

## Kommentarer fra Dansk Ejendomsmæglerforening til L118 - Forslag til ændring af ejendomsomsætningsloven

Erhvervsudvalget  
L 118 - Bilag 5  
Offentligt

Regeringen har fremsat L118 Forslag til ændring af ejendomsomsætningsloven. Forslaget indeholder en række gode initiativer, men der er en række elementer, hvor Dansk Ejendomsmæglerforening mener, at det er vigtigt med justeringer.

Det drejer sig om

- Det bør som udgangspunkt være virksomhederne, der må påtage sig ansvaret for, det der sker i virksomheden. Ansatte skal kun kunne idømmes bøder for deres personlige lovovertrædelser
- Der skal være konsekvens overfor personer, der driver ulovlig ejendomsmæglervirksomhed uden registrering
- Alle der driver ejendomsmæglervirksomhed skal kunne indklages for disciplinærnævnet – også advokater
- Der skal være paritet i disciplinærnævnet
- Der mangler en afgrænsning af reglerne for oplysninger om personlige og økonomiske interesser
- Reglerne for budrunder skal tage hensyn til både køber og sælger
- Ikrafttrædelsen på en del af de nye regler bør udskydes på grund af at bekendtgørelsen er så forsinket at det bliver umuligt at indrette IT-systemerne til tiden

Derudover har Dansk Ejendomsmæglerforening en anden sag, som bør overvejes politisk i forbindelse med denne ændring af ejendomsomsætningsloven:

- Lovens anvendelse i forbindelse med formidling af ejendomme i beliggende i udlandet er umulig at håndhæve og ofte umuligt at overholde. Det bør afgrænses nærmere hvilke bestemmelser, der gælder ved formidling af udenlandske ejendomme.

## Disciplinærnævn

Der etableres et disciplinærnævn, der skal behandle sager om overtrædelse af ejendomsomsætningsloven og brud på god ejendomsmæglerskik. DE er positivt indstillet overfor forslaget, fordi det er vigtigt med effektive sanktioner overfor de, der træder ved siden af. Men DE har en række betænkeligheder ved udformningen af nævnet:

DE har følgende kommentarer:

- **Virksomhederne skal have det primære ansvar**  
Det er meningen at, at det først og fremmest er den enkelte ansatte ejendomsmægler, der skal kunne indklages for nævnet. Det bliver dermed den ansatte, der bærer ansvaret for hvad der sker i den virksomhed han er ansat i, i stedet for at det er virksomheden, der bærer ansvaret. Det bør som udgangspunkt være virksomheder, der indklages og dømmes. Der skal dog være mulighed for at fratage ansatte ejendomsmæglere deres registrering, men kun for handlinger, de selv har begået – ikke for andre ansattes fejl. DE er bekymret for, at mange mæglere vil lade sig afregistrere for at undgå det personlige ansvar, og at det vil blive vanskeligt at rekruttere filialbestyrer i fremtiden.
- **Alle der driver ejendomsmæglervirksomhed bør kunne indklages for nævnet**  
Disciplinærnævnet bør være for alle, der driver ejendomsmæglervirksomhed – uanset om de er registrerede ejendomsmæglere, advokater eller personer, der driver virksomhed uden at have den nødvendige registrering. Det er en urimelig konkurrenceforvridning, at der kan blive forskelle i sanktionsniveauet mellem mæglere og advokater.
- **Personer, der ulovligt driver ejendomsmæglervirksomhed, bør straffes hårdt**  
I dag uddeles meget beskedne bøder til personer, der driver ejendomsmæglervirksomhed uden registrering, garantistillelse, forsikring og uddannelse, selvom der er meget store pengesummer på spil for de kunder, der bliver snydt. Det bør sikres at også disse personer forfølges effektivt og konsekvent.
- **Sammensætningen af nævnet er urimelig**  
I revisornævnet og advokatnævnet er halvdelen af nævnsmedlemmerne henholdsvis revisorer og advokater. I Ejendomsmæglernævnet er det kun 1/3, der er ejendomsmæglere. Det er en urimelig forskelsbehandling, der betyder, at mæglerne altid vil være i mindretal i nævnet. Der bør være paritet i dette disciplinærnævn på lige fod med andre nævn.

### **Oplysningspligt om personlige og økonomiske interesser**

Mæglernes oplysningspligt om deres personlige og økonomiske interesser skærpes. I dag er det særlige interesser, der skal oplyses om. Fremover bliver det enhver interesse, der skal oplyses om. DE er enig i, at forbrugerne skal have alle relevante oplysninger, men DE mener ikke, at forslaget giver den klarhed, som var tilsigtet. Til gengæld rejser det nye problemer.

DE har følgende kommentarer:

- **Ingen klarhed**  
Forslaget giver ikke klarhed, fordi der stadig skal defineres en grænse for, hvor perifert et medejerskab skal være for, at det ikke skal oplyses.
- **Ingen afgrænsninger for medarbejdere**  
Der er ingen klare afgrænsninger af hvilke oplysninger der skal gives om medarbejderes interesser. Uden sådan en grænse vil lovændringen få uoverskuelige konsekvenser, da "enhver interesse" for alle medarbejdere er helt umuligt at administrere.
- **Unødvendig opstramning**  
Det er en helt unødvendig opstramning, som er begrundet i en enkeltsag fra sommeren, men i den sag var loven allerede i sin eksisterende formulering overtrådt, så sagen kan ikke begrunde en opstramning. Det er ikke formuleringen i loven der var problemet, men den manglende sanktion, som tages højde for med etablering af disciplinærnet.

### **Regler for anvendelse af budrunder**

Lovforslaget giver ministeren bemyndigelse til at fastsætte regler for anvendelse af budrunder. Formålet er at skabe gennemsigtighed, så budgivere og køber så tidligt som muligt kan få information om øvrige bud. Desuden skal fastsættes regler for hvad der skal ske når der kun er én byder. DE støtter bemyndigelsen, men det afgørende er, hvordan den anvendes.

DE har følgende kommentarer:

- **Ved kun et bud skal byderen have besked**  
DE mener, 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.
- **Alle skal have information om øvrige bud**  
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.

### **Ikrafttrædelse**

Det er hensigten at lovændringen skal træde i kraft den 1. juli 2006 sammen med den lovændring, der blev vedtaget i sommeren 2005. Særligt lovændringen fra 2005, men også i et vist omfang den kommende lovændring kræver omfattende tilpasninger af branchens IT-systemer. Disse tilpasninger tager over et halvt år, og det vil være helt umuligt at gennemføre det til 1. juli. Hvis branchen ikke har den nødvendige varsel vil resultatet enten være, at branchen ikke kan anvende sine IT-systemer, hvilket vil lamme branchen, eller at man ikke kan overholde de nye regler.

Indtil videre har branchen ventet 8 måneder på en bekendtgørelse, der præciserer reglerne fra den seneste lovændring. Alt tyder på, at man kommer til at vente yderligere måneder inden bekendtgørelsen kommer – blandt andet fordi man ønsker den kommende lovændring i samme bekendtgørelse. Det vil sige, at der kun bliver - i bedste fald - en til halvanden måned fra bekendtgørelsen udsendes til lovændringen træder i kraft. Det bringer branchen i en håbløs og helt urimelig situation, hvor det bliver umuligt at overholde lovændringen.

DE har følgende kommentarer:

- **Ændret ikrafttrædelse**

DE foreslår, at ikrafttrædelsen på de lovændringer, der har IT-mæssige konsekvenser først træder i kraft 1. januar 2007, mens de øvrige ændringer om f.eks. frit ejerskab, etablering af disciplinærnævn m.m. træder i kraft som planlagt fra 1. juli 2006. Det forudsætter dog, at bekendtgørelsen er på plads samtidig med lovens vedtagelse.

## **Formidling af udenlandske ejendomme**

Der har de seneste år været en stigende interesse hos forbrugere bosiddende i Danmark for køb af fast ejendom til navnlig feriebolig i udlandet. Dette har medført en stigning i antallet af ejendomsmæglere, der formidler ejendomme i udlandet. På baggrund heraf har DE udarbejdet et normsæt, som først og fremmest skal sikre, at udbudet af udenlandske ejendomme sker på faglig forsvarlig vis.

Formidling af ejendomme beliggende i udlandet til forbrugere i Danmark vil i de fleste tilfælde være omfattet af lov om omsætning af fast ejendom, idet det fremgår af forarbejderne til loven, at ejendommens beliggenhed ikke er afgørende for, om lovens bestemmelser finder anvendelse. Såfremt en ejendom udbydes eller formidles til danske forbrugere, skal de danske regler altså overholdes.

Ovenstående medfører, at de minimumskrav, der er fastsat i loven, formelt set skal være opfyldt. Kravene i lov om omsætning af fast ejendom tager imidlertid udgangspunkt i juridiske og praktiske forhold i Danmark, og det er derfor yderst vanskeligt for formidleren at leve op til lov om omsætning af fast ejendom, når ejendommen ikke er beliggende i Danmark.

Det er ikke sikkert at kravene om oplysning af brutto/netto ydelse, oplysninger om anvendelsesbegrænsninger, arealoplysninger osv. kan opfyldes for en ejendom i udlandet, f. eks. fordi en række af de oplysninger, der efter lov om omsætning af fast ejendom skal indhentes om ejendommen, ikke er tilgængelige i det pågældende land. I visse tilfælde vil oplysningerne ikke være relevante for ejendommen i det pågældende land. Beskatningsreglerne vil ofte også være forskellige, ligesom det beror på beskatningsaftaler mellem Danmark og det pågældende land, hvilke beskatningsregler der gælder.

Det er stærkt utilfredsstillende for ejendomsmæglerne, at det i deres virke som ejendomsformidlere i udlandet er praktisk umuligt at leve op til lovens bestemmelser.

Efter Lov om omsætning af fast ejendom § 1 stk. 7 kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætte særlige regler for særlige typer ejendomme. Denne bestemmelse er udnyttet til at fastsætte regler for udbud af andelsboliger og statens faste ejendomme, men ville med fordel også kunne anvendes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen til at udstede en bekendtgørelse om udbud af ejendomme beliggende i udlandet.

Foreningen finder det hensigtsmæssigt, at bestemmelsen i Lov om omsætning af fast ejendom § 8 om adgangen til erhvervsudøvelse som ejendomsformidler, fortsat skal finde anvendelse ved formidling af ejendomme beliggende i udlandet.

Årsagen hertil er, at man på denne måde sikrer forbrugerbeskyttelsen ved at alene registrerede ejendomsformidlere, der er dækket af en ansvars- og garantiforsikring, har ret til formidle ejendomme beliggende i udlandet.

I forbindelse hermed skal det påpeges, at foreningen finder det stærkt bekymrende, at der af ikke registrerede ejendomsmæglere drives et meget stort antal ejendomsformidlingsvirksomheder, der formidler fast ejendom i udlandet til forbrugere. Foreningen er bekendt med at politiet ikke har mulighed eller ressourcer til at gøre noget ved dette forhold.

Senest har en lang række danske forbrugere ikke kunne få skøde på ejendomme, de havde erhvervet i Tyrkiet, selvom hele eller dele af købesummen var betalt til bygherren. For de forbrugeres vedkommende, der havde anvendt en ikke registreret ejendomsformidler, ville pengene være tabt, såfremt det ikke var blevet muligt at få skøde på ejendommen. Modsat ville forbrugere, der havde anvende en registreret ejendomsformidler, have fået dækket et evt. tab via ejendomsmæglerens ansvars- og garantiforsikring.

DE har følgende forslag:

- **Ændring af loven**

På baggrund af ovenstående skal foreningen kraftigt opfordre til, at en ændring af loven gennemføres, således at det bliver praktisk muligt lovligt at formidle ejendomme i udlandet til forbrugere, samtidig med at forbrugerbeskyttelsen opretholdes.

- **Præcisering af regler for formidling af udenlandske ejendomme**

Det kan ske ved en nærmere præcisering af hvilke regler der skal følges ved handel med udenlandske ejendomme.

- **Beskyttelse mod ulovlig virksomhed**

Formidling af udenlandske ejendomme skal fortsat være omfattet af loven, men forbrugerne skal beskyttes bedre mod personer og virksomheder, der formidler udenlandske ejendomme i Danmark uden at have ret til at drive ejendomsmæglervirksomhed. Det kræver at myndighederne håndhæver reglerne effektivt og forfølger de omfattende lovovertrædelser, som finder sted på det marked.

21.03.06

TT

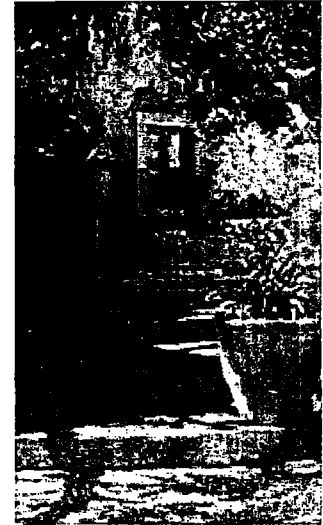
**REAL**  
UDLAND[Home](#) [Om Real Udland](#) [Ejendomme](#) [Samarbejdspartnere](#) [Værd at vide...](#) [Besigtigelsesrejser](#) [Nyheder](#)

## Bag Real Udland

Real Udland er et 100 % danskejet aktieselskab. Selskabet ejes af ledelsen samt en professionel bestyrelse, og har medarbejdere i både Danmark og Spanien.

Vi er ikke ejendomsrådgivere, men fokuserer udelukkende på ejendomme i udlandet og er dermed uafhængige af banker, realkreditinstitutter, revisorer og advokater. Vores eneste interesse er dig som kunde.

Med Real Udland er du med andre ord garanteret en erfaren, kompetent og ikke mindst ærlig rådgivning om køb og salg af ejendom i udlandet.



## **Notat om implementering af lovændringer i ejendomsmæglerbranchen**

### **Generelt**

Ejendomshandel er præget af en stærk forbrugerbeskyttelse, hvilket giver sig udslag i dels detailregulering af kravene til ejendomsmæglerydelsen, dels skærpede ansvarskrav for ejendomsmæglervirksomhederne.

For at sikre, at medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening kan leve op til lovkravene og give forbrugerne en kvalitetsbetonet ydelse, anvender foreningen store ressourcer på det faglige område ligesom branchen i vid udstrækning anvender standardformularer og it-systemer i sagsbehandlingen. Formularerne implementeres i de enkelte virksomheder gennem særligt udviklede it-systemer.

Alle lovændringer, der kræver ændringer af formularer skal således igennem en implementeringsprocedure, der omfatter faglig behandling af ændringerne, herunder udarbejdelse af formularændringer, og ændringer af it-tekniske forhold. Endvidere skal der udarbejdes informationer til medlemmerne om nye regler.

### **De senest vedtagne ændringer af omsætningsloven samt L118**

Ændringen af Lov om omsætning af fast ejendom, vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 16. juni 2005, samt L 118 fremsat den 11. januar 2006 af erhvervs- og økonomiministeren indeholder en række nye og/eller ændrede regler, der indebærer væsentlige ændringer af de fleste af DE's standardformularer (formidlingsaftale, salgsbudget, salgsopstilling, salgsprovenuberegning, købsaftale, licitationsformular) og dermed også branchens it-systemer.

Ved vedtagelsen af lovændringen i foråret 2005 blev ikrafttrædelsen fastsat til den 1. juli 2006 under hensyn til, at branchen skulle have den fornødne tid til at indrette sig på de ændrede forhold.

En meget stor del af lovændringerne forudsætter imidlertid fastsættelse af nærmere administrative retningslinier i form af en bekendtgørelse. Det var branchens forventning – og formentlig også Folketingets forventning – at disse administrative retningslinier forelå kort tid efter lovens vedtagelse.

De administrative retningslinier er imidlertid endnu ikke udstedt 8 måneder efter vedtagelsen af lovændringen, og det har derfor ikke været muligt at påbegynde implementeringen af ændringerne. Det nedenfor skønnede tidsforbrug er regnet fra det tidspunkt, hvor der foreligger en endelig bekendtgørelse.



## Implementeringsfaser

Faglig behandling af de nye regler omfatter:

1. Ændring af normkrav
2. Ændring af formularer
3. Udarbejdelse af feltforklaringer til softwarehusene
4. Udarbejdelse af informationer om de nye regler til medlemmerne

Anslået tidsforbrug er 2 måneder

Proceduren ved ændring af formularer hos softwarehusene:

1. Udarbejdelse af en specifikation af ændringer
2. Teknisk udvikling.
3. Sideløbende med udviklingen sker en løbende test/kvalitetssikring.
4. Efter at ændringerne er udviklet, iværksættes en intern test efterfulgt af en pilottest hos brugerne
5. Ændringerne sendes ud i endelig version til brugerne

Softwarehusene anslår et tidsforbrug på 6 måneder.

Forudsat at der udstedes bekendtgørelse senest medio maj 2006, kan implementering af alle ændringer hos alle ejendomsmæglere således være afsluttet pr. **1. januar 2007.**

## Lovændringer der kræver ændring i formularer og it-systemer

Nedenstående lovændringer vil afføde ændringer i formularer og it-systemer. Formular- og it-ændringerne vil for de sidste ændringers vedkommende først kunne være implementeret 11-12 måneder efter, at bekendtgørelsen er udarbejdet:

**Fra L118 fremsat den 11. januar 2006 af erhvervs- og økonomiministeren:**

*I § 4, stk. 1 indsættes som 3. pkt. : "Økonomi- og erhvervsministeren kan fastsætte regler om licitationssalg ved udbud af fast ejendom, herunder om ret til oplysning om afgivne bud"*

*§ 7, stk. 1, affattes således: "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."*

*I § 7 indsættes som stk. 3: "Stk. 3. Erhvervs og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler om opfyldelse af oplysningspligten i stk. 1 og 2."*

*I § 8, stk. 3, indsættes som 4. pkt.: "Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter endvidere regler om købers deponering af en del af købesummen og garantistillelse, herunder om tidspunktet for garantistillelse, størrelse og forrentning af deponerede beløb"*

§ 16, stk. 2, 1. pkt., affattes således: "En formidler skal oplyse begge parter om enhver økonomisk eller personlig interesse, som formidleren har i, om en handel indgås, eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom."

I § 16 indsættes som stk. 4: "Stk. 4. Erhvervs og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler om opfyldelse af oplysningspligten i stk. 2 og 3."

§ 17, stk. 3, affattes således: "Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om opdragets indhold og udførelse. Styrelsen kan herunder fastsætte bestemmelser om formidlers anvendelse af standarddokumenter, herunder købsaftaler, samt at det skal fremhæves i dokumentet, hvis der foretages fravigelser i standardteksten eller anvendes andre dokumenter end standarddokumenter."

#### **Fra L156 som vedtaget af Folketinget ved 3. behandling den 16. juni 2005:**

§ 10, stk. 1, 3. pkt., affattes således: "Hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, kan de i § 17, stk. 1 nævnte ydelser dog angives som et samlet vederlag"

§ 10, stk. 2, 1. pkt., affattes således: "Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om aftalens indhold, herunder om hvor og hvordan det endelige vederlag skal specificeres"

§ 11 a, stk. 1, 2. pkt. affattes således: "Hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, kan de i § 17, stk. 1 nævnte ydelser dog angives som et samlet vederlag"

I § 16, stk. 2, indsættes som 4. pkt.: "En formidler med opdrag fra sælger skal give oplysning herom i salgsoptillingen"

§ 17, stk. 2 affattes således: Stk. 2 Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om finansieringsforslaget, der danner baggrund for brutto- og nettoberegningen"

I § 18 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke: "Stk. 2. Hvis ejendomsformidleren udarbejder forslag til finansiering, skal dette fremgå af et dokument, der er adskilt fra salgsoptillingen. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom"

§ 19 affattes således: § 19 Ejendommen skal udbydes med oplysning om de årlige ejerudgifter og det seneste års faktiske udgifter til forbrugsafhængige forhold. Kan det seneste års faktiske udgifter ikke fremskaffes, eller er dette ikke repræsentativ, skal der i stedet angives et skønnet forbrug

Stk. 2 Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om afgrænsningen af udgifterne i stk. 1 og om brutto- og nettoudgifter efter § 6, herunder hvordan udgifterne skal beregnes og oplyses"

21.03.06  
MA