

Ændringsforslag til 2. behandling af

Forslag
til

Lov om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. og lov om juridisk
rådgivning
(Indførelse af regler for køberformidling og skærpelse af sanktionsmulighederne for
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere)

Af erhvervsministeren tiltrådt af [XXX]:

Til § 1

- 1) I den under *nr. 12* foreslåede affattelse af § 8, stk. 4, ændres »§ 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, og stk. 2, er opfyldt.« til: »§ 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, er opfyldt, og godkendelsen ikke kan nægtes efter § 6, stk. 2.«.
[Sproglig ændring]
- 2) I den under *nr. 15* foreslåede affattelse af § 11, stk. 2, ændres »§ 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, og stk. 2, er opfyldt.« til: »§ 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, er opfyldt, og godkendelsen ikke kan nægtes efter § 6, stk. 2.«.
[Sproglig ændring]
- 3) Efter nr. 17 indsættes som nyt nummer:
»01. I § 27, stk. 1, indsættes som 3. pkt.:
»Foretages værdiansættelsen uden fysisk besigtigelse af ejendommen, skal ejendomsmægleren oplyse sælgeren skriftligt herom.«
[Oplysningspligt ved værdiansættelser for sælgere uden fysisk besigtigelse]
- 4) I den under *nr. 23* foreslåede affattelse af § 49, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:
»Foretages værdiansættelsen uden fysisk besigtigelse af ejendommen, skal den erhvervsdrivende oplyse køberen skriftligt herom.«
[Oplysningspligt ved værdiansættelser for købere uden fysisk besigtigelse]
- 5) I den under *nr. 29* foreslåede § 52, stk. 6, udgår »given«.
[Sproglig ændring]
- 6) *Nr. 44* affattes således:
»44. I § 65, stk. 2, ændres »§ 29, stk. 4« til: »§ 29, stk. 5«, og »§ 48, stk. 3« ændres til: »§ 48, stk. 5«.
[Ændring af henvisninger]
- 7) *Nr. 45* affattes således:
»45. I § 65 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Overtrædelse af § 53 a straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.«
Stk. 3 bliver herefter stk. 4.«
[Lovteknisk ændring]

Bemærkninger

Til nr. 1

I lovforslagets § 1, nr. 12, til den foreslåede affattelse af § 8, stk. 4, foretages en sproglig ændring, der betyder, at en person, der har deponeret sin godkendelse som ejendomsmægler, efter anmodning kan få registreret sin godkendelse som aktiv i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere, hvis betingelserne i § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, er opfyldt, og godkendelsen ikke kan nægtes efter § 6, stk. 2. Med ændringen præciseres det sprogligt, at registrering af godkendelsen som aktiv i det offentlige register over godkendte ejendomsmæglere bl.a. forudsætter, at den pågældende person ikke er dømt for strafbart forhold, der begrunder en nærliggende fare for misbrug af hvervet, og ikke har misligholdt gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover, som er under inddrivelse.

Der foretages ikke nogen materiel ændring.

Til nr. 2

I lovforslagets § 1, nr. 15, til den foreslåede affattelse af § 11, stk. 2, foretages en sproglig ændring, der betyder, at hvis årsagen til en godkendelses bortfald eller frafaldelse ophører, eller frakendelsen af en godkendelse udløber eller ophæves, skal godkendelsen efter anmodning på ny sættes i kraft og personen registreres som aktiv i det offentlige register, hvis betingelserne i § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, er opfyldt, og godkendelsen ikke kan nægtes efter § 6, stk. 2. Med ændringen præciseres det sprogligt, at godkendelsens ikraftsættelse og personens registrering som aktiv i det offentlige register bl.a. forudsætter, at vedkommende ikke er dømt for strafbart forhold, der begrunder en nærliggende fare for misbrug af hvervet, og ikke har misligholdt gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover, som er under inddrivelse.

Der foretages ikke nogen materiel ændring.

Til nr. 3

Det følger af den gældende § 27, stk. 1, at ejendomsmægleren ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på salg skal angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Ejendomsmægleren skal herved tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningens alder og tilstand.

Det foreslås at indsætte et nyt 3. pkt., der betyder, at hvis værdiansættelsen foretages uden fysisk besigtigelse af ejendommen, skal ejendomsmægleren oplyse sælgeren skriftligt herom. Det vil være naturligt at oplyse herom i formidlingsaftalen, men oplysningspligten kan også opfyldes på anden vis. Der gælder den samme undersøgelsespligt, jf. § 46, og oplysningspligt, jf. § 25, for ejendomsmægleren uanset om værdiansættelsen foretages ved fysisk besigtigelse eller uden fysisk besigtigelse.

Forslaget skal ses i sammenhæng med ændringsforslaget under § 1, nr. 4, hvor der foreslås en lignende oplysningspligt for erhvervsdrivende, som foretager værdiansættelser for købere uden fysisk besigtigelse af ejendommen.

Til nr. 4

I lovforslagets § 1, nr. 23, til den foreslåede affattelse af § 49, stk. 1, indsættes et nyt 2. pkt., der betyder, at hvis værdiansættelsen foretages uden fysisk besigtigelse af ejendommen, skal den erhvervsdrivende oplyse køberen skriftligt herom. Det vil være naturligt at oplyse herom i aftalen om rådgivning eller bistand, men oplysningspligten kan også opfyldes på anden vis.

Forslaget skal ses i sammenhæng med den foreslåede ændring af § 27, stk. 1, jf. ændringsforslaget under § 1, nr. 3, hvor der foreslås en lignende oplysningspligt for ejendomsmæglere, som foretager værdiansættelser på vegne af sælgere uden fysisk besigtigelse af ejendommen.

Til nr. 5

I lovforslagets § 1, nr. 29, til det foreslåede § 52, stk. 6, udgår ordet »given« fra »i en given sag« som en sproglig ændring.

Der foretages ikke nogen materiel ændring.

Til nr. 6

I lovforslagets § 1, nr. 19, indsættes et nyt stykke i § 29 med den konsekvens, at stk. 2-4 bliver stk. 3-5. I den gældende § 65, stk. 2, henvises til § 29, stk. 4. Henvisningen til § 29, stk. 4, skal som følge af den foreslåede ændring i lovforslagets § 1, nr. 19, ændres til § 29, stk. 5.

Der foretages ikke nogen materiel ændring.

Til nr. 7

I lovforslagets § 1, nr. 45, til det foreslåede § 65, stk. 4, om strafhjæmmel for overtrædelse af den foreslåede § 53 a foretages en lovteknisk ændring, således at det foreslåede § 65, stk. 4, i stedet indsættes efter stk. 2 som nyt stk. 3. Det gældende stk. 3 om strafansvar for juridiske personer efter straffelovens 5. kapitel bliver herefter stk. 4. Med ændringen præciseres, at juridiske personer også kan ifalde bødestraf ved overtrædelse af den foreslåede § 53 a.

Der foretages ikke nogen materiel ændring.