



Efter afstemningen i Folketinget ved 2. behandling den 23. maj 2023

Forslag

til

Lov om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. og lov om juridisk rådgivning

(Indførelse af regler for køberformidling og skærpe af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere)

§ 1

I lov om formidling af fast ejendom m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 510 af 24. februar 2021, foretages følgende ændringer:

1. I § 1, stk. 1, nr. 1, ændres »ejendom og« til: »ejendom,«.

2. I § 1, stk. 1, nr. 2, ændres »ejendom.« til: »ejendom og«.

3. I § 1, stk. 1, indsættes som nr. 3:

»3) erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.«

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

»Kapitel 5 gælder ikke for aktiviteter omfattet af stk. 1, nr. 3.«

5. § 1, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. §§ 48 og 49 gælder for enhver erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, dog ikke jordfordelingsplanlæggere som led i udøvelsen af jordfordelingsprocessen, advokater som led i udøvelsen af selvstændig advokatvirksomhed og finansielle virksomheder, i det omfang der er selvstændige regler, som regulerer det pågældende erhverv.«

6. I § 3, stk. 1, ændres »eller det erhvervsmæssige udbud og salg af fast ejendom« til: », det erhvervsmæssige udbud og salg af fast ejendom eller den erhvervsmæssige rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom«.

7. I § 4, stk. 1, nr. 1, indsættes efter »salg af fast ejendom«: »eller rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom«.

8. I § 4, stk. 1, nr. 2, ændres »afhændelse« til: »afhændelse eller erhvervelse«.

9. I § 5, stk. 3, ændres »hertil.« til: »hertil, og om, hvilke oplysninger fra registeret der offentliggøres i Det Centrale Virksomhedsregister.«

10. I § 6, stk. 2, nr. 2, ændres »forfalden« til: »misligholdt«, og efter »derover« indsættes: », som er under inddrivelse«.

11. § 8, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Deponerer en ejendomsmægler sin godkendelse, registreres godkendelsen som deponeret i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere.«

12. § 8, stk. 4, affattes således:

»Stk. 4. En person, der har deponeret sin godkendelse, kan efter anmodning herom få registreret sin godkendelse som aktiv i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere, hvis betingelserne i § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, er opfyldt og godkendelsen ikke kan nægtes efter § 6, stk. 2.«

13. I § 10, 1. pkt., ændres »forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover« til: »misligholdt gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover, som er under inddrivelse«.

14. I § 11, stk. 1, ændres »§ 53, stk. 2« til: »§ 53, stk. 3«, og »slettes personen af« ændres til: »registreres ejendomsmæglerens godkendelse som bortfaldet, frataget eller frakendt i«.

15. § 11, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Ophører årsagen til en godkendelses bortfald eller fratagelse, eller udløber eller ophæves frakendelsen af en godkendelse, skal godkendelsen efter anmodning på ny sættes i kraft og personen registreres som aktiv i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere, hvis betingelser-

ne i § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, er opfyldt og godkendelsen ikke kan nægtes efter § 6, stk. 2.«

16. I § 15, 3. pkt., ændres »slettes advokaten af« til: »registreres advokatens godkendelse som bortfaldet i«.

17. *Overskriften* til kapitel 5 affattes således:

»Kapitel 5

Formidling af salg af fast ejendom«.

18. I § 27, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:

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

19. I § 28, stk. 2, indsættes som 2. pkt.:

»Den ansvarlige ejendomsmægler må dog maksimalt føre tilsyn med fem personer.«

20. I § 29 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. Er der indgået aftale om variabelt vederlag, skal aftalen indeholde oplysning om, på hvilket grundlag vederlaget beregnes. En sådan aftale skal endvidere indeholde oplysning om, hvilket beløb forbrugeren maksimalt kan komme til at betale, og et regneeksempel.«

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

21. I § 29, stk. 4, der bliver stk. 5, indsættes som 2. pkt.:

»Erhvervsstyrelsen kan endvidere fastsætte regler om, at visse typer af aftaler om variabelt vederlag er undtaget fra kravene i stk. 2.«

22. *Overskriften* til kapitel 6 affattes således:

»Kapitel 6

Enhver erhvervsdrivende«.

23. *Overskriften* før § 48 affattes således:

»*Erhvervmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom«.*

24. §§ 48 og 49 affattes således:

»§ 48. En erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, skal varetage køberens interesser, og eventuel rådgivning skal være relevant, retvisende og fyldestgørende.

Stk. 2. Den erhvervsdrivende skal udføre sit hverv omsorgsfuldt og udvise en adfærd, som er i overensstemmelse med god skik, herunder handle redeligt og loyalt over for køberen. Den erhvervsdrivende skal udføre sit hverv grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til køberens tarv tilsiger, samt med den fornødne hurtighed, herunder holde køberen løbende orienteret om sagens forløb.

Stk. 3. Ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel. Det gælder for en ejer, en ansat eller

en person med tilsvarende tilknytning til ejendomsformidlingsvirksomheden.

Stk. 4. Har den erhvervsdrivende en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, skal den erhvervsdrivende oplyse køberen og sælgeren herom. Den erhvervsdrivende skal give oplysningerne i 1. pkt. til køberen i aftalen om rådgivning eller bistand og til sælgeren skriftligt. Opstår interessen først på et senere tidspunkt, skal den erhvervsdrivende oplyse køberen og sælgeren skriftligt herom umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår.

Stk. 5. Erhvervsstyrelsen fastsætter nærmere regler om erhvervmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

§ 49. Når en erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, skal foretage en værdiansættelse af en ejendom på vegne af køberen, skal den erhvervsdrivende tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand. Foretages værdiansættelsen uden fysisk besigtigelse af ejendommen, skal den erhvervsdrivende oplyse køberen skriftligt herom.

Stk. 2. Såfremt den erhvervsdrivende skal foretage et uforpligtende prisoverslag for ejendommen uden fysisk besigtigelse af ejendommen, skal den erhvervsdrivende udtrykkeligt oplyse køberen om, at der ikke er tale om en værdiansættelse, og at prisoverslaget er foretaget uden fysisk besigtigelse af ejendommen.«

25. I § 51, stk. 1, 3. pkt., og stk. 3, ændres »Erhvervsstyrelsen« til: »Nævnenes Hus«.

26. I § 51, stk. 1, 4. pkt., ændres »på« til: »op til«.

27. I § 51, stk. 2, 3. pkt., ændres »§ 53, stk. 2« til: »§ 53, stk. 3«.

28. I § 52, stk. 1, 1. pkt., ændres »denne lov.« til: »denne lov, herunder klager over, at en ejendomsmægler, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, har tilsidesat de pligter, som følger af §§ 48-50.«

29. I § 52, stk. 3, 2. pkt., ændres »Forbrugerrådet« til: »Forbrugerrådet Tænk«.

30. § 52, stk. 4, ophæves, og i stedet indsættes:

»Stk. 4. Er en klage indgivet for disciplinærnævnet, kan disciplinærnævnet fortsætte sagsbehandlingen, selv om klageren tilbagekalder klagen. Disciplinærnævnet kan ligeledes tage klagepunkter op af egen drift, hvis nævnet finder grundlag herfor.

Stk. 5. Betaler en ejendomsmægler eller en ejendomsformidlingsvirksomhed ikke senest på forfaldsdagen en disciplinær bøde udstedt i medfør af § 53, stk. 1 og 5, er der tale om overtrædelse af god ejendomsmæglerisk, og disciplinærnævnet kan af egen drift genoptage den disciplinære sag, som ligger til grund for den disciplinære bøde.

Stk. 6. Konstaterer disciplinærnævnet, at en eller flere af de indklagede i en sag uberettiget anvender betegnelsen ejendomsmægler, oversender disciplinærnævnet relevante sagsakter til Erhvervsstyrelsen med henblik på en vurdering af, om der bør indgives en politianmeldelse.«

31. I § 53, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »disciplinærnævnet«: »få udtalt kritik,«.

32. I § 53 indsættes efter *stk. 1* som nyt stykke:

»*Stk. 2.* Har en ejendomsmægler gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse ved udøvelsen af sin virksomhed som ejendomsmægler, kan disciplinærnævnet betinget frakende vedkommende godkendelsen som ejendomsmægler. Betinget frakendelse sker på vilkår af, at vedkommende i en prøvetid på mindst 1 år og højst 5 år regnet fra disciplinærnævnets afgørelse ikke tilsidesætter god ejendomsmæglerskik under sådanne omstændigheder, at vedkommende efter en samlet bedømmelse skal frakendes godkendelsen. Indbringer ejendomsmægleren, senest 4 uger efter at disciplinærnævnets afgørelse er meddelt den pågældende, afgørelsen for domstolene, og stadfæster retten afgørelsen om betinget frakendelse, regnes prøvetiden fra endelig dom. Ved betinget frakendelse udsættes fastsættelsen af frakendelsestiden. Begår ejendomsmægleren i prøvetiden et nyt forhold, der medfører frakendelse af godkendelsen, fastsætter disciplinærnævnet en fælles frakendelse for dette forhold og det tidligere påkendte forhold.«

Stk. 2-6 bliver herefter *stk. 3-7*.

33. I § 53, *stk. 6*, der bliver *stk. 7*, indsættes efter »afgørelser«: »og en liste med navne på de ejendomsmæglere eller ejendomsformidlingsvirksomheder, der har forfaldne ubetalte disciplinære bøder udstedt af disciplinærnævnet«, og som *2. pkt.* indsættes:

»*1. pkt.* gælder dog ikke for afgørelser om udtale af kritik, jf. *stk. 1*.«

34. I § 53 indsættes som *stk. 8*:

»*Stk. 8.* Nævnenes Hus fastsætter nærmere regler om disciplinærnævnets offentliggørelse i henhold til *stk. 7*.«

35. Efter § 53 indsættes:

»§ 53 a. En fysisk eller juridisk person må ikke udøve erhvervmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger, hvis den pågældende person eller virksomhed har forfaldne ubetalte disciplinære bøder udstedt af disciplinærnævnet. Betales de forfaldne bøder, må den pågældende fysiske eller juridiske person genoptage de erhvervmæssige aktiviteter, der er omtalt i *1. pkt.*«

36. I § 54, *1. pkt.*, ændres »§ 53, *stk. 2*« til: »§ 53, *stk. 3*«, og i *3. pkt.* ændres »§ 53, *stk. 2, 2. pkt.*« til: »§ 53, *stk. 3, 2. pkt.*«, og »§ 64, *stk. 1, 2. og 3. pkt.*« ændres til: »§ 64, *stk. 1, 4. og 5. pkt.*«

37. I § 56, *1. og 2. pkt.*, ændres »Erhvervsstyrelsen« til: »Nævnenes Hus«.

38. I § 57, *stk. 2*, ændres »§ 53, *stk. 4*« til: »§ 53, *stk. 5*«.

39. I § 57, *stk. 3*, ændres »Erhvervsstyrelsen« til: »Nævnenes Hus«, og »styrelsen« ændres til: »Erhvervsstyrelsen«.

40. I § 61, *1. pkt.*, ændres »Erhvervsstyrelsen« til: »Nævnenes Hus«.

41. I § 62, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres »Erhvervsstyrelsen eller Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere« til: »Erhvervsstyrelsen, Nævnenes Hus eller Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere«.

42. § 64, *stk. 1*, affattes således:

»En afgørelse efter § 10 og § 53, *stk. 3*, kan af den, afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for retten. Anmodning om indbringelse af en afgørelse efter § 10 skal være modtaget i Erhvervsstyrelsen, senest 4 uger efter at afgørelsen er meddelt den pågældende. Erhvervsstyrelsen anlægger sag mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former. Anmodning om indbringelse af en afgørelse efter § 53, *stk. 3*, skal være modtaget i Nævnenes Hus, senest 4 uger efter at afgørelsen er meddelt den pågældende. Nævnenes Hus anlægger sag mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former.«

43. I § 64, *stk. 3, 1. pkt.*, ændres »§ 53, *stk. 2*« til: »§ 53, *stk. 3*«.

44. I § 65, *stk. 1*, ændres »§ 48, *stk. 1* eller *2*« til: »§ 48, *stk. 1-4*«.

45. I § 65, *stk. 2*, ændres »§ 29, *stk. 4*« til: »§ 29, *stk. 5*«, og »§ 48, *stk. 3*« ændres til: »§ 48, *stk. 5*«.

46. I § 65 indsættes efter *stk. 2* som nyt stykke:

»*Stk. 3.* Overtrædelse af § 53 a straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.«

Stk. 3 bliver herefter *stk. 4*.

§ 2

I lov nr. 419 af 9. maj 2006 om juridisk rådgivning foretages følgende ændring:

1. I § 1 indsættes som *stk. 4*:

»*Stk. 4.* § 2, *stk. 6* og *7*, omfatter ikke erhvervmæssig juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom, i det omfang der er fastsat særskilte regler herom.«

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2024, jf. dog *stk. 2*.

Stk. 2. § 1, nr. 19, træder i kraft den 1. januar 2025.

§ 4

Stk. 1. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, jf. dog *stk. 2*.

Stk. 2. § 2 kan ved kongelig anordning sættes i kraft for Færøerne med de ændringer, som de færøske forhold tilsiger.