

NOTAT

1. februar 2006
Sag 2005-0004642
/CFR

Høringsnotat vedr. udkast til forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, lov om leje af erhvervslokaler m.v. og lov om leje

1. Indledning

Forslaget er sendt i høring den 25. november 2005 med høringsfrist til den 12. december 2005 til i alt 72 myndigheder, organisationer m.v.

Der er ved høringsfristens udløb modtaget hørings svar fra 38 af de 72 myndigheder, organisationer m.v. Heraf har 12 bemærkninger til forslaget.

2. Sammenfatning

Hørings svarene er generelt positive overfor lovforslagets målsætning om at skabe større gennemsigtighed i bolighandlen og bedre vilkår for forbrugerne samt sikre hurtig og effektiv sanktionsmuligheder overfor de ejendomsmæglere, der overtræder loven.

De emner, der har fået flest bemærkninger, er forslaget om oprettelse af et disciplinærnævn, reglerne om øget oplysningspligt om økonomiske og personlige interesser, reglerne om deponering og garantistillelse samt forslaget vedrørende regulering af licitationssalg.

Nedenfor gennemgås bemærkningerne fra de hørte parter til lovforslagets emner og kommenteres.

3. Kommentarer til lovforslaget

Generelle bemærkninger

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) ser som udgangspunkt positivt på lovforslagets overordnede formål om at skabe gennemsigtighed over for forbrugerne og skabe ensrettede vilkår for samtlige af branchens aktører. Foreningen finder dog, at visse af forslagens bestemmelser kan virke konkurrenceforvridende og hæmmende for branchens udvikling. Endvidere indeholder forslaget bestemmelser, som foreningen ikke umiddelbart kan tilslutte sig. Det gælder visse elementer af forslaget om oprettelse af et disciplinærnævn, kravet om øget oplysningspligt i

**ERHVERVS- OG
SELSKABSSTYRELSEN**
Kampmannsgade 1
1780 København V

Tlf. 33 30 77 00
Fax 33 30 77 99
CVR-nr 10 15 08 17
eogs@eogs.dk
www.eogs.dk

**ØKONOMI- OG
ERHVERVS-MINISTERIET**

forbindelse med virksomhedens navn, projektsalg og øget brug af standarddokumenter.

Forbrugerrådet er generelt positivt stemt for forslaget, da det vil medføre forbedringer for forbrugerne.

Advokatrådet finder det positivt, at der tages fat i nogle af de virkelig alvorlige problemer, som findes indenfor ejendomsmæglerbranchen.

Dansk Handel & Service (DHS) mener, at lovforslagets overordnede formål om at skabe gennemsigtighed overfor forbrugerne og skabe ensrettede vilkår for samtlige af branchens aktører er positivt. DHS finder dog, at visse dele af forslagets bestemmelser virker uhensigtsmæssige, og derfor bør ændres.

Dansk Byggeri kan generelt støtte, at regler og procedurer for bolighandel gøres enkle, gennemsigtige og let tilgængelige til gavn for forbrugerne.

Bygherreforeningen kan overordnet støtte forslaget ud fra et ønske om ordnede forhold for ejendomshandel generelt.

Jydske Grundejerforeninger kan tiltræde, at der skabes større gennemsigtighed ved gennemførelse af hushandler, specielt på områder, der er omfattet af lov om omsætning af fast ejendom.

Oprettelse af disciplinærnavn

a) Nævnets kompetence

- Nævnets kompetence over for ejendomsmæglere

DE og *DHS* mener, at det kun er den enkelte ejendomsmægler/indehaver, og ikke som foreslået alle ansatte mæglere, der skal kunne ifalde bøde for fejl begået i virksomheden. Endvidere mener *DE* og *DHS*, at nævnet kun skal kunne begrænse virksomhedens/indehaverens adgang til at udøve ejendomsformidling eller slette indehaverens registrering.

Dog mener *DE* og *DHS*, at nævnet skal kunne begrænse en ansat ejendomsmægler's adgang til at udøve ejendomsformidling på baggrund af den ansattes egne fejl. Nævnet skal imidlertid ikke kunne pålægge den ansatte en bøde.

Endelig mener *DE*, at en ejendomsmæglerkæde alene skal kunne ifalde et selvstændigt ansvar ved nævnet, når kæden selvstændigt har handlet ansvarspådragende, så en kæde ikke kan blive ansvarlig for de enkelte kædedeltageres forsømmelser.

Kommentar:

Lovforslaget bygger på det udgangspunkt, at det er den enkelte registrerede ejendomsmægler, som skal kunne idømmes en disciplinærstraf for

overtrædelser af loven, herunder god ejendomsmæglerskik. Forslaget om et disciplinærnævn har til formål at styrke overvågningen af ejendomsmæglere og sikre en mere effektiv håndhævelse af reglerne. Det er derfor afgørende, at det er den enkelte registrerede ejendomsmægler, som kan indbringes for disciplinærnævnet, og som kan blive pålagt sanktioner. Et tilsvarende disciplinæransvar eksisterer i dag for advokater, som kan indbringes for Advokatnævnet, og revisorer, som kan indbringes for Disciplinærnævnet for Statsautoriserede og Registrerede Revisorer. Dette gælder uanset, om man er ansat eller indehaver (partner).

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at disciplinæransvaret som udgangspunkt er et personligt ansvar, som påhviler den ejendomsmægler, der har udført – eller har undladt at udføre – det arbejde, som mægleren er forpligtet til i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik. En ejendomsmægler vil derfor som udgangspunkt ikke hæfte for fejl, som er begået af andre ejendomsmæglere i virksomheden, herunder den pågældende ejendomsmæglers ansatte.

Et ansvar for andre personers fejl vil dog kunne komme på tale under særlige omstændigheder, f.eks. hvor en ejendomsmægler har overdraget en opgave til en medarbejder, der ikke har de fornødne kvalifikationer til at løse opgaven, eller hvis en ejendomsmægler har forsømt sit ledelsesansvar i forbindelse med instruktion eller tilsyn med medarbejderens arbejde. Det er således kun i situationer, hvor en mægler har forsømt sine pligter overfor andre, at mægleren vil kunne komme til at hæfte for fejl begået af andre.

Et selvstændigt ansvar for en ejendomsmæglervirksomhed kan bl.a. komme på tale i de tilfælde, hvor en ejendomsmægler har fulgt instrukser fra virksomheden, herunder ledelsen i virksomheden, som ikke er i overensstemmelse med loven, forskrifter udstedt i medfør heraf eller god ejendomsmæglerskik. En ejendomsmæglervirksomheds ansvar gælder også i forhold til ansatte, som ikke er registrerede ejendomsmæglere.

Med hensyn til en ejendomsmæglerkædes ansvar fremgår det af lovbetragtningerne, at en ejendomsmæglerkæde som sådan vil kunne indbringes for nævnet i det omfang, kæden har et selvstændigt ansvar eller medansvar for den enkelte mæglervirksomheds overtrædelse af loven, forskrifter eller god ejendomsmæglerskik. Her menes f.eks. fælles koncepter for dokumenter og lign., som kæden foreskriver skal anvendes.

- Nævnets kompetence over for andre end ejendomsmæglere

DE og DHS mener, at det vil medføre alvorlige konsekvenser for branchen, at det alene er registrerede ejendomsmæglere, der kan indbringes for nævnet. DE mener, at der herved vil være et kraftigt incitament for samtlige ansatte ejendomsmæglere til at deponere deres registrering, således at de ikke vil kunne indbringes for nævnet. Tilsvarende vil ejendomsmæglerassistenter have et incitament til at gennemføre ejendomsmægler-

uddannelsen blive stærkt reduceret. Forbrugerne vil derfor opleve at møde endnu flere ikke-registrerede ejendomsmæglerassistenter, når de kontakter en ejendomsformidlingsvirksomhed.

DE mener, at advokater og øvrige virksomheder, der ejer/driver ejendomsformidling, også skal kunne indbringes, således at branchens aktører ikke skal bedømmes efter forskellige standarder. Endvidere finder DE at personer, der udøver ejendomsmæglervirksomhed uden at være registrerede ejendomsmæglere, skal kunne indbringes for nævnet. I den forbindelse nævner DE, at foreningen er bekendt med eksempler på, at ikke-registrerede mæglere er blevet idømt bøde på ned til 1.000 kr. DE finder det urimeligt, at disse personer ikke kan indbringes for disciplinærnævnet, hvor der kan udddeles bøder af samme størrelse som for de registrerede ejendomsmæglere.

Advokatrådet er enig i, at advokater, der overtræder de anførte regler skal indbringes for Advokatnævnet.

Kommentar:

Efter den nugældende lov kan både ejendomsmæglere og advokater udøve ejendomsformidling, og begge persongrupper skal overholde lovens regler om ejendomsformidling. For advokater findes der imidlertid allerede i dag et nævn, Advokatnævnet, som behandler disciplinærsager i relation til advokater. Det ses derfor at være mest hensigtsmæssigt, at advokaters overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom behandles i Advokatnævnet. Som beskrevet i lovforslagets bemærkninger er det dog forudsat, at Advokatnævnet skal lægge lov om omsætning af fast ejendom, herunder sanktionsniveauet, til grund i sager mod advokater. Herved sikres, at bedømmelsesgrundlaget er det samme, hvad enten det er en ejendomsmægler eller en advokat, der har overtrådt lov om omsætning af fast ejendom og forskrifter udstedt i medfør heraf.

Som beskrevet i lovforslaget kan et selvstændigt ansvar for virksomheden bl.a. komme på tale i de tilfælde, hvor en ejendomsmægler har fulgt instrukser fra virksomheden, herunder ledelsen i virksomheden, som ikke er i overensstemmelse med loven, forskrifter udstedt i medfør heraf eller god ejendomsmæglerskik. I sager hvor en ejendomsmæglervirksomhed indbringes for disciplinærnævnet, er det selve virksomheden som juridisk enhed, og ikke dens bagvedliggende ejerkreds, der indbringes for nævnet. Det er således ikke afgørende for ansvar efter lovforslaget, at det er en ejendomsmægler, der udgør ejer- eller ledelseskredsen i ejendomsmæglervirksomheden. Ansvaret for virksomheden som sådan, er således uafhængigt af, hvem der er ejer af virksomheden. I den forbindelse bemærkes det, at det fra den 1. juli 2006 (L 156) bliver muligt for enhver at være ejer eller medejer af en ejendomsformidlingsvirksomhed.

De personer, der ikke er registrerede ejendomsmæglere, bl.a. rådgivere og udbydere, men som udøver ejendomsformidlingsvirksomhed kan ikke indbringes for disciplinærnævnet. Det skyldes, at det alene er personer,

der er registrerede som ejendomsmæglere, der skal opfylde lovens krav til ejendomsmæglere, forskrifter udstedt i medfør heraf samt god ejendomsmæglerskik. Disse øvrige personer vil dog fortsat kunne idømmes sanktioner ved domstolene. Som det fremgår af lovforslaget foreslås det i tilknytning til oprettelsen af disciplinærnævnet, også at skærpe lovens sanktioner for andre personer, herunder bl.a. rådgivere og udbydere, som er omfattet af lovens regler. Også personer, der uretmæssigt anvender betegnelsen "ejendomsmægler" eller betegnelser, der kan forveksles hermed, vil kunne straffes med en skærpet bøde. Som det anføres i bemærkningerne, er det vigtigt, at der også er tilstrækkelig effektive sanktionsmuligheder for overtrædelse af loven begået af andre personkredse end blot ejendomsmæglere. Der lægges således med lovforslaget op til, at domstolene idømmer højere bøder for den øvrige personkreds.

b) Dobbeltkompetence

DE finder, at samme sagsforløb ikke skal kunne bedømmes både ved Klagenævnet for Ejendomsformidling og disciplinærnævnet, da dette kan føre til indbyrdes uforenelige afgørelser. Der bør foretages en klar afgrænsning af kompetencen mellem henholdsvis disciplinærnævnet og Klagenævnet. En sag bør ikke kunne behandles af disciplinærnævnet, hvis den er indbragt for Klagenævnet og omvendt. Endvidere bør det i videst muligt omfang undgås, at en sag skal prøves flere gange – både ved Klagenævn, disciplinærnævn og domstole.

Forbrugerrådet synes ikke, det er klart, hvorledes samspillet med Klagenævnet for Ejendomsformidling rent praktisk skal foregå i tilfælde, hvor både disciplinærnævnet og Klagenævnet for Ejendomsformidling vil have kompetence til at behandle hele eller dele af klagen. Forbrugerrådet skal derfor opfordre til, at disse forhold klarlægges.

Advokatrådet opfordrer Erhvervs- og Selskabsstyrelsen til at gå i dialog med Klagenævnet for Ejendomsformidling, således at de 2 klagenævn komplementerer hinanden og således at samme spørgsmål i samme sager ikke pådømmes samtidig ved de 2 nævn. Det bør i den anledning overvejes at begrænse Klagenævnet for Ejendomsformidlings kompetence til alene at angå klager over ejendomsformidlerens vederlag.

Kommentar:

Det foreslåede disciplinærnævn vil alene kunne pålægge disciplinæransvar. Ved disciplinæransvar forstås 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, stillingen medfører i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik. Disciplinæransvaret er således forskelligt fra henholdsvis det strafferetlige ansvar, som bedømmes ved domstolene og erstatningsansvaret, som bedømmes ved Klagenævnet for Ejendomsformidling og ved domstolene. Det foreslåede disciplinærnævn for ejendomsmæglere vil således ikke kunne behandle erstatnings-

sager og sager om størrelsen på ejendomsmægleres vederlag, men skal alene behandle sager om disciplinæransvar.

Klagenævnet for Ejendomsformidling er et privat klagenævn, som er oprettet efter forbrugerklageloven. Klagenævnet har begrænsede sanktionsmuligheder, idet nævnet ikke har mulighed for at give bøder eller fratagende registreringen som ejendomsmægler eller i øvrigt begrænse adgangen til udøvelse af erhvervet. Klagenævnet kan kun tage stilling til, hvorvidt lov om omsætning af fast ejendom er overholdt og afsige kendelser om ejendomsmægleres fortabelse af salær – hvilket er en civilretlig sanktion – og erstatning til forbrugeren. Sager, der alene vedrører erstatningsansvar, henhører således under Klagenævnet og domstolene. Der vurderes ikke for hensigtsmæssigt, at indskrænke Klagenavnets kompetence til kun at angå klager over ejendomsmægleres vederlag. Muligheden for at få spørgsmålet om erstatning vurderet er i mange forbrugeres interesse. Hvis muligheden for Klagenævnet afskæres, vil en forbruger alene kunne gå til domstolene med disse sager. Det vil betyde længere sagsbehandlingstid, idet behandling i Klagenævnet almindeligvis vil være hurtigere end behandling ved domstolene.

På f.eks. 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 klagenævn. 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. F.eks. vil domstolene normalt henvise en sag til et disciplinærnævn - hvis et sådant findes - når sagen vurderes at kunne føre til en disciplinær sanktion.

I det foreslåede disciplinærnævn 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 Ejendomsmæglere vil stille en sag i bero, hvis sagen allerede verserer ved Klagenævnet for Ejendomsformidling eller ved domstolene. Ligesom der forventes udvist tilbageholdenhed med hensyn til at rejse en sag ved domstolene, der allerede har været behandlet ved disciplinærnævnet. 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 ejendoms-

mæglerens 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.

De overordnede betragtninger om kompetenceforholdet mellem Klagenævnet for Ejendomsformidling, det foreslåede Disciplinærnævn for Ejendomsmæglere og domstolene er præciseret i lovforslagets bemærkninger i overensstemmelse med praksis på revisorområdet. Endvidere vil de overordnede betragtninger blive indarbejdet i forretningsordenen for Disciplinærnævnet.

c) Nævnets sammensætning

DE bemærker, at nævnets øvrige aktører bør deltage ved udvælgelsen af de to personer med særligt kendskab til ejendomshandel, da det er afgørende, at der ikke bliver tale om to personer fra en konkurrerende branche så som advokatbranchen, realkreditinstitutterne, bankverdenen eller lign.

Kommentar:

Det fremgår af lovbemærkningerne, at det er Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, der udpeger medlemmerne af disciplinærnævnet, herunder de 2 medlemmer, som skal være sagkyndige inden for ejendomshandel. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har til hensigt at sammensætte et nævn, som ikke forfordeler en branche frem for en anden, og vil i forbindelse med udpegningen af medlemmer afklare eventuelle habilitetsspørgsmål.

d) Finansiering

- Bøder

DE og DHS mener ikke, at bøderne idømt ved nævnet skal tilfalde statskassen. Bøderne bør i stedet indgå i driften af nævnet. Såfremt bøderne ikke er tilstrækkelige til at dække udgifterne til driften af nævnet, bør det resterende beløb opkræves hos de registrerede ejendomsmæglere.

Kommentar:

I lovforslaget foreslås det, at bøder som disciplinærnævnet idømmer, skal tilfalde statskassen. Det vil ikke være hensigtsmæssigt, at bøderne skal medgå til at dække udgifterne til driften af nævnet. Såfremt disciplinærnævnets midler til drift gøres helt eller delvist "afhængigt" af, hvor mange og hvor store bøder der idømmes ejendomsmæglerne, vil det kunne give anledning til, at der kan stilles spørgsmålstejn ved grundlag for disciplinærnævnets bødeudmålingsprincipper. Endvidere gælder det tilsvarende for disciplinærnævnet på revisorområdet, at bøder tilfalder statskassen. Endelig vil det kunne betyde, at det rent administrativt vil blive uforudsigeligt for den enkelte ejendomsmægler, hvor meget denne skal betale til finansieringen af nævnet. Selve finansieringen af driften af nævnet skal ske ved opkrævning af et årligt gebyr hos hver enkelt regi-

streret ejendomsmægler. Endvidere vil der være mulighed for fastsættelse af gebyr i forbindelse med indbringelse af klage. Gebyret vil indgå i nævnets budget.

- Udgifter til sagkyndige

DE finder det ikke acceptabelt, at DE efter forslaget skal afholde udgifterne, hvis nævnets formand gør brug af muligheden for at udvælge sagkyndige til at forelægge sagen og foretage afhøringer for nævnet. Særligt mener DE, at det er urimeligt, at foreningen skal bære udgifter i sager overfor ejendomsformidlere eller virksomheder, som ikke er medlem af DE. DE foreslår, at udgiften i stedet indgår i driften af nævnet.

Kommentar:

Forslaget svarer til ordningen på revisorområdet, hvor henholdsvis Foreningen Registrerede Revisorer og Foreningen for Statsautoriserede Revisorer afholder udgifterne til sagkyndige, som inddrages i en disciplinærsag. Da DE imidlertid ikke dækker alle ejendomsmæglere på markedet kan det virke skævvridende, at organisationen skal afholde udgiften til sagkyndige. Lovforslaget er derfor ændret således, at omkostningerne til sagkyndige dækkes gennem disciplinærnævnets almindelige drift.

e) Indbringelse af nævnets afgørelser for domstolene

DE og DHS mener, at reglerne omkring indbringelse af nævnets afgørelser for anden administrativ myndighed og domstolene er uklare. DE foreslår, at nævnets afgørelser kan indbringes for byretten af indklagede (formidleren) uanset, hvilken sanktion nævnet har idømt.

Kommentar:

Det følger direkte af lovforslaget, at disciplinærnævnets afgørelser ikke kan indbringes for anden administrative myndighed. Nævnets afgørelser vil derimod kunne indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Det følger endvidere af lovforslaget, at sager om begrænsning og frakendelse af retten til at udøve ejendomsformidling, kan forlanges indbragt for landsretten. At klageren (mægleren) kan forlange sagen indbragt for domstolene betyder, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen er forpligtet til at anlægge sag mod den pågældende ved landsretten.

Alle øvrige afgørelser som træffes af disciplinærnævnet (advarsler, frifindelser eller bøder) kan derimod ikke forlanges indbragt for domstolene af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Klageren (mægleren) kan imidlertid altid selv indbringe sagen for domstolene. Med lovforslaget lægges der således op til, at alle disciplinærnævnets afgørelser – uanset hvilken sanktion der er idømt – kan indbringes for domstolene.

f) Offentliggørelse af afgørelser/navne på bygningsagkyndige - Ejendomsmæglere

Advokatrådet bemærker, at offentliggørelse af nævnets afgørelser bør ske på en måde, som giver forbrugerne reel mulighed for at orientere sig i de offentliggjorte afgørelser, ligesom det evt. bør være muligt at afgrænse søgningen til et bestemt geografisk område eller på den enkelte mæglers navn, idet offentliggørelse i modsat fald vil være af ubetydelig værdi for forbrugerne.

Datatilsynet bemærker, at offentliggørelse via internettet af oplysninger om ejendomsmæglere vil være omfattet af persondatalovens anvendelsesområde. Datatilsynet anbefaler, at det præciseres i lovbemærkningerne, hvorvidt det med bestemmelsen er 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. I givet fald går Datatilsynet ud fra, at der alene bliver tale om at fravige Datatilsynets vilkår om anonymisering i relation til de pågældende ejendomsmæglere, hvilket eventuelt kan præciseres i forslaget.

Datatilsynet går endvidere ud fra, at forslaget vil kunne forenes med tilsynets standardvilkår om, at hvis en afgørelse har været behandlet af en højere instans, skal dette samt udfaldet heraf fremgå af gengivelsen af sagen. Endelig bemærker Datatilsynet, at det ikke fremgår af lovforslaget, hvor længe disciplinærnævnets afgørelser skal være offentliggjort. Datatilsynet forudsætter, at den periode, hvor oplysningerne skal være offentliggjort, 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 samlede formål, hvortil oplysningerne behandles.

Kommentar:

Offentliggørelse af disciplinærnævnets afgørelser skal bidrage til 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 ejendomsmæglerskik. Denne mulighed afskæres, hvis det ikke er muligt ud fra offentliggørelsen at identificere den pågældende mægler eller mæglervirksomhed, der pådømmes en sanktion. En anonymisering vil derfor være ensbetydende med, at selve formålet med offentliggørelsen begrænses markant. Offentliggørelsen vil skulle ske på en måde, som også i øvrigt giver mening for omverdenen. Disciplinærnævnet for revisorer offentliggør også sine afgørelser med angivelse af navn på den revisor eller revisionsvirksomhed, som sagen omhandler.

Det vurderes for hensigtsmæssigt, at de mere detaljerede og tekniske bestemmelser for, hvordan der vil ske offentliggørelse af disciplinærnævnets afgørelser, fastsættes i en forretningsorden, herunder at der naturligtvis kun skal ske opbevaring af oplysningerne i det tidsrum, der

er nødvendigt af hensyn til de formål, hvortil oplysningerne behandles. Det er hensigten, at offentliggørelsen skal give forbrugerne fuld klarhed omkring afgørelserne, herunder navnet på mægleren.

Følgende er derfor tilføjet i lovforslagets bemærkninger:

”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 Datatilsynets 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 offentliggjort. 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.”

- Bygningssagkyndige

Datatilsynet anfører bl.a. i sit høringssvar, at en oplysning om, at en bygningssagkyndig har fået tildelt en advarsel, en påtale eller har fået beskikkelsen inddraget kan være af fortrolig karakter, jf. reglerne persondataloven.

Kommentarer:

På den baggrund er følgende afsnit tilføjet i lovens bemærkninger:

”Det skal 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 bygningssagkyndige. Baggrunden for fravigelsen af dette vilkår er, at en anonymisering - der bl.a. vil bestå i udeladelse af den bygningssagkyndiges personnavn - vil være i strid med et væsentligt formål med offentliggørelsesordningen.”

g) Erhvervs- og Selskabsstyrelsens adgang til at indbringe sager

Advokatrådet finder, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen skal kunne indbringe sager, hvor der er tale om grov eller oftere gentagen overtrædelse af lovens pligter og ikke blot i særligt principielle sager.

Kommentar:

Med lovforslaget er det tilsigtet, at de opregnede myndigheder ikke er forpligtet til at indgive en klage, men har mulighed for at indbringe en sag, hvis myndigheden selv finder, at der er grundlag herfor. En myn-

dighed kan derfor f.eks. undlade at indbringe en klage, hvis sagen forekommer ubegrundet. Dette er præciseret i bemærkningerne til lovforslaget.

h) Sanktioner

Advokatrådet finder at udkastets bemærkninger om ”grundbeløbet” for henholdsvis ”mindre alvorlige overtrædelser” og en ”alvorlig overtrædelse” bør udgå, idet de indeholder en uacceptabel normering af det skøn, som tilkommer den sanktionerende myndighed med hensyn til fastsættelsen af bødestørrelsen i det enkelte tilfælde. Advokatrådet har ingen bemærkninger til sanktionsniveauet.

DE bemærker, at forslaget s bødeniveau for en ansat ejendomsmægler er for højt.

Kommentar:

Et af hovedformålene med lovforslaget er at sikre, at der kan pålægges ejendomsmæglere og ejendomsmæglervirksomheder større sanktioner end efter de nuværende regler – og større end normalniveauet for overtrædelser af særlovgivningen. Sanktionerne skal have et tilstrækkeligt højt niveau til at virke forebyggende og til at have en præventiv effekt.

Det følger af bemærkningerne, hvad grundbeløbet for henholdsvis ”mindre alvorlige overtrædelser” og en ”alvorlig overtrædelse” bør være. Bemærkninger indeholder imidlertid også en række andre tilkendegivelser om, hvilke principper, der bør gælde for bødeudmålingen. Givet at der med lovforslaget åbnes mulighed for udmåling af store bøder både til den enkelte ejendomsmægler og til ejendomsmæglervirksomheden, er det fundet hensigtsmæssigt med relativt udførlige retningslinier for bødeberegningen til brug for disciplinærnævnet. Det vurderes relevant, at sende et signal om bødeniveauet af hensyn til at sikre effektiv sanktionering. Sanktionsniveauet vil kunne efterprøves af domstolene.

Med hensyn til sanktionsniveauet for bøderne, er det afgørende for effekten af et disciplinærnævn, at det er den enkelte ejendomsmægler, som skal kunne idømmes en bøde - ligesom den enkelte mægler kan blive begrænset i eller frataget muligheden for at udøve ejendomsformidling. Lovens bødebestemmelser er også i dag rettet mod den enkelte mægler. Samtidig foreslås det, at en ejendomsmæglervirksomhed skal kunne idømmes en bøde. De i lovforslaget foreslåede bødeniveauer svarer til bødeniveauet for revisorer i Disciplinærnævnet for Statsautoriserede og Registrerede Revisorer.

Skærpelse af straf for overtrædelse af visse bestemmelser

Advokatrådet foreslår, at overtrædelse af § 7 og § 15 skal også kunne sanktioneres civilretligt således, at henholdsvis rådgiveren/formidleren fortaber retten til vederlag, jf. lovens § 23.

Den Danske Dommerforening bemærker, at forslaget på visse områder indeholder anbefalinger om minimumsbøder af en endog meget betydelig størrelse. Disse sanktioner vil kunne efterprøves af domstolene. På denne baggrund nærer foreningen umiddelbart betænkeligheder ved forslagets bemærkninger i relation til bødeudmålingen.

Vestre Landsret henstiller til en nærmere drøftelse med Justitsministeriets Lovafdeling omkring forholdet mellem administrativt fastsatte bøder og domstolenes virksomhed med hensyn til bødefastsættelse.

Kommentar:

Fortabelse af vederlag er en særlig sanktion, som kun anvendes i nogle specielle situationer i den gældende lov. Lovforslaget har til formål at øge sanktionsniveauet gennem oprettelse af et disciplinærnævn, som skal give bødesanktioner og frakendelse af retten til at udøve ejendomsformidling - og ikke vederlagsfortabelse. Det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt at udvide sanktionsmulighederne for så vidt angår overtrædelse af § 7 og § 15, således at det også skulle kunne føre til vederlagsfortabelse.

Som det anføres i bemærkningerne til lovforslaget, er det vigtigt, at der også er tilstrækkelig effektive sanktionsmuligheder for overtrædelse af loven begået af andre personkredse end blot ejendomsmæglere. Efter høringen er det dog fundet hensigtsmæssigt at ændre forslaget således, at skærpelsen over for andre end registrerede ejendomsmæglere gennemføres ved en beskrivelse i lovens bemærkninger i stedet for en decideret bestemmelse om skærpet bøde. Hensigten er dog fortsat at andre end ejendomsmæglere skal være underlagt en skærpet bødestraf. Herved modsvares det skærpede sanktionsniveau, som skal gælde for ejendomsmæglere efter forslaget om oprettelse af et disciplinærnævn.

Hjemmel til fastsættelse af regler om deponering og garantistillelse for købesummen

DE kan tilslutte sig formålet med bestemmelsen, da de ser det som en fordel for branchen at have klare og entydige regler på området. Reglerne skal dog fastsættes under hensyntagen til den almindelige udvikling i samfundet, handelskutyster og andre relevante faktorer.

DE kan som udgangspunkt tilslutte sig forslagene om, at sælger/mægler ikke må kræve garantistillelse for restkøbesummen, før sælger har skrevet under, men forholder sig afventende over for de endelige reglers indhold.

Foreningen kan dog ikke tiltræde forslaget om, at der ikke må kræves garantistillelse i projektsalg. DE påpeger, at det i mange små projekter er en forudsætning for entreprenørens finansiering af projektet, at køberne har stillet sikkerhed for købesummen før sælgers underskrift. DE foreslår i stedet, at der f.eks. kan stilles krav om, at sælgeren selv skal

afholde udgiften til garantier, der kræves stillet før sælger har accepteret købstilbudet.

DE er principielt positiv overfor, at køber skal have forrentning af de beløb, som køber deponerer inden overtagelsesdagen. DE foreslår dog, at der indføres en bagatelgrænse for, hvornår der skal ske forrentning – eksempelvis ved, at der alene skal være forrentning af deponerede beløb på over 100.000 kr., som er deponeret i mere end 60 dage.

Forbrugerrådet støtter forslaget om, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om depositum og garantistillelse, herunder forrentning af deponerede beløb. *Forbrugerrådet* finder, at den renteulempe, der er i dag for køber, er uacceptabel, og finder det urimeligt, at køber skal præstere en garantistillelse for restkøbesummen, inden sælger har underskrevet købsaftalen.

Dansk Byggeri (DB) har lagt vægt på, at lovforslaget vil tage hensyn til nybyggeri og projektsalg. DB bemærker, at det er relevant i disse situationer, at sælger dels har mulighed for at sikre sig fornøden tilslutning til projektet før sælger skriver under, og dels at den tidsmæssige regulering af sælgers underskrift i øvrigt ikke medfører momsmæssige problemer for sælger. I relation til momshensynet finder DB, at forslaget om, at sælger skal skrive under på tidspunktet umiddelbart efter påbegyndelse af støbning af fundament – og først herefter kan kræve garantistillelse - opfylder dette hensyn.

Finansrådet er af den opfattelse, at forslaget om forrentning af deponerede beløb indtil overtagelsesdagen er u hensigtsmæssigt, særligt for almindelige salg. Rådet bemærker, at der er tale om relativt små beløb, som står på ejendomsformidlerens konto i forholdsvis kort tid, og at den rentebetaling, som køberen modtager, ikke vil stå mål med de ekstra administrative byrder, som ejendomsformidleren påføres.

Kommentar:

I lovforslaget er der lagt stor vægt på, at reglerne ikke må virke hæmmende for byggeriet, og i den forbindelse er der taget højde for de særlige momsmæssige aspekter i projektsalg. Ved fastlæggelsen af de nærmere regler vil interessenterne blive inddraget, så reglerne ikke får uheldige konsekvenser for byggeriet. I lovforslaget foreslås det, at køber ikke skal stille garanti for restkøbesummen, før sælger har skrevet under på købsaftalen. Det gælder både i almindeligt salg og i projektsalg. DE bemærker, at forslaget kan give problemer for mindre entreprenører. Forslaget har imidlertid været drøftet med Dansk Byggeri og Entreprenørforeningen, der også repræsenterer de mindre entreprenører, og de har ikke indvendinger mod forslaget. Det bemærkes, at der fortsat vil være mulighed for at aftale, at køber skal deponere et vist beløb - både i almindeligt salg og projektsalg – for herved at vise seriøsitet. Deponerede beløb skal imidlertid forrentes til køber. I den for-

bindelse vil en bagatelgrænse i forbindelse med forrentning af depone-rede beløb indgå i overvejelserne.

Præcisering af reglerne om mæglerens udtræden som formidler i en ejendomshandel

DE støtter, at der sker en præcisering og uddybning i relation til, hvornår en ejendomsformidler anses for at være udtrådt af et kommissionsforhold vedrørende en ejendom, som formidleren selv ønsker at erhverve. Foreningen er enig i forslaget indhold, for så vidt angår kravet om, at ejendomsformidleren skriftligt skal opsige formidlingsaftalen og rådgive sælgeren om at søge anden bistand. Det bør dog fremgå helt tydeligt af lovens ordlyd, at begge krav skal opfyldes skriftligt.

For så vidt angår afståelse af vederlag er DE endvidere enig i forslaget. Dog mener foreningen ikke, at det helt klart fremgår af forslaget, at ejendomsformidleren fortsat kan kræve betaling af vederlag ved salg udført ”efter regning”. Foreningen foreslår derfor, at dette tydeliggøres i bestemmelsen.

Endelig påpeger DE, at bestemmelsen bør gælde uanset, om virksomheden ejes/drives af en ejendomsformidler, eller en anden person/virksomhed, der ikke er registreret som ejendomsformidler (fra 1. juli 2006), samt hvor et af ejendomsformidleren ejet selskab ønsker at erhverve en ejendom, som ejendomsformidleren har i kommission.

Forbrugerrådet finder forslaget positivt, men anbefaler, at selvstændige formidlingsvirksomheder, der arbejder i samme kæde, i denne relation skal betragtes som samme formidlingsvirksomhed.

Advokatrådet mener, at bestemmelsen er udformet således, at den alene omfatter formidlerens egen erhvervelse af ejendommen, men f.eks. ikke formidlerens ægtefælles eller andre nærtstående erhvervelse. Advokatrådet mener, at det udtrykkeligt skal fremgå af bestemmelsen, at formidleren har pligt til at udtræde af handlen i alle tilfælde, hvor enten formidleren selv eller formidlerens nærtstående eller et selskab, som formidleren eller dennes nærtstående ejer helt eller delvist, ønsker at erhverve ejendommen. Advokatrådet mener endvidere, at det bør præciseres, at formidleren ikke kan betinge sin udtræden af handlen af, at formidlingsopgaven overgives til en kollega inden for samme kæde.

DHS finder det positivt, at der sker en præcisering af retningslinjerne for, hvornår en ejendomsformidler anses for at være udtrådt af et kommissionsforhold vedrørende en ejendom, som han selv ønsker at erhverve.

Kommentar:

Behovet for en præcisering af kravene for, hvornår en formidler kan anses for udtrådt af sit kommissionsforhold skyldes bl.a., at der i praksis har været tvivl om kravene til dokumentation for, at en formidler er

udtrådt. I en række afgørelser fra Klagenævnet har det været tillagt særlig vægt, om formidleren har modtaget vederlag for formidlingsydelsen.

Af lovtæksten og bemærkningerne til lovforslaget fremgår det, at en formidler, som ønsker, at erhverve en ejendom som denne har til opdrag at sælge, skal udtræde af handelen ved skriftligt at opsige formidlingsaftalen, frasige sig sit vederlag samt rådgive køber om behov og mulighed for at søge anden bistand. Det tilsigtes hermed at sikre skriftlig dokumentation for alle tre krav, idet det sikrer, at sælger ikke bør kunne komme i tvivl om, at formidleren ikke længere varetager sælgers, men egne interesser. Af hensyn til at undgå enhver form for tvivl herom, vurderes det på baggrund af høringen for hensigtsmæssigt i selve lovtæksten at præcisere, at alle tre krav skal opfyldes skriftligt.

For så vidt angår kravet om frasigelse af vederlag, fremgår det udtrykkeligt af bemærkninger til lovforslaget, at formidleren bevarer sit optjente krav på vederlag i tilfælde, hvor der er aftalt vederlag ”efter regning”. Det er således ikke hensigten med bestemmelsen, at formidleren skal frasige sig vederlag, der allerede er optjent, hvilket klart fremgår af bemærkningerne. Der ses ikke at være behov for, at tydeliggøre dette yderligere.

Angående spørgsmålet om, hvorvidt en ejendomsformidler også skal udtræde af en handel i de tilfælde, hvor det er ejendomsformidlerens helt eller delvist ejede selskab eller nærtstående til ejendomsformidleren, der erhverver den pågældende ejendom, så følger dette af lovens § 16, som omhandler tilfælde, hvor formidleren har en særlig økonomisk eller personlig interesse i handlen. I de oprindelige lovbemærkninger til § 16 fremgår det således, at der foreligger en særlig interesse, hvis formidleren indtræder som den ene part i handlen, og at formidleren i så fald skal udtræde som følge af § 15. Dette vil også gælde, hvor det er formidlerens direkte eller indirekte ejede selskab eller nærtstående til formidleren, som ønsker at erhverve ejendommen. For at undgå tvivl herom vurderes det for hensigtsmæssigt, at bemærkninger i lovforslaget tydeliggøres vedrørende dette spørgsmål.

Vedrørende spørgsmålet om, hvorvidt en formidler kan betinge sin udtræden af handlen af, at formidlingsopgaven overgives til en kollega inden for samme kæde, følger det allerede af bemærkningerne, at dette ikke er muligt. Det skyldes, at i tilfælde, hvor en formidlingsvirksomhed udøves fra flere forskellige forretningssteder, skal disse forretningssteder betragtes som én formidlingsvirksomhed. Det fremgår således af lovforslagets bemærkninger, at det ikke vil være tilstrækkeligt til at anse en formidler for udtrådt af handlen, at formidlingsopgaven overgives til en kollega i samme forretningssted eller et andet forretningssted inden for samme virksomhed. Der ses ikke at være et behov for at præcisere dette yderligere.

For så vidt angår kædesamarbejde mellem flere selvstændige formidlingsvirksomheder, og hvorvidt et sådant kædesamarbejde skal betragtes som én og samme formidlingsvirksomhed, så har det siden vedtagelsen af den oprindelige lov været forudsat, at der vil være tale om forskellige formidlere, hvis en række selvstændige formidlere samarbejder i en kæde. En ændring heraf vil således gå imod lovens hidtidige begrebsafgrænsning, som det ikke findes hensigtsmæssigt at ændre, fordi det vil ændre på lovens definition af en ejendomsformidlingsvirksomhed, som har været gældende i mange år.

På den baggrund er der foretaget følgende ændringer af bestemmelsen i lovforslaget for at undgå fortolkningstvív:

A) Selve lovbestemmelsen er nu affattet således:

”Hvis en formidler ønsker at erhverve en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge, skal formidleren skriftligt:

- 1) opsigelse af formidlingsaftalen,*
- 2) frasige sig sit vederlag, og*
- 3) rådgive sælger om behov og mulighed for at søge anden bistand.”*

B) I bemærkningerne er det præciseret, at formidleren har pligt til at udtræde af handlen også i de tilfælde, hvor formidleren har en økonomisk eller personlig interesse i handlen som beskrevet i § 16, og hvor interessen kommer til udtryk gennem et ønske om at erhverve den pågældende ejendom.

Skærpelse af formidlers og rådgiveres oplysningspligt og flere standarddokumenter

a) Oplysningspligt

DE og DHS er principielt enig i hensynet bag forslaget, idet organisationerne finder det rigtigt, at forbrugerne gives alle relevante oplysninger om ejendomsformidlers eventuelle interesser i en handel. DE og DHS finder imidlertid, at skærpelsen til ”enhver” økonomisk eller personlig interesse er en unødvendig skærpelse af ejendomsformidlers oplysningspligt og medfører, at ejendomsformidleren skal give oplysninger, der ikke er relevante for forbrugerne. DE finder tillige, at reglen vil være svært anvendelig i praksis og ikke skaber den ønskede klarhed. DE finder ingen reel begrundelse for skærpelsen og kan af de anførte grunde derfor heller ikke tiltræde den foreslåede ændring.

Forbrugerrådet støtter forslaget om, at rådgivere skal oplyse om enhver økonomisk og personlig interesse. Forbrugerrådet anfører, at den nugældende pligt til at give oplysninger om særlige økonomiske og personlige interesser ikke overholdes i praksis, og at den foreslåede ændring vil eliminere tvív om, hvilke interesser der skal oplyses om, og det må derfor forventes, at ændringen vil føre til øget efterlevelse og håndhævelse af oplysningspligten. Forbrugerrådet finder desuden, at det er hensigtsmæssigt, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen gives adgang

til at fastsætte nærmere regler for, hvordan oplysningerne skal gives, og hvor udførlige de skal være.

Advokatrådet mener, at det bør fremgå direkte af bestemmelsen, at oplysningerne skal gives skriftligt, og at det skal fremgå af bestemmelsen, at oplysningerne skal være klare, tydelige og forståelige. Der henvises til forbrugeraftalelovens § 11, stk. 3, som eksempel på en bestemmelse, hvor sådanne krav er indarbejdet direkte. Advokatrådet er enig i de beskrevne undtagelser til oplysningspligten og mener, at undtagelsen også bør omfatte mindre, ubetydelige aktieposter i børsnoterede selskaber.

Kommentar:

Med ændringen tilstræbes en holdningsændring, således at udgangspunktet er, at der skal gives oplysning om "enhver" økonomisk og personlig interesse. Det gælder uanset, hvor stor eller lille interessen er, og uanset om den er direkte eller indirekte.

Det fremgår allerede af lovforslagets bemærkninger til bestemmelsen, at oplysningerne skal gives skriftligt. Endvidere indfører lovforslaget en hjemmel til at fastsætte nærmere regler for, hvordan oplysningerne skal gives, og hvor udførlige disse skal være. Af lovbemærkningerne fremgår det, at der f.eks. kan stilles krav om, at oplysningerne skal være formidlet i et lettilgængeligt sprog, og at oplysningerne skal være særligt fremhævet i forhold til aftalens øvrige indhold.

Med hensyn til afgrænsningen af undtagelserne til oplysningspligten svarer afgrænsningen i lovforslaget helt til afgrænsningen i revisorloven. Det findes ikke hensigtsmæssigt at udvide undtagelsen fra oplysningspligten til også at gælde for ejendomsmægleres egen investering i børsnoterede selskaber, heller ikke selvom der måtte være tale om mindre, ubetydelige aktieposter. Det skyldes, at udgangspunktet med lovforslaget er, at enhver økonomiske og personlig interesse skal oplyses, medmindre interessen er så indirekte eller ubetydelig, at det knapt vil være muligt og ikke kan forventes, at formidleren har et opdateret kendskab hertil. Dette vil ikke gælde ejendomsmæglerens egne investeringer i børsnoterede selskaber, idet ejendomsmægleren har kendskab til sine egne direkte investeringer, hvorfor en sådan udvidelse vil være i modstrid med bestræbelserne på at opnå en holdningsændring.

b) Standarddokumenter

DE finder forslaget om hjemmel til anvendelse af standarddokumenter m.v. overflødig og bureaukratisk og kan ikke tilslutte sig dette. DE påpeger, at såfremt der skal gives Erhvervs- og Selskabsstyrelsen yderligere beføjelser til standardisering af dokumenter, bør dette begrænses til, at styrelsen tildeles en hjemmel til at fastsætte retningslinjer og minimumskrav til diverse standarddokumenter. Herudover bør det udtrykkeligt fremgå af lovens ordlyd, at brugen af sådanne standarddokumenter er frivilligt.

Forbrugerrådet er positivt stemt for, at der indføres en hjemmel til, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om brug af standarddokumenter i bolighandlen på flere områder end i dag.

Kommentar:

Hjemlen i lovforslaget skal udnyttes til at fastsætte retningslinjer og formkrav for standarddokumenter på flere områder end i dag, svarende til de regler, der i dag findes om minimumsindholdet af f.eks. formidlingsaftalen og købsaftalen. Reglerne vil blive fastlagt med inddragelse af interessenterne.

Med hensyn til frivillighed fremgår det af lovens ordlyd, at det skal oplyses, hvis der foretages fravigelser i standardteksten eller anvendes andre dokumenter end standarddokumenter. Det er hermed frivilligt at bruge dokumenterne, men forbrugeren skal oplyses om forholdene.

Hjemmel til fastsættelse af regler om licitationssalg (budrunder)

DE tilslutter sig den foreslåede ændring, men påpeger, at reglerne bør udfærdiges således, at forbrugerbeskyttelsen sikres bedst muligt ved, at der skabes åbenhed overfor de bydende – samtidig med, at også sælgerens interesser varetages og hensynet til et smidigt handelsforløb sikres.

Bygherreforeningen kan overordnet støtte forslaget, men mener, det bør overvejes i forbindelse med en eventuel udnyttelse af hjemlen, om dette regelsæt også bør omfatte det offentlige (statens) salg af fast ejendom.

Forbrugerrådet støtter forslaget om, at der indføres en hjemmel til, at økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om licitationssalg.

DHS finder det positivt, at der gives ministeren hjemmel til at fastsætte klare og anvendelige regler vedrørende licitationssalg gældende for alle aktører.

Datatilsynet gør opmærksom på reglerne i persondataloven omkring videregivelse af oplysninger om budgivers identitet, og ønsker derfor at blive hørt i forbindelse med udarbejdelsen af bekendtgørelsen.

Kommentar:

Licitationsalg er ikke i dag reguleret i lov om omsætning af fast ejendom, men DE og Forbrugerrådet har i samarbejde fastsat etiske regler om licitationssalg. Der har imidlertid været rejst kritik af budrunderne, da mange købere har oplevet manglende åbenhed og skuffede forventninger omkring forløbet. Der har været afholdt møder med DE og Forbrugerrådet i efteråret 2005, hvor det blev aftalt, at parterne ville gå i dialog med hinanden om at ændre de etiske regler på området. Parter-

ne har imidlertid ikke kunnet nå til enighed, og forhandlingerne er stoppet.

Det vurderes derfor, at der vil være behov for at udnytte lovforslagets hjemme til at gennemføre en regulering ud fra de overordnede linjer, som fremgår af bemærkningerne til lovforslaget. Den foreslåede hjemmel 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 de nærmere regler skal der tages højde for købers fortrydelsesret og behovet for at beskytte oplysninger om budgivers identitet. Endvidere skal reglerne tage højde for budrunder, hvor der kun er én budgiver. Det er hensigten at fastlægge regler, som i videst muligt omfang har opbakning fra organisationerne

Øget oplysning om samarbejdsrelationer mellem ejendomsformidlingsvirksomheder og andre virksomheder

DE kan som udgangspunkt tiltræde øget oplysning til forbrugerne omkring ejendomsformidlernes samarbejdspartnere. Foreningen tager dog kraftigt afstand fra den foreslåede udvidelse af § 28, således at oplysninger om samarbejdsaftaler og lignende skal gives i forbindelse med formidlingsvirksomhedens navn. DE finder udvidelsen overflødig og vanskelig at efterleve i praksis. DE kan tiltræde, at oplysningerne gives, men mener, at forbrugerne skal oplyses om de pågældende samarbejdsrelationer på en anden og mere praktisk overskuelig måde end i forbindelse med navnet. Dette kunne f.eks. være i henholdsvis formidlingsaftale, på hjemmeside og/eller i en informationsfolder om virksomheden.

Forbrugerrådet støtter forslaget om udvidelse af formidlingsvirksomhedernes oplysningspligt om samarbejdsrelationer mellem ejendomsformidlingsvirksomheder og andre virksomheder.

DHS er positive overfor forslaget og støtter dette.

Kommentar:

Set i lyset af de praktiske konsekvenser som forslaget vil kunne få, vurderes det for hensigtsmæssigt, at oplysninger om samarbejdspartnere skal fremgå af et materiale, der udleveres til forbrugeren i stedet for, at oplysninger skal fremgå af virksomhedens navn. Herved bliver det også lettere at opdatere oplysningerne løbende.

Lovforslaget er derfor ændret således, at § 28, stk. 1, 2. punktum er rettet til: "I relation til samarbejdsaftaler, hvor der ikke foreligger ejerinteresse som nævnt i 1. pkt., 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."

Tilstandsrapporter

DE finder det positivt, at samtlige branchens aktører bliver omfattet af reglerne om bestilling af tilstandsrapporter og energimærkning, jf. aftalen mellem DE og økonomi- og erhvervsministeren af 6. februar 2004. DE finder dog, at det klart bør fremgå af loven, at ejendomsformidleren kan rekvirere tilstandsrapport og energimærke via et forsikringsselskab.

DE påpeger endvidere, at mange sælgere vælger at bestille tilstandsrapporter i sidste øjeblik for at sikre sig, at udgiften ikke afholdes for gæves, f.eks. fordi ejendommen ikke kan sælges eller fordi tilstandsrapporten udløber inden salg. DE foreslår derfor, at der indføres en regel om, at betaling overfor for de bygningsagkyndige først er forfalden ved ejendommens salg eller evt. ved rapportens udløb.

Endelig oplyser DE, at foreningen ikke kan tiltræde forslaget om, ejendomsformidleren ikke har krav på vederlag, hvis formidleren overtræder forbudet mod ejendomsmæglerens rekvirering af tilstandsrapport og energimærkning.

Kommentarer:

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at bemyndigelsen for Erhvervs- og Selskabsstyrelsen til at fastsætte nærmere regler om formidlerens mulighed for at yde sælgeren bistand til rekvirering af byggeteknisk gennemgang eller energimærkning vil blive udnyttet til at fastsætte regler, der svarer til indholdet af retningslinjerne i økonomi- og erhvervsministerens aftale med DE. For at undgå tvivl herom vurderes det for hensigtsmæssigt at præcisere i bemærkningerne, at ejendomsformidlerne således også fortsat kan rekvirere tilstandsrapporter på sælgerens vegne via et forsikringsselskab.

I de gældende regler i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen er fastsat satser for, hvor meget tilstandsrapporter maksimalt må koste. Rapporterne udbydes i øvrigt på et frit marked. På huseftersynsordningens hjemmeside er der etableret en "markedsplads", hvor de bygningsagkyndige kan lægge oplysninger om deres markedspriser og øvrige leveringsvilkår ind. Et stigende antal bygningsagkyndige benytter sig af denne mulighed. Som et konkurrenceparameter kan de bygningsagkyndige f.eks. tilbyde gunstige betalingsvilkår, såsom kredit i en nærmere fastsat periode. Det vurderes på den baggrund ikke at være hensigtsmæssigt at begrænse konkurrenceparametrene ved at fastsætte bestemmelser om, at betaling overfor for de bygningsagkyndige først er forfalden ved ejendommens salg eller evt. ved rapportens udløb.

Det skal tilføjes, at det vil være strid med reglerne om de bygningsagkyndiges uvildighed, hvis de bygningsagkyndige helt eller delvis betinger deres vederlag af, om huset sælges.

Med hensyn til fortabelse af vederlag, bør denne nuværende sanktionsmulighed fastholdes, da forbudet mod, at mægleren rekvirerer tilstandsrapporten har sammenhæng med bestemmelsens øvrige forbud mod at sammenkæde ydelser som også i dag kan sanktioneres i form af vederlagsfortabelse. Endvidere er det helt centralt, at der ikke er tvivl om ejendomsmæglerens og de bygningsagkyndiges uvildighed i huseftersynsordningen. Ordningen har betydet, at der i dag er langt færre sager ved domstolene om fejl og mangler ved fast ejendom end tidligere. Det er til gavn for forbrugerne og samfundet som sådan. Det er helt afgørende for ordningens fortsatte succes, at tilliden til de bygningsagkyndige opretholdes, og at brugen af tilstandsrapporter fortsætter. Derfor bør ejendomsmæglerens overtrædelse af bestemmelsen være sanktioneret med fortabelse af vederlag.

Det er præciseret i bemærkningerne til lovforslaget, at ejendomsmæglerne fortsat kan rekvirere tilstandsrapporter på sælgerens vegne via et forsikringselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer.

4. Andet Partsrepræsentation

Forbrugerrådet mener, at det bør fastslås, at ejendomsformidleren ikke kan rådgive eller udføre arbejde for begge parter i samme handel, og at dette også bør gælde efter, at der er indgået en bindende købsaftale.

Kommentar:

Muligheden for, at ejendomsformidleren kan bistå køber, når handelen er endelig, har eksisteret siden den oprindelige lov fra 1994. Det vil ofte være en fordel for køber at gøre brug af samme mægler ved berigtigelsen, da mægleren kender sagen. Ved den seneste lovændring (L 156) blev det drøftet, om der skulle indføres et forbud, men det blev fundet mere hensigtsmæssigt at ændre bestemmelsen således, at mægleren først må bistå køber efter udløbet af købers fortrydelsesret på 6 hverdage. Hermed er det sikret, at ejendomsmægleren kan opretholde sin loyalitet over for sælger frem til, at handelen er endelig, og ikke længere kan fortrydes af køber. Køber får samtidig tid til at overveje, hvilken rådgiver køber vil vælge til berigtigelsen. Først når fortrydelsesretten på 6 hverdag er udløbet, kan mægler og køber indgå aftale om berigtigelse. Denne løsning imødekommer både sælgers og købers interesser.

Pligt til at udlevere informationsmateriale til sælger om tilstandsrapport

Forsikring & Pension (F&P) peger på, at ejendomsformidleren efter forslaget (§ 13, stk. 1, nr. 4) pålægges en pligt til at udlevere informationsmateriale til sælger om byggeteknisk gennemgang. F&P foreslår, at der ligeledes pålægges ejendomsformidleren en pligt til at udlevere et informationsmateriale til køber om den bygningstekniske gennemgang.

Forbrugerrådet oplyser i sit hørings svar, at rådet generelt er positivt stemt overfor forslaget. Rådet fremhæver bl.a., at det er enig i, at der indføres en pligt for ejendomsformidlerne til at udlevere informationsmateriale til sælger om tilstandsrapport, energimærkning m.v. samt en liste over bygningssagkyndige fra lokalområdet.

Kommentar:

Det vil være hensigtsmæssigt at ejendomsformidleren pålægges også at udlevere det nævnte informationsmateriale til køber. Herved sikres det nemlig, at begge parter får oplysninger om byggeteknisk gennemgang som supplement til den rådgivning, som formidleren i forvejen yder de pågældende. Lovforslaget er derfor ændret således, at en ejendomsformidler forpligtes til at udlevere informationsmateriale om byggeteknisk gennemgang både til sælger og køber.

5. Oversigt over høringsparter

Oversigt over hørte organisationer, myndigheder m.v. i forbindelse med lov om omsætning af fast ejendom:

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, Ejendomsmæglernes Landsorganisation, Energistyrelsen, Finansministeriet, Finansrådet, Finans og Leasing, Forbrugerrådet, Foreningen af bygningssagkyndige 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, Justitsministeriet, 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.

Følgende organisationer, myndigheder m.v. har haft bemærkninger til lovforslaget:

Advokatsamfundet
Bygherreforeningen
Dansk Ejendomsmæglerforening
Dansk Byggeri
Dansk Handel & Service
Datatilsynet
Den Danske Dommerforening
Finansrådet
Forbrugerrådet
Forsikring & Pension
Jydske Grundejerforeninger
Vestre Landsret