

Ejendomsmæglerloven:

Er målet med rettelserne til **Lov om formidling af fast ejendom** at afvikle branchen af ejendomsmæglere i Danmark?

I modsiger jer selv i lovens paragraf §27.1 ift. §27.3

I skærper sanktioner – det er da klart, når I giver fuldstændig slip på kernekompetencen:

Fysisk besigtigelse til værdiansættelsen kan pr. 1/1-2024 tilsidesættes ????

I burde skærpe nødvendigheden af den fysiske besigtigelse til glæde for både køber og sælger (forbrugere) og for at opnå korrekte værdiansættelser. Så undgår vi stribevis af sager i diciplinærnævnet (Domstolene) I gør det meget usikkert for forbrugerne at stole på værdiansættelser der er foretaget fra et skrivebord og glædes over sanktionsmuligheder. I burde skærpe uddannelseskravet, at kun uddannede ejendomsmæglere må vurdere fast ejendom.

Kun en Valuar må værdiansætte andelsboligforeninger og der er trods alt en bestyrelse i disse foreninger som må forventes at have kompetencer eller adgang til rådgivning i højere grad end Fru. Jensen der får lavet en forkert værdiansættelse af en ikke uddannet ejendomsmægler fra et skrivebord med en ansvarlig ejendomsmægler i ryggen.

Måske er det under fremsættelsen af lovforslaget det går galt med noget forvirring omkring §49 – det er mig uklart, men noget må være gået galt?

Uddrag fra debatten:

**Hans Andersen (V)**

Tak for det. Som forbruger skal man trygt kunne anvende en ejendomsmægler uden at bekymre sig om, om vedkommende nu også har rent mel i posen. Det er heldigvis tilfældet for langt, langt de fleste ejendomsmæglere, som hver dag går samvittighedsfuldt på arbejde og sætter en ære i at hjælpe danskere med at købe og sælge fast ejendom. Fra tid til anden ser vi dog, at der er nogle brodne kar, der systematisk overtræder reglerne for god skik og forretningsførelse og dermed er med til at ødelægge tilliden mellem branchen og forbrugerne. Det hverken kan eller skal vi acceptere.

Derfor er det godt, at vi med lovforslaget nu skærper disciplinærnævnets sanktionsmuligheder over for dem, der gentagne gange bryder reglerne. Det gør vi bl.a. ved at introducere muligheden for, at nævnet kan idømme ejendomsmæglere en betinget frakendelse af deres autorisation med en prøvetid på mellem 1 og 5 år, og ved at indføre et forbud mod, at ejendomsmæglere, der mangler at betale tidligere idømte disciplinærbøder, må formidle salg af fast ejendom for eller rettet imod forbrugerne, ligesom vi fremover vil offentliggøre en liste over ejendomsmæglere, der har forfaldne disciplinærbøder, som de mangler at betale.

I Venstre er vi derudover glade for, at vi med lovforslaget nu genindfører reglerne for køberrådgivning, således at køberrådgivere fremover igen kan indbringes for nævnet på lige fod med ejendomsmæglere. Vi synes nemlig, det er fornuftigt, at den retssikkerhed, der ligger i at kunne indbringe en sag for disciplinærnævnet, gælder for både køber og sælger af fast ejendom.

Med disse ord kan jeg meddele, at Venstre støtter lovforslaget.

**Lisbeth Bech-Nielsen (SF)**

Mine kolleger har redegjort så fint for lovforslaget, som jo er en opdatering af lov om omsætning af fast ejendom. Jeg vil gerne ud over nogle af de positive elementer specielt i forhold til køberrådgivning tilføje noget af det, som jeg tror de fleste af os er blevet kontaktet om, nemlig om det i forbindelse med ændringen af § 49, stk. 2 er blevet klarlagt, at man ikke fysisk skal besigtige en ejendom. **Jeg vil faktisk indrømme, at da jeg læste, at man skulle besigtige en ejendom fysisk, så tænkte jeg, at det gav rigtig god mening – det var da god forbrugerbeskyttelse.**

I SF synes vi, at der er mange positive elementer i det her forslag. Der er helt klart en øget beskyttelse af køberne i forhold til køberrådgivning, men den her § 49, stk. 2 skal vi i hvert fald lige have klarlagt. Og hvis det betyder, at man ikke er tvunget til fysisk besigtigelse, så bør teksten i hvert fald gøres lidt mere klar, så dem, der skal læse loven – ejendomsmæglere og andre – rent faktisk forstår det. Det er jo altid generelt en god idé, at dem, loven vedrører, forstår den. Så med det forbehold støtter SF måske lovforslaget.

Vi taler om danske familiers måske/formentlig største aktiv som politikkerne nu vil tillade vurderet fra et skrivebord af uddannede og ikke uddannede "ejendomsrådgivere"  
Er det virkelig meningen, at en ejendomsrådgiver i fremtiden kan og må vurdere ejendomme fra et skrivebord?

Hvordan opfyldes § 27.1 ift. beliggenhed og stand?

Bevares, man kan se et satellitbillede, et gadebillede og måske 25 billeder der er taget af en fotograf - måske sælger selv, men hvem siger billederne viser naboens rottweiler, en hundegård der stinker af hundelort, en sætningsrevne, løse tagsten, bagfald på tagrenden med heraf fugtskader i murværk og/eller sokkel eller lugten af "usynlig" skimmel i kælder eller på loft?

På værdiansættelsestidspunktet er der ikke udarbejdet byggeteknisk gennemgang. Det er ikke lovkrav at der overhovedet foretages byggeteknisk gennemgang og med den nye lov er det tilmed lovligt at køberrådgiver kan fraskrive sit ansvar grundet ikke fysisk besigtigelse.

### **Det her har INTET med forbrugerbeskyttelse at gøre?**

Hvordan opfylder en ejendomsrådgiver §27.1 at tage hensyn til tilstand – uden besigtigelse? (Ejendomsrådgiveres uddannelse omfatter byggeteknisk forståelse og indsigt) Skal uddannelsen dermed reduceres fordi nu behøver en ejendomsrådgiver ikke forlade sit kontor?

Hvordan opfylder en ejendomsrådgiver §27.1 at tage hensyn til beliggenhed – uden besigtigelse? (Her taler jeg om beliggenhed ift naboer og deres påvirkning af boligens værdi kun adskilt af en hæk. Overboens larm grundet en meget lyt etageadskillelse eller naboens larm grundet en lyt lodret adskillelse. Cigaretlugt fra underboen ... listen af værdipåvirkning er uendelig lang)

Vi taler om danske familiers måske/formentlig største aktiv som politikkerne nu vil tillade vurderet fra et skrivebord.

Eneste rigtige i denne sammenhæng er, at lovgive: *Enhver erhvervsdrivende der yder rådgivning i forbindelse med køb eller salg (værdiansættelse) af fast ejendom SKAL besigtige ejendommen.* Alt andet er ulogisk hvis man ønsker at lave forbrugerbeskyttende lovgivning. Alt andet giver ikke mening?

Digitalisering:

Jeg er helt med på, at beskatning af danske ejendomme skal digitaliseres med en margin på 20% ift. korrekt beskatningsgrundlag. Betyder det således at politikkerne også vil tillade 20% fejl værdiansættelse under objektivt ansvar for ejendomsrådgivere efter §47?

Forbrugerbeskyttelse?

Digitalisering åbner også op for digitale ejendomsrådgivere som jeg personligt hilser velkomne, men digitaliseringen kan umuligt omfatte kernekompetencen – selve den fysiske besigtigelse af beliggenheden og bygningens stand. Og skal denne fysiske besigtigelse bortfalde, bortfalder den del af ejendomsrådgiveruddannelsen der vedrører byggeteknisk forståelse dermed også?

Skal besøg ved lægen også digitaliseres fristes man til at overveje?

Ejendomsmæglere indtager troværdighedsundersøgelsens (Radius CPH) bundplaceringer gang på gang, side om side med politikere – i ovenstående sag forstår jeg det godt. Folketinget laver lovgivning der modsiger sig selv i samme paragraf. Ejendomsmæglere kan i fremtiden sidde på stranden eller på skiferien og vurdere ejendomme for millioner.

Hvad er det jeg overser??

## **EKSISTERENDE LOV**

Kapitel 5

Ejendomsformidling

God ejendomsmæglerskik

Værdiansættelse

§ 27. Ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på salg skal ejendomsmægleren angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode.

Ejendomsmægleren skal herved tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens **beliggenhed** og indretning samt bygningernes alder og **tilstand**.

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

## **NY LOV**

Kapitel 5

*Formidling af salg af fast ejendom.*

Værdiansættelse

§ 27, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

Foretages værdiansættelsen uden fysisk besigtigelse af ejendommen, skal ejendomsmægleren oplyse sælgeren skriftligt herom.

***Kan udvalget forklare hvordan §27.1 er muligt at opfylde fra et skrivebord og sælger er vel udmærket klar over om ejendomsmægleren har været på besøg eller ej.***

Med venlig hilsen

**Mikael Stubkjær**

Rådgiver & Indehaver



**Tlf.: 24 60 70 30**

Vejlegade 12, 2100 København Ø  
Birk Centerpark 40, 7400 Herning