

FAX 33 30 77 99 - 6 sider
Erhvervs- & Selskabsstyrelsen
Kampmannsgade 1
1780 København V

Att.: Fuldmægtig Søren Olrik Ekelund
soe@eogs.dk

J.nr. 5300203 NAA/tan

København, den 27. december 2005

Vedr.: Dansk Ejendomsmæglerforenings høringssvar angående forslag til lov om ændring i lov om omsætning af fast ejendom

Dansk Ejendomsmæglerforening (i den følgende DE) har ved skrivelse af 12. december 2005 til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kommenteret ovennævnte lovforslag. DE har i høringssvaret taget forbehold for yderligere kommentarer fra min side, specielt vedrørende det i lovforslagets Kapitel 4 a foreslåede Disciplinærnævn for Ejendomsmæglere.

Udover de i høringssvaret af 12. december 2005 anførte bemærkninger skal jeg på DE's vegne tillade mig at fremføre følgende yderligere bemærkninger:

1. Disciplinærnævnets etablering

Det fremgår af bemærkninger til lovforslaget, at kapitel 4 a har taget udgangspunkt i Disciplinærnævnet for Revisorer, jfr. §§ 19-25 i Lov nr. 302 af 30. april 2003 om statsautoriserede og registrerede revisorer. På væsentlige punkter er der imidlertid forskel mellem de to disciplinærnævne, hvilket har givet nogle uhensigtsmæssige løsningsforslag i lovforslaget.

Ifølge Revisorlovens § 19, stk. 1 opretter Foreningen af Statsautoriserede Revisorer og Foreningen af Registrerede Revisorer i fællesskab et disciplinærnævn, medens disciplinærnævnet for ejendomsmæglere oprettes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, jfr. lovforslagets § 29 a, 1. punktum. Denne ændring, som kan være vel motiveret, da registrerede ejendomsmæglere ikke har pligt til at være medlem af DE, medfører, at omkostningerne ved driften af Klagenævnet for Revisorer afholdes af de to brancheforeninger, medens udgifterne til Disciplinærnævnet

for Ejendomsmæglere skal afholdes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og finansieres via et gebyr, som opkræves hos de registrerede ejendomsmæglere, jfr. lovforslagets § 29 g.

Imidlertid har man i lovforslaget overført Revisorlovens § 20, stk. 5, til lovforslagets § 29 b, stk. 5, således at udgiften til den af formanden for Disciplinærnævnet udvalgte sagkyndige skal afholdes af DE, hvilket er klart utilfredsstillende for DE. Såfremt formanden for Disciplinærnævnet i større og mere komplicerede sager beslutter sig til at vælge en sagkyndig til at forelægge sagen, foretage afhøringer for nævnet m.v., må udgifterne hertil afholdes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, og i de tilfælde, hvor sagen er indbragt af en offentlig myndighed, af denne.

2. Nævnets sammensætning

I lovforslagets § 29 a, stk. 1, 2. punktum, anføres det, at 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"*.

I Revisorlovens § 19, stk. 1, anføres det, at *"Disciplinærnævnet består af en formand, som skal være dommer, og mindst 12 andre medlemmer, hvoraf 3 skal være statsautoriserede revisorer, 3 skal være registrerede revisorer og 6 skal være repræsentanter for regnskabsbrugerne"*.

I Revisornævnet er der således paritet mellem revisorerne på den side og regnskabsbrugerne på den anden side, og det fremgår endvidere af § 19, stk. 2, at der ved Disciplinærnævnets behandling af en sag foruden formand eller næstformanden skal deltage mindst 1 revisor og 1 repræsentant for regnskabsbrugerne. I den konkrete sagsbehandling er der således også sikret paritet.

Lovforslaget bryder fundamentalt med dette paritetsprincip, og hvis forslaget gennemføres i den foreliggende form, vil ejendomsmæglerne altid være i undertal, hvilket er klart uacceptabelt for DE.

Min klient har under forhandlingerne med Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fremført, at de medlemmer af Nævnet, som skulle repræsentere brugerne, burde være personer med særligt kendskab til ejendomshandel. Dette er åbenbart blevet misforstået, således at der både skal udpeges 2 repræsentanter for brugerne og yderligere 2 personer med særlig kendskab til ejendomshandel. Forslaget bør ændres, således at de 6 medlemmer ud over formanden består af 3

ejendomsmæglere og 3 repræsentanter for brugere, der har særlig kendskab til ejendomshandel.

Alternativt må antallet af "andre medlemmer" af Nævnet ændres til 8, heraf 4 ejendomsmæglere, og at denne paritet fastholdes også ved udvidelse af medlemskredsen.

Jeg henleder opmærksomheden på, at Advokatnævnet er sammensat således at der er fuld paritet mellem advokatmedlemmerne på den ene side og offentlighedens repræsentanter på den anden side incl. formanden for Nævnet.

DE accepterer en udformning af Nævnets sammensætning, der svarer til sammensætningen af Revisornævnet, således at pariteten gælder for Nævnets menige medlemmer.

Da DE lægger afgørende vægt på, at Disciplinærnævnet sammensættes med repræsentanter, der har indgående indsigt i omsætning af fast ejendom, omfattet af Lov om Omsætning af Fast Ejendom, skal jeg henstille, at der i bemærkningerne til lovforslaget angives retningslinier for, hvorledes de pågældende repræsentanter for brugere med særligt kendskab til ejendomshandel udpeges.

Det er endvidere vigtigt for DE, at disse forbrugerrepræsentanter ikke er repræsentanter for konkurrerende aktører på ejendomsmarkedet, så som advokater, repræsentanter for finanssektoren eller lignende.

3. Nævnets kompetence

Ifølge lovforslagets § 29 b, stk. 3, behandler Disciplinærnævnet: "*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*".

Denne angivelse af Nævnets kompetence, såvel positivt som negativt, forekommer uklar.

I bemærkningerne (side 25) anføres det, at Disciplinærnævnet skal behandle klager over ejendomsmæglere, "*der ved udøvelsen af opgaver i henhold til Lov om Omsætning af Fast Ejendom tilsidesætter de pligter, som stillingen medfører, herunder god ejendomsmægleretik*". Tilsvarende formuleringer genfindes side 26 midt. Side 28 øverst anføres det, at Disciplinærnævnet ikke "*kun (er) et klagenævn, men et organ, som skal medvirke til at opretholde en god*

disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere og udstikke rammerne for god ejendomsmæglerskik".

Lovens formulering af Nævnets kompetence forekommer meget diffus og især i forholdet til Klagenævnet for Ejendomsformidling, jfr. nedenfor, svær at håndtere. Det bør derfor overvejes at præcisere Nævnets kompetence, herunder få eksemplificeret, hvilke overtrædelser, der falder ind under Nævnets kompetence, herunder hvilke overtrædelser, der er "mindre alvorlige", "alvorlige" og "meget alvorlige", jfr. at denne sondring anvendes til graduering af bødestørrelser.

Det bør endvidere præciseres, om Disciplinærnævnet har kompetence til at behandle klager over erhvervsejendomsmæglere, hvilket formentlig ikke er tilfældet, da lovforslagets § 29 a, stk. 3, alene henviser til klager som følge af tilsidesættelse af pligter ifølge Lov om Omsætning af Fast Ejendom.

Klagenævnet for Ejendomsformidling, der er etableret af Dansk Ejendomsmæglerforening, Forbrugerrådet og Grundejernes Landsorganisation, behandler ifølge sine vedtægters § 2 "*klager fra forbrugere over statsautoriserede ejendomsmæglere og andre mellemmænd, der beskæftiger sig med tilsvarende virksomhedsområde eller dele heraf*".

Ifølge vedtægternes § 2, stk. 3, kan en sag ... "*angå samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne, herunder spørgsmålet om god ejendomsmæglerskik*".

Klagenævnet for Ejendomsformidling har således kompetence til også at behandle klager vedrørende god ejendomsmæglerskik, og da spørgsmålet om "god ejendomsmæglerskik" ofte indgår som led i en klage til Klagenævnet, er det nødvendigt, at der foretages en afgrænsning mellem kompetencen i de to nævn. Da Klagenævnet for Ejendomsformidling har den videste kompetence, vil det rigtigste formentlig være, at alle klager fra forbrugere, herunder klager, som også indeholder klager over tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik skal indgives til Klagenævnet for Ejendomsformidling. Klagenævnets formand, der er højesteretsdommer, videresender herefter denne del af klagesagen til afgørelse i Disciplinærnævnet. Disciplinærnævnet kan herefter udøve de nødvendige sanktioner i form af advarsel, bøde, rettighedsbegrænsning og frakendelse, medens den øvrige sagsbehandling videreføres i Klagenævnet.

Det vil formentlig også af andre grunde være hensigtsmæssigt, at de klager, der indbringes for Disciplinærnævnet, alene kan indgives af de i lovforslagets § 29 a, stk. 5, 2. punktum, anførte myndigheder og organisationer, hvorved også seriøsiteten i klagerne sikres.

Spørgsmålet om afgrænsningen mellem sagsbehandling i Klagenævnet for Ejendomsformidling og i Disciplinærnævnet bør også af praktiske grunde koordineres, herunder må det afklares hvilken sekretariatsbistand, der er nødvendig til Disciplinærnævnet, og hvordan denne etableres. Et samarbejde mellem sekretariatet for Klagenævnet for Ejendomsformidling og Disciplinærnævnet ville formentlig være hensigtsmæssigt og kunne indebære ikke ubetydelige omkostningsmæssige fordele.

Eftersom formanden for Klagenævnet er højesteretsdommer og derfor opfylder betingelserne for at være formand for Disciplinærnævnet, kunne det evt. overvejes, at lade den nuværende formand bestride begge poster, evt. suppleret med en eller flere næstformænd. Det fremgår ikke af lovforslaget, hvor mange sager man forventer, at Disciplinærnævnet skal behandle pr. år, men antallet vil formentlig og forhåbentlig være beskedent og på niveau med Disciplinærnævnet for Revisorer.

4. Hvem kan der klages over?

Ifølge lovforslaget kan klager primært rettes mod ejendomsmæglere, som er registeret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i henhold til LOFE § 25 og som overtræder Lov om Omsætning af Fast Ejendom.

Endvidere kan en ejendomsmæglervirksomhed indbringes for Disciplinærnævnet, såfremt virksomheden har et selvstændigt ansvar eller medansvar, jfr. § 29 a, stk. 4.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at advokater, der er registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, og som driver ejendomsmæglervirksomhed, ikke kan indbringes for Disciplinærnævnet, men skal have en evt. klage behandlet i Advokatnævnet.

DE finder denne opdeling uhensigtsmæssig, men er på den anden side enig i, at Disciplinærnævnet, hvis der også skal behandles klager mod advokater, i disse tilfælde bør have advokater som medlemmer i stedet for ejendomsmæglere.

Der bliver flere og flere aktører på ejendomsmarkedet, som handler med ejendomme til forbrugerne uden at have den nødvendige uddannelse, og uden at være behørigt registreret og forsikret. Det er derfor et betydeligt irritationsmoment for DE, at det ikke er muligt at få gennemført sanktioner over for disse "pirater" med bistand af politiet, som - hvis de overhovedet vil behandle sagerne - gør det uden lyst og med ganske små bøder til følge. Det bør derfor overvejes, om Disciplinærnævnet skulle gives kompetence til at sanktionere overtrædelse af registreringskravet, herunder med mulighed for at pålægge bøder af relevant størrelse.

Det forekommer DE uforståeligt, at de registrerede medlemmer ved en beskeden overtrædelse af reglerne i LOFE kan pålægges betydelige bøder, medens den aktør, der tilsidtsætter de fundamentale krav til ansvarsforsikring, garantiforsikring, registrering, uddannelse m.v. andre steder i retssystemet behandles med den yderste overbærenhed.

Det må i øvrigt forudses, at antallet af "pirater" vil stige kraftigt efter 1.7.2006.

5. Afsluttende bemærkninger

DE deltager gerne snarest i en drøftelse med Erhvervsministeriet om de ovennævnte spørgsmål, herunder om hvorledes vilkårene for Disciplinærnævnet kan tilrettelægges mest hensigtsmæssigt, også i forhold til Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Med venlig hilsen

Niels Arthur Andersen

cc: Kontorchef Mette Kaa
Kontorchef Jytte Heje
klient pu@de.dk
klient maegler@mail.dk

Casper Friis

Fra: Anne Kristiansen [AEK@Dania-law.dk]
Sendt: 27. december 2005 15:01
Til: Søren Olrik Eklund
Cc: Mette Kaae Hansen (DEP); Jytte Heje Mikkelsen; pi@de.dk; mægler@mail.dk; Niels Arthur Andersen
Emne: 5300203 - Høringssvar fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

Vedlagt mailles min skrivelse af d.d.til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Med venlig hilsen/Yours sincerely

Niels Arthure Andersen
Advokat/Attorney-at-law
Dania Advokater A/S
Bredgade 49
DK-1260 København K

Tel: +45 33 11 05 01
Fax: +45 33 11 05 02

E-mail: [naaHYPERLINK "mailto:kan@danialaw.dk"@danialaw.dk](mailto:kan@danialaw.dk)

NOTE: Because e-mail can be altered electronically, the integrity of this communication cannot be guaranteed and DANIA Advokater A/S assume no responsibility or liability whatsoever for any intrusion hereupon.


Oprettet og sendt den 27. december 2005 klokken 15.00.56 af Anne Kristiansen

Auktionslederforeningen

auktionsleder Jesper Bruun Rasmussen, formand

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
Kampmannsgade 1
1780 København V

000263


ERHVERVS- OG SELSKABSSTYRELSEN
13 DEC. 2005

Att.: Fuldmægtig Søren Olrik Eklund

BKH

København, den 9. december 2005
JBR/pfe

Vedr.: Høring af udkast til forslag til Lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom mfl.

Vi er blevet bekendt med, at Økonomi- og Erhvervsministeren planlægger at fremsætte forslag til Lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom mfl. i januar måned 2006, og at udkast til lovforslaget er sendt til høring hos en række institutioner og organisationer med høringsfrist den 12. december 2005.

Vi tillader os at undre os over, at Auktionslederforeningen ikke har modtaget udkastet til lovforslag som led i høringen, idet lovens forslag og de synspunkter, som fremsættes i bemærkningerne vedrørende reglerne om licitationssalg, peger i retning af, at der er tale om aktiviteter, som naturligt ligger inden for rammerne af de erhvervsaktiviteter, der udfoldes af vore medlemmer, og som det derfor vil være naturligt at inddrage i den videre proces.

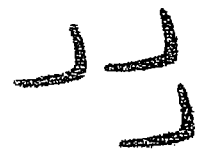
Vi går ud fra, at vi får mulighed for at blive hørt i forbindelse med det videre lovforberedende arbejde, og vi vil vende tilbage med høringssvar.

Med venlig hilsen
Auktionslederforeningen


Jesper Bruun Rasmussen
Formand


Jørgen Byriel
Sekretær

Bruun Rasmussen Kunstauktioner A/S, Bredgade 33, 1260 København K
tlf. 33 43 69 11, fax 33 91 86 75 email: jcsper@bruun-rasmussen.dk



Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
Kampmannsgade 1
1780 København V

sendt til soe@eogs.dk

13. december 2005

Datatilsynet
Borgergade 28, 5.
1300 København K

CVR-nr. 11-88-37-
29

Telefon 3319 3200
Fax 3319 3218

E-post
dt@datatilsynet.dk
www.datatilsynet.dk

J.nr. 2005-112-
0260
Sagsbehandler
Thomas Gønge
Direkte 3319 3216

Vedrørende udkast til forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom m.fl.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har ved e-post af 25. november 2005 anmodet om Datatilsynets eventuelle bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, lov om leje af erhvervslokaler mv. og lov om leje (oprettelse af et disciplinærnævn for ejendomsmæglere, skærpelse af oplysningspligt mv.).

Datatilsynet skal i den anledning udtale følgende:

1. Oplysninger om afgivne bud

Det følger af lovforslagets § 1, nr. 2, at økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler for licitationssalg ved udbud af fast ejendom, herunder om ret til oplysning om afgivne bud.

Det er i de specielle bemærkninger til lovforslaget anført, at der ved fastlæggelsen af reglerne bl.a. skal tages højde for "behovet for at beskytte budgivers identitet".

Det står ikke Datatilsynet klart, hvilke oplysninger der i givet fald vil blive videregivet om budgiver, men Datatilsynet går ud fra, at i det omfang der er tale om videregivelse af oplysninger omfattet af persondataloven, vil videregivelsen skulle ske inden for rammerne af persondataloven, herunder behandlingsreglerne i kapitel 4.

Datatilsynet skal endvidere for god ordens skyld henlede opmærksomheden på reglerne om oplysningspligt i persondatalovens kapitel 8.

2. Offentliggørelse af disciplinærnævnets afgørelser

Med lovforslagets § 1, nr. 14, foreslås Kapitel 4a om "Disciplinærnævn for ejendomsmæglere" indsat i lov om omsætning af fast ejendom. Nævnet oprettes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen som et uafhængigt organ, der er en del af den offentlige forvaltning, og skal behandle klager over, at en ejendomsmægler har tilsidesat de pligter, som følger af lov om omsætning af fast ejendom. Nævnet kan træffe afgørelser om at tildede advarsler eller pålægge bø-

der. Nævnet kan endvidere træffe afgørelse om at begrænse en ejendomsmæglers adgang til at udøve ejendomsformidling eller om at slette den pågældende fra registeret over ejendomsmæglere (rettighedsfrakendelse). Nævnet vil alene kunne pålægge disciplinært ansvar, mens strafferetligt ansvar og erstatningsansvar behandles for domstolene. Forslaget om oprettelse af nævnet er ifølge de specielle bemærkninger inspireret af den tilsvarende disciplinærordning for revisorer.

Det fremgår af den foreslåede § 29 a, stk. 6, at diciplinærnævnet skal offentliggøre sine afgørelser.

I de specielle bemærkninger til 29 a, stk. 6, er det anført, at der i forbindelse med Erhvervs- og Selskabsstyrelsens udarbejdelse af forretningsorden for disciplinærnævnet vil blive fastsat nærmere regler om offentliggørelse af afgørelser, herunder oplysninger om mæglerens eller mæglervirksomhedens navn.

En sådan offentliggørelse kendes fra Disciplinærnævnet for Revisorer, som offentliggør sine afgørelser under angivelse af navnene på de revisorer eller revisionsvirksomheder, som sagerne omhandler, og fra Klagenævnet for Ejendomsformidling, som offentliggør sine afgørelser under angivelse af de omhandlede mægleres navne.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har vurderet, at de hensyn, der begrundet offentliggørelsesordningen, herunder hensynet til forbrugeroplysning samt sikring af lige konkurrencevilkår, er tilstrækkeligt vægtige til, at der på internettet bør være adgang til at offentliggøre navne på ejendomsmæglere, der har fået tildelt en advarsel eller bøde eller har fået begrænset eller frakendt retten til at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed.

Formålet med offentliggørelsen er bl.a. at sikre, at forbrugere og virksomheder får en reel mulighed for i forbindelse med valg af ejendomsmæglere at undlade at benytte mæglere, der har handlet i strid med reglerne i lov om omsætning af fast ejendom og/eller i strid med god ejendomsmægleretik. Denne mulighed afskæres, hvis det ikke er muligt ud fra offentliggørelsen at identificere den mægler eller mæglervirksomhed, der pålægges en sanktion af disciplinærnævnet, og en anonymisering inden offentliggørelse ville derfor være ensbetydende med, at selve formålet med offentliggørelsen forspildes.

2.1. Persondataloven¹ gælder ifølge lovens § 1, stk. 1, for behandling af personoplysninger, som helt eller delvis foretages ved hjælp af elektronisk databehandling, og for ikke-elektronisk behandling af personoplysninger, der er eller vil blive indeholdt i et register.

Personoplysninger er i lovens § 3, nr. 1, defineret som enhver form for information om en identificeret eller identificerbar fysisk person.

¹ Lov nr. 429 af 31. maj 2000 om behandling af personoplysninger som ændret ved lov nr. 280 af 25. maj 2001.

Det er Datatilsynets opfattelse, at offentliggørelse via internettet af oplysninger om ejendomsmæglere vil være omfattet af persondatalovens anvendelsesområde. Endvidere vil offentliggørelse af oplysninger om ejendomsmæglervirksomheder være omfattet, i det omfang oplysningerne kan henføres til fysiske personer. Oplysninger om enkeltmandsejede virksomheder og visse interessentskaber er således omfattet af persondataloven.

Det er i den forbindelse Datatilsynets opfattelse, at disciplinærnævnet vil være dataansvarlig for behandlingen af oplysninger i forbindelse med nævnets offentliggørelse af sine afgørelser, jf. persondatalovens § 3, nr. 4, om, at den dataansvarlige er den fysiske eller juridiske person, offentlige myndighed, institution eller ethvert andet organ, der alene eller sammen med andre afgør, til hvilket formål og med hvilke hjælpemidler der må foretages behandling af oplysninger.

2.2. Overtrædelse af en række bestemmelser i lov om omsætning af fast ejendom er strafsanktioneret, jf. lovforslagets § 1, nr. 15.

Behandlingen af personoplysninger i forbindelse med offentliggørelse af disciplinærnævnets afgørelser vil derfor efter Datatilsynets opfattelse i nogle tilfælde kunne være omfattet af persondatalovens § 8 om behandling af oplysninger om strafbare forhold.

Efter persondatalovens § 8, stk. 2, må oplysninger om strafbare forhold som udgangspunkt ikke videregives. Videregivelse kan dog ske, når visse nærmere opregnede betingelser er opfyldt. Det er Datatilsynets umiddelbare vurdering, at disse betingelser ikke i alle tilfælde kan antages at være opfyldt i forbindelse den foreslåede § 29 a, stk. 6, om offentliggørelse af oplysninger om navngivne personer, som har overtrådt lovgivningen.

2.3. Persondataloven indeholder i § 9 særregler for eksterne retsinformationssystemer. Det følger således af lovens § 9, stk. 1, at oplysninger som nævnt i lovens § 7, stk. 1, eller § 8 må behandles, hvis dette sker med henblik på at føre retsinformationssystemer af væsentlig samfundsmæssig betydning. Bestemmelsen anvendes i praksis bl.a. i forhold til myndigheders offentliggørelse af afgørelser på deres hjemmesider.

Det følger af persondatalovens § 9, stk. 3, at tilsynsmyndigheden (Datatilsynet) kan meddele nærmere vilkår for de i bestemmelsens stk. 1 nævnte behandlinger af oplysninger. Tilsvarende gælder for de i lovens § 6 nævnte oplysninger, som alene behandles i forbindelse med førelsen af retsinformationssystemer.

På Datatilsynets hjemmeside findes tilsynets standardvilkår for offentliggørelse af afgørelser.²

² www.datatilsynet.dk, hovedpunkt "værd at vide", underpunkt "offentlige myndigheders behandling af oplysninger", "retsinformationssystemer".

Af Datatilsynets standardvilkår 1 fremgår bl.a., at i afgørelser, som indeholder fortrolige oplysninger eller oplysninger om enkeltpersoners rent private forhold, skal de pågældende oplysninger anonymiseres i overensstemmelse med vilkår 2, jf. dog vilkår 3, før videregivelse må finde sted.

Det følger af vilkår 2, at en eventuel anonymisering består i udeladelse af personnavne, præcise adresseangivelser og eventuelle andre identifikationsoplysninger vedrørende personer. I stedet for de udeladte oplysninger kan indsættes neutrale betegnelser. Personnumre løbenumre udelades.

2.4. Forholdet til persondataloven ses ikke omtalt i bemærkningerne til den foreslåede § 29, stk. 6.

Datatilsynet skal derfor anbefale, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i lovbetænkningerne præciserer, hvorvidt det med bestemmelsen er tilsigtet, at offentliggørelse af disciplinærmånedets afgørelser kan ske, uanset at videregivelsen af de pågældende oplysninger ikke i alle omstændigheder kan ske inden for rammerne i persondataloven §§ 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. Ligeledes går tilsynet ud fra, at tilsynets vilkår om, at det skal kontrolleres, at der ikke er fejl i gengivelse af afgørelserne, og at fejl og lignende skal rettes eller slettes, vil kunne fastsættes uanset det foreliggende lovforslag.

2.5. Persondataloven kan fraviges ved særlovgivning, hvis denne ikke strider mod databeskyttelsesdirektivet³. Datatilsynet skal i den forbindelse særligt henlede opmærksomheden på databeskyttelsesdirektivets artikel 8, stk. 5-6.

Det er Datatilsynets opfattelse, at en særskilt hjemmel til registrering og videregivelse af oplysninger i videre omfang end, hvad der følger af persondataloven, kun bør tilvejebringes, hvis vægtige samfundsmæssige hensyn taler herfor. Hvorvidt dette er tilfældet, finder Datatilsynet ikke at burde udtale sig om.

2.6. Ifølge persondatalovens § 45, stk. 1, nr. 2, skal der forinden iværksættelse af behandling, der foretages for en offentlig myndighed, og som udelukkende finder sted med henblik på at føre retsinformationssystemer, indhentes en udtalelse fra Datatilsynet.

³ Europa-Parlamentets og Rådets direktiv af 24. oktober 1995 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger (direktiv 95/46/EF).

Datatilsynet forudsætter, at den fornødne anmeldelse til tilsynet foretages.

2.7. Offentliggørelse af navnene på de ejendomsmæglere og ejendomsmæglervirksomheder, der har overtrådt lovgivningen, vil kunne ske i medfør af lovforslagets § 1, nr. 14. Derimod er der ikke i forslaget fastsat regler for, hvilken hjemmel modtagerne har til at behandle oplysningerne.

I den forbindelse skal Datatilsynet bemærke, at persondatalovens regler i nogle tilfælde vil finde anvendelse på modtagernes behandling af oplysninger, hvorefter modtagerne kan behandle oplysningerne, i det omfang det er i overensstemmelse med lovens regler. Hertil bemærkes imidlertid, at Datatilsynet ikke har ressourcer til at føre særskilt tilsyn med dette område.

2.8. Datatilsynet skal i øvrigt henlede Erhvervs- og Selskabsstyrelsens opmærksomhed på persondatalovens § 5, stk. 4, hvoraf følger, at behandling af oplysninger skal tilrettelægges således, at der foretages fornøden ajourføring af oplysningerne. Der skal endvidere foretages den fornødne kontrol for at sikre, at der ikke behandles urigtige eller vildledende oplysninger. Oplysninger, der viser sig urigtige eller vildledende, skal snarest muligt slettes eller berigtiges.

Det følger endvidere af lovens § 37, stk. 1, at den dataansvarlige skal berigtige, slette eller blokere oplysninger, der viser sig at være urigtige eller vildledende, eller som på lignende måde er behandlet i strid med lov eller bestemmelser udstedt i medfør af lov, hvis en registreret person fremsætter anmodning herom. Hvis en registreret person fremsætter anmodning herom, skal den dataansvarlige underrette den tredjemand, hvortil oplysningerne er videregivet, om, at de videregivne oplysninger er berigtiget, slettet eller blokeret, jf. stk. 2. Dette gælder dog ikke, hvis underretning viser sig umulig eller uforholdsmæssig vanskelig.

Datatilsynet forudsætter, at persondatalovens § 5, stk. 4, og § 37 vil blive efterlevet i forbindelse med de af lovforslaget omfattede behandlinger. Dette indebærer efter tilsynets opfattelse bl.a., at den dataansvarlige (disciplinærnævnet) bør være behjælpelig, hvis der skulle opstå en situation, hvor en ejendomsmægler eller en ejendomsmæglervirksomhed er registreret med ukorrekte eller vildledende oplysninger i en søgemaskine eller lignende.

2.9. Det fremgår ikke 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 formål, hvortil oplysningerne behandles.

3. Offentliggørelse af navne mv. på bygnings sagkyndige

Det foreslås med lovforslagets § 4 om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, at økonomi- og erhvervsministeren bemyndiges til at 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. Det er en betingelse for tildeling af advarsel og inddragelse af beskikkelse, at der foreligger alvorlige eller gentagne fejl i den pågældendes tilstandsrapporter.

Formålet med bemyndigelsesbestemmelsen er, under hensyn til en hushandels store betydning for den enkelte, at styrke forbrugeroplysningen og at forbedre tilstandsrapporternes kvalitet og sikre lige konkurrencevilkår.

Offentliggørelse kan tidligst ske 4 uger efter tildelingen af advarslen/inddragelsen af beskikkelsen, medmindre afgørelsen indbringes for domstolene, hvor offentliggørelse først kan ske, når endelig dom foreligger. Sletning vil ske efter højst 3 år.

Det er Datatilsynets opfattelse, at en oplysning om, at en byggesagkyndig har fået tildelt en advarsel, en påtale eller har fået sin beskikkelse inddraget kan være af fortrolig karakter. Sådanne oplysninger vil som udgangspunkt ikke umiddelbart kunne offentliggøres inden for persondatalovens rammer.

Såfremt der er talt om offentliggørelse af oplysninger om overtrædelse af strafsanktioneret lovgivning kan behandlingen af oplysningerne endvidere være omfattet af persondatalovens § 8.

Datatilsynet skal i den forbindelse henvise til det ovenfor under punkt 2. anførte.

3. Lovforslagets bemyndigelsesbestemmelser

For så vidt angår de i lovforslaget fastsatte bemyndigelsesbestemmelser, skal Datatilsynet for god ordens skyld i øvrigt henlede opmærksomheden på persondatalovens § 57. Efter bestemmelsen skal der indhentes en udtalelse fra Datatilsynet i forbindelse med udfærdigelse af bekendtgørelser, cirkulærer eller lignende generelle retsfor skrifter, der har betydning for beskyttelsen af privatlivet i forbindelse med behandling af oplysninger.

I det omfang der i medfør af lovforslagets bestemmelser fastsættes regler om behandling af personoplysninger, skal Datatilsynet således anmode om at blive hørt over disse regler.

4. Kopi af dette brev er sendt til Justitsministeriet til orientering.

Med venlig hilsen

Tine Asmussen

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
Kampmannsgade 1
1780 København V
mail: soe@eogs.dk

18. december 2005

Vedr. høring om forslag til ændring af lov om omsætning af fast ejendom.

På vegne Jydske Grundejerforeninger skal jeg herved med henvisning til det udsendte forslag fremkomme med følgende bemærkninger:

Det kan tiltrædes, at der skabes større gennemsigtighed ved gennemførelse af handler, specielt på områder, der er omfattet af lov om omsætning af fast ejendom.

Der er ingen bemærkninger til forslaget om oprettelse af et Disciplinærnævn – blot det sikres, at der vil blive tale om afgørelser, der bliver truffet meget hurtigt, idet parterne derved sikres bedst muligt. Som regel er der jo tale om sager, hvor såvel køber som sælger, er afhængige af, at der træffes hurtige afgørelser, alt således at der skabes tryk omkring deres økonomiske forhold.

I relation til ændringen / præciseringen til Erhvervslejelovens § 39 stk. 2 og Lejelovens § 30 stk. 2, kan det tiltrædes, at parternes aftaler, indgået forud for den 1.7.1995, fortsat er gyldige, uanset indholdet af de nævnte bestemmelser.

Med venlig hilsen

Keld Frederiksen



Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
Kampmannsgade 1
DK-1780 København V

Vores ref. VH/loe

Journalnr. 1.3.2.9-008

Deres ref.

Dato 13.12.2005

Bemærkninger til Forslag til Lov om ændring af Lov om omsætning af fast ejendom m.v.

Forsikring & Pension (F&P) har fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen modtaget Forslag til Lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom m.v. i officiel høring og har i den forbindelse følgende bemærkninger:

F&P kan støtte forslaget om, at der indsættes en ny bestemmelse, § 13, stk. 1, nr. 4, hvorefter formidleren skal udlevere informationsmateriale til sælger om byggeteknisk gennemgang (tilstandsrapport), energimærkning m.v.

F&P skal imidlertid foreslå, at formidlerens informationspligt også kommer til at omfatte udlevering af informationsmateriale til køber vedrørende byggeteknisk gennemgang (tilstandsrapport), energimærkning m.v., idet behovet for relevant information vurderes at være mindst lige så stort over for køber som over for sælger. Efter F&P's opfattelse er det ganske væsentligt, at der udleveres relevant informationsmateriale til boligkøberne om huseftersynsordningen med henblik på at højne informationsniveauet hos køberne samt tilpasse deres forventninger til ordningen, herunder til tilstandsrapportens indhold og ejerskifteforsikringens dækningsomfang.

Det er F&P's opfattelse, at en formidlers informationspligt over for køber vil være en naturlig følge af ordlyden i § 13, stk. 1, 1. pkt., hvorefter formidleren skal rådgive sin opdragsgiver og give både køber og sælger de oplysninger, som er af betydning for handelen og dennes gennemførelse.

Med venlig hilsen

Vibeke Henriques

Casper Friis

Fra: Lona Elmstrøm [LOE@ForsikringensHus.dk]
Sendt: 13. december 2005 15:45
Til: Søren Olrik Eklund
Cc: Vibeke Henriques
Emne: Høringssvar - Lovændring vedr. lov om omsætning af fast ejendom
Prioritet: Høj

Til Søren Olrik Eklund.

I forlængelse af telefonsamtale med Casper Friis i sidste uge fremsendes vedlagt F&P's høringssvar vedr. udkast til forslag til ændring af lov om omsætning af fast ejendom.

F&P skal i den forbindelse beklage det sene svar men håber, at det vil være muligt at tage det med i betragtning, da det efter F&P's opfattelse er ganske væsentligt, at informationsniveauet vedrørende byggeteknisk gennemgang m.v. højnes over for både køber og sælger.

Med venlig hilsen

Vibeke Henriques
Forsikring & Pension
Amaliegade 10
1256 København K

Tel.: +45 33 43 56 27
Fax: +45 33 43 55 01

<http://www.ForsikringensHus.dk>
<mailto:vh@ForsikringensHus.dk>

DANSK HANDEL & SERVICE

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
Kampmannsgade 1
1780 København V
Att.: Fuldmægtig Søren Olrik Eklund

13. december 2005
HSL/SAN
610-0009
san@dhs.dk

Sendt pr. e-mail soe@eogs.dk

Høringsvar vedrørende forslag til Lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har anmodet Dansk Handel & Service om en udtalelse vedrørende forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom.

Generelle bemærkninger

Dansk Handel & Service mener, at lovforslagets overordnede formål om at skabe gennemsigtighed over for forbrugerne og skabe ensrettede vilkår for samtlige af branchens aktører er positivt.

Dansk Handel & Service finder dog, at visse af forslagens bestemmelser virker uhensigtsmæssig, og derfor bør ændres.

Specifikke bemærkninger

Oprettelse af disciplinærnævn:

Dansk Handel & Service finder oprettelsen af et disciplinærnævn for ejendomsmæglere positivt.

Dansk Handel & Service afventer nævnets endelige form og forretningsorden inden en stillingtagen til det konkrete nævn.

Dansk Handel & Service mener, at det kun er den enkelte ejendomsmæglervirksomhed/indehaveren, der skal kunne ifalde bøder for fejl begået i virksomheden. Disciplinærnævnet skal kun kunne begrænse virksomhedens/indehaverens adgang til at udøve ejendomsformidling eller slette indehaverens registrering.

En ansats adgang til at udøve ejendomsmægling kan nævnet begrænse på baggrund af den ansattes egne fejl, men nævnet skal ikke kunne pålægge den ansatte en bøde.

Forslaget er formuleret således, at Disciplinærnævnet kun kan rejse sager overfor registrerede ejendomsmæglere. Det er uhensigtsmæssigt. Det vil give de ansatte ejendomsmæglere et incitament til at deponere deres registrering, hvorved de ikke vil kunne indbringes for Disciplinærnævnet. Dansk Handel & Service mener, at alle, ikke kun registrerede ejendomsmæglere, skal kunne indbringes for nævnet, således at formålet med at "styrke overvågningen af ejendomsmæglermarkedet og sikre en effektiv håndhævelse af reglerne" realiseres.

Dansk Handel & Service mener kun, at ejendomsmæglerkæder skal kunne ifalde et selvstændigt ansvar ved Disciplinærnævnet, når kæden selvstændigt har handlet ansvarspådragende. Det skal ikke kunne ske som følge af en enkelt kædedeltagers fejl.

Sager skal kun behandles ved ét nævn. Hvis en sag kan prøves flere gange, bliver dette en fordyrende og langsommelig proces, der virker utilfredsstillende for både forbrugerne og for ejendomsformidlerne.

Dansk Handel & Service mener, at princippet om indtægtsdækket virksomhed skal være gældende, hvorefter bøderne skal indgå i driften af nævnet. Er bøderne ikke tilstrækkelige til at dække udgifterne til driften af nævnet, skal det resterende beløb opkræves hos de registrerede ejendomsmæglere.

Ved udvælgelsen af sagkyndige til at forelægge sager og foretage afhøringer for nævnet skal udgifterne indgå i driften af nævnet.

Dansk Handel & Service mener, at det skal præciseres, at nævnets afgørelser kan indbringes for byretterne af indklagede.

Øget oplysningspligt om økonomiske og personlige interesser:

Dansk Handel & Service er enig i formålet med forslaget. Det er vigtigt, at forbrugerne gives alle relevante oplysninger om ejendomsformidlerens eventuelle interesser i en handel.

Den foreslåede formulering, hvorefter "enhver" økonomisk eller personlig interesse skal oplyses, går imidlertid videre end det og medfører, at ejendomsformidleren skal give oplysninger, der ikke konkret er relevante for forbrugeren. Eftersom det ikke er hensigten, at bagatelagte oplysninger skal videregives, giver formuleringen ikke det ønskede klare indtryk af, hvilke oplysninger der skal videregives. Reglen bliver derfor svært anvendelig i praksis.

Ejendomsmæglers dobbeltrolle som både mægler og køber:

Dansk Handel & Service finder det positivt, at der sker en præcisering af retningslinierne for, hvornår en ejendomsformidler anses for at være udtrådt af et kommissionsforhold vedrørende en ejendom, som han selv ønsker at erhverve. Dansk Handel & Service kan derfor tilslutte sig forslagets indhold, hvad angår kravet om, at ejendomsformidleren skriftligt skal opsige formidlingsaftalen og rådgive sælgeren om at søge anden bistand, og ejendomsformidler skal frasige sig sit vederlag, medmindre parterne har aftalt et vederlag efter princippet om "vederlag efter regning".

Øget oplysningspligt om samarbejdsrelationer:

Det er positivt, at hele branchen nu omfattes af reglerne, som i dag er gældende for de registrerede ejendomsmæglere.

Licitationssalg:

Dansk Handel & Service finder den foreslåede ændring positiv. Det er en fordel, at der skabes mulighed for, at ministeren kan skabe klare og anvendelige regler vedrørende licitationssalg gældende for alle aktører.

Med venlig hilsen
Dansk Handel & Service



Heidi Schütt Larsen
Markedschef, advokat

Erhvervs & Selskabsstyrelsen
Kampmannsgade 1
1760 København V

att. Kontorchef Jytte Heje Mikkelsen

Vedr. høring af udkast til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom.

Ejendomsmæglerens Landsorganisation har modtaget anmodning om bemærkninger til lovændringen ved mail af 25.11.05, og beklager den sene tilbagemelding.

Vi er specielt anmodet om bemærkninger til de væsentligste ændringer der er nævnt i den nævnte mail, og har følgende bemærkninger:

Vedr. oprettelse af disciplinærnævn:

Det er bestyrelsens opfattelse, at de kompetente myndigheder har den nødvendige magt til at håndhæve loven. Hvis det ikke er myndighedernes agt at udøve denne magt, finder vi et disciplinærnævn som en effektiv måde til dels at forebygge overtrædelse af gældende regler, dels til at sanktionere overtrædelser. Det er bestyrelsens opfattelse, at ikke begge ejendomsmæglerorganisationer lige effektivt har imødegået medlemmers fejltrin og lovovertrædelser i det forgangne år.

Øget oplysningspligt om økonomiske og personlige interesser:

Bestyrelsen er helt enig. Dog mener vi at øvrige rådgivere, såsom penge- og kreditinstitutter samt forsikringsselskaber, bør have samme oplysningspligt, herunder også være erstatningspligtige på samme niveau som ejendomsmæglere, dvs. med objektivt ansvar. Det bør være sådan, at hvad enten det er ejendomsmægleren eller f.eks. banken der begår fejlen overfor forbrugeren, så skal det have den samme konsekvens.

Ejendomsmæglerens dobbeltrolle som både mægler og køber:

Bestyrelsen er helt enig

Øget oplysningspligt om samarbejdsrelationer:

Bestyrelsen er helt enig

Hjemmel til at indføre flere standarddokumenter i bolighandlen

Ejendomsmæglerens Landsorganisation har allerede iværksat revidering af købsaftale og dokumenter, så den samlede "sagsmappe" bliver langt mere overskuelig for forbrugeren.

Hjemmel til at fastsætte regler om depositum og deponering:

I købsaftalerne er der allerede i dag regler herfor. Bestyrelsen ser intet problem i at reglerne indføres i loven.

Hjemmel til at regulere licitationssalg via loven:

Bestyrelsen er af den opfattelse, at en stramning af reglerne, med mulighed for åbenhed efter afslutningen af licitationen til gunst for de "forurettede" vil være til gavn for både forbruger og branche.

Såfremt vi kan bidrage med yderligere er vi gerne behjælpelige, enten ved korrespondance eller ved deltagelse i møder.

MVH

Casper Friis

Fra: Rasmus Bjørgmose [bjørgmose@webspeed.dk]

Sendt: 5. januar 2006 16:35

Til: Søren Orlík Eklund

Emne: høringssvar

Hermed høringssvar fra Ejendomsmæglerens Landsorganisation vedr. udkast til forslag til Lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom.

- Vi beklager at det ikke har været muligt for os at sende dette svar før, og håber det vil blive behandlet på sædvanlig seriøs møde.

Med venlig hilsen
Rasmus Bjørgmose
redaktør.

PS: Bemærk, ny mail-adresse er bjørgmose@webspeed.dk

Jeg beskyttes af den gratis SPAMfighter til privatbrugere.
Den har indtil videre sparet mig for at få 3058 spam-mails
Betalende brugere får ikke denne besked i deres e-mails.
Hent en gratis SPAMfighter [her](#).

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
Kampmannsgade 1
1780 København V

att.: fuldmægtig Søren Olrik Eklund

København, den
12. december 2005
J.nr. H.5.1
BWH/MA
Dir.tlf. 3264 4577
e-mail: bwh@de.dk

Vedr.: Høringssvar angående forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom

Dansk Ejendomsmæglerforening har modtaget ovenstående forslag og skal hermed fremkomme med foreningens kommentarer hertil:

Generelt kan det konstateres, at der lægges op til en væsentlig ændring af lov om omsætning af fast ejendom (herefter LOFE). Foreningen ser som udgangspunkt positivt på lovforslagets overordnede formål – at skabe gennemsigtighed over for forbrugerne og skabe ensrettede vilkår for samtlige af branchens aktører. Foreningen finder dog, at visse af forslagetets bestemmelser virker konkurrenceforvridende og hæmmende for branchens udvikling. Endvidere indeholder forslaget bestemmelser der ikke findes acceptable.

Foreningen har følgende kommentarer til ændringsforslagets enkelte bestemmelser:

Ad § 1:

1. Der er tale om en konsekvensændring, som foreningen ikke har særlige kommentarer til.
2. Foreningen kan tilslutte sig den foreslåede ændring, idet foreningen anser det som en fordel, at der skabes mulighed for at ministeren kan skabe klare og anvendelige regler vedrørende licitationssalg, gældende for alle aktører.

Indholdet af regler for licitationssalg bør i givet fald udfærdiges således, at forbrugerbeskyttelsen sikres bedst muligt ved, at der skabes åbenhed overfor de bydende – samtidig med, at også sælgernes interesser varetages. Endvidere skal hensynet til et smidigt handelsforløb sikres. Særligt om sidstnævnte bemærkes, at det ofte er tilfældet, at f.eks. sælger samtidigt er køber i en anden handel, og at køber samtidigt er ved at sælge sin nuværende ejendom. Det er derfor af afgørende betydning for omsætningen, at der ikke opstilles regler, der begrænser eller hindrer, at handlerne kan afsluttes smidigt og hurtigt.

Såfremt bemyndigelsen benyttes skal foreningen foreslå, at de nye regler blandt andet udformes således, at:

- Hvis der kun afgives ét bud skal byderen oplyses herom, hvorefter byderen skal have mulighed for at anvende sin almindelige fortrydelsesret.

Herved sikres det, at byderen har mulighed for at komme ud af en handel, hvor køberen har afgivet et bud under nogle forudsætninger, som ikke længere er til stede.

- Først når handelen er afsluttet og fortrydelsesfristen er udløbet, skal mægleren oplyse alle bydere om, hvilke øvrige bud, der blev afgivet. Oplysningerne skal gives i anonymiseret form for at beskytte bydernes personoplysninger. Ejendomsformidleren påtager sig med sin underskrift på budlisten ansvaret for, at oplysningerne er korrekte.

Det er af største vigtighed, at budgiverne i denne situation ikke får udleveret oplysningerne om de øvrige afgivne bud på et tidspunkt, hvor fortrydelsesfristen ikke er udløbet.

Såfremt højestbydende skal gøres bekendt med størrelsen af det næsthøjeste bud inden fortrydelsesfristens udløb, kan det befrygtes, at de bydende vil spekulere i budrunden og afgive et bud af en størrelse som den bydedende reelt ikke ønsker at give for ejendommen, alene med den hensigt at komme i en forhandlingssituation med sælger.

I denne situation kan det desuden befrygtes, at sælger ofte vil afslå højestbydendes nye bud og vælge at udbyde ejendommen i ny budrunde,

En sådan procedure vil herefter kunne gentages utallige gange, hvilket vil være særdeles utilfredsstillende for både sælger, budgivere og ejendomsformidler, ligesom den vil have betydning i de relaterede handler sælger og/eller køber samtidigt er ved at indgå med andre parter.

Ud over at en utidig oplysning om øvrige bud alt andet lige kan risikere at føre til højere priser end i dag vil en hyppig brug af fortrydelsesretten medfører, at handlerne ikke afsluttes på en nem og hurtig måde efter en budrunde.

Foreningen skal opfordre til, at den nærmere udformning af regler på området sker med inddragelse af Dansk Ejendomsrådgiverforening.

3. Der henvises nærmere til bemærkningerne under pkt. 8
4. Der henvises nærmere til bemærkningerne under pkt. 9.
5. Foreningen kan tilslutte sig formålet med bestemmelsen, idet foreningen anser det som en fordel for branchen at have klare og entydige regler på området vedrørende deponering og garantistillelse. Sådanne regler skal dog fastsættes under hensyntagen til den almindelige udvikling i samfundet, handelskutymer og andre relevante faktorer.

Det fremgår af forslaget bemærkninger side 19, at de nye regler blandt andet vil indeholde et forbud mod at forlange, at en del af købesummen skal deponeres før sælgers underskrift, såfremt der er tale om formidling af en eksisterende bolig. For så vidt angår projektsalg vil der dog fortsat være mulighed for at forlange depositum før sælger underskrift.

Foreningen er som udgangspunkt positiv indstillet overfor disse regler, men forholder sig dog afventende over for de endelige reglers indhold og udformning.

Herudover fremgår det af bemærkningernes side 19, at det ikke skal være muligt at forlange, at køber skal stille garanti for restkøbesummen før sælgers underskrift – både for så vidt angår eksisterende boliger og for projektsalg.

For så vidt angår eksisterende boliger er foreningen som udgangspunkt positiv indstillet heroverfor, men forholder sig dog afventende over for de endelige reglers indhold og udformning.

I relation til projektsalg kan foreningen ikke tiltræde ændringen.

I små projekter kan det forekomme at være en betingelse for entreprenørens finansiering af projektet, at køberne har stillet sikkerhed for købesummen. Der bør derfor ikke stilles et generelt forbud herimod – i stedet kan der f.eks. stilles krav om, at sælgeren selv skal afholde udgiften for garantier, der kræves stillet før sælger har accepteret købstilbudet (garantiomkostningerne i perioden fra garantiens udstedelse til sælgers underskrift). Herved sikres det, at køberen ikke pålægges unødvendige udgifter til garantistillelse samtidig med, at sælgers behov for at sikre købesummen og nødvendige garantier for byggeriets gennemførelse tilgodeses. Dette vil også være i overensstemmelse med hensynet bag bestemmelsen i henhold til bemærkningernes side 9.

Af bemærkningerne side 19 fremgår det desuden, at der skal ske forrentning af deponerede midler fra deponeringstidspunktet til overtagelsesdagen fra mægler/sælger til køber.

Foreningen er principielt positiv overfor dette forslag. Eventuelle regler skal dog stå i et rimeligt forhold til omkostningerne ved at administrere en sådan ordning og det rentebeløb, en køber måtte have krav på.

Det foreslås det derfor, at der indføres en bagatelgrænse for, hvornår ejendomsformidleren skal forrente deponerede midler overfor køber. Eksempelvis kunne der stilles krav om, at dette udelukkende skal ske, såfremt det deponerede beløb overstiger kr. 100.000 og er deponeret i mere end 60 dage.

6. Der er tale om en konsekvensændring afledt af den aftale foreningen indgik med ministeren primo 2004. Foreningen har ikke har særlige kommentarer hertil, idet der henvises til kommentarerne under pkt. 11.

7. Foreningen billiger, at der sker en præcisering og uddybning af indholdet i omsætningslovens § 15 i relation til, hvornår en ejendomsformidler anses for at være udtrådt af et kommissionsforhold vedrørende en ejendom, som han selv ønsker at erhverve.

Foreningen er enig i forslaget indhold for så vidt angår kravet om, at ejendomsformidleren skriftligt skal opsig 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 betaling af vederlag er foreningen endvidere enig i forslaget.

Det fremgår af bemærkningerne side 20, at der kan forekomme situationer, hvor ejendomsformidleren har ret til at opkræve en del af sit vederlag – nemlig i de situationer, hvor ejendomsformidleren og sælgeren har aftalt et vederlag (eller en del heraf) efter princippet om "vederlag efter regning".

Den foreslåede formulering i selve loven udtrykker imidlertid ikke dette klart og ordlyden kan derfor give anledning til tvister om ejendomsformidleren kan kræve betaling af vederlag "efter regning". Foreningen skal derfor foreslå at dette tydeliggøres i bestemmelsen.

Bestemmelsen bør gælde uanset om virksomheden ejes/drives af en ejendomsformidler, 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.

Det foreslås, at bestemmelsen formuleres således:

"Stk. 3. Hvis en formidler eller et ejendomsformidlingsselskab eller et af disse ejet andet selskab ønsker at erhverve en ejendom, som formidleren/selskabet har til opdrag at sælge, skal formidleren/selskabet udtræde af handelen ved skriftligt at opsig formidlingsaftalen samt skriftligt at rådgive sælger om behov og mulighed for at søge anden bistand. Formidleren/selskabet skal desuden frasige sig den del af sit vederlag, som udelukkende kan kræves betalt, såfremt ejendommen sælges (den resultatafhængige del af vederlaget)."

8. Foreningen er principielt enig i hensynet bag forslaget, idet foreningen finder det rigtigt, at forbrugerne gives alle relevante oplysninger om ejendomsformidlerens eventuelle interesser i en handel, men kan ikke tiltræde det konkrete forslag.

Foreningen finder for det første, at den foreslåede formulering, hvorefter "enhver" økonomisk eller personlig interesse skal oplyses, er en unødvendig skærpelse af ejendomsformidlernes oplysningspligt, og medfører, at ejendomsformidleren skal give oplysninger, der ikke er relevante for forbrugerne.

Foreningen bemærker endvidere, at det af bemærkningerne side 17-18 fremgår, at visse økonomiske eller personlige interesser vil være af en så begrænset karakter, at ejendomsformidleren – på trods af bestemmelsens ordlyd - kan undlade at oplyse herom. Herved vil man ikke kunne tillægge ordet "enhver" den sproglige betydning, som ordet umiddelbart har, og man vil i stedet være nødsaget til at fortolke, hvornår der er tale om en interesse, som mægleren bør oplyse om.

Et af formålene med at ændre bestemmelsen – at skabe klarhed om oplysningspligten, jf. bemærkningerne side 17 – opnås således ikke ved ændringen.

Foreningen finder derfor tillige, at reglen vil være svært anvendelig i praksis og ikke skaber den ønskede klarhed.

I bemærkningerne side 10 er det nævnt, at den pågældende skærpelse af reglerne er indført som følge nogle af de sager, der har været henover sommeren 2005.

Foreningen skal i denne forbindelse bemærke, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen – i den sag, der blev forelagt styrelsen – selv fastslog, at omsætningsloven i sin nuværende form var overtrådt af den pågældende mægler. Dette synspunkt blev også støttet af branchen selv, jf. den efterfølgende afgørelse fra Dansk Ejendomsmæglerforenings Ethiske Råd. De gældende regler har derfor ikke vist sig mangelfulde og denne sag kan således ikke begrunde den foreslåede skærpelse.

Sagen var i øvrigt særegen derved, at den drejede sig om en række handler som var formidlet af ejendomsformidleren som led i et udbud af et projekt. I de første købsaftaler var ejendomsformidlerens interesser oplyst korrekt. Midt i udbudsfasen blev ejendomsformidlerens ejerskab i det sælgende selskab ændret og det var alene i de handler, der blev indgået efter denne ændring, at købsaftalerne ikke indeholdt fyldestgørende oplysninger om ejendomsformidlerens (ejer)interesser. Det må ud fra hele sagsforløbet lægges til grund, at de manglende oplysninger i de senere handler beroede på en lapsus og ikke var tilsigtet. De anvendte købsaftaler var desuden udarbejdet af en advokat (advokaten for flertalsaktionæren i det sælgende selskab) og ikke af ejendomsformidleren.

De øvrige sager fra sommeren 2005 drejede sig om overtrædelser af lovens § 15 (partsrepræsentation) og ikke om manglende oplysninger om ejendomsformidlerens egne personlige eller økonomiske interesser i handlen.

Henvisningen til disse sager kan således heller ikke begrunde den foreslåede skærpelse.

Der foreligger således ingen reel begrundelse for skærpelsen.

Foreningen kan af de anførte grunde ikke tiltræde, at den foreslåede ændring.

Foreningen finder, at den nuværende formulering af lovens bestemmelse, hvorefter ejendomsformidleren skal oplyse om "særlige" personlige eller økonomiske interesser i handlen er fyldestgørende. Bestemmelsen bør dog – f.eks. i en vejledning – præciseres, sådan at det klart fremgår om der er oplysningspligt i forskellige grænsetilfælde såsom situationer, hvor ejendomsformidleren har en mindre eller et indirekte ejerskab af f.eks. det sælgende selskab.

9. Foreningen er - som det fremgår ovenfor - positivt indstillet overfor den foreslåede ændring, idet foreningen anser det for en fordel, at reglerne om ejendomsformidlernes oplysningspligt om særlige økonomiske og personlige interesser tydeliggøres og præciseres.

Ved fastlæggelse af oplysningspligten skal der tages afgørende hensyn til om oplysningen må anses for relevant for forbrugerne. F.eks. vil en meget begrænset og måske indirekte ejerandel af den udbudte ejendom ikke være relevant for forbrugeren.

Reglerne herom bør udformes således, at der laves en eksemplificeret optegnelse over typiske situationer, hvor ejendomsformidleren skal oplyse om sine interesser. F.eks. kunne det anføres, at en ejendomsformidler udelukkende skal oplyse om sin ejerandel i en ejendom, som denne har til salg, såfremt ejerandelen udgør mere end x % eller ejendomsformidleren har en ejerinteresse i et selskab, der ejer den udbudte ejendom, på mere end x %.

Den nærmere udformning af reglerne bør ske med inddragelse af de relevante interessenter – herunder Dansk Ejendomsmæglerforening.

10. Foreningen finder forslaget overflødig og bureaukratiserende og kan ikke tilslutte sig dette.

Foreningen skal påpege, at ejendomsformidlingsbranchen og de tilknyttede brancher/markeder (finansielle brance/markeder m.v.) løbende udvikles i takt med udviklingen i samfundet generelt, handelskutymer og økonomiske konjunkturer. Der er derfor behov for et relativt smidigt system, som kan tilpasse sig denne udvikling. I dag foregår udfærdigelsen af standarddokumenterne i et samarbejde mellem branchens aktører, hvorved der skabes sikkerhed for, at dokumenterne er tidssvarende og anvendelige i praksis.

En yderligere embedsmandsstyret standardisering af dokumenter vil hindre en naturlig udvikling, der er styret af omkostninger, behov m.v. og vil virke konkurrencehæmmende og i sidste ende give en dårligere og dyrere ejendomshandel.

Såfremt der skal gives Erhvervs- og Selskabsstyrelsen yderligere beføjelser til standardisering af dokumenter bør dette begrænses til, at styrelsen tildes 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 frivillig i henhold til det grundlæggende princip om aftalefrihed, jf. bemærkningernes side 23.

11. Foreningen anser det for yderst positivt, at samtlige af branchens aktører nu bliver omfattet af de regler, som siden primo 2004 har været gældende for foreningens medlemmer i henhold til aftale med ministeren af 6. februar 2004. Herved sikres, at der gælder lige vilkår for alle aktører, hvorved den frie konkurrence tilgodeses.

Det bør dog fremgå tydeligt af bestemmelsen, at der fortsat er mulighed for ejendomsformidleren at rekvirere tilstandsrapport og energimærke via et forsikringsselskab.

Herudover skal det bemærkes, at den gældende aftale har vist sig at virke hæmmende på brugen af huseftersynsordningen i forbrugerbeskyttelsesloven kapitel 1 (tilstandsrapportordningen) samt energimærkningsordningen. Dette skyldes, at sælgerne nu selv skal udlægge omkostningerne til tilstandsrapporterne og energimærkerne. Denne udgift blev tidligere i vidt omfang udlagt af ejendomsformidlerne. Som følge heraf venter sælgerne nu med at bestille rapporter, indtil de er sikre på, at der er en seriøs køber. På denne måde undgår sælgerne at skulle forrente et lån til finansiering af rapporter i længere tid end højst nødvendig, og sikre sig at udgiften ikke affholdes forgæves f.eks. fordi ejendommen ikke kan sælges eller tilstandsrapporten udløber inden et salg.

Af hensyn til ordningens anvendelse kunne det derfor være en fordel, at indføre en regel om, at betaling af tilstandsrapport og energimærkning overfor de byggesagkyndige først er forfalden ved ejendommens salg eller evt. ved rapportens udløb.

Herudover fremgår det blandt andet af forslagets § 23, stk. 3, at overtrædelse af bestemmelsen i stk. 2 om forbud mod ejendomsformidlerens rekvirering af tilstandsrapport og energimærkning medfører, at formidleren ikke har krav på vederlag.

Foreningen kan ikke tiltræde dette forslag, idet en sådan fejl alene bør medføre en sanktion, der er proportional med overtrædelsen og er fastsat i henhold til omstændighederne i den konkrete sag. En fuld vederlagsfrakendelse vil i mange situationer forekomme urimelig og er i strid med almindelige proportionalitetsprincipper. Herudover skal foreningen påpege at lignende regler ikke findes inden for andre brancher.

12. Foreningen kan tilslutte sig den foreslåede ændring.
13. Som tidligere anført kan foreningen som udgangspunkt tiltræde øget oplysning til forbrugerne omkring ejendomsformidlerens samarbejdspartnere.

Det foreslås, at § 28, stk. 1 ændres, således at pligten til at oplyse om samarbejdsaftaler og lignende umiddelbart i forbindelse med virksomhedens navn også skal gælde for ejendomsformidlingsselskaber, hvor der ikke er nogen ejerinteresse mellem samarbejdspartneren og den pågældende ejendomsformidlingsvirksomhed.

Foreningen må dog tage kraftigt afstand fra en sådan udvidelse af bestemmelsen, da denne forekommer overflødig og yderst vanskelig at efterleve i praksis.

De fleste ejendomsformidlingsvirksomheder har mange forskellige samarbejdspartnere og er i forbindelse hermed ofte forpligtet til at virke for afsætningen af samarbejdspartnerens ydelser. Dette kan f.eks. være samarbejdsaftaler med banker, realkreditinstitutter, forsikringsselskaber, diverse annonceringsmedier osv. Det er f.eks. ofte en betingelse for at opnå mængderabat i et annoncemedium, at man forpligter sig til at aftage en vis mængde annoncer. Sådanne aftaler kan være indgået med adskillige annoncemedier.

For visse virksomheder vil det derfor være forbundet med store praktiske vanskeligheder og ikke ubetydelige økonomiske omkostninger at give de pågældende oplysninger, såfremt forbindelsen til samtlige samarbejdspartnere skal fremgå af virksomhedens navn eller en tilføjelse hertil. De økonomiske omkostninger vil bl.a. være væsentligt øgede udgifter til annoncering, når samarbejdspartnere skal anføres i en annonce i tilknytning til virksomhedsnavnet.

Herudover anser foreningen det for yderst tvivlsomt, at den enkelte forbruger finder det relevant, overskueligt og naturligt at modtage disse oplysninger på den angivne måde.

Foreningen 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.

Det bemærkes i øvrigt, at bestemmelsen i omsætningslovens § 26, stk. 3 i givet fald forekommer overflødig, og derfor bør fjernes eller tilrettes i forhold til det kommende indhold af § 28.

Herudover skal foreningen bemærke, at den samme oplysningspligt bør gælde for samarbejdspartnerne – f.eks. bankerne og realkreditinstitutterne - hvis det dels skal give mening og dels ikke være stærkt konkurrenceforvridende.

14. Foreningen er som udgangspunkt positivt indstillet overfor oprettelsen af et disciplinærnævn for ejendomsmæglere (Disciplinærnævnet). Foreningen stiller sig dog afventende overfor nævnets nærmere form og forretningsorden.

Herudover har foreningen allerede på nuværende tidspunkt visse bemærkninger til bestemmelserne, som fremgår af lovforslaget.

Det fremgår af forslagets § 29b, stk. 1, at Disciplinærnævnet skal kunne behandle sager vedrørende *den enkelte ejendomsmæglers* ansvar. Supplerende eller alternativt vil der herudover kunne rejses krav mod selve *ejendomsmæglervirksomheden*, såfremt der påhviler denne et selvstændigt ansvar eller et medansvar, jf. § 29b, stk. 4.

Af bemærkningernes side 26 fremgår det desuden, at ansvaret skal kunne pålægges ejendomsmægleren både som ansat, medlem af ledelsen eller daglig leder af forretningsstedet, og af side 27 fremgår det, at også en ejendomsmæglerkæde vil kunne indbringes for nævnet.

Foreningen kan ikke tilslutte sig disse forslag.

Det forekommer for det første helt uacceptabelt og i strid med de begrundelser der ligger bag principalansvaret i Danske Lov 3-19-2, at en ansat skal kunne ifalde ansvar og pålægges bøde, frakendelse af registrering m.v. for andre kollegaers fejl.

Endvidere forekommer det urimeligt og i strid med almindelige proportionalitetsprincipper, at en ansat – der er lønmodtager - kan pålægges bøder af den angivne størrelse.

Foreningen finder det magtpåliggende, at forslaget udformes således, at det udelukkende er den enkelte ejendomsmæglervirksomhed / indehaveren, der kan ifalde bøder for fejl begået i virksomheden. Det skal desuden være muligt for Disciplinærnævnet, at begrænse virksomhedens / indehaverens adgang til at udøve ejendomsformidling eller slette indehaverens registrering efter § 25.

Derimod skal det alene være muligt for Disciplinærnævnet, at begrænse en ansats adgang til at udøve ejendomsmægling på visse områder eller slette dennes registrering efter § 25 – og kun for egne fejl – men altså ikke at pålægge den ansatte en bøde.

} En skærpelse af de ansatte ejendomsmægleres ansvar, som fremgår af forslaget, vil endvidere medføre alvorlige konsekvenser for branchen. Som forslaget er formuleret, vil der udelukkende kunne rejses sager for disciplinærnævnet overfor registrerede ejendomsmæglere. Der vil derfor opstå et kraftigt incitament for samtlige ansatte ejendomsmæglere til at deponere deres registrering, således at de ikke vil kunne indbringes for disciplinærnævnet. Tilsvarende vil ejendomsmæglerassistenter incitament til at gennemføre ejendomsmægleruddannelsen og blive registrerede ejendomsmæglere ligeledes vil blive stærkt reduceret. Forbrugerne vil derfor opleve at møde endnu flere ikke-registrerede ejendomsmæglerassistenter, når de kontakter en ejendomsformidlingsvirksomhed, hvilket vil sænke kvaliteten i branchen og være i strid med lovgivers intentioner.

Såfremt en ejendomsmæglerkæde skal kunne ifalde et selvstændigt ansvar ved disciplinærnævnet, finder foreningen endvidere, at det bør præciseres i loven, at dette udelukkende kan ske, såfremt kæden selvstændigt har handlet ansvarspådragende. Der er ingen begrundelser for, at en kæde herudover skulle være ansvarlig for de enkelte kædedeltageres forsømmelser.

Det nævnes i bemærkningerne side 8, at det må forventes, at domstolene vil lade sig inspirere af nævnets afgørelser, og at Advokatnævnet er forpligtet til at lægge sanktionsniveauet for ejendomsmæglere til grund ved behandling af klager. Der er imidlertid fortsat tale om forskellige instanser, og det må derfor forventes, at afgørelserne vil variere. Der er med andre ord ingen garanti for, at der ikke kommer til at opstå en forskelsbehandling mellem branchens aktører.

Det kan ikke accepteres, at branchens aktører bedømmes efter forskellige standarder, og foreningen kan derfor ikke tiltræde, at det kun er registrerede ejendomsmægler i medfør af omsætningslovens § 25, som kan indbringes for nævnet.

Foreningen skal i denne forbindelse bemærke, at der er set eksempler på, at personer, som udøver ejendomsformidlingsvirksomhed i strid med omsætningslovens § 8, dvs. uden at være registrerede ejendomsmæglere el.lign., har modtaget bøder helt ned til kr. 1.000. Det forekommer derfor urimeligt, at disse personer ikke kan indbringes for disciplinærnævnet, hvor der kan uddeles bøder af samme størrelse som for de registrerede ejendomsmæglere.

Såfremt formålet, som fremgår af bemærkningerne side 7 om at "styrke overvågningen af ejendomsmæglermarkedet og sikre en effektiv håndhævelse af reglerne", skal forfølges optimalt, og for at sikre en ensartet behandling af alle aktører, finder foreningen derfor, at reglerne skal gælde for samtlige aktører inden for branchen, dvs. også andre formidlere (advokater, der er registrerede) og øvrige virksomheder der ejer/driver ejendomsformidling (fra 1. juli 2006).

Foreningen finder endvidere, at sager, hvor der indgår en vurdering af samme forløb/regelovertrædelse ikke bør kunne behandles både ved Klagenævnet for Ejendomsformidling og Disciplinærnævnet, idet dette kan føre til indbyrdes uforenelige afgørelser.

Det bør endvidere i videst muligt omfang undgås, at en sag skal prøves flere gange – både ved Klagenævn, Disciplinærnævn og domstole. Dette er en fordyrende og langsommelig proces, som i sidste ende kan virke utilfredsstillende for både forbrugerne og for ejendomsformidlerne. Som reglerne er formuleret i forslaget, vil mange sager kunne rejses både for Klagenævnet og for Disciplinærnævnet – enten fordi sagerne både indeholder problemstillinger vedrørende mæglerens tilsidesættelse af sine pligter, salærfortabelse og erstatningspligt, eller fordi grænsen mellem disse områder kan være svær at drage.

Der bør derfor foretages en klar afgrænsning af kompetencen mellem hhv. Disciplinærnævnet og Klagenævnet for Ejendomsformidling, f.eks. sådan, at Disciplinærnævnet udelukkende og eksklusivt behandler sager om overtrædelse af oplysningspligter (§ 7 + 16), partsrepræsentation (§ 15) og lignende regler, mens Klagenævnet for Ejendomsformidling påkender øvrige lovovertrædelser. Endvidere at en sag ikke kan behandles af Disciplinærnævnet, hvis den er indbragt for Klagenævnet for Ejendomsformidling og vice versa.

Det fremgår desuden af forslagets § 29a, stk. 1, at nævnet blandt andet skal sammensættes af "2 ... personer med særligt kendskab til ejendomshandel". Foreningen anser, at nævnets øvrige aktører bør deltage i udvælgelsen af disse personer, eftersom foreningen finder det afgørende, at der ikke bliver tale om to personer fra en konkurrerende branche så som advokatstanden, realkreditinstitutterne, bankverdenen el.lign..

Foreningen mener ikke, at bøderne skal tilfalde statskassen. Princippet om indtægtsdækket virksomhed bør derimod være gældende, hvorefter bøderne bør indgå i driften af nævnet. Såfremt bøderne viser sig ikke at være tilstrækkelige til at dække udgifterne til driften af nævnet, bør det resterende beløb opkræves hos de registrerede ejendomsmæglere.

Hjemlen i forslagets § 29a, stk. 6 bør udnyttes til at opkræve et gebyr hos klageren efter samme system som i dag anvendes ved Klagenævnet for Ejendomsformidling og andre forbrugerklagenævn.

Det fremgår af forslagets § 29b, stk. 5, at nævnets formand skal have mulighed for at udvælge sagkyndige til at forelægge sagen og foretage afhøringer for nævnet. I tilknytning hertil fremgår det, at Dansk Ejendomsmæglerforening skal afholde udgiften hertil.

Foreningen kan på ingen måde acceptere dette forslag. En sådan bestemmelse forekommer ubegrundet og urimelig. Foreningen anser det særligt urimeligt at skulle bære udgifter i sager rejst overfor ejendomsformidlere eller virksomheder, som ikke er medlem af foreningen.

Udgifterne hertil bør i stedet indgå i driften af nævnet.

Af forslagets §§ 29c samt 29d fremgår det, at nævnets afgørelser ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, og at det udelukkende er afgørelser vedrørende begrænsning eller frakendelse af retten til at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed som kan indbringes for landsretten. Herudover fremgår det af bemærkningerne side 31 og 32, at afgørelserne dog kan efterprøves af domstolene, såfremt klageren(?) selv har anlagt sagen, samt at domstolene har pligt til at efterprøve øvrigmyndighedernes grænser i medfør af grundlovens § 63.

Reglerne vedrørende prøvelse af nævnets afgørelser fremstår dermed ikke tydeligt.

Det foreslås derfor, at det i lovens ordlyd præciseres, at nævnets afgørelser kan indbringes for byretterne af indklagede (formidleren) og uanset, hvilken sanktion nævnet har idømt.

Foreningen kan tilslutte sig forslaget bestemmelse vedrørende offentliggørelse af nævnets afgørelser. Foreningen anser det imidlertid hensigtsmæssigt at nævnets afgørelser offentliggøres på nævnets hjemmeside. Det bør derfor fremgå af bekendtgørelsen, at nævnet har pligt til at udvikle en sådan.

Herudover bør det af bekendtgørelsen tydeligt fremgå, at der skal nedsættes et sekretariat til varetagelse af nævnets praktiske opgaver. Det bør samtidig fremgå, hvad dette sekretariats nærmere opgaver bør være.

Der gøres endeligt opmærksom på, at reglerne om udstedelse af bøder i deres nuværende udformning kan få ganske vidtrækkende konsekvenser i relation til foreningens forsikring, hvorfor dette hensyn bør tilgodeses ved den endelige udformning af reglerne om disciplinærnævnet.

Foreningen forbeholder sig at eftersende yderligere bemærkninger til reglerne om Disciplinærnævnet, når foreningens eksterne advokat har haft mulighed for at vurdere forslaget nærmere.

15. Foreningen kan tilslutte sig de foreslåede ændringer.

Ad §§ 2 – 6:

Foreningen har ingen bemærkninger hertil.

Med venlig hilsen

Steen Winther-Pedersen, formand

Palle Ulstrup, direktør

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
Kampmannsgade 1
1780 København V

12. december 2005

Tina Dhanda
Dok. 38692/-

Udkast til forslag til Lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har med mail af 25. november 2005 sendt udkast til forslag til Lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom i høring.

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

Forbrugerrådet har følgende kommentarer til lovudkastet:

Oprettelse af disciplinærnævn

Forbrugerrådet støtter forslaget om oprettelse af et disciplinærnævn, jf. § 1, nr. 14, da der herved sikres mulighed for hurtigt og effektivt at kunne gribe ind ved ejendomsmægleres overtrædelse af loven. Endvidere må ændringen formodes at få en vis præventiv effekt i kraft af det skærpede sanktionsniveau.

Det synes dog ikke klart at fremgå, 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.

Øget oplysningspligt om økonomiske og personlige interesser

Forbrugerrådet støtter forslaget om at rådgivere skal oplyse om enhver økonomisk eller personlig interesse, jf. § 1, nr. 8, da der herved sikres åbenhed. Den nugældende pligt til at give oplysning om særlige økonomiske og personlige interesser overholdes ikke i praksis, og den foreslåede ændring vil eliminere tvivl om, hvilke interesser rådgiveren skal oplyse om, og det må derfor forventes, at ændringen vil føre til øget efterlevelse og håndhævelse af oplysningspligten.

Endvidere finder Forbrugerrådet det hensigtsmæssigt, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen gives adgang til at fastsætte nærmere regler for, hvordan oplysningerne skal gives, og hvor udførlige de skal være.

Ejendomsmæglers dobbeltrolle som både mægler og køber

Forbrugerrådet finder det positivt, at forslaget indeholder en pligt for ejendomsmæglere til skriftligt at udtræde af handlen og frasige sig sit vederlag, når formidleren fornemmer en interesse for selv at erhverve ejendommen, jf. § 1, nr. 7.

Vi skal dog på det kraftigste anbefale, at selvstændige formidlingsvirksomheder, der arbejder i samme kæde, i denne relation skal betragtes som samme formidlingsvirksomhed. Fra forbrugeren synsvinkel er disse forretningssteder naturligt at betragte som en enhed. Det forekommer heller ikke urealistisk at forestille sig, at uvildigheden fortsat kan være i fare, hvis ikke forslaget skærpes på dette punkt.

Øget oplysningspligt om samarbejdsrelationer

Forbrugerrådet støtter forslaget om udvidelse af formidlingsvirksomheders oplysningspligt om samarbejdsrelationer, jf. § 1, nr. 13, da dette vil medføre øget gennemsigtighed for forbrugeren. Forbrugerrådet er enig i, at oplysningspligten skal gælde uanset, om formidlingsvirksomheden modtager provisioner, rabatter eller andet vederlag fra samarbejdsparten.

Øvrige ændringer

Vedrørende pligt for ejendomsformidlere til at udlevere informationsmateriale til sælger om tilstandsrapport, energimærkning m.v. samt en liste over bygningsagkyndige fra lokalområdet, jf. § 1, nr. 6, er Forbrugerrådet enig i, at dette er nødvendigt for at sikre sælger et tilstrækkeligt beslutningsgrundlag.

Forbrugerrådet er positivt stemt for, at der i henhold til forslagets § 1, nr. 10, indføres en hjemmel til, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om brug af standarddokumenter i bolighandlen på flere områder end i dag, da der er behov for at sikre gennemsækelighed og sammenlignelighed på området.

For så vidt angår hjemmel til, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om depositum og garantistillelse, jf. § 1, nr. 5, støtter vi dette forslag. Forbrugerrådet finder den renteulempe, der er i dag er for køber, uacceptabel, og

det findes urimeligt, at køber skal præstere en garantistillelse for restkøbesummen, inden sælger har underskrevet købsaftalen.

Endvidere støtter Forbrugerrådet forslaget om, at der indføres en hjemmel til, at økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om licitationssalg, jf. § 1, nr. 2, da der utvivlsomt er behov for en regulering heraf.

Partsrepræsentation

Forbrugerrådet skal endeligt bemærke, at vi fortsat finder behov for en stramning på området for partsrepræsentation, jf. Lov om omsætning af fast ejendom § 15. Set i lyset af de mange problemer, der er kommet frem i ejendomsmæglerbranchen, ser Forbrugerrådet en nødvendighed i en meget klar regulering af rollefordelingen i handel med fast ejendom.

Det vil efter Forbrugerrådets opfattelse tjene alle parter bedst, at det fastslås ved lov, 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.

Den løsning, der blev vedtaget af Folketinget i sommer, er således stærkt utilfredsstillende. Vi skal derfor på det kraftigste opfordre til, at problemet søges løst i forbindelse med den forestående lovændring.

Med venlig hilsen

Villy Dyhr
Afdelingschef

Tina Dhanda
Jurist

Vestre Landsret
Præsidenten



Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
Kampmannsgade 1
1780 København V

J.nr. 40A-VL-58-05
Den 21/12/2005

I en e-mail af 25. november 2005 har Erhvervs- og Selskabsstyrelsen anmodet om eventuelle bemærkninger til et udkast til forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom.

Høringsfristen er fastsat til senest den 12. december 2005 og giver ikke mulighed for, at landsretten kan behandle høringssagen på sædvanlig måde, hvortil hører mulighed for forberedelse og forelæggelse af sagen på et møde for samtlige landsrettens dommere. De følgende bemærkninger er derfor ikke udtryk for nogen udtømmende kommentar til styrelsens lovudkast.

Jeg er bekendt med den udtalelse, som er afgivet af Den Danske Dommerforening den 9. december 2005, og kan tilslutte mig de betænkeligheder, som er anført i denne udtalelse om forslagens bemærkninger i relation til udmåling af bøder i de nye disciplinærsager.

Jeg skal derfor henstille, at udkastet gøres til genstand for en nærmere drøftelse med Justitsministeriets Lovafdeling. Denne drøftelse bør for det første omfatte det spørgsmål, som er rejst af Dommerforeningen om forholdet mellem administrativt fastsatte bøder og domstolenes virksomhed med hensyn til bødefastsættelse. Endvidere bør drøftelsen omfatte mulighederne for at forlange også en disciplinærbøde indbragt for retten, jf. herved bestemmelsen i retsplejelovens § 147 d, stk. 1, vedrørende afgørelser truffet af Advokatnævnet, ligesom drøftelsen bør omfatte den nærmere udformning af forslagens straffebestemmelser, herunder forskellen på at straffe en overtrædelse med en "skærpet bøde" - som efter straffelovens § 31 ikke er nogen almindelig straf - og på at udmåle en bødestraf med en skærpet bøde.

Denne udtalelse sendes efter anmodning til soe@eogs.dk og cfr@eogs.dk.

Jeg har sendt en kopi af denne udtalelse til Justitsministeriets Lovafdeling.

Med venlig hilsen

Bjarne Christensen

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
Kampmandsgade 1
1780 København V

12-12-2005
Sagsnr.: 168886

Høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom

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

I relation til den foreslåede hjemmelbestemmelse i forslagets nr. 5 lægger Dansk Byggeri særlig vægt på bemærkningernes henvisning til, at der vil blive taget hensyn til nybyggeri og projektsalg.

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 Dansk Byggeri, at tidspunktet umiddelbart efter påbegyndelse af støbning af fundament, som anført i bemærkningerne, opfylder dette hensyn.

Med venlig hilsen
Dansk Byggeri

David Kiertzner



Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
Att.: Søren Olrik Eklund

Sendt pr. e-mail til: soe@eogs.dk

Udkast til ændring af lov om omsætning af fast ejendom

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har den 25. november 2005 sendt et udkast til forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom i høring med anmodning om bemærkninger.

Da lovudkastet primært vedrører ejendomsmæglerbranchen giver det alene anledning til nedenstående bemærkning fra Finansrådet.

Af bemærkningerne til ændringsforslag nr. 5 fremgår det at: *"Det er hensigten, at køber skal have ret til forrentning af deponerede beløb indtil overtagelesdagen. Det gælder både ved almindelig salg og ved projektsalg"*.

Det er Finansrådets opfattelse, at dette forslag er uhensigtsmæssigt, særligt for almindelige salg. Der er tale om relativ små beløb, som står på ejendomsformidlerens konto i forholdsvis kort tid. Den rentebetaling som køberen modtager, vil ikke stå mål med de ekstra administrative byrder, som ejendomsformidleren påføres.

Med venlig hilsen

Rikke Friborg

Direkte 3370 1080
rff@finansraadet.dk

9. december 2005

Finansrådets Hus
Amallegade 7
1256 København K

Telefon 3370 1000
Fax 3393 0260

mail@finansraadet.dk
www.finansraadet.dk

Journalnr. 346/01
Dok. nr. 136559-v1

Advokatrådet

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
Kampmannsgade 1
1780 København V

soe@eogs.dk

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

DATO: 12-12-2005
J.NR.: 04-013402-05-2403
REF.: spi

Høring over udkast til forslag til ændring om lov om omsætning af fast ejendom

Advokatrådet har modtaget Erhvervs- og Selskabsstyrelsen e-mail af 25. november 2005, hvori rådet anmodes om at fremkomme med bemærkninger til ovennævnte lovudkast.

Lovudkast har været forelagt Advokatrådets Privatretsudvalg, hvorefter Advokatrådet finder det positivt, at styrelsen tager fat i nogle virkelige alvorlige problemer, som findes indenfor ejendomsmæglerbranchen. Advokatrådet skal i det følgende komme med nogle forslag, som har til formål at øge beskyttelsen af forbrugeren.

I udkastets § 1, nr. 4, foreslås, at § 7, stk. 1, affattes således, at en rådgiver skal oplyse forbrugeren om enhver økonomisk eller personlig interesse, som rådgiveren har i forbrugers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom.

Uanset at styrelsen foreslår, at give hjemmel til administrativt at fastsætte nærmere regler om oplysningspligten i udkastets § 7, stk. 3, bør det - i lighed med det anførte i § 7, stk. 2, sidste pkt. - fremgå udtrykkeligt af lovtæksten, at oplysningerne skal være skriftlige, således at der ikke senere opstår tvivl, om hvorvidt rådgiveren har oplyst om sine økonomiske og personlige interesser. Desuden bør det fremgå udtrykkeligt af bestemmelsen, at oplysningerne skal være klare, tydelige og forståelige. I modsat fald kan man frygte, at oplysningerne "pakkes ind" således at almindelige mennesker, har vanskeligt ved at forstå indholdet af oplysningerne. At dette præciseres udtrykkeligt i lovtæksten er helt sædvanlig inden for lovgivning, som har til formål at beskytte forbrugere. Som eksempel henvises til forbrugeraftalelovens § 11, stk. 3.

Efter udkastets § 32, stk. 2, sanktioneres overtrædelse af § 7 med skærpet bøde. Advokatrådet finder, at det af hensyn til efterlevelsen af bestemmelsen bør overvejes også at sanktionere bestemmelsen civilretligt, således at rådgiveren i hvert fald ved grovere overtrædelser af § 7 også fortaber retten til vederlag i lighed med, hvad der er fastsat i udkastets § 23, stk. 3.

I udkastets § 1, nr. 7, foreslås, at § 15, stk. 3, affattes således, at hvis en formidler ønsker at erhverve en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge, skal

Advokatrådet

formidleren udtræde af handlen ved skriftligt at opsige formidlingsaftalen, frasige sig sit vederlagt samt rådgive sælger om behov og mulighed for at søge anden bistand.

Bestemmelsen er formuleret således, at den alene omfatter formidlerens egen erhvervelse af ejendommen, men f.eks. ikke formidlerens ægtefælles eller andre nærtstående erhvervelse. I disse tilfælde har formidleren så vidt ses alene pligt til at give forbrugeren oplysning om dette, jf. udkastets § 1, nr. 8.

Dette er ikke tilfredsstillende, og Advokatrådet finder, at forbrugerbeskyttelsen efter § 15, stk. 3, bør forberedes, således at det udtrykkeligt fremgår af bestemmelsen, at formidleren har pligt til at udtræde af handlen som anført 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.

Det fremgår af bemærkningerne til § 1, nr. 7, at hvis formidleren ønsker at erhverve ejendommen og derfor udtræder af handlen, kan formidlingsopgaven overgives til en anden selvstændig formidlingsvirksomhed inden for samme kæde.

Advokatrådet finder at det bør præciseres det anførte sted, at formidleren ikke kan betinge sin udtræden af handlen af, at formidlingsopgaven overgives til en kollega inden for samme kæde, idet dette valg suverænt bør træffes af forbrugeren uden indblanding fra formidleren. Advokatrådet advarer endvidere imod at åbne op for, at formidlerne i kæderne på denne måde kan "bytte" formidlingsopgaver i tilfælde, hvor formidlerne ønsker at erhverve ejendommene. Det bør således ikke være tilladt at overgive formidlingsopgaven til en kollega indenfor samme juridiske enhed eller organisatoriske struktur, som er undergivet fælles ejerskab og fælles ledelse.

Overtrædelse af bestemmelsen i § 15 sanktioneres alene med bøde, jf. udkastets § 32. I lighed med det anførte vedrørende § 7 finder Advokatrådet, at det også her bør overvejes at sanktionere bestemmelsen civilretligt, således at formidleren i hvert fald ved grovere overtrædelser af § 15 også fortaber retten til vederlag.

I udkastets § 1, nr. 8, foreslås, at § 16, stk. 2, 1. pkt., affattes således, at 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.

Det fremgår af de almindelige bemærkninger, pkt. 2.2.5, samt af bemærkningerne til § 1, nr. 8, at skærperne af formidlerens og rådgiverens oplysningspligt, indebærer, at henholdsvis formidleren og rådgiveren skal oplyse om enhver interesse, uanset hver stor eller lille den er, og uanset om den er direkte eller indirekte. Det fremgår endvidere, at formidleren dog ikke skal oplyse om sit medejerskab, hvis dette er en følge af opsparing i større investeringsforeninger eller gennem pensionsopsparing i en pensionskasse, hvis ejerskabet må betragtes som meget indirekte eller så ubetydelig, at formidleren ikke har kunnet forventes at have et opdateret kendskab hertil.

Advokatrådet

Advokatrådet er enig i disse betragtninger, som også bør gælde, hvis formidleren har mindre, ubetydelige aktieposter i børsnoterede selskaber.

I lighed med det anførte ovenfor vedrørende oplysningspligten i § 7 finder Advokatrådet, at det også her bør fremgå udtrykkeligt af bestemmelsen, at oplysningerne skal meddeles forbrugeren skriftligt og disse oplysninger skal være klare, tydelige og forståelige. Advokatrådet ser ingen grund til, at sådanne basale krav til formidlerens oplysningspligt alene skal fremgå af en bekendtgørelse på området.

Også overtrædelsen af § 7 kan være så grov, at det også her bør overvejes at sanktionere bestemmelsen civilretligt, således at formidleren i disse tilfælde fortaber retten til vederlag.

Kredsen af klageberettigede til Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere fremgår af den foreslåede bestemmelse i § 29 a, stk. 5, jf. udkastets § 1, nr. 14. Af bemærkningerne hertil fremgår, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsens mulighed for at indbringe sager alene kan benyttes i særligt principielle sager.

Advokatrådet finder, at styrelsen også bør kunne indbringe andre sager, hvor der er tale om grov eller oftere gentagen overtrædelse af lovens pligter. Det vil være stødende for retsbevidstheden, hvis sådanne sager ikke blev rejst alene fordi, styrelsen havde givet afkald på dette i lovforslagets bemærkninger.

Af den foreslåede § 29 b, stk. 6, fremgår, at Disciplinærnævnet skal offentliggøre sine afgørelser.

Det fremgår af bemærkningerne hertil, at Klagenævnet for Ejendomsformidling offentliggør alle deres afgørelser på nævnets hjemmeside med oplysning om mæglerens navn, og at dette sker med accept af nævnets parter. Det anføres endvidere, at der i lighed hermed vil blive udarbejdet en forretningsorden for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere.

Advokatrådet skal opfordre til, at offentliggørelsen af Disciplinærnævnets afgørelser - i modsætning til Klagenævnets afgørelser - sker på en sådan måde, at forbrugerne gives en reel mulighed for at orientere sig i de offentliggjorte afgørelser, f.eks. på grundlag af en relevant emneopdeling, ligesom det eventuelt bør være muligt at afgrænse søgningen til et bestemt geografisk område og således at der kan søges på den enkelte mæglers navn, idet offentliggørelsen i modsat fald vil være af ubetydelig værdi for forbrugeren.

Af hensyn til gennemskueligheden i klagesystemet skal Advokatrådet opfordre styrelsen til at gå i dialog med Klagenævnet for Ejendomsformidling, således at de 2 klagenævn komplementere hinanden og således at samme spørgsmål i samme sager ikke pådømmes samtidig ved de 2 nævn. Det bør i den anledning overvejes at be-

Advokatrådet

grænse Klagenævnet for Ejendomsformidlings kompetence til alene at angå klager over ejendomsformidlerens vederlag.

Det nye klagenævns sanktionsmuligheder fremgår af udkastets forslag til § 29 b. Advokatrådet har ingen bemærkninger til sanktionsniveauet, men 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 fastsættelse af bødestørrelsen i det enkelte tilfælde.

Det fremgår af udkastets almindelige bemærkninger, at advokater, der udøver ejendomsformidlingsvirksomhed, skal indbringes for Advokatnævnet, som skal lægge lov om omsætning af fast ejendom, herunder sanktionsniveauet for ejendomsmæglere, til grund for sin behandling af klager over advokater, der overtræder reglerne i loven.

Advokatrådet er enig i, at advokater, der overtræder de anførte regler skal indbringes for Advokatnævnet. Rådet skal opfordre styrelsen til at tage kontakt til Justitsministeriet for en nærmere drøftelse af bemærkningerne om, at Advokatnævnet skal lægge sanktionsniveauet for ejendomsmæglere til grund i sin klagesagsbehandling, idet dette muligvis forudsætter en ændring af retsplejelovens bestemmelse om den maksimale bødestørrelse, som Advokatnævnet kan pålægge advokater.

Advokatrådet skal endelig bemærke, at rådet gerne deltager med input i det arbejde, der forestår, med at udarbejde administrativt fastsatte regler om licitationssalg, oplysningspligt m.v. For så vidt angår bestemmelsen i udkastets § 1, nr. 10, finder rådet at også Justitsministeriet bør inddrages i det omfang, at de anførte dokumentet, skal kunne danne grundlag for tinglysning af adkomst til ejendommen.

Med venlig hilsen

Henrik Rothe

Udkast til forslag til ændring af lov om omsætning af fast ejendom

**BYGHERRE
FORENINGEN**

Byggherreforeningen takker Erhvervs- og Selskabsstyrelsen for lejligheden til at fremkomme med kommentarer til Udkast til forslag til ændring af lov om omsætning af fast ejendom.

Byggherreforeningen kan overordnet støtte forslaget ud fra et ønske om ordnede forhold for ejendomshandel generelt. I forlængelse heraf bør det overvejes, om et eventuelt regelsæt fra Ministeren om licitationssalg, jf. § 4, stk. 1, 3. afsnit, også skal omfatte det offentlige (Statens) salg af fast ejendom.

Byggherreforeningen står til rådighed for en evt. drøftelse af ovst. synspunkter.

Side 1

12. december 2005

Byggherreforeningen
Borgergade 111
1300 København K.

Telefon 7020 0071
Telefax 7020 1271

info@byggherreforeningen.dk
www.byggherreforeningen.dk

DEN DANSKE DOMMERFORENING
FORMANDEN

Retten i Korsør
Kriminalretten
Kirkepladsen 14,
4220 Korsør
Tlf. 58 36 09 99
Fax 58 36 09 98

000178

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
Kampmannsgade 1
1780 København V

ERHVERVS- OG SELSKABSSTYRELSEN
12 DEC. 2005

Den 9. december 2005

J.nr. 139/2005

Deres j.nr. /Soe

MAKR

I en mail af 25. november 2005 har Erhvervs- og Selskabsstyrelsen anmodet om bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om om sætning af fast ejendom.

På grund af høringsfristens længde har foreningen ikke haft mulighed for en nærmere gennemgang af forslaget.


Foreningen har dog bemærket, at bemærkningerne på pagina 29 - 30 på visse områder indeholder anbefalinger af minimumsbøder af endog meget betydelig størrelse. Disse sanktioner vil som anført sammesteds kunne efterprøves af domstolene.

På denne baggrund finder foreningen anledning til at fremhæve, at straf- fastsættelse er et kerneområde for domstolenes virksomhed, hvor det tilstræbes at sikre og udbygge et retfærdigt, forståeligt og sammenhængende straffesystem med mulighed for at afpasse sanktionerne i forhold til sagernes individuelle beskaffenhed.

Foreningen nærer på denne baggrund umiddelbart betænkeligheder ved forslagets bemærkninger i relation til bødeudmålingen.

Foreningen imødeser iøvrigt en fornyet henvendelse, såfremt et disciplinær nævn med dommermedvirken ønskes oprettet.

Venlig hilsen


Henrik Linde