnævnet kan ikke behandle sager, der alene vedrører en forbrugers krav om erstatning overfor ejendomsmæglere. Sager, der alene vedrører erstatningsansvar, henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene. Klager, der alene vedrører størrelsen af ejendomsmægleres vederlag samt kollegiale sager ejendomsmæglere imellem, skal heller ikke behandles af nævnet. Kollegiale sager behandles af ejendomsmæglernes brancheorganisationer. Dette svarer til, hvad der gælder på revisorområdet, hvor foreningerne har opretholdt deres egne nævn til behandling af bl.a. salærklager.

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 registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Ejendomsmæglerregister, jf. lovens § 25. Det forhold, at ejendomsmægleren efter forseelsen, men inden disciplinærsagen, deponerer sin beskikkelse eller slettes af registeret på grund af manglende forsikring mv., hindrer således ikke, at disciplinærnævnet påkender sagen. Hvis klageren taber interessen for sagen undervejs eller trækker sin klage tilbage, betyder det ikke, at sagen bortfalder. Er en sag rejst og klagen viser sig berettiget, har klageren ikke mulighed for at standse nævnets sagsbehandling.

Efter *stk. 5* er der direkte klageadgang til disciplinærnævnet, dvs. at enhver, der har en retlig interesse heri, kan klage over ejendomsmæglerens overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom, forskrifter udstedt i medfør af loven og god ejendomsmægleretik. Det er nævnet, der vurderer, hvorvidt en klager har en retlig interesse. Formanden kan afvise åbenbart grundløse klager. Klager, som indbringes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Skatteministeriet, anklagemyndigheden, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Dansk Ejendomsmæglerforening eller For-

brugerrådet 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 et organ som skal medvirke til at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere og udstikke rammerne for god ejendomsmægleretik. 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 under sagsbehandlingen fremkomne oplysninger og undersøgelser.

Efter *stk. 6* kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætte regler om, at klageren skal betale et gebyr til disciplinærnævnet for at få behandlet en klage.

§ 29 b omhandler nævnets sanktionsmuligheder.

Efter de gældende regler kan en ejendomsmægler, som overtræder bestemmelserne i lov om omsætning af fast ejendom, som udgangspunkt straffes med bøde, jf. lovens § 32. Det er politi- og anklagemyndigheden, der vurderer, om der skal rejses tiltale i en konkret sag. En anden sanktion end bødestraf er Erhvervs- og Selskabsstyrelsens mulighed for at slette en ejendomsmægler af registret. Denne sanktion kan komme på tale, hvis vedkommende har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af virksomhed som ejendomsformidler, og styrelsen finder, at de udviste forhold giver grund til at antage, at vedkommende ikke fremtidig vil udøve sådan virksomhed på forsvarlig måde. Sletning af registret kan ske på tid fra 1 til 5 år eller indtil videre, og afgørelsen herom kan forlanges indbragt for domstolene. Af forarbejderne til loven fremgår det, at styrelsens sletning som udgangspunkt alene må ske på baggrund af afsagte strafedomme, men at sletning dog i særlige tilfælde kan ske på andet grundlag. Efter styrelsens praksis er der alene foretaget sletning i tilfælde, hvor domstolene har frakendt retten til at udøve virksomhed som ejendomsformidler. Sletning er kun sket i få tilfælde.

Forbrugerne kan endelig indbringe klager over ejendomsmæglere for Klagenævnet for Ejendomsformidling. Klagenævnet er et privat nævn, som er oprettet efter forbrugerklage-loven, og består af medlemmer, der repræsenterer henholdsvis forbrugerne og ejendomsmæglerbranchen. Klagenævnet finansieres af Dansk Ejendomsmæglerforening. Klagenævnet har begrænsede sanktionsmuligheder. Klagenævnet kan

kun tage stilling til, hvorvidt lov om omsætning af fast ejendom er overholdt og afsige kendelser om ejendomsmæglerens fortabelse af salær og erstatning til forbrugeren. Kendelserne kan indbringes for domstolene. Klagenævnet har ikke mulighed for at give bøder eller fratagelse af registreringen som ejendomsmægler eller begrænse adgangen til udøvelse af erhvervet.

På eksempelvis revisorområdet, hvor der også er flere klageinstanser, viser praksis, at én instans normalt vil stille en sag i bero, hvis samme spørgsmål i samme sag allerede behandles i en anden instans. På revisorområdet stiller Disciplinærnævnet for Statsautoriserede og Registrerede Revisorer således normalt en sag i bero, hvis sagen samtidig behandles ved domstolene eller i et af foreningerne oprettet klagenævne. Denne adskillelse som sikrer, at en sag ikke behandles parallelt ved to instanser, praktiseres således allerede i dag for så vidt angår revisorer, uden at det i praksis synes at have givet anledning til problemer. I praksis sker det endvidere, at en sag henvises til en anden instans, hvis denne ses mere egnet til at bedømme sagen.

I det foreslåede disciplinærnævne vil det være nævnets formand, som er dommer, der konkret skal afgøre, hvorvidt en sag eksempelvis skal afvises, henvises til en anden instans eller stilles i bero, hvis sagen samtidig er indbragt for andre instanser, dvs. Klagenævnet for Ejendomsformidling eller domstolene. I overensstemmelse med sædvanlig praksis forventes det, at Disciplinærnævnet for Ejendomsæglerne vil stille en sag i bero, hvis sagen allerede verserer ved Klagenævnet for Ejendomsformidling eller 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.

Det foreslås, at disciplinærnævnet for ejendomsmæglerne skal kunne sanktionere overtrædelser af lovgivningen hurtigt og effektivt i form af typisk betydelige bøder. Sanktionerne skal have et tilstrækkeligt højt niveau til at have en præventiv effekt. Disciplinær-

nærssystemet er et offentligt 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 sin virksomhed som ejendomsformidler har tilsidesat de pligter, som stillingen medfører i henhold til loven, herunder overholdelse af god ejendomsmægleretik.

Bestemmelsen beskriver udtømmende de sanktionsmuligheder, som det foreslås, at disciplinærnævnet skal have. I *stk. 1* foreslås det, at disciplinærnævnet 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 ejendomsmæglervirksomhed ligeledes 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 skal have mulighed for at begrænse en ejendomsmæglers adgang til at udøve ejendomsformidling i en begrænset periode eller indtil videre.

Disciplinærnævns sager vil omhandle tilfælde, hvor en ejendomsmægler har tilsidesat de pligter, som ejendomsmægleren har i henhold til lovens regler eller regler fastsat i henhold hertil samt god ejendomsmægleretik. Det er en selvstændig forsømmelse af pligterne ikke at føre tilsyn med medarbejdernes arbejde. Det gælder særligt for virksomhedens ledelse og den ansvarlige leder af forretningsstedet.

Med hensyn til sanktionsniveau foreslås det, at nævnet som den mildeste sanktion kan tildele en advarsel. En advarsel er en tilkendegivelse af, at ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter efter loven og bestemmelser udstedt i medfør af loven, herunder god ejendomsmægleretik. 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 ejendomsmæglerne og ejendomsmæglervirksomheder. Der foreslås fastsat et maksimalt bødeniveau, som svarer til det maksimale bødeniveau på revisorområdet. Det betyder, at ejendomsmæglerne skal kunne idømmes en personlig bøde på op til 300.000 kr., mens ejendomsmæglervirksomhederne 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 overtrædelserne, antallet af overtrædelser og den vinding, der er eller kunne være opnået ved overtrædelsen. Der vil også ved bødeudmålingen kun-

ne tages hensyn til indklagedes betalingsevne. I sager, hvor en ejendomsmæglervirksomhed har et selvstændigt ansvar eller medansvar, jf. stk. 4, vil man kunne tage hensyn til størrelsen af ejendomsmæglervirksomhedens omsætning. Når det er relevant at tage hensyn til omsætningen skyldes det, at bødeudmålingen efter de ovenfor anførte principper 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 ligge i størrelsesordenen 10-100.000 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 ejendomsmæglervirksomhed bør grundbeløbet for en mindre alvorlig overtrædelse 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 lovens formål om at være en forbrugerbeskyttende lov. Der må således lægges vægt på, om ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugerens stilling forringes. De bestemmelser i loven, som særligt beskytter forbrugeren, er forbudet i § 15 mod at være formidler for begge parter i samme handel (herunder forbudet mod selvindtræde), oplysningspligten i § 16 om økonomiske og personlige interesser i handelen og kravet om uvildig rådgivning, samt oplysnings- og undersøgelsespligterne i §§ 13 og 14. Endvidere skal ejendomsmægleren drage omsorg for begge parter interesser og virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for den periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med opdragsgiver, jf. lovens § 9.

Som en mere vidtgående sanktion foreslås det, at disciplinærnævnet skal kunne begrænse en ejendomsmæglers adgang til at udøve ejendomsformidling. Dette svarer til reglerne på revisorområdet. Sanktio-

nen skal kunne anvendes i tilfælde, hvor en ejendomsmægler har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagne forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed, og de udviste forhold giver grund til at antage, at den pågældende ikke i fremtiden vil udøve sin virksomhed på forsvarlig måde. Muligheden for at begrænse en mæglers 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 indenfor ejendomsformidling. Det kunne eksempelvis være opgaven at være faglig leder af en ejendomsmæglervirksomhed. 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 en ejendomsmægler, 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 forbudet i § 15 mod at være formidler for begge parter i samme handel (herunder forbud mod selvindtræde) samt oplysningspligten i § 16 om personlige og økonomiske interesser i handelen mv. og kravet om uvildig rådgivning, samt oplysnings- og undersøgelsespligterne i §§ 13 og 14. Endvidere skal ejendomsmægleren drage omsorg for begge parter interesser og virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for den periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med opdragsgiver, jf. lovens § 9. 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, der er tillagt disciplinærnævnet at idømme, og der stilles derfor kvalificerede krav for, at frakendelse kan finde sted. Tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik kan ikke i sig selv medføre frakendelse. Sanktionen vil kun finde sted i de allervoveste 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 gentagne 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. 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 bemærkning-

gerne ovenfor omkring bøde og begrænsning af adgangen til at udøve ejendomsformidling. 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 udøve ejendomsformidling eller rettighedsfrakendelse på tid fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre, der kan forlanges indbragt for retten ved begæring herom, jf. § 29 d. 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.

Disciplinærnævnet har efter *stk. 3* mulighed for at lade parter og vidner afhøre. Tilsvarende adgang har Advokatnævnet efter retsplejelovens § 147 b, *stk. 4*, og Disciplinærnævnet for Statsautoriserede og Registrerede Revisorer efter revisorlovens § 20, *stk. 3*. Det bemærkes dog, at der ikke er vidnepligt, og at afgivelse af forklaring ikke sker under strafansvar.

Stk. 4 vedrører ejendomsmæglervirksomhedens ansvar. En ejendomsmæglervirksomhed kan være selvstændigt ansvarlig eller medansvarlig. I sidstnævnte tilfælde forudsætter en sanktion overfor virksomheden, at der er konstateret et ansvar hos den fysiske 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 lov om omsætning af fast ejendom 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, lovregler eller regler udstedt i medfør af loven. Disciplinærnævnets afgørelser efter denne bestemmelse kan ikke forlanges indbragt for domstolene jf. § 29 d. Der er heller ikke mulighed for at indbringe sagen for en anden administrativ myndighed. 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 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 Disciplinærnævnet for Statsautoriserede og Registrerede Revisorer har i henhold til revisorloven.

Efter *stk. 6* skal disciplinærnævnets afgørelser offentliggøres. Disciplinærnævnet for revisorer 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 vil der i forbindelse med udarbejdelsen af forretningsordenen for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglerne blive fastsat nærmere regler om offentliggørelse af afgørelser med oplysning om mæglerens eller virksomhedens navn.

Der er ved vurderingen af, om denne offentliggørelsesordning bør indføres, 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 begrundet offentliggørelsesordningen, herunder hensynet til forbrugeroplysning samt sikring af lige konkurrencevilkår, er tilstrækkelige vægtige til – over for ejendomsmæglerens interesse i at beskytte oplysninger om deres forhold – at der bør være adgang til på Internettet, f.eks. den statslige boligportal, Boligejer.dk, at offentliggøre navne på ejendomsmæglere, der har fået tildelt en advarsel eller bøde eller fået begrænset eller frataget retten til at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed.

Offentliggørelsen vil 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 ejendomsmæglervirksomhed 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 lovens regler og god ejendomsmægleretik. Denne mulighed afskæres, hvis det ikke er muligt ud fra offentliggørelsen at identificere den mægler eller mæglervirksomhed, 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 omstændigheder kan ske inden for rammerne i persondatalovens §§ 8 og 9 samt de standardvilkår, som Datatilsynet har fastsat i medfør af lovens § 9, *stk. 3*. Der bliver alene bliver tale om at fravige Data-

tilsynets 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.

Ved fastlæggelsen af forretningsordenen for disciplinærnævnet vil det blive fastsat, hvor længe disciplinærnævnets afgørelser skal være offentligtgjort. Reglerne vil blive fastsat i overensstemmelse med 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.

§ 29 c fastslår, at disciplinærnævnets afgørelser ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed. Nævnets afgørelser vil kunne indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor. Er der tale om hel eller delvis frakendelse af registreringen som ejendomsmægler, kan afgørelsen forlanges indbragt for landsretten, jf. § 29 d.

§ 29 d fastsætter de særlige regler for indbringelse for landsretten af sager, hvor rettighedsfrakendelse er sket. En tilsvarende bestemmelse findes for advokater i henhold til retsplejelovens § 147 e. En anmodning om sagsanlæg har som udgangspunkt opsættende virkning, men landsretten 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.

§ 29 e indeholder reglerne for ophævelse af en foretaget frakendelse efter § 29 b, stk. 2. Disciplinærnævnet kan efter ansøgning genoptage en sag med henblik på ophævelse. Genoptagelse kan ikke ske på egen hånd. Et afslag fra nævnet kan prøves ved landsretten, hvis der er forløbet mindst 5 år siden frakendelsen.

§ 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 på revisorområdet.

§ 29 g indeholder hjemmel til, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om opkrævning af et gebyr til finansiering af disciplinærnævnet hos de registrerede ejendomsmæglere, jf. lovens § 25. Herved opnås, at driften af nævnet pålægges alle registrerede 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 blive udnyttet således, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen indkræver et årligt gebyr, som skal betales af alle ejendomsmæglere, der er registreret i styrelsens ejendomsmæglerregister. Dette vil samtidig betyde, at de ejendomsmæglere, som ikke er medlem af en ejendomsmæglerforening, og som i dag ikke er omfattet af disse foreningers interne sanktionsmuligheder, på lige fod med andre ejendomsmæglere skal være omfattet af og bidrage til disciplinærordningen. Gebyret vil ikke blive opkrævet for advokater, der udøver ejendomsformidling, da sager mod advokater skal behandles i Advokatnævnet.

Til nr. 15

Forslaget er en konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 2, hvor det foreslås at indsætte en hjemmel til at fastsætte nærmere regler om budrunder: Det foreslås, at der i forskrifter, der udstedes af økonomi- og erhvervsministeren i medfør af bestemmelsen, kan fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelserne i forskriften. Dette svarer til, hvad der gælder for de øvrige forskrifter i henhold til loven.

Til § 2

Den gældende bestemmelse i § 39, stk. 2, 2. pkt., i lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejeloven) blev indsat i loven ved lov nr. 1260 af 20. december 2000. Efter bestemmelsen kan det ikke pålægges lejere af forretninger i butiksfællesskaber at holde åbent mandag til fredag efter kl. 20.00 og fra lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 6.00. Bestemmelsen kan ikke fraviges til skade for lejerne. Endelig fremgår det af erhvervslejelovens § 89, stk. 5, at en lejer med en lejeaftale indgået før den 1. juli 1995, ikke er omfattet af reglen i erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 2. pkt. om længste åbningstid.

I forbindelse med revisionen af lukkeloven i juni 2005 blev der foretaget en ændring af erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 2. pkt., jf. § 14 i lov nr. 606 af 24. juni 2005 om detailsalg fra butikker m.v. Ændringen bestod i, at der i erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 2. pkt., med virkning fra den 1. juli 2010 bliver indført et absolut forbud mod, at lejere af forretninger i butiksfællesskaber kan pålægges at holde åbent mandag til fredag efter kl. 20.00 samt om søndagen. Forbudet skal gælde, uanset modstående aftaler og uanset hvor-

når lejekontrakten er indgået. På grund af ekspropriationsretlige overvejelser blev det fastsat, at det absolutte forbud mod pålæg om at holde søndagsåbent først skal gælde fra 2010. Der blev samtidig i erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 3. pkt. indført en overgangsbestemmelse for lejeaftaler indgået før den 1. juli 2001, hvorefter der i perioden 2005 til 2010 ikke kan pålægges lejere af forretninger i butiksfællesskaber at holde åbent mere end 9 søndage om året. Efter ordlyden af erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 3. pkt. gælder dette, medmindre andet er aftalt i lejeaftaler indgået forud for den 1. juli 2001.

Inden lovændringen blev der den 4. marts 2005 afsagt en Østre Landsrets dom om fortolkningen af § 39, stk. 2, 2. pkt., om åbningstider i butiksfællesskaber, jf. Ugeskrift for Retsvæsen (2005), side 1941 Ø. Efter den retstilstand – som denne fremgår af dommen – der var gældende før den seneste lovændring i 2005, vil lejere af forretninger i butiksfællesskaber meget sjældent være forpligtede til at holde åbent på hverdage efter kl. 20.00 eller om søndagen. Ved udarbejdelsen af lukkelovsforslaget i foråret 2005, hvor der bl.a. blev foretaget den ovenfor nævnte ændring af erhvervslejeloven, var dommen imidlertid ikke offentliggjort, idet den først den 1. august 2005 blev trykt i Ugeskrift for Retsvæsen.

Dette har medført, at der med lovændringen i 2005 på baggrund af ordlyden af bestemmelserne i erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 2. og 3. pkt., kunne siges at være opstået en uklar retsstilling på området, idet lejere i butiksfællesskaber ikke synes beskyttet imod krav om at skulle holde søndagsåbent i samme omfang som efter Østre Landsrets dom.

Formålet med beskyttelsesreglerne i erhvervslejelovens § 39, stk. 2, har været at sikre en øget liberalisering af åbningstiderne, samtidig med at små specialbutikker i butikcentre m.v. skulle beskyttes bedst muligt mod at blive pålagt at holde åbent i et omfang, der for disse specialbutikker ikke er rentable.

Det var på denne baggrund ikke tilsigtet med ændringen af erhvervslejeloven i juni 2005 at forringe retstilstanden for små butikker i butikcentre. Derimod var lovgivers intention at beskytte lejerne i videst muligt omfang, uden at det dog måtte medføre en ekspropriationsretlig risiko i forhold til udlejerne.

Med den i lovforslagets § 2 foreslåede bestemmelse præciseres erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 3. pkt., derfor, så dens ordlyd vil være i overensstemmelse med Østre Landsrets dom og formålet med lovændringen i 2005. Det vil herefter alene være aftaler indgået før den 1. juli 1995, hvor der er fastsat gyldige, indi-

viduelle vilkår om åbningstider, som ikke er beskyttet af erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 2. pkt. Sådanne aftaler formodes imidlertid at være meget sjældent forekommende i praksis.

På denne baggrund affattes erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 3. pkt. således, at hvis der i en lejeaftale indgået inden den 1. juli 1995 er fastsat gyldige, individuelle vilkår om åbningstider, vil disse fortsat kunne gøres gældende indtil den 1. juli 2010.

Med individuelle, særlige vilkår om åbningstider forstås, at lejer og udlejer har aftalt, at lejer er pålagt at holde åbent udenfor de på aftaletidspunktet »normale åbningstider«. Der tænkes hermed eksempelvis på lejeaftaler om erhvervslokaler, som havde en sådan karakter, at de ikke var omfattet af dagældende forbud i lukkelovgivningens mod at holde åbent udenfor disse »normale åbningstider«. Sådanne vilkår kunne f.eks. være stillet til butikker i sommerhusområder, på havnearealer eller banegårde.

Endvidere kan udlejer i lejeaftalen have taget forbehold for, at lejer kan pålægges udvidede åbningstider, hvis lovgiver på et senere tidspunkt tillader andre åbningstider end de på aftaletidspunktet gældende.

Erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 3. pkt., skal læses i sammenhæng med det absolutte forbud i 2. pkt. mod, at der pålægges lejere af forretninger i butiksfællesskaber at holde søndagsåbent, som træder i kraft den 1. juli 2010. 3. pkt. er en overgangsbestemmelse og vil derfor miste sin relevans efter den 1. juli 2010.

Med den foreslåede bestemmelse vil retstilstanden herefter være den, at hvis der i en lejeaftale indgået inden den 1. juli 1995 er fastsat gyldige, individuelle vilkår om åbningstider, vil disse fortsat kunne gøres gældende indtil den 1. juli 2010.

For så vidt angår erhvervslejeaftaler indgået før den 1. juli 1995, der ikke indeholder sådanne gyldige, individuelle kontraktvilkår, der pålægger lejeren særlige forpligtelser om åbningstid, vil disse ikke kunne pålægges at holde åbent mandag til fredag efter kl. 20.00 og fra lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 6.00.

Lejeaftaler indgået efter den 1. juli 1995 og frem er ligeledes beskyttet af erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 2. pkt.

Den 1. juli 2010 træder lovændringen af § 39, stk. 2, 2. pkt., i kraft, jf. § 8, stk. 2, i lov nr. 606 af 24. juni 2005. Efter denne dato vil der være et absolut forbud mod, at lejere af forretninger i butiksfællesskaber pålægges at holde åbent mandag til fredag efter kl. 20.00 samt om søndagen, uanset hvornår erhvervslejekontrakten er indgået.

Til § 3

Der henvises til bemærkningerne til erhvervslejelovens § 39, stk. 2, 3. pkt., i lovforslagets § 2.

Til § 4

Til nr. 1

Ændringen er en konsekvens af den foreslåede ændring i lovforslagets § 4, nr. 2.

Til nr. 2

Det præciseres, at økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler om påtaler, advarsler og inddragelse af beskikkelsen.

Økonomi- og erhvervsministeren fører efter gældende regler tilsyn med de bygnings sagkyndiges virksomhed. Hvis der ifølge disse regler konstateres overtrædelser af nærmere angivne regler, eller hvis der konstateres alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne, kan der gives en advarsel til den bygnings sagkyndige, eller beskikkelsen kan inddrages. Der kan endvidere ske påtale af fejl i tilstandsrapporterne. Tildeles den bygnings sagkyndige en påtale eller advarsel, vil den bygnings sagkyndige være underlagt skærpet kontrol.

I forlængelse heraf foreslås den eksisterende bemyndigelse udvidet til også at omfatte fastsættelse af regler om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for bygnings sagkyndige, der har fået tildelt en advarsel eller fået beskikkelsen inddraget på grund af alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne. Formålet er at styrke forbrugeroplysningen, hvilket skal ses i lyset af, at en hushandel har stor økonomisk betydning for den enkelte. Samtidig er det hensigten at forbedre rapporternes kvalitet og sikre lige konkurrencevilkår blandt de bygnings sagkyndige. Det skal ikke være forbundet med fordele at udarbejde overfladiske og mangelfulde tilstandsrapporter.

Navne og firmatilknytningsforhold offentliggøres på sekretariatet for huseftersynsordningens hjemmeside og/eller andre tilsvarende hjemmesider, som har købere og sælgere af beboelsesejendomme som målgruppe. Det forudsættes, at den bygnings sagkyndige og det pågældende firma maksimalt kan stå på listen i 3 år efter tildelingen af advarslen/inddragelsen af beskikkelsen.

Offentliggørelsen kan tidligst ske 4 uger efter tildelingen af advarslen/inddragelsen af beskikkelsen. Hvis afgørelsen indbringes for domstolene, kan offentliggørelse dog ikke ske, førend endelig dom i sagen foreligger.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at der kan rejses spørgsmål om, hvorvidt den foreslåede ordning

om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for bygnings sagkyndige, der har fået tildelt en advarsel eller fået beskikkelsen inddraget, indebærer en fravigelse af de almindelige principper, som ligger bag reglerne i forvaltningslovens bestemmelser om tavshedspligt, samt reglerne i persondataloven. På denne baggrund har Økonomi- og Erhvervsministeriet - ved vurderingen af, om offentliggørelsesordningen bør indføres - foretaget en afvejning af på den ene side de bygnings sagkyndiges 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 Økonomi- og Erhvervsministeriets vurdering, at de hensyn, der begrunder offentliggørelsesordningen, herunder hensynet til forbrugeroplysning samt sikring af lige konkurrencevilkår, er tilstrækkelige vægtige til - over for de bygnings sagkyndiges og virksomhedernes interesse i at beskytte oplysninger om deres forhold - at der bør være adgang til på Internettet at offentliggøre navne på bygnings sagkyndige, der har fået tildelt en advarsel eller fået beskikkelsen inddraget samt deres firmatilknytningsforhold. Oplysninger om firmatilknytningsforhold skal sikre forbrugerne gennemsigtighed, så forbrugerne har mulighed at identificere de bygnings sagkyndige, og evt. fravælge firmaer, hvor flere ansatte har begået alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne. Samtidig vil en angivelse af firmanavn kunne bidrage til, at virksomhederne tager et større ansvar for, at deres ansatte leverer fagligt velkvalificeret arbejde.

Da spørgsmålet om forholdet til tavshedspligten - som anført ovenfor - kan give anledning til tvivl, foreslås det, at der indføres en særskilt hjemmel til at indføre en ordning om offentliggørelse af de nævnte oplysninger.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at den omtalte offentliggørelsesordning skal efterleve de standardvilkår, som Datatilsynet fastsætter i medfør af persondatalovens § 9, stk. 3, dog bortset vilkåret om, at der skal foretages en anonymisering i relation til de pågældende bygnings sagkyndige. Baggrunden for fravigelsen af dette vilkår er, at en anonymisering - der bl.a. vil bestå i udeladelse af den bygnings sagkyndiges personnavn - vil være i strid med et væsentligt formål med offentliggørelsesordningen.

Det skal i øvrigt bemærkes, at det fortsat vil gælde som en betingelse for at tildele en advarsel eller at inddrage en beskikkelse som følge af fejl i tilstandsrapporterne, at der foreligger alvorlige eller gentagne fejl, og der vil således bestå den fornødne proportionalitet mellem på den ene side hensynet til at forebygge fejl

i tilstandsrapporterne og på den anden side de mulige konsekvenser, det vil have for den enkelte bygnings-sagkyndige og dennes firma, at det på Internettet offentliggøres, at vedkommende har fået tildelt en advarsel eller fået beskikkelsen inddraget.

Til § 5

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2006 samtidig med den seneste lovændring gennemført ved lov nr. 605 af 24. juni 2005. §§ 2-4, der vedrører henholdsvis erhvervslejeloven, lejeloven og lov om for-

brugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, foreslås sat i kraft dagen efter bekendtgørelse i Lovtidende.

Til § 6

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men § 4 kan ved kongelig anordning sættes i kraft for disse landsdele med de afvigelser, som de særlige færøske og grønlandske forhold tilsiger. § 1 kan ved kongelig anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som de særlige grønlandske forhold tilsiger.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

(Med fed skrifttype er fremhævet de ændringer, som er vedtaget med lov nr. 605 af 24. juni 2005, og som træder i kraft den 1. juli 2006 samtidig med lovforslaget)

§ 1.---

Stk. 4. Kapitel 3 gælder kun for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 2. **Reglerne i § 17, stk. 1, nr. 3, om salgsoptilling, i § 17, stk. 1, nr. 4, om købsaftale, i § 18 om lån og finansiering og i § 19 om ejer- og anvendelsesudgifter gælder dog også for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 1.**

§ 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.

§ 7. Har rådgiveren en særlig økonomisk eller personlig interesse i forbrugerens valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal rådgiveren gøre forbrugeren bekendt med forholdet.

Lovforslaget

§ 1

I lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 691 af 2. juli 2003, som ændret ved lov nr. 412 af 1. juni 2004 og lov nr. 605 af 24. juni 2005, foretages følgende ændringer:

1. § 1, stk. 4, 2. pkt., affattes således:

»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.«

2. I § 4, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

»Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om licitationssalg ved udbud af fast ejendom, herunder om ret til oplysning om afgivne bud.«

3. § 7, stk. 1, affattes således:

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

*Gældende formulering**Lovforslaget*

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.

§ 8. ---

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 Selskabsstyrelsen fastsætter regler herom, herunder om sikkerhedens tidsmæssige udstrækning.

4. I § 7 indsættes som *stk. 3*:

»*Stk. 3.* Erhvervs og Selskabsstyrelsen fastsætter regler om opfyldelse af oplysningspligten i stk. 1 og 2.«

5. I § 8, *stk. 3*, indsættes som *4. pkt.*:

»Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter endvidere regler om købers deponering af en del af købesummen og garantistillelse, herunder om tidspunktet for garantistillelse, størrelsen og forrentning af deponerede beløb.«

Gældende formulering

§ 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, og
- 3) rådgive begge parter om behov og mulighed for at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte fejl m.v.

§ 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 hensyn tagen 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. 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.

Lovforslaget

6. § 13, stk. 1, affattes således:

»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 udlevere informationsmateriale til sælger og køber om byggeteknisk gennemgang (tilstandsrapport), energimærkning m.v.«

7. I § 15 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

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

- 4) opsige formidlingsaftalen,
- 5) frasige sig sit vederlag, og
- 6) rådgive sælger om behov og mulighed for at søge anden bistand.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

Gældende formulering

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

Stk. 2. Har formidleren en særlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal formidleren gøre begge parter bekendt hermed. 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.

§ 17. ---

Stk. 3. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om opdragets indhold og udførelse. Styrelsen kan herunder fastsætte bestemmelser om formidlers anvendelse af standardkøbsaftaler, samt at det skal fremhæves i købsaftalen, hvis der foretages fravigelser i standardteksten eller anvendes andre købsaftaler.

Lovforslaget

8. § 16, stk. 2, 1. pkt., affattes således:

»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.«

9. I § 16 indsættes som *stk. 4*:

»*Stk. 4.* Erhvervs og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler om opfyldelse af oplysningspligten i stk. 2 og 3.«

10. § 17, stk. 3, affattes således:

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

Bilag til f. t. l. vedr. omsætning af fast ejendom m.v.

Gældende formulering

§ 23. Bortset fra krav om byggeteknisk gennemgang må ejendomsformidling ikke betinges af, at parterne aftager ydelser, som ikke er nødvendige for formidlingshvervets korrekte udførelse.

Stk. 2. Tilsidesættes forbudet i stk. 1, har formidleren ikke krav på vederlag.

*Pengeinstitutters, realkreditinstitutters og
forsikringsselskabers
ejendomsformidlingsvirksomhed*

§ 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, realkreditinstitut eller forsikringsselskab umiddelbart fremgå af ejendomsformidlingsvirksomhedens navn eller en tilføjelse hertil på en måde, som skal godkendes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen 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.

Lovforslaget

11. § 23 affattes således:

»§ 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 Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om formidlerens mulighed for at yde sælgeren bistand til rekvirering af byggeteknisk gennemgang eller energimærkning samt om formidlerens præsentation af den byggetekniske rapport for køber.

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

12. Overskriften til § 28 affattes således:

*»Ejendomsformidlingsvirksomheders
oplysningspligt«*

13. I § 28, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»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.«

Gældende formulering
Kapitel 4
Lovens ufravigelighed

Lovforslaget
14. Efter *kapitel 4* indsættes:
»Kapitel 4 a
Disciplinærnævn for ejendomsmæglere

§ 29 a. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen 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 udnevnes forholdsmæssigt lige mange ejendomsmæglere, repræsentanter for forbrugerne og sagkyndige personer. Nævnets formand og medlemmer udpeges af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, 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 ejendomsmæglers vederlag samt 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.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

Stk. 5. Disciplinærnævnet eller formanden kan afvise at behandle klager fra personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold, klagen angår, samt klager der på forhånd må skønnes grundløse. Er en klage indbragt af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, Skatteministeriet, anklagemyndigheden, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Dansk Ejendomsmæglerforening eller Forbrugerrådet skal disciplinærnævnet behandle klagen.

Stk. 6. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen 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.

*Gældende formulering**Lovforslaget*

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.

Stk. 2. Bøder pålagt i medfør af § 29 b, stk. 1 og 4, tillægges udpantningsret.

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

Stk. 2. Anmodning i henhold til stk. 1 skal være modtaget i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen 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 ejendomsrådgiver. 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 landsretten, 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.

Gældende formulering

§ 32. Overtrædelse af bestemmelserne i § 3, stk. 2, §§ 4, 5, 7 og 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, §§ 27 og 28 straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Stk. 2. I forskrifter, der udstedes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i medfør af § 1, stk. 7, § 5 a, § 8, stk. 3 og 4, § 10, stk. 2, § 17, stk. 3, § 18, stk. 2, 2. pkt., § 19, stk. 2, og § 25, stk. 2, nr. 5, § 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.

Lovforslaget

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

Stk. 2. De i stk. 1 omhandlede gebyrer tillægges udpantningsret.«

15. § 32, stk. 1 og 2, affattes således:

»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, §§ 27 og 28 straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Stk. 2. I forskrifter, der udstedes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen 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 og § 28, stk. 2, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.«

§ 2

I lov nr. 934 af 20. december 1999 om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejeloven), som ændret senest ved § 14 i lov nr. 606 af 24. juni 2005, foretages følgende ændring:

*Gældende formulering***§ 39. ---**

Stk. 2. Lejeren af en butik, et hotel, en restauration og lignende skal holde forretningen åben og i forsvarlig drift i sædvanligt omfang. Det kan ikke uanset modstående aftale pålægges lejere af forretninger i butiksfællesskaber at holde åbent mandag til fredag efter kl. 20.00 og fra lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 06.00. Medmindre andet er aftalt i lejeaftaler, der er indgået forud for den 1. juli 2001, kan det i perioden fra den 1. juli 2005 til den 1. juli 2010 ikke pålægges lejere af forretninger i butiksfællesskaber at holde åbent mere end ni søndage årligt, hvoraf de fire søndage skal ligge i perioden 1. juli til 1. september og en søndag skal være den sidste søndag før juleaftensdag.

§ 30. ---

Stk. 2. Lejeren af en butik eller en beværtning skal holde forretningen åben og i forsvarlig drift i sædvanligt omfang. Det kan ikke pålægges lejere af forretninger i butiksfællesskaber at holde åbent mandag til fredag efter kl. 20.00 og fra lørdag kl. 17.00 til mandag kl. 6.00. Medmindre andet er aftalt i lejeaftaler, der er indgået forud for den 1. juli 2001, kan det i perioden fra den 1. juli 2005 til den 1. juli 2010 ikke pålægges lejere af forretninger i butiksfællesskaber at holde åbent mere end ni søndage årligt, hvoraf de fire søndage skal ligge i perioden 1. juli til 1. september og en søndag skal være den sidste søndag før juleaftensdag.

*Lovforslaget***1. § 39, stk. 2, 3. pkt.,** affattes således:

»Hvis der i en lejeaftale indgået inden den 1. juli 1995 er fastsat gyldige, individuelle vilkår om åbningstider, vil disse dog fortsat kunne gøres gældende indtil den 1. juli 2010.«

§ 3

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 920 af 10. september 2004, som ændret ved § 15 i lov nr. 606 af 24. juni 2005, foretages følgende ændring:

1. § 30, stk. 2, 3. pkt., affattes således:

»Hvis der i en lejeaftale indgået inden den 1. juli 1995 er fastsat gyldige, individuelle vilkår om åbningstider, vil disse dog fortsat kunne gøres gældende indtil den 1. juli 2010.«

§ 4

I lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som senest ændret ved lov nr. 585 af 24. juni 2005, foretages følgende ændringer:

*Gældende formulering***§ 4. ---**

Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler om godkendelse som bygnings-sagkyndig, herunder om ansvarsforsikring og andre betingelser for godkendelse, om gebyr for godkendelse m.v., om fratagelse og bortfald af godkendelse samt om administrationen af godkendelsesordningen. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter endvidere regler om virksomheden som bygnings-sagkyndig, herunder om den bygnings-sagkyndiges undersøgelse til brug for udarbejdelsen af en tilstandsrapport, samt regler om den bygnings-sagkyndiges vederlag.

Lovforslaget

1. I § 4, *stk. 2, 1. pkt.*, udgår »fratagelse og«.

2. I § 4, *stk. 2*, indsættes som 3. pkt.:

»Økonomi- og erhvervsministeren kan herudover fastsætte regler om tildeling af påtaler, advarsler eller inddragelse af godkendelsen som bygnings-sagkyndig, herunder om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for bygnings-sagkyndige, der har fået tildelt advarsler eller fået beskikkelsen inddraget som følge af alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne.«

§ 5

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

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

Stk. 3. §§ 2-4 træder i kraft dagen efter bekendtgørelse i Lovtidende.

§ 6

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men § 4 kan ved kongelig anordning sættes i kraft for disse landsdele med de afvigelser, som de særlige færøske og grønlandske forhold tilsiger. § 1 kan ved kongelig anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som de særlige grønlandske forhold tilsiger.

Til lovforslag nr. L 118. Skriftlig fremsættelse (11. januar 2006)

Økonomi- og erhvervsministeren (Bendt Bendtsen):

Herved tillader jeg mig for Folketinget at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, lov om leje af erhvervslokaler m.v., lov om leje og lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (oprettelse af et disciplinærnævn for ejendomsmæglere, skærpelse af oplysningspligt m.v.)
(Lovforslag nr. L 118).

Med dette lovforslag ønsker regeringen at øge forbrugerbeskyttelsen ved ejendomshandel og styrke tilliden til ejendomsmæglerbranchen. Bolighandel er den største økonomiske beslutning i langt de fleste forbrugeres liv. Derfor er det vigtigt, at reglerne og procedurerne for bolighandel er enkle, gennemsigtige og lettilgængelige. Samtidig er det centralt, at forbrugerne kan have tillid til den enkelte ejendomsmægler og branchen som helhed.

Den seneste udvikling på ejendomsmarkedet har vist, at der er behov for at øge gennemsigtigheden og justere reglerne for ejendomsmæglerens rolle ved ejendomshandel. Boligmarkedet er i visse dele af landet i stigende grad blevet "sælgers marked", hvor køber kan føle sig presset til at foretage hurtige dispositioner, uden at have den fornødne tid til søge egen rådgiver. Udviklingen på ejendomsmarkedet har endvidere skabt fokus på nybyggeri og projektsalg, og samtidig har den store efterspørgsel på boliger medført en øget anvendelse af salg gennem licitation (budrunder). Udviklingen stiller store krav til mæglerens rolle og etik samtidig med, at den skærper behovet for klare regler og gennemsigtighed i forhold til ejendomsmæglerens rolle som sælgers repræsentant i en bolighandel.

Med dette lovforslag oprettes der for det første et disciplinærnævn for ejendomsmæglere, der kan sikre den høje forbrugerbeskyttelse ved hurtigt og effektivt at gribe ind over for ejendoms-

mæglere, der overtræder loven. Der er behov for et højt og præventivt sanktionsniveau, der står i rimeligt forhold til karakteren af ejendomsmæglerens overtrædelse af reglerne.

For det andet er det hensigten med lovforslaget at sikre endnu højere grad af information og gennemsigtighed for forbrugerne, når de handler bolig. Fremover skal ejendomsformidleren således oplyse om enhver økonomisk eller personlig interesse, som denne har i en konkret handel. Lovforslaget medfører endvidere, at ejendomsformidleren pålægges en øget pligt til at oplyse om eventuelle ejer- og samarbejdsforhold. Endvidere præciseres reglerne om mæglerens udtræden af en formidlingsaftale, så dokumentationsproblemet for overtrædelse af forbuddet mod mæglerens dobbeltrolle som både mægler og køber begrænses. Med lovforslaget skabes desuden klarere regler for købers deponering og garanti-stillelse for købesummen, således at der bliver bedre forbrugerbeskyttelse i forbindelse med projektsalg. Der indføres også regler om større åbenhed i forbindelse med licitationssalg (budrunder).

Endvidere foreslås det, at der indføres flere krav til standarddokumenter i forbindelse med omsætning af fast ejendom. Det vil betyde, at dokumenterne bliver mere genkendelige og overskuelige for forbrugerne. Samtidig opstilles generelle og klare regler for ejendomsformidlers muligheder for på sælgers vegne at bestille eller betale for tilstandsrapporter og energimærkning. Den frivillige aftale, som blev indgået med Dansk Ejendomsmæglerforening i 2004 udvides derfor til at omfatte alle ejendomsmæglere. Endelig foretages visse justeringer i erhvervslejeloven og lejeloven som følge af den seneste revision af lukkeloven i 2005.

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2006 samtidig med den seneste ændring (L 156).

Idet jeg i øvrigt henviser til lovforslaget og de bemærkninger, der ledsager det, skal jeg anbefale forslaget til Tingets velvillige behandling.