

Betænkning afgivet af Erhvervsudvalget den 11. maj 2023

## Betænkning

over

### 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 (Morten Bødskov)]

#### 1. Ændringsforslag

Erhvervsministeren har stillet 7 ændringsforslag til lovforslaget.

#### 2. Indstillinger

Et *flertal* i udvalget (S, V, M, SF, DD, LA, KF, EL og RV) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* i udvalget (DF) vil ved 2. behandling redegøre for sin stilling til de stillede ændringsforslag og til lovforslaget.

Et *andet mindretal* i udvalget (ALT) vil ved 2. behandling redegøre for sin stilling til de stillede ændringsforslag og til lovforslaget.

Et *tredje mindretal* i udvalget (NB) vil ved 2. behandling redegøre for sin stilling til de stillede ændringsforslag og til lovforslaget.

Siumut, Inuit Ataqatigiit, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ved betækningsafgivelsen ikke medlemmer i udvalget og dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske bemærkninger i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

#### 3. Ændringsforslag med bemærkninger

##### Æ n d r i n g s f o r s l a g

Af *erhvervsministeren*, tiltrådt af et *flertal* (S, V, M, SF, DD, LA, KF, EL og RV):

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 over for sælgeren ved værdiansættelse uden fysisk besigtigelse]

4) I den under *nr. 23* foreslåede affattelse af § 49 indsættes i *stk. 1* som 2. *pkt.*:

»Foretages værdiansættelsen uden fysisk besigtigelse af ejendommen, skal den erhvervsdrivende oplyse køberen skriftligt herom.«

[Oplysningspligt over for køberen ved værdiansættelse uden fysisk besigtigelse]

5) I det 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]

## B e m æ r k n i n g e r

### Til nr. 1

I lovforslagets § 1, nr. 12, om 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, om 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 og bygningens alder og tilstand.

Det foreslås at indsætte et nyt 3. pkt., der angiver, 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, om affattelse af § 49, stk. 1, indsættes et nyt 2. pkt., der angiver, 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, om § 52, stk. 6, udgår ordet given i »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 det 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, om § 65, stk. 4, om strafhjemmel for overtrædelse af den foreslåede § 53 a foretages en lovteknisk ændring, så det foreslåede § 65, stk. 4, i stedet indsættes efter stk. 2 som nyt stykke 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.

## 4. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 29. marts 2023 og var til 1. behandling den 18. april 2023. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Erhvervsudvalget.

### *Oversigt over lovforslagets sagsforløb og dokumenter*

Lovforslaget og dokumenterne i forbindelse med udvalgsbehandlingen kan læses under lovforslaget på Folketingets hjemmeside [www.ft.dk](http://www.ft.dk).

*Møder*

Udvalget har behandlet lovforslaget i 2 møder.

*Hørings svar*

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og erhvervsministeren sendte den 22. februar 2023 dette udkast til udvalget, jf. ERU alm. del – bilag 59. Den 28. marts 2023 sendte erhvervsministeren høringssvarene og et høringsnotat til udvalget.

*Bilag*

Under udvalgsarbejdet er der omdelt 5 bilag på lovforslaget.

*Spørgsmål*

Udvalget har under udvalgsarbejdet stillet 3 spørgsmål til erhvervsministeren til skriftlig besvarelse, som ministeren har besvaret.

*Anne Paulin (S) Frederik Vad (S) Ida Auken (S) Malte Larsen (S) Mette Reissmann (S) Fie Hækkerup (S) Kim Aas (S)*

*Lea Wermelin (S) Per Husted (S) Hans Andersen (V) fmd. Anni Matthiesen (V) Torsten Schack Pedersen (V)*

*Linea Søgaard-Lidell (V) Henrik Frandsen (M) Charlotte Bagge Hansen (M) Betina Kastbjerg (DD) Susie Jessen (DD)*

*Lars-Christian Brask (LA) nfmd. Steffen W. Frølund (LA) Mona Juul (KF) Niels Flemming Hansen (KF)*

*Pernille Vermund (NB) Nick Zimmermann (DF) Lisbeth Bech-Nielsen (SF) Carl Valentin (SF) Sigurd Agersnap (SF)*

*Pelle Dragsted (EL) Katrine Robsøe (RV) Sascha Faxe (ALT)*

Siumut, Inuit Ataqatigiit, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Socialdemokratiet (S)	50	Dansk Folkeparti (DF)	7
Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	23	Alternativet (ALT)	6
Moderaterne (M)	16	Nye Borgerlige (NB)	3
Socialistisk Folkeparti (SF)	15	Siumut (SIU)	1
Danmarksdemokraterne – Inger Støjberg (DD)	14	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Liberal Alliance (LA)	14	Sambandsflokkurin (SP)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	10	Javnaðarflokkurin (JF)	1
Enhedslisten (EL)	9	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	1
Radikale Venstre (RV)	7		