

Første høring

22. juli 2022 – 2. september 2022

22. juli 2022

Oversigt over myndigheder og organisationer m.v., der høres over ændringer til selskabsloven, lov om formidling af fast ejendom m.v., lov om næring, restaurationsloven, lov om sikkerhed til søs og lov om en fælles patentdomstol m.v.

3F

Accura Advokataktieselskab

ADIPA

Advokatfirmaet Vingaardshus

Advokatsamfundet

Advokatrådet

Aera-IP

Akademiet for de Tekniske Videnskaber

Akademikernes

ALK-Abelló

Alkohol & Samfund

AMBU A/S

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation

Arbejderbevægelsens Erhvervsråd

Arbejdstilsynet

Arla Foods

ATP - Arbejdsmarkedets Tillægs Pension

Awapatent A/S

Bager- og Konditormestre I Danmark

Bech-Bruun Advokatfirma

Bender von Haller Dragsted

Benzinforhandlernes Fælles Repræsentation

Beskæftigelsesministeriet

BL – Danmarks Almene Boliger

Blå Kors

Boghandlerforeningen

Bryggeriforeningen

Budde, Schou A/S

BUPL

Børne- og Undervisningsministeriet

Børnerådet

Carlsberg A/S

Centralorganisationens Fællesudvalg

CEPOS – Center for Politiske Studier

CEREDA

Chas. Hude A/S

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus

Langelinie Allé 17

2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00

Fax 35 29 10 01

CVR-nr 10 15 08 17

E-post erst@erst.dk

www.erst.dk

ERHVERVS MINISTERIET

Chr. Hansen A/S
Coloplast A/S
Computershare
Convatec A/S
Coop Danmark A/S
COPA Copenhagen Patents
Copenhagen Business School
DAKO A/S
DAKOFO
Danders & More Advokatfirma
Danfoss A/S
Danish Venture Capital and Private Equity Association
Danmarks Aktive Forbrugere
Danmarks Apotekerforening
Danmarks Fiskehandlere
Danmarks Nationalbank
Danmarks Restauranter og Caf er,
Danmarks Rederiforening,
Danmarks Skibskredit A/S,
Danmarks Statistik,
Danmarks Tekniske Universitet
Dansk Aktion rforening
Dansk Arbejdsgiverforening
Dansk Byggeri
Dansk Center vedr. Alkoholisme og andre Afh ngighedssygdomme (DCAA)
Dansk Detail
Dansk Ejendomsm glerforening
Dansk Erhverv
Dansk Forening for Industriens Patent- og Varem rkespecialister (DIP)
Dansk Forening til Bek mpelse af Produktpirateri (DACG)
Dansk Fris r og Kosmetikerforbund
Dansk Industri
Dansk Industri Byggeri
Dansk Initiativ for Etisk Handel
Dansk Iv rks tterforening
Dansk Metal
Dansk Standard
Dansk Supermarked
Dansk Sygeplejer d
Dansk Ungdoms F llesr d (DUF)
Danske Advokater
Danske Annonc rer og Markedsf rere
Danske Cykelhandlere
Danske Forsikringsfunktion rers Landsforening
Danske Guldsmede og Urmagere
Danske Helsekostforretningers Brancheforening
Danske Maritime
Danske Rederier
Danske Regioner
Danske Slagtermestre

Datatilsynet
De Fries & Tufekovic IP
Den Danske Aktuarforening
Den Danske Dommerforening
Den Danske Finansanalytikerforening
Den Danske Fondsmæglerforening
Det Økonomiske Råds Sekretariat
Digitaliseringsstyrelsen
DIRF - Dansk Investor Relations Forening
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere
DLA Piper Denmark Law Firm
Dommerfuldmægtigforeningen
Domstolsstyrelsen
DRC - Danmarks Restauranter & Cafeer
Drivkraft Danmark
DSK - De Samvirkende Købmænd
Effektivt Landbrug
EjendomDanmark
Ejendomsmæglernes Landsorganisation
Erhvervsstyrelsens Området for Bedre Regulering
F.L. Smidth & Co. A/S
Ferring A/S
Ferrosan A/S
FH - Fagbevægelsens Hovedorganisation
Finans Danmark
Finansforbundet
Finansiel Stabilitet
Finanssektorens Arbejdsgiverforening
Finansministeriet
Finanstilsynet
First North
Fiskeristyrelsen
Focus Advokater
Forbrugerombudsmanden
Forbrugerrådet
Foreningen af J. A. K. Pengeinstitutter
Foreningen af Socialchefer
Foreningen Danske Revisorer
Foreningen Industriel Retsbeskyttelse
Forhandlingsfællesskabet
Formanden for Forbrugerklagenævnet
Forsikring & Pension
Forsvarsministeriet
Forumadvokater A/S
Fotobranchen
Frederiksberg Kommune
FSR – Danske Revisorer
Færøernes Landsstyre (Rigsombudsmanden)
Gea NIRO A/S
Geodatastyrelsen

GN Store Nord A/S
Gorrissen Federspiel Kierkegaard
GRAKOM
Grønlands Selvstyre
H. Lundbeck A/S
Haldor Topsøe A/S
Hammelsvang Consult
Hans Harding Holding ApS
Helsebranchens Leverandørforening
HK
Holme Patent A/S
HORESTA
Horten
Høiberg ApS
Ingeniørforeningen i Danmark
Inspicos
Institut for Menneskerettigheder
Intertrust (Denmark)
IT-Branchen
Justitsministeriet
KBH – Commerce & Culture
KFUM's Sociale Arbejde i Danmark
Kirk Larsen & Ascanius
Kirkeministeriet
KL
Klagenævnet for Ejendomsformidling
Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet
Komiteen for god Selskabsledelse
Komiteen for sundhedsoplysning
Kommunekredit
Kommunernes Landsforening
Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen
Kooperationen
Kristelig Arbejdsgiverforening
Kristelig Fagbevægelse
Kromann Reumert
Kræftens bekæmpelse
Kulturministeriet
Kuratorforeningen
Københavns Kommune
Københavns Politi
Københavns Universitet
Landbrug & Fødevarer
Landdistrikternes Fællesråd
Landsdækkende Banker
Landsforeningen Lænken
Larsen & Birkeholm A/S
Ledernes Hovedorganisation
LEGO Holding A/S
LEGO Juris A/S

LEO-Pharma A/S
LIF Lægemiddelindustriforeningen
Ligebehandlingsnævnet
Lokale Pengeinstitutter
Lund Elmer Sandager Advokatfirma
Lægeforeningen
Lægemiddelstyrelsen
Løje IP
Lønmodtagernes Dyrtidsfond
Managementrådgiverne
Miljøministeriet
Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri
MM Patents ApS
NASDAQ OMX Copenhagen A/S
NKT A/S
Nordia Advokatfirma
Nordic Patent Service
Novo Nordisk A/S
Novozymes A/S
Nærbutikkernes Landsforening
Opfinderforeningen.dk
Optikerforeningen
Orsnes Patent ApS
Ostehandlerforeningen Danmark
Oticon A/S
OXFAM IBIS – International Bistand
Parcelhusejernes Landsforening
Patentgruppen ApS
Patrade A/S
Penneo
Plesner
Plougmann Vingtoft A/S
Politidirektørforeningen
Promaxx Ejendomsadministration
Radiometer Medical A/S
Red Barnet
Retspolitisk Forening
Rigsadvokaten
Rigsombuddet på Færøerne
Rigsrevisionen
Rockwool International A/S
Roskilde Universitet Center (RUC)
Roskilde Universitetscenter
SEGES
Sex og samfund
Sikkerhedsbranchen
Sikkerhedsstyrelsen
Sirius Advokater
Skatteministeriet
Skattestyrelsen

SMVdanmark
Social- og ældreministeriet
Statsadvokaten for Særlig kriminalitet
Statsadvokaturen for Særlig Økonomisk og International
Kriminalitet, Syddansk Universitet
Statsministeriet
Sportsbranchen DK
Sundhedsministeriet
Sundhedsstyrelsen
Syddansk Universitet
Sø- og Handelsretten
Søfartsstyrelsen
Takeda A/S
Teknologisk Institut
Transportministeriet
TROPA
Uddannelses- og Forskningsministeriet
Udenrigsministeriet
Udlændinge- og Integrationsministeriet
Urmagernes og Optikernes landssammenslutning
Vestas Wind Systems A/S
Viking Life-Saving Equipment A/S
Vin og Spiritusorganisationen i Danmark
VKR-Holding A/S
VP Securities og værdipapircentralen
WTC-advokaterne
XBRL Danmark
Zacco Danmark A/S
Aalborg Universitet
Aarhus BSS
Århus Universitet

Erhvervsstyrelsen

Sendt til: erst@erst.dk med kopi til sofchr@erst.dk og rebroh@erst.dk

Den 2. september 2022

Vesterbrogade 32
1620 København V

Telefon 33 43 70 00
mail@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Dok.nr. D-2022-031364

**Høringsvar over forslag til lov om ændring af selskabsloven m.fl.
(Implementering af mobilitetsdirektivet samt skærpelse af
sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere
m.v.)**

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar. Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters fagudvalg for selskabsret fsva. bemærkninger til ændring af selskabslovens bestemmelser om grænseoverskridende transaktioner og fagudvalg for bolig fsva. forslag til skærpelse af sanktionsmulighederne i Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere.

Overordnede bemærkninger

Danske Advokater er overordnet set positiv over for de forelagte ændringsforslag.

Det er længe ønsket, at der kommer et harmoniseret regelsæt omfattende alle tre former for grænseoverskridende fusioner. De ensartede regler for grænseoverskridende transaktioner på EU-plan vil bidrage til at forenkle og effektivisere gennemførelsen af sådanne transaktioner.

For så vidt angår ændringsforslagene til lov om formidling af fast ejendom, noterer Danske Advokater med tilfredshed, at ændringerne vurderes at styrke mulighederne for at undgå omgåelse af reglerne i ejendomsbranchen, ligesom det vurderes, at de foreslåede ændringer kan have en adfærdsregulerende effekt.

Generelle bemærkninger til ændring af selskabslovens bestemmelser om grænseoverskridende transaktioner

Danske Advokaters fagudvalg for selskabsret har behandlet de foreslåede ændringer til selskabslovens bestemmelser om grænseoverskridende transaktioner. Nedenfor er angivet Danske Advokaters bemærkninger til enkelte af bestemmelserne i afsnit 3.1 i udkastet til lovforslaget. Da de omfattede regler er ens for fusioner, spaltninger og omdannelser, angår bemærkningerne alle tre typer transaktioner, som i det følgende betegnes ”grænseoverskridende transaktioner” eller blot ”transaktioner”.

1 PLAN FOR GRÆNSEOVERSKRIDENDE TRANSAKTIONER (§§ 279, stk. 1, nr. 2, 299, stk. 1, nr. 2 og 318 g, stk. 1, nr. 2)

1.1 Formkrav til indgivelse af bemærkninger

Lovforslagets bestemmelser indeholder ingen formkrav til, hvordan bemærkningerne kan indgives.

Da det ifølge lovforslaget er et krav for registrering af transaktionen hos Erhvervsstyrelsen, at anmeldelsen deraf vedlægges eventuelle indkomne bemærkninger til transaktionsplanen, foreslår Danske Advokater, at de relevante bestemmelser justeres, så det fremgår, at sådanne bemærkninger skal sendes på skrift til en af selskabet oplyst elektronisk adresse.

2 REDEGØRELSE FOR GRÆNSEOVERSKRIDENDE TRANSAKTIONER (§§ 273, stk. 4, 293, stk. 4 og 318 c, stk. 4)

2.1 Frist til indgivelse af bemærkninger

Det fremgår af ovenstående bestemmelser, at eventuelle bemærkninger fra medarbejderrepræsentanterne/medarbejderne til transaktionsredegørelsen skal være modtaget af selskabet senest 5 hverdage før datoen for den generalforsamling, hvor der træffes beslutning om gennemførelse af den pågældende transaktion.

Modsat fristen for indgivelse af bemærkninger til transaktionsplanen, indeholder direktivet ikke en udtrykkelig frist til indgivelse af bemærkninger til transaktionsredegørelsen, idet sådanne bemærkninger blot skal være indgivet *rettidigt* inden generalforsamlingen.

Da direktivet ikke indeholder nogen fast frist, som skal implementeres i lovforslaget, som tilfældet er med fristen for indgivelse af bemærkninger til transaktionsplanen (implementeret efter princippet om minimumsimplementering), mener Danske Advokater, at man bør overveje, om den i lovforslaget foreslåede frist for indgivelse af bemærkninger til transaktionsredegørelsen er passende, i forhold til at sikre kapitalejerne den fornødne tid til at kunne træffe beslutning på et tilstrækkeligt velinformeret og velovervejet grundlag. Dette er især relevant i et scenarie, hvor der indkommer bemærkninger til transaktionsredegørelsen umiddelbart før fristens udløb.

2.2 Formkrav til indgivelse af bemærkninger

Lovforslagets bestemmelser indeholder ingen formkrav til, hvordan bemærkningerne kan indgives.

Der henvises til Danske Advokaters bemærkninger under punkt 1.1 ovenfor, som finder tilsvarende anvendelse i forhold til formkrav for indgivelse af bemærkninger til transaktionsredegørelsen.

3 TILGÆNGELIGGØRELSE AF PLAN OG REDEGØRELSE (§ 280, stk. 4, nr. 1, 300, stk. 4, nr. 1, 318 i, stk. 4, nr. 1)

3.1 Frist for tilgængeliggørelse

Det fremgår af ovenstående bestemmelser, at selskabet skal sørge for, at transaktionsredegørelsen sammen med transaktionsplanen, hvis den foreligger, bliver stillet elektronisk til rådighed for kapitalejerne og medarbejderrepræsentanterne/medarbejderne senest 6 uger før den generalforsamling, hvor kapitalejerne træffer beslutning om gennemførelse af transaktionen. Fristen fremgår også af direktivet.

Det er Danske Advokaters erfaring, at det i praksis fungerer sådan, at transaktionsplanen udarbejdes forinden eller samtidig med transaktionsredegørelsen, og at planen indberettes til Erhvervsstyrelsen med henblik på offentliggørelse, så snart den foreligger, således at man sikrer tidligst mulig påbegyndelse af den 4-ugers venteperiode, som skal være udløbet, før generalforsamlingen kan træffe beslutning om gennemførelse af den pågældende transaktion.

Ovenstående frist på 6 uger vil derfor *i praksis* kunne medføre, at den gældende 4-ugers venteperiode - som også vil gælde efter de nye regler - vil blive ændret til en 6-ugers venteperiode.

Danske Advokater vil derfor opfordre Erhvervsstyrelsen til at tydeliggøre de praktiske konsekvenser af ændringerne (f.eks. i en kommende vejledning til de nye regler), så virksomhederne er opmærksomme på disse i forbindelse med fastlæggelse af tidsrammerne og fristerne for gennemførelse af en grænseoverskridende transaktion.

4 UENIGHED OM SIKKERHEDSSTILLELSE I FORHOLD TIL KREDITOR-KRAV (§§ 278, stk. 4, 298, stk. 4, og 318 f, stk. 4) OG ATTESTUDSTEDELSE (§§ 289, 309, og 318 o)

Det fremgår af ovenstående bestemmelser, at i tilfælde af uenighed mellem selskabet og kreditorerne om, (i) hvorvidt der skal stilles sikkerhed i forhold til et krav, eller (ii) hvorvidt en tilbudt sikkerhed er tilstrækkelig, da kan begge parter indbringe sagen for skifteretten. Indbringelse skal ske senest 3 måneder efter offentliggørelse af transaktionsplanen. Denne rettighed gælder både for anmeldte krav og for krav, som ikke er anmeldte (men som bestod inden planens offentliggørelse).

De nuværende regler omfatter kun en ret til at indbringe sager for skifteretten i forhold til anmeldte krav og fristen for indbringelse er 2 uger efter kravets anmeldelse.

Efter de nuværende regler gælder endvidere, at Erhvervsstyrelsen ikke kan udstede attesten om, at alle handlinger og formaliteter for transaktionen anses for opfyldt, før *krav anmeldt af kreditorerne* er afgjort. Det betyder efter Erhvervsstyrelsens gældende praksis, at hvis en sag er indbragt for skifteretten, da kan attesten ikke udstedes, før skifteretten har afgjort sagen.

I lovforslaget er ovennævnte betingelse om afgørelse af kreditorernes krav, ikke gentaget i relation til attestudstedelsen.

Det fremgår ikke tydeligt af lovforslaget, hvilken virkning det har for Erhvervsstyrelsens udstedelse af attesten, hvis der forinden er indbragt en sag for skifteretten, herunder om det fortsat vil være et krav, at en sådan sag skal være afgjort af skifteretten, før der kan udstedes en attest.

Danske Advokater foreslår, at det i lovforslaget præciseres, hvilke konsekvenser det har for attestudstedelsen, at der indbringes en sag for skifteretten, herunder i forhold til sagens afgørelse.

Ved indarbejdelse af en sådan præcisering kan man eventuelt tage afsæt i lovforslagets § 286, stk. 4, som udtrykkeligt angiver, hvilke konsekvenser det har for attestudstedelsen, hvis der mellem selskabet og kapitalejere, der ønsker deres kapitalandele indløst, er uenighed om den tilbudte indløsningspris. Ordlyden af nævnte bestemmelse er:

”Den attest, der skal udstedes i henhold til § 289, kan først udstedes, når der er stillet betryggende sikkerhed for kapitalandelenes værdi. Skønsmænd udmeldt af retten på kapitalandskabets hjemsted afgør, om sikkerheden er betryggende. Indbringes skønsmændenes afgørelse for retten, har dette ikke opsættende virkning for Erhvervsstyrelsens mulighed for at udfærdige attesten, medmindre retten bestemmer andet.”

Generelle bemærkninger til forslag til skærpelse af sanktionsmulighederne i Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere

Danske Advokaters fagudvalg for bolig har behandlet de foreslåede ændringer til lov om formidling af fast ejendom, som tager udgangspunkt i den rapport, som den af erhvervsministeren nedsatte ”Arbejdsgruppe om eftersyn af sanktionsmuligheder for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere” præsenterede i juni 2021.

Danske Advokater har noteret sig, at ændringerne *blandt andet* indebærer:

- at der indføres forbud mod at udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af fast ejendom til forbrugere såfremt den erhvervsdrivende har forfaldne udbetalte bøder – udstedt af Disciplinærnævnet. En overtrædelse vil kunne straffes med bøde eller fængsel op til 4 måneder.
- at Disciplinærnævnet skal have mulighed for at udtale kritik af mindre alvorlige sager, som en formel irettesættelse, som er en mildere sanktion end en advarsel.
- at Disciplinærnævnet skal have mulighed for at sanktionere med en betinget frakendelse af godkendelsen som ejendomsmægler.
- at afgørelser om betinget frakendelse skal offentliggøres i ikke anonymiseret stand.
- at prøvetiden ved en betinget frakendelse bør være minimum 1 år og max 5 år – hovedregel 2 år.
- at beløbsgrænsen for fratagelse og genoptagelse nedsættes fra kr. 100.000 til kr. 50.000.

- at det foreslås, at ejendomsmæglere, der yder rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, som noget nyt skal kunne indbringes for Disciplinærnævnet for overtrædelse af reglerne herom. Danske Advokater har i den forbindelse noteret sig, at Erhvervsstyrelsen fastsætter nærmere regler om ejendomsmægleres erhvervsmæssige rådgivning og bistand i forbindelse med forbrugeres køb af fast ejendom.
- at det foreslås, at der fastsættes en øvre grænse på max. 5 for hvor mange personer, som en ansvarlig ejendomsmægler må udøve tilsyn med.
- at udpegningsperioden for medlemmer af Disciplinærnævnet foreslås til max 4 år – og ikke som nu 4 år – så en udpegningsperiode herefter følger Disciplinærnævnet øvrige medlemmer, hvis et medlem af Disciplinærnævnet udtræder i løbet af perioden.

Afsluttende bemærkninger:

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar, og vi står altid gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen

Nikoline Sneholt
Juridisk konsulent
nsn@danskeadvokater.dk

Bemærkninger til lovforslag om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. fra Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk:

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) og Forbrugerrådet Tænk (FBRT) skal hermed fremsætte vores fælles hørings svar vedrørende ovennævnte ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (LOFE).

Høringen er officielt benævnt Forslag til lov om ændring af selskabsloven m.fl. (Implementering af mobilitetsdirektivet samt skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere m.v.), og ændringerne til LOFE fremgår af høringens § 2.

DE og FBRT er generelt meget tilfredse med lovforslagets ændringer til LOFE, idet vi dog bemærker, at vi i denne sammenhæng – i udgangspunktet - alene forholder os til de fremkomne forslag, ikke til den samlede regulering som sådan.

Vi hilser det især velkomment, at opgaver udført for *købere* af fast ejendom nu også omfattes af loven (omtales herefter blot som "køberrådgivning"). Området er på nuværende tidspunkt udelukkende dækket af lov om juridisk rådgivning med tilhørende bekendtgørelse, som dog kun regulerer området i meget generelle og overordnede termer. Vi anser derfor, at der er et behov for mere præcise regler, der er målrettet området, og som stiller større krav til kvaliteten af rådgivningen, end tilfældet er i dag. Samtidig giver det god mening, at reglerne for salgsformidling og reglerne for køberrådgivning fastsættes i samme lovgivning, da de to områder er nært forbundet – selvom der naturligvis også er forskelle.

Det findes tillige positivt, at selve reguleringen af køberrådgiverområdet sker i bekendtgørelsesform, som vil være lettere løbende at regulere i overensstemmelse med evt. senere behov, som der kan opstå.

Ligeledes hilser vi det velkomment, at Disciplinærnævnets kompetence udvides til også at omfatte køberrådgivning, og at sanktionsmulighederne i øvrigt udvides og i et vist omfang styrkes.

Vi har dog fortsat visse bemærkninger til lovforslaget, som vi hermed skal redegøre for. Det bemærkes, at for så vidt angår de foreslåede bestemmelser, som ikke er nævnt nedenfor, kan de støttes.

Generelle bemærkninger:

Vi anser ikke at det er hensigtsmæssigt, at en så betydningsfuld lovændring "gemmes" i en 441 sider lang høring, hvor mange forskellige love ændres på samme tid, og som i sin overskrift henviser til ændring af Selskabsloven. Flere af høringens lovændringer har intet med hinanden at gøre, og det er derfor problematisk, at lovforslagets synlighed på denne måde reduceres.

Der er flere passager i bemærkningerne til lovforslaget, som er kopieret fra de tidligere bemærkninger til loven vedrørende salgsformidling, hvor det ikke er hensigtsmæssigt at foretage en sådan kopiering. I bemærkningerne til nr. 16 (side 315-317) fremgår det f.eks. bl.a., at en køberrådgiver blot skal oplyse herom, såfremt det er køberrådgiverens egen ejendom, som køberens ønsker at erhverve, se side 316 øverst. En køberrådgiver kan ikke være køberrådgiver på en sag, hvor det er køberrådgiverens egen ejendom der sælges, idet køberrådgiveren i så tilfælde vil være inhabil, jf. bestemmelsen i § 48, stk. 5 om at ingen må være repræsentant for både køber og sælger.

Lidt længere nede på siden fremgår det desuden, at: *"Der er intet til hinder for, at den erhvervsdrivende sælger sin egen ejendom."* Eftersom bestemmelsen omhandler en erhvervsdrivende, som yder køberrådgivning, giver det ikke mening at skrive, at den erhvervsdrivende sælger sin ejendom. Der er flere eksempler på dette. Bemærkningerne bør derfor gennemgås nøje for at rydde ud i sådanne uhensigtsmæssigheder.

Der mangler konsekvenstilretning af diverse begreber i loven. Flere steder er der nævnt, at en bestemmelse omhandler salgsformidling, hvor den også bør omhandle køberrådgivning. Vi vil forsøge at fremhæve nogle af disse steder nedenfor.

Derudover er lovforslaget ikke konsekvent i sin benyttelse af ord for forskellige begreber. Forslaget bør også konsekvensrettes i forhold hertil. Det drejer sig f.eks. om køberrådgiver, købermægler, erhvervsmæssig aktivitet, rådgivning, bistand, ejendomsmægler/formidler mv.

Konkrete bemærkninger (hvor intet andet fremgår af overskriften, henvises til gældende LOFE):

Ad § 1, stk. 4:

Heraf fremgår det, at §§ 48 og 49 gælder for *"enhver erhvervsdrivende der yder rådgivning og bistand i forbindelse med omsætning af fast ejendom"* [vores understregning] – på nær advokater og finansielle virksomheder. Med denne formulering betyder det, at bestemmelsen gælder for rådgivning og bistand ved både køb og salg af fast ejendom. §§ 48 og 49 indeholder dog kun bestemmelser vedrørende rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Ad § 3, stk. 1:

Heraf fremgår det at loven finder anvendelse, når den erhvervsmæssige aktivitet udføres i Danmark – uanset hvor ejendommen er beliggende. Bestemmelsens nuværende formulering omhandler dog kun erhvervsmæssig formidling og udbud af salg af fast ejendom. Den bør derfor omformuleres, så den også omfatter køberrådgivning.

Ad § 4, nr. 1:

Heraf fremgår definitionen på en *ejendomsformidlingsvirksomhed*. Bestemmelsen er formuleret, så den umiddelbart kun omfatter salgsformidling. Den bør også omfatte køberrådgivning. Det foreslås, at begrebet "ejendomsformidlingsvirksomhed" beholdes, men at det beskrives, at en ejendomsformidlingsvirksomhed er en virksomhed, som beskæftiger sig med omsætning af fast ejendom, hvilket både kan omfatte salgsformidling og køberrådgivning.

Ad § 4, nr. 2:

En forbruger er her defineret som en person, som handler med henblik på "afhændelse" af en fast ejendom. Som konsekvensretning af lovforslagets § 2, nr. 2 om køberrådgivning, bør definitionen udvides til at vedrøre personer, som handler med henblik på "afhændelse eller erhvervelse" af en fast ejendom.

Ad kapitel 3:

Kapitlet omhandler "Advokater", og beskriver bl.a. hvornår en advokat skal lade sig registrere som ejendomsformidler. Det bør præciseres i § 14, stk. 1, at det udelukkende er i forhold til opgaver omfattet af kapitel 5, dvs. salgsformidlingsopgaver. På nuværende tidspunkt er bestemmelsen formuleret på en sådan måde, at advokaten skal lade sig registrere, hvis advokaten foretager "opgaver i henhold til denne lov", dvs. inkl. §§ 48 og 49, hvilket strider imod bestemmelsen i den nye § 1, stk. 4.

Der skal evt. foretages tilsvarende præcisering i §§ 16 og 17.

Ad kapitel 4:

Kapitlets overskrift er "Ejendomsformidlingsvirksomheder", hvilket indikerer, at kapitlet udelukkende omhandler virksomheder, der laver salgsformidling. Kapitlet bør dog også omfatte virksomheder, som laver køberrådgivning.

Denne bemærkning hænger sammen med vores bemærkning til § 4, nr. 1 og kan evt. løses ved, at man i denne bestemmelse beskriver, at en ejendomsformidlingsvirksomhed både kan beskæftige sig med salgsformidling og køberrådgivning. Alternativt kunne man blot benytte begrebet virksomhed, der beskæftiger sig med opgaver omfattet af loven.

Begrebet ejendomsformidlingsvirksomhed nævnes i alle kapitlets paragraffer.

Ad § 23:

Denne bestemmelse omhandler, hvornår der opstår en interessekonflikt i forbindelse med salgsformidling. Bestemmelsen bør flyttes til kapitel 5. Det er vigtigt at samle alle bestemmelser, som udelukkende omhandler salgsformidling i kapitel 5, og bestemmelser, der udelukkende omhandler køberrådgivning, i kapitel 6, jf. lovforslagets § 2, nr. 3.

Ad kapitel 5:

Kapitlets overskrift er i dag "*Ejendomsformidling*". For at være stringent i sprogbrugen foreslås det, at denne ændres til "*Formidling af salg af fast ejendom*". I henhold til vores bemærkninger til § 4, stk. 1, hvor vi foreslår, at begrebet "ejendomsformidlingsvirksomhed" bør omfatte både salgsformidling og køberrådgivning, bør det i denne overskrift præciseres, at dette kapitel udelukkende vedrører salgsformidling.

AD. § 29 vedr. nyt stk. 2 – lovforslagets § 2, nr. 13:

Den nye bestemmelse i stk. 2 er formuleret generelt, og vil derfor gælde for alle variable vederlagsaftaler. Det vil betyde, at der i *alle* variable vederlagsaftaler fremover skal laves et regneeksempel. Der vurderes dog ikke at være behov for en regulering af *alle* variable vederlagsaftaler. Formålet med den nye bestemmelse må være at sikre, at de variable vederlagsaftaler, som forbrugeren på aftaletidspunktet ikke kan gennemskue størrelsen af, skal indeholde oplysning om, hvilket beløb forbrugeren maksimalt kan komme til at betale sammen med et regneeksempel. Er der for eksempel aftalt et variabelt vederlag svarende til xx % af ejendommens værdiansættelse eller den aftalte udbudspris, anses der således ikke behov for at lave et regneeksempel for dette. Derimod vil der være et behov for et regneeksempel og anførelse af et maksimalt vederlag, såfremt der er tale om et præstationsafhængigt vederlag, for eksempel hvis der aftales et ekstra vederlag, som afhænger af ejendomsmæglerens præstation i form af opnåelse af en højere pris for ejendommen. Her vurderes der at være et behov for, at forbrugeren på aftaletidspunktet har klarhed om konsekvensen af den indgåede vederlagsaftale, og dermed et behov for at lave et regneeksempel samt en maksimering af, hvor stort et vederlag, som forbrugeren kan komme til at betale.

På baggrund af ovenstående foreslås det derfor, at bestemmelsen omformuleres til alene at omfatte variable vederlagsaftaler som er præstationsafhængige.

Forslag:

Såfremt der aftales et ekstra/mer- vederlag, som er præstationsafhængigt, skal aftalen indeholde oplysning om på hvilket grundlag vederlaget beregnes. En sådan aftale skal indeholde oplysning om, hvilket beløb forbrugeren maksimalt kan komme til at betale, og et regneeksempel.

Da behovet for en klar og gennemskuelig vederlagsaftale tillige gælder for forbrugere, som indgår variable vederlagsaftaler med køberrådgivere/købermæglere, støtter vi, at en tilsvarende bestemmelse foreslås indsat i den kommende bekendtgørelse for erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Ad § 48 – lovforslagets § 2, nr. 16:

I lovforslagets § 48, stk. 1 fremgår det flg. "*En erhvervsdrivende, der yder rådgivning og bistand ...* . Herved lyder det som om § 48 gælder for personer, der laver både rådgivning og bistand. Der bør i stedet stå "*eller*", da der som udgangspunkt er tale om to forskellige opdrag.

I lovforslagets § 48, stk. 5 beskrives det, at ingen må være repræsentant for både køber og sælger. Sidste ord i stykket er "*ejendomsformidlingsvirksomheden*".

Da § 48 ikke er begrænset til at omhandle ejendomsmæglere, synes denne betegnelse at være for snæver. Der bør således blot stå "virksomheden". Denne bemærkning hænger sammen med vores bemærkning til § 4, nr. 1 og overskriften til kapitel 4.

I § 48, stk. 6, sidste pkt. fremgår det, at "Tilsvarende gælder hvis den erhvervsdrivende, i forbindelse med sit hverv som ejendomsmægler, tidligere har haft samme ejendom til salg for sælgeren i forbindelse med det samme udbud.

Vi finder som det klare udgangspunkt, at den erhvervsdrivende i den beskrevne situation vil være inhabil, jf. også forbuddet om dobbeltrepræsentation i § 26, stk. 1, som tidsmæssigt ikke er begrænset til et aktuelt udbud. Vi skal derfor opfordre til, at dette sidste afsnit slettes, således at situationen ikke legitimeres til alene at afhænge af en oplysningsforpligtelse.

Ad § 49 – lovforslagets § 2, nr. 16:

§ 49 bør generelt omformuleres således, at der ikke henvises til § 27. Dette skyldes, at der oftest er meget stor forskel på opgaven forbundet med vurdering af ejendommen for hhv. sælgermægleren og køberrådgiveren. Derudover giver det ikke mening for en køberrådgiver at værdiansætte ejendommen ud fra hvilken kontantpris den kan sælges til inden for en bestemt periode, jf. formuleringen i § 27.

De fleste købere efterspørger ikke en decideret vurdering af ejendommen, men er blot interesseret i at få et pristjek/overslag fra køberrådgiveren. Der kan dog undtagelsesvist være situationer, hvor køberrådgiveren skal foretage en egentlig vurdering af ejendommen, f.eks. i en situation, hvor der ikke har medvirket en sælgermægler, og hvor køber og sælger selv har fundet hinanden.

Vi foreslår derfor, at bestemmelsen formuleres således:

§ 49. Når en erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, skal foretage en værdiansættelse af en ejendom på vegne af køber, skal den erhvervsdrivende tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning, bygningernes alder og tilstand samt købers individuelle forudsætninger.

Stk. 2. Såfremt den erhvervsdrivende skal foretage et uforpligtende prisoverslag for ejendommen uden fysisk besigtigelse af ejendommen, skal den erhvervsdrivende udtrykkeligt oplyse køberen, at der ikke er tale om en værdiansættelse, og at prisoverslaget er foretaget uden fysisk besigtigelse af ejendommen.

Ad § 52, stk. 3:

FBRT skal opfordre til, at betegnelsen for vores organisation opdateres til "Forbrugerrådet Tænk".

Ad § 52, stk. 4 (lovforslagets § 2, nr. 21):

Vi finder det positivt, at der lægges op til en afskaffelse af klagegebyret til Disciplinærnævnet for behandling af en klage. Gebyret forekommer af flere årsager uhensigtsmæssigt, herunder idet klager ikke kan drage civilretlig nytte af en afgørelse og i øvrigt ikke råder fuldt over sagen, når denne er indbragt.

Ad § 53, stk. 2 – lovforslagets § 2, nr. 23:

Der foreslås indsat en ny bestemmelse i stk. 2, som omhandler indførelse af betinget frakendelse af titlen. Det foreslås, at bestemmelsen også kommer til at omfatte betinget frakendelse af retten til at udøve ejendomsformidling samt køberrådgivning.

Bestemmelsen bør formuleres således, at den ikke kun omfatter situationer, hvor en ejendomsmægler har overtrådt forpligtelser vedr. salgsformidling, men også situationer hvor ejendomsmægleren har overtrådt forpligtelser vedr. køberrådgivning.

I den nye stk. 3 (den nuværende stk. 2) fremgår det, at nævnet kan "... begrænse den pågældendes adgang til at udøve ejendomsformidling eller frakende ejendomsmægleren godkendelsen...". Det foreslås at denne formulering ændres til: "... begrænse eller frakende den pågældendes adgang til at udøve ejendomsformidling eller udøve rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom samt frakende ejendomsmægleren godkendelsen...". På denne måde sikres det, at såfremt en mægler mister sin titel, vil vedkommende også miste adgangen til at udøve salgsformidling/køberrådgivning.

Alternativt kan der laves en formulering, så vedkommende enten mister både titel og retten til at udøve – eller kun mister sin titlen. DE foretrækker dog den førstnævnte mulighed.

§ 64 skal evt. tilrettes i forbindelse med ovenstående.

Ad § 53a – lovforslagets § 2, nr. 25:

Bestemmelsen omhandler, at en person, der har ubetalte bøder, kan fratages retten til at udøve ejendomsformidling. Bestemmelsen er formuleret, så den kun gælder fsva. situationer, hvor en ejendomsmægler har overtrådt forpligtelser vedr. salgsformidling. Den bør omformuleres, så den også gælder i situationer, hvor ejendomsmægleren har overtrådt forpligtelser vedr. køberrådgivning.

Bemærk i øvrigt, at ordet "ejendomsformidlingsvirksomhed" også benyttes flere steder i kap. 7, jf. vores bemærkninger til § 4, nr. 1 mv.

Ad ikrafttrædelsestidspunkt:

I forhold til ikrafttrædelsesdato skal DE gøre opmærksom på, at der i ejendomsmæglerbranchen er behov for rimelig tid til at få tilrettet ændringerne i formularer og systemer m.v. DE vil derfor foreslå en ikrafttrædelsesdato tidligst 6 måneder fra lovens vedtagelse.

Desuden bør der i loven fastsættes en overgangsbestemmelse vedr. den nye § 28. Det vil tage lang tid for nogle firmaer at overholde den nye bestemmelse i § 28 om, at ansvarlig mægler max må føre tilsyn med 5 personer. Ansatte skal opsiges, og andre skal ansættes. Alternativt en bekræftelse fra Erhvervsstyrelsen om, at bestemmelsen ikke vil blive håndhævet i f.eks. det første år efter lovens ikrafttræden.

Særligt vedr. § 27:

DE opfordrer til, at der indsættes et nyt stk. 2, som præciserer, at ejendomsmæglerens værdiansættelse forudsætter en *fysisk besigtigelse* af ejendommen, idet følgende fremgår af lovbemærkningerne til § 27:

"Det må som udgangspunkt antages at være i strid med god ejendomsmægleretik, hvis ikke ejendomsmægleren i forbindelse med værdiansættelse foretager en fysisk besigtigelse af ejendommen, jf. kendelse (103-2009) fra Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afsagt i 2011, hvor nævnet udtaler, at: »Nævnet finder det særdeles kritisabelt og i strid med god ejendomsmægleretik, at indklagede har foretaget en vurdering af ejendommen uden forinden at have besigtiget den.«"

DE finder, at det til enhver tid er nødvendigt at foretage en fysisk besigtigelse af ejendommen for at sikre, at der bliver lavet korrekt værdiansættelse til forbrugeren.

Dette skyldes, at ejendommens fysiske stand, fremtoning og beliggenhed i forhold til omgivelserne har en meget stor betydning, når ejendommen skal værdiansættes, da det er køberens samlede indtryk af ejendommen, som de får, når de kommer ud på en fremvisning, der er afgørende for, hvilken pris køberen er villig til at betale for ejendommen. Dette gælder både i forhold til de indvendige og de udvendige forhold. Såfremt man udelukkende baserer sin værdiansættelse af ejendommen ud fra ejendommens dokumenter, samt en beskrivelse og diverse billeder fra sælger, vil man ikke selv kunne vurdere, hvordan det samlede indtryk er. Der er desuden stor risiko for, at den beskrivelse og de billeder, som sælgeren fremlægger, tegner et mere positivt billede af ejendommen, end hvad forholdene i virkeligheden er. Dette med henblik på at få så høj en værdiansættelse fra ejendomsmægleren som muligt.

Der vil være en overordentlig stor risiko for, at der er informationer/forhold, som ikke opdages af ejendomsmægleren som f.eks. støj, lugt, og som der derfor ikke tages højde for i værdiansættelsen, hvis ejendommen værdiansættes uden fysisk besigtigelse.

Alternativt opfordrer DE til, at der indsættes et nyt stk. 2, som bestemmer, at det udtrykkeligt skal fremgå af aftalen med forbrugeren, såfremt ejendomsmægleren ikke har foretaget en fysisk besigtigelse af ejendommen. Dette for at sikre, at forbrugeren kan tiltræde aftalen på et veloplyst grundlag. Dette alternativ kan Forbrugerrådet Tænk støtte op om.

Særligt vedr. § 32, stk. 2 og § 33, stk. 2:

§ 32, stk. 2 blev ændret ved seneste ændring af lov om formidling af fast ejendom tilbage i 2014/2015, men har desværre været genstand for uklarhed om, hvad der skal til for at ejendomsmægleren er berettiget til vederlag i denne situation. Uklarheden ses tillige ved en nærmere gennemgang af både klagenævnspraksis og domspraksis. Senest med de to sager, som ved tredjeinstansbevilling blev afgjort for Højesteret. (BS-19083/2021-HJR og BS-19080/2021-HJR).

Vi skal derfor opfordre til at genbesøge bestemmelsens ordlyd og bemærkninger med henblik på at skabe større klarhed over, i hvilke situationer ejendomsmægleren vil være berettiget til at kræve vederlag. Dette for at sikre, at der for både forbrugeren og ejendomsmægleren kommer større klarhed om reglerne, og at bestemmelsen i praksis rammer de situationer, som er tilsigtet, og fører til rimelige resultater for begge parter.

Tilsvarende problematik gør sig gældende for § 33, stk. 2, hvor det er uklart efter hvilke principper og i hvilken størrelsesorden et "rimeligt vederlag" skal fastsættes. Således henvises i forarbejder på den ene side til et maksimum på ¼, men på den anden side til en række kriterier, som efter klagenævnspraksis ofte fører til vederlagt på 50 % eller mere. På samme måde skal vi derfor opfordre til, at også denne bestemmelse genbesøges for en mere klar retsstilling for begge parter.

Med venlig hilsen



Anders Palmkvist
VICEDIREKTØR
Advokat og ejendomsmægler
Juridisk- og mæglerfaglig afdeling

Islands Brygge 43
2300 København S
Tel: 32 64 45 94
Mail: aps@de.dk



Jakob Steenstrup
Seniorjurist/Senior legal adviser

Ryesgade 3A, 2. th.
2200 København S.
Tlf. 4194 7918
Mail: jas@fbr.dk

Til: mbo@dma.dk (mbo@dma.dk), slh@dkpto.dk (slh@dkpto.dk), Sofie Christensen (SofChr@erst.dk), Rebecca Louise Rohde (RebRoh@erst.dk), Jesper Alber (JesAlb@erst.dk)
Cc: lars.s.hansen@aon.com (lars.s.hansen@aon.com)
Fra: Peter Skjoedt (pskjoedt@hotmail.com)
Titel: Høring af Forslag til lov om ændring af selskabsloven m.fl. (Implementering af mobilitetsdirektivet samt skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere m.v.)
Sendt: 06-08-2022 11:07

Kære Sofie Christensen, Rebecca Rohde, Jesper Alber, Maibritt Birch Olsen og Signe Louise Hansen

Tak for muligheden for at afgive bemærkninger til dette udkast til lovforslag.

På vegne af næstformanden for Den Danske Aktuarforening, Lars Sommer Hansen, skal jeg venligst oplyse, at foreningen ikke har bemærkninger til lovudkastet.

Med venlig hilsen

Peter Skjødt

----- Videresendt mail -----

Fra: **Rebecca Louise Rohde** <sekretaer@aktuarforeningen.dk>

Dato: fre. 22. jul. 2022 kl. 15.05

Emne: [sekretaer] Høring af Forslag til lov om ændring af selskabsloven m.fl. (Implementering af mobilitetsdirektivet samt skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere m.v.)

Til: sekretaer <sekretaer@aktuarforeningen.dk>

Rebecca Louise Rohde (22.07.2022 17:00:22):

Se vedhæftet materiale.

Materialet kan ligeledes findes på høringsportalen: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/66663>

Erhvervsstyrelsen imødeser eventuelle bemærkninger til lovforslaget **senest fredag den 2. september 2022, kl. 12.**

Bemærkninger og eventuelle spørgsmål kan rettes til:

Sofie Christensen, sofchr@erst.dk, tlf. 35291570,

Rebecca Rohde, rebroh@erst.dk, tlf. 35291355,

Jesper Alber, jesalb@erst.dk, tlf. 35291388 (vedr. ændring af lov om restaurationsvirksomhed og alkoholbevilling m.v.),

Maibritt Birch Olsen, mbo@dma.dk, tlf. 72196000 (vedr. ændring af lov om sikkerhed til søs), eller

Signe Louise Hansen, slh@dkpto.dk, tlf. 43508117 (vedr. ændring af lov om en fælles patentdomstol m.v.).

Med venlig hilsen

Rebecca Louise Rohde

Fuldmægtig

ERHVERVSSTYRELSEN

Erhvervsret

Dahlerups Pakhus

[Langelinie Allé 17](#)

[2100 København Ø](#)

Telefon: 45 35291000

Direkte: 45 35291355

E-mail: RebRoh@erst.dk

www.erhvervsstyrelsen.dk

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på erhvervsstyrelsen.dk.

Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](#).

Til: Rebecca Louise Rohde (RebRoh@erst.dk)
Fra: DANSK ARBEJDSGIVERFORENING (da@da.dk)
Titel: SV: Høring af Forslag til lov om ændring af selskabsloven m.fl. (Implementering af mobilitetsdirektivet samt skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere m.v.)
Sendt: 22-07-2022 15:22

Kære Rebecca

Ovennævnte falder uden for DA's virkefelt, og vi ønsker ikke at afgive bemærkninger.

Med venlig hilsen

Susanne Borvang
Chefsekretær

Fra: Rebecca Louise Rohde <RebRoh@erst.dk>

Sendt: 22. juli 2022 15:00

Cc: Sofie Christensen <SofChr@erst.dk>

Emne: Høring af Forslag til lov om ændring af selskabsloven m.fl. (Implementering af mobilitetsdirektivet samt skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere m.v.)

Se vedhæftet materiale.

Materialet kan ligeledes findes på høringsportalen: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/66663>

Erhvervsstyrelsen imødeser eventuelle bemærkninger til lovforslaget **senest fredag den 2. september 2022, kl. 12.**

Bemærkninger og eventuelle spørgsmål kan rettes til:

Sofie Christensen, sofchr@erst.dk, tlf. 35291570,

Rebecca Rohde, rebroh@erst.dk, tlf. 35291355,

Jesper Alber, jesalb@erst.dk, tlf. 35291388 (vedr. ændring af lov om restaurationsvirksomhed og alkoholbevilling m.v.),

Maibritt Birch Olsen, mbo@dma.dk, tlf. 72196000 (vedr. ændring af lov om sikkerhed til søs), eller

Signe Louise Hansen, slh@dkpto.dk, tlf. 43508117 (vedr. ændring af lov om en fælles patentdomstol m.v.).

Med venlig hilsen

Rebecca Louise Rohde

Fuldmægtig

ERHVERVSSTYRELSEN

Erhvervsret

Dahlerups Pakhus

Langelinie Allé 17

2100 København Ø

Telefon: +45 35291000

Direkte: +45 35291355

E-mail: RebRoh@erst.dk

www.erhvervsstyrelsen.dk

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på erhvervsstyrelsen.dk.

Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på Virk.

Fornyhet høring

22. februar 2023 – 3. marts 2023

22. februar 2023

Oversigt over myndigheder og organisationer m.v., der høres over udkast til lovforslag om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere)

3F Fagligt Fælles Forbund
Advokatrådet
Advokatsamfundet
Akademikerne
Amnesty International
Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
Arbejderbevægelsens Erhvervsråd
Association of Danish Intellectual Property Attorneys
ATP
BL – Danmarks Almene Boliger
Borger- og retssikkerhedschefen i Skatteforvaltningen
Business Danmark
Bygherreforeningen
Centralorganisationernes Fællesudvalg
CEPOS
Cevea
Copenhagen Business School (Juridisk Institut)
DA
Danish Venture Capital and Private Equity Association
Dansk Byggeri
Dansk Ejendomskredit
Dansk Ejendomsmæglerforening
Dansk Energi
Dansk Erhverv
Dansk Industri
Dansk InkassoBrancheForening
Dansk Kredit Råd
Dansk Told og Skatteforbund
Danske Advokater
Danske Dødsboadvokater
Danske FAMILIEadvokater
Danske Inkassoadvokater
Danske Insolvensadvokater
Danske Regioner
Datatilsynet
Den Danske Dommerforening

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00
Fax 35 29 10 01
CVR-nr 10 15 08 17
E-post erst@erst.dk
www.erst.dk

ERHVERVS MINISTERIET

Det Faglige Hus
Det Kriminalpræventive Råd
DI – Dansk Industri
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere
Djøf
Dommerfuldmægtigforeningen
Domstolenes Tjenestemandsförening
Domstolsstyrelsen
EjendomDanmark
Ejendomsmæglernes Landsorganisation
Erhvervsstyrelsens Området for Bedre Regulering
Fagbevægelsens Hovedorganisation
Finanssektorens Arbejdsgiverforening
Forbrugerombudsmanden
Forbrugerrådet Tænk
Foreningen af Familieretsadvokater
Foreningen af Offentlige Anklagere
Foreningen af Statsadvokater
Forsikring & Pension
Forsvarerforeningen i Grønland
Forumadvokater A/S
FRIE
FSR – danske revisorer
Færøernes Landsstyre
Grundejernes Landsorganisation
Grønlands Landsret
Grønlands Politiforening
Grønlandske Advokater
HK Danmark
HK Landsklubben Danmarks Domstole
HK Landsklubben Politiet
Højesteret
Institut for Menneskerettigheder
InvesteringsForeningsRådet
ISOBRO
Justitia
KL
Klagenævnet for Ejendomsformidling
Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen
Kooperationen – Den Kooperative Arbejdsgiver- og Interesseorganisation i Danmark
Kredsdommerforeningen
Kristelig Arbejdsgiverforening
Kristelig Fagbevægelse
Københavns Rets hjælp
Københavns Universitet (Juridisk Fakultet)
Landsforeningen af Forsvarsadvokater
Landsforeningen KRIM
Landsforsvareren for Grønland

Lederne
Naalakkersuisut
Nævnenes Hus
Politiforbundet i Danmark
Politimesteren i Grønland
Procesbevillingsnævnet
PROSA
Retspolitisk Forening
Retten i Grønland
Rigsadvokaten
Rigsombudsmanden på Færøerne
Rigspolitiet
Samtlige byretter
Skatteministeriet
SMVdanmark
Syddansk Universitet (Juridisk Institut)æ
Sø- og Handelsretten
Vestre Landsret
Ældre Sagen
Østre Landsret
Aalborg Universitet (Juridisk Institut)
Aarhus Retshjælp
Aarhus Universitet (Juridisk Institut)

Ny lov om formidling af fast ejendom m.v.

3. marts 2023

Høringssvar – Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere)

Ved en mail af den 22. februar 2023 har Erhvervsstyrelsen anmodet Det Kriminalpræventive Råd (DKR) om eventuelle bemærkninger.

I den anledning skal DKR oplyse, at vi er et uafhængigt sagkyndigt råd og vores mission er at skabe tryghed ved at oplyse om og forebygge kriminalitet.

Det aktuelle forslag har til formål at give Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere nye og skærpede sanktionsmuligheder, på baggrund af anbefalingerne fra Arbejdsgruppen om eftersyn af sanktionsmuligheder for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Det Kriminalpræventive Råd hilser det velkomment, at man vil skabe større sikkerhed for borgere i forbindelse med køb og salg af fast ejendom.

Venlig hilsen

Anna Karina Nickelsen

Sekretariatschef, Det Kriminalpræventive Råd

Erhvervsstyrelsen

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø.

Sendt pr. e-mail til erst@erst.dk samt micjep@erst.dk

Vesterbrogade 32
1620 København V

Telefon 33 43 70 00
mail@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Dok.nr. D-2023-008483

3. marts 2023

Høringssvar over høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere)

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar. Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters fagudvalg for fast ejendom.

Overordnede bemærkninger

Lovforslaget, der tager udgangspunkt i den afgivne rapport udarbejdet af Arbejdsgruppen om eftersyn af sanktionsmuligheder for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, er overordnet set helt fornuftigt, og kan tiltrædes.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser/løsningsforslag:

Danske Advokater har noteret sig bl.a. følgende ændringer, og hvortil skal bemærkes:

- at lovens anvendelsesområde udvides til også at omfatte erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, som indtil nu alene har været omfattet af lovens §§ 48-49 omkring oplysningspligter. Herefter vil loven omfatte ejendomsmæglere, der bistår som repræsentant for en køber. I DNFE 452 af 21. januar 2019, måtte man således afvise en klage, fordi den pågældende ejendomsmægler havde virket som rådgiver for køber. Med den foreslåede ændring af formidlingslovens § 1, stk. 1, nr. 3, omfattes køberrådgivere herefter af loven. Danske Advokater bemærker, at det vil medføre en konsekvensrettelse af disciplinærnævnsbekendtgørelsens § 8, stk. 1,

at man ændrer formidlingslovens § 3, stk. 1 til ligeledes at omfatte erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, således at loven også finder anvendelse, når der ydes bistand fra Danmark. Til spørgsmålet omkring hele formidlingslovens § 3 om lovens geografiske anvendelsesområde, og nu tillige bistanden ved køb, opfordrer Danske Advokater til, at man i lovbemærkningerne forholder sig til branchens agentvirksomhedsregler. Sidstnævnte er udtryk for, at danske ejendomsmæglere indretter sig på en måde, hvor de forsøger at optræde som agenter for udenlandske ejendomsmæglere, således at der alene foreligger et henvisningsforhold, alt sammen med henblik på at bringe sig ud lovens anvendelsesområde.

Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet regler for agentforhold i forbindelse med formidling af fast ejendom i udlandet (typisk sommerhuse- og ferieboliger i udlandet), men hvor pointen er, at de ikke formidler, men alene henviser. Den danske ejendomsmægler, der er agent, vil således blot bistå med at den danske køber her i landet får underskrevet en købsaftale, og bistår med alle praktiske ting, mens det formelt er ejendomsmægleren i udlandet, der samarbejdes med, som formelt har udarbejdet købsaftalen.

Sondringen mellem formidling, henvisningsforhold, og nu tillige bistand, er ikke uden vanskeligheder, og i praksis en gråzone. *Danske Advokater vil derfor opfordre til, at man fra lovgivers side, af hensyn til danske forbrugere, regulerer i et eller andet omfang, eller i det mindste beskriver og forholder sig til dette i lovbemærkningerne*. Om problemstillingen henvises til Kristian Dreyer: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 2. udgave, KARNOV, s. 34-35, samt note 5 og 6 med henvisning til en udtalelse fra den tidligere Erhvervs- og Selskabsstyrelse, og særligt s. 55 ff. ad afsnittet "Dansk Ejendomsmæglerforenings Normer for Udlandsaktivitet".

Det vil *efter Danske Advokaters opfattelse* være en kærkommen lejlighed, at man i det hele taget forholder sig til netop agentbegrebet i lovbemærkningerne til formidlingslovens § 3, når man alligevel nu er ved at ændre bestemmelsen, og lader bistanden omfatte af bestemmelsen.

Hvor går grænsen eksempelvis mellem agentvirksomhed og bistand? Er det bistand, at en dansk ejendomsmægler hjælper med at gennemgå købsaftalen og indhente købers underskrift, og sørger for at returnere købsaftalen efter afsluttet underskriftsmøde på ejendomsmæglerens kontor her i Danmark? Eller er det blot et henvisningsforhold, hvor man hjælper med praktiske ting, uden at være omfattet af loven? Det fremstår på ingen måde klart, og *Danske Advokater opfordrer derfor til, at det beskrives*. Det er nok nemmere at sondre mellem "agent- og henvisningsforhold" contra "formidling", mens det bliver mere flydende og uklart, hvis der er tale om "agent- og henvisningsforhold" contra "bistand",

at man ændrer definitionen af ejendomsformidlingsvirksomhed, som fremadrettet også vil omfatte "rådgivning" om fast ejendom. Er det med vilje, at man ikke skriver "rådgivning og bistand" – når begrebet "bistand" anvendes i øvrige sammenhænge?

at forbrugerdefinitionen ændres, hvortil der ikke er bemærkninger,

at man ændrer ordlyden fra "forfalden gæld" til "misligholdt gæld, som er under inddrivelse", i forhold til spørgsmålet om, hvornår man kan nægte at godkende en person som ejendomsmægler. Tanken med lovforslaget har været at gøre det sværere at blive godkendt som ejendomsmægler, og beskytte forbrugerne, men den foreslåede ordlyd har den modsatte effekt, og bliver reelt en lempelse. Det har næppe været tanken med lovforslaget.

Med den gamle formulering kunne man ikke blive godkendt som ejendomsmægler, hvis man havde forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover. Med den nye formulering kan man godt have 500.000 kr. i gæld til det offentlige, men have indgået en afdragsordning, som man ikke misligholder, men afdrager på.

Det samme gælder bøder efter den foreslåede lovs § 53a (se lovbemærkningerne til nr. 33). Det bør *efter Danske Advokaters opfattelse* være således, at man ikke kan blive godkendt som ejendomsmægler, endsiges få sin godkendelse tilbage, hvis man har gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller mere, herunder som følge af ubetalte bøder, som man blot afvikler på.

Man kan sagtens forestille sig en ejendomsmægler med adskillige ubetalte bøder (som også er udtryk for gæld til det offentlige), og som blot afdrages, men som således kan fortsætte som ejendomsmægler. Der er et behov for at få standset ejendomsmæglere, der har betydelig gæld til det offentlige herunder ubetalte bøder. Disse ejendomsmæglere må *efter Danske Advokaters opfattelse* indstille deres aktiviteter indtil der er gjort "rent bord".

Et par sager de seneste år har meget godt illustreret, hvordan et par ejendomsmæglere har kunnet fortsætte som ejendomsmæglere trods adskillige bøder, herunder en ubetalt virksomhedsbøde. Danske Advokater tænker, at formålet med lovændringen må være at forhindre noget sådant i fremtiden, og det opnås ikke helt med dette lovforslag. I det hele taget skal *Danske Advokater opfordre til* en overvejelse om at lade sig inspirere af retsplejelovens § 121, der gælder for advokater. Det er således udelukket at optræde som advokat, hvis vedkommende person er dømt for et strafbart forhold, og såfremt forholdet begrundes en nærliggende fare for misbrug af adgangen til at udøve advokatvirksomhed eller gør den pågældende uværdig til den agtelse og tillid, der må kræves til udøvelse af advokatvirksomhed. Beskikkelse kan endvidere nægtes den, der i stilling eller erhverv har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at den pågældende ikke vil udøve advokatvirksomhed på forsvarlig måde. Og endeligt indeholder retsplejelovens § 121, stk. 3 bestemmelse om, at beskikkelse endvidere kan nægtes den, der har betydelig forfalden gæld til det offentlige, hvorved forstås beløb på 50.000 kr. eller derover. De samme hensyn, der ligger bag retsplejelovens § 121 for advokater, ligger bag formidlingslovens § 6, stk. 2.

Formålet med disse regler er bl.a. i forhold til gælden at sikre, at hverken advokater eller ejendomsmæglere lader sig påvirke af at mangle penge og være så økonomisk pressede, at der er risiko for, at de træffer uhensigtsmæssige og dadelværdige beslutninger for at tjene (nemme) penge på bekostning af

kunden eller med nærliggende risiko herfor. Hvis man således har gæld til det offentlige, herunder ubetalte disciplinære bøder, eller ens formidlingsvirksomhed har sådan gæld, bør gælden være afviklet til under 50.000 kr., således at vedkommendes dømmekraft ikke kan antages at være påvirket heraf.

Det samme kan anføres til forslaget nr. 33 vedrørende lovens foreslåede § 53a, hvoraf det i bemærkningerne hertil er anført, at blot man afdrager på gælden, og overholder sin afdragsordning med Gældsstyrelsen, kan man fortsætte med at optræde som ejendomsmægler. *Danske Advokater opfordrer til at dette ændres*, således at man hverken kan optræde som ejendomsmægler eller anmode om genoptagelse af sin godkendelse, så længe man selv eller den ejendomsformidlingsvirksomhed, som man er ejer eller medejer af, har væsentlig gæld til det offentlige, uanset at man afdrager, og grænsen kan passende fastsættes til de 50.000 kr.,

at man ændrer reglerne for godkendelse efter deponering og frakendelse, og ensretter reglerne og kravene for igen at opnå godkendelse som ejendomsmægler, herunder beløbsgrænsen for gæld til det offentlige, således at man hverken kan godkendes eller modtage sin godkendelse tilbage efter deponering eller frakendelse, hvis man har gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover. Her bør der også blot anvendes et udtryk om ”forfalden gæld” til det offentlige, jf. bemærkningerne ovenfor,

at der indføres et loft over, hvor mange en ansvarlig ejendomsmægler maksimalt kan føre tilsyn med, og at grænsen fastsættes til 5 personer, hvilket forekommer rimeligt og velafbalanceret.

Af lovforslagets særlige bemærkninger til nr. 18 fremgår helt afslutningsvist: ”Den ansvarlige ejendomsmægler er ansvarlig for et formidlingsopdrag indtil berigtigelsen er afsluttet og købesummen er frigivet.” Denne sætning er efter gældende opfattelse ikke helt korrekt, hvor eksempelvis den kommissionerende ejendomsmægler efter købsaftalens indgåelse, og efter aftale med forbrugeren, overdrager eftersagsbehandlingen til anden godkendt ejendomsmægler, der eksempelvis sidder i et servicecenter, og derved overtager hele sagen, og fører den til ende. Når forbrugeren er gjort bekendt med, at den første ansvarlige ejendomsmægler derved udskiftes med en ny, og måske helt forlader forretningen og overdrages til et centralt beliggende servicecenter, kan den første ejendomsmægler ikke på rimelig vis længere føre noget tilsyn eller nogen kontrol med, hvordan sagen i næste led hos den nye ansvarlige ejendomsmægler bliver behandlet.

Det samme gælder i situationer, hvor den første ansvarlige ejendomsmægler bliver syg, er bortrejst for en periode, eller af andre årsager udskiftes med en ny ansvarlig ejendomsmægler. Muligheden for således at kunne udskifte den ansvarlige ejendomsmægler, bør således, *efter Danske Advokaters vurdering*, bevares, på den ene betingelse, at forbrugeren bliver gjort bekendt med, hvornår ansvaret overgår. Hvis ikke man har denne mulighed, sætter man ejendomsmæglerne i en helt urimelig og fastlåst situation, og det tjener ikke noget sagligt formål. Det afgørende må være, at der altid er en ansvarlig

- ejendomsmægler tilknyttet formidlingsopdraget, og at forbrugeren altid er bekendt med, hvem det er,
- at der indføres krav om specifikation i formidlingsaftalen omkring det maksimale beløb, forbrugerne kan risikere at skulle betale i ejendomsmæglerhonorar, og et priseksempel. Dette er særligt relevant, hvor der er tale om bonusaftaler. Lovændringen er som sådan blot en kodificering af gældende nævnspraksis fra Klagenævnet for Ejendomsformidling, og Danske Advokater finder denne ændring hensigtsmæssig, jf. KFE2019-0023 og KFE2018-0015, der begge er refereret og behandlet hos Kristian Dreyer: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 2. udgave, KARNOV, s. 225, og KFE2001-0049 i samme værk s. 256,
- at formidlingslovens §§ 48-49 ændres, hvortil der ikke er bemærkninger,
- at det i loven præciseres, at Disciplinærnævnets sager håndteres med bistand fra Nævnenes Hus, hvortil der ikke er bemærkninger,
- at perioden for hvilken formanden og medlemmer af Disciplinærnævnet udpeges, ikke som sådan ændres, men fortsat er maksimeret til 4 år, men at de med den ændrede formulering kan udskiftes, hvilket giver bedre fleksibilitet, og hvortil der ikke er bemærkninger,
- at Disciplinærnævnets kompetence udvides til også at omfatte erhvervsdrivende, der yder rådgivning eller bistand, hvilket jf. bemærkningerne ovenfor, er hensigtsmæssigt og fornuftigt, og tillige en konsekvens af denne gruppe af personer/virksomheder nu også omfattes af lovens anvendelsesområde,
- at det til de særlige bemærkninger til nr. 28 bør tilføjes, at det som sådan ikke kan anses for at være i strid med god ejendomsmæglerskik at indgå forlig med klager, og ikke i sig selv kan medføre en disciplinær sanktion. Det er helt i orden, at Disciplinærnævnet ikke indstiller behandlingen af klagesagen, og efter en konkret vurdering fortsætter behandlingen heraf. Men det skal være muligt for den indklagede ejendomsmægler eller ejendomsformidlingsvirksomhed at kunne indgå forlig med klageren uden at risikere at dette i sig selv medfører en ny disciplinær bøde eller anden sanktion. Disciplinærnævnet har i en kendelse været inde på noget sådant, og det må være i alles interesse, at ejendomsmægleren eller ejendomsformidlingsvirksomheden har mulighed for at indgå forlig forud for indlevering af klage, og samtidig betinge forliget af, at klage ikke indleveres, uden frygt for, at en sådan forligsaftale i sig selv kan medføre disciplinære sanktioner. Ellers bliver forbrugeren reelt taberen, fordi ejendomsmægleren eller ejendomsformidlingsvirksomheden ikke tør finde en god løsning for forbrugeren i frygt for blot at blive ramt af yderligere sanktioner,
- at det i de særlige bemærkninger til nr. 28, *efter Danske Advokaters opfattelse,* bør tilføjes i lovebemærkningerne, at Disciplinærnævnet, forinden der ex officio sker udvidelse af klagen med yderligere klagepunkter, skal orientere indklagede herom, således at den indklagede har mulighed for konkret at forsvare sig og på forhånd ved, hvad klagepunkterne angår. Det her anførte må også følge af forvaltningslovens regler om partshøring, og

at der bliver mulighed for at Disciplinærnævnet kan udtale kritik, og træffe kendelse om betinget frakendelse, og begge dele kan tiltrædes.

De øvrige ændringer, herunder ikrafttrædelsesbestemmelserne, giver ikke anledning til bemærkninger.

Afsluttende bemærkninger:

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar, og står altid gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen

Annette Lerche
Specialkonsulent
ale@danskeadvokater.dk

Kristian Dreyer
Advokat,
Formand, Fagudvalg for fast
ejendom
ksd@galst.dk

Bemærkninger til lovforslag om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. fra Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet Tænk:

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) og Forbrugerrådet Tænk (FBRT) skal hermed fremsætte vores fælles høringssvar vedrørende ovennævnte ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere).

Indledningsvist vil vi henvise til vores tidligere fremsendte høringssvar af 8. september 2022 og kvittere for de bemærkninger, som ses imødekommet i det aktuelle lovforslag. De resterende finder vi dog fortsat aktuelle, hvorfor de gentages i dette høringssvar. Herudover har vi visse nye bemærkninger, som der redegøres for i nærværende høringssvar.

DE og FBRT er generelt meget tilfredse med lovforslagets ændringer til LOFE, idet vi dog bemærker, at vi i denne sammenhæng – i udgangspunktet - alene forholder os til de fremkomne forslag, ikke til den samlede regulering som sådan.

Vi hilser det især velkomment, at opgaver udført for *købere* af fast ejendom nu også omfattes af loven (omtales herefter blot som "køberrådgivning"). Området er på nuværende tidspunkt udelukkende dækket af lov om juridisk rådgivning med tilhørende bekendtgørelse, som dog kun regulerer området i meget generelle og overordnede termer. Vi anser derfor, at der er et behov for mere præcise regler, der er målrettet området, og som stiller større krav til kvaliteten af rådgivningen, end tilfældet er i dag. Samtidig giver det god mening, at reglerne for salgsformidling og reglerne for køberrådgivning fastsættes i samme lovgivning, da de to områder er nært forbundet – selvom der naturligvis også er forskelle.

Det findes tillige positivt, at selve reguleringen af køberrådgiverområdet sker i bekendtgørelsesform, som vil være lettere løbende at regulere i overensstemmelse med evt. senere behov, som der kan opstå.

Ligeledes hilser vi det velkomment, at Disciplinærnævnets kompetence udvides til også at omfatte køberrådgivning, og at sanktionsmulighederne i øvrigt udvides og i et vist omfang styrkes.

Vi har dog fortsat visse bemærkninger til lovforslaget, som vi hermed skal redegøre for. Det bemærkes, at for så vidt angår de foreslåede bestemmelser, som ikke er nævnt nedenfor, er vi enige:

Bemærkninger (hvor intet andet fremgår af overskriften, henvises til gældende LOFE):

Ad kapitel 3:

Kapitlet omhandler "Advokater", og beskriver bl.a. hvornår en advokat skal lade sig registrere som ejendomsformidler. Det bør præciseres i § 14, stk. 1, at det udelukkende er i forhold til opgaver omfattet af kapitel 5, dvs. salgsformidlingsopgaver. På nuværende tidspunkt er bestemmelsen formuleret på en sådan måde, at advokaten skal lade sig registrere, hvis advokaten foretager "opgaver i henhold til denne lov", dvs. inkl. §§ 48 og 49, hvilket strider imod bestemmelsen i den nye § 1, stk. 4.

Der skal evt. foretages tilsvarende præcisering i §§ 16 og 17.

Ad § 23:

Denne bestemmelse omhandler, hvornår der opstår en interessekonflikt i forbindelse med salgsformidling. Bestemmelsen bør flyttes til kapitel 5. Det er vigtigt at samle alle bestemmelser, som udelukkende omhandler salgsformidling i kapitel 5, og bestemmelser, der udelukkende omhandler køberrådgivning, i kapitel 6.

Ad § 29, stk. 2 – lovforslagets § 1, nr. 19:

Den nye bestemmelse i stk. 2 er formuleret generelt, og vil derfor gælde for alle variable vederlagsaftaler. Det vil betyde, at der i *alle* variable vederlagsaftaler fremover skal laves et regneeksempel. Der vurderes dog ikke at være behov for en regulering af *alle* variable vederlagsaftaler. Formålet med den nye bestemmelse må være at sikre, at de variable vederlagsaftaler, som forbrugeren på aftaletidspunktet ikke kan gennemskue størrelsen af, skal indeholde oplysning om, hvilket beløb forbrugeren maksimalt kan komme til at betale sammen med et regneeksempel. Er der for eksempel aftalt et variabelt vederlag svarende til xx % af ejendommens værdiansættelse eller den aftalte udbudspris, anses der således ikke behov for at lave et regneeksempel for dette. Derimod vil der være et behov for et regneeksempel og anførelse af et maksimalt vederlag, såfremt der er tale om et præstationsafhængigt vederlag, for eksempel hvis der aftales et ekstra vederlag, som afhænger af ejendomsmæglerens præstation i form af opnåelse af en højere pris for ejendommen. Her vurderes der at være et behov for, at forbrugeren på aftaletidspunktet har klarhed om konsekvensen af den indgåede vederlagsaftale, og dermed et behov for at lave et regneeksempel samt en maksimering af, hvor stort et vederlag, som forbrugeren kan komme til at betale.

På baggrund af ovenstående foreslås det derfor, at bestemmelsen omformuleres til alene at omfatte variable vederlagsaftaler som er præstationsafhængige.

Forslag:

Såfremt der aftales et ekstra/mer- vederlag, som er præstationsafhængigt, skal aftalen indeholde oplysning om på hvilket grundlag vederlaget beregnes. En sådan aftale skal indeholde oplysning om, hvilket beløb forbrugerne maksimalt kan komme til at betale, og et regneeksempel.

Da behovet for en klar og gennemskuelig vederlagsaftale tillige gælder for forbrugere, som indgår variable vederlagsaftaler med køberrådgivere/købermæglere, støtter vi, at en tilsvarende bestemmelse foreslås indsat i den kommende bekendtgørelse for erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Ad § 48 – lovforslagets § 1, nr. 22:

Det er foreslået, at § 48, stk. 6 formuleres på flg. måde:

"Har den erhvervsdrivende en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, skal den erhvervsdrivende oplyse køber og sælger herom. Den erhvervsdrivende skal give oplysningerne i 1. pkt. til køber i aftalen om rådgivning eller bistand og til sælger skriftligt. Opstår interessen først på et senere tidspunkt, skal den erhvervsdrivende oplyse køberen og sælger skriftligt herom umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår."

DE og FBRT finder det ikke hensigtsmæssigt, at fastsættes så frie rammer for indgåelse af køberrådgivningsopdrag, som køberrådgiveren har væsentlig interesse i, i selve loven. Vi opfordrer derfor til, at den foreslåede § 48, stk. 6 udgår, og at forholdet i stedet reguleres i den kommende bekendtgørelse.

I bemærkningerne til lovforslaget s. 54 fremgår det, at fremgår der flg.:

"Det kan aftales, at ejendomsmægleren laver nogle af opgaverne under berigtigelsen og købers rådgiver alene laver én eller flere af opgaverne, men ikke alle."

Dette er ikke korrekt, idet det oftest aftales, at enten sælgers ejendomsmægler eller køberrådgiveren laver *hele* berigtigelsen. Der er dog mulighed for lave individuelle aftaler om, at opgaven deles på en given måde mellem de to parter, men dette er ikke den normale kutyme.

Ad § 53, stk. 2 – lovforslagets § 1, nr. 30:

Der foreslås indsat en ny bestemmelse i stk. 2, som omhandler indførelse af betinget frakendelse af godkendelsen som ejendomsmægler (dvs. frakendelse af titlen). Det foreslås, at bestemmelsen også kommer til at omfatte betinget frakendelse af retten til at udøve ejendomsformidling samt køberrådgivning.

Bestemmelsen bør formuleres således, at den ikke kun omfatter situationer, hvor en ejendomsmægler har overtrådt forpligtelser vedr. salgsformidling, men også situationer hvor ejendomsmægleren har overtrådt forpligtelser vedr. køberrådgivning.

I den nye stk. 3 (den nuværende stk. 2) fremgår det, at nævnet kan "... begrænse den pågældendes adgang til at udøve ejendomsformidling eller frakende ejendomsmægleren godkendelsen...". Det foreslås at denne formulering ændres til: "... begrænse eller frakende den pågældendes adgang til at udøve ejendomsformidling eller udøve rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom samt frakende ejendomsmægleren godkendelsen...". På denne måde sikres det, at såfremt en mægler mister sin titel, vil vedkommende også miste adgangen til at udøve salgsformidling/køberrådgivning. Alternativt kan der laves en formulering, så vedkommende enten mister både titel og retten til at udøve – eller kun mister sin titlen. DE foretrækker dog den førstnævnte mulighed.

§ 64 skal evt. tilrettes i forbindelse med ovenstående.

Ad § 53a – lovforslagets § 1, nr. 33:

Bestemmelsen omhandler, at en person, der har ubetalte bøder, kan fratages retten til at udøve ejendomsformidling. Bestemmelsen er formuleret, så den kun gælder fsva. situationer, hvor en ejendomsmægler har overtrådt forpligtelser vedr. salgsformidling. Den bør omformuleres, så den også gælder i situationer, hvor ejendomsmægleren har overtrådt forpligtelser vedr. køberrådgivning.

Ad lov om juridisk rådgivning – lovforslagets § 2, nr. 1:

DE og FBRT finder det essentielt, at forholdet til lov om juridisk rådgivning (LJR) er klart defineret i lovgivningen.

Ændringsforslaget til LJR bør imidlertid mere generelt afspejle, at LOFE's konkrete bestemmelser om køberrådgivning (herunder den kommende bekendtgørelse) har forrang i forhold til LJR i det omfang, at der er uoverensstemmelser mellem de to regelsæt, og at LJR udfylder/supplerer retstilstanden, hvor det ikke er tilfældet. Dette vil også være i overensstemmelse med det almindelige juridiske retsanvendelsesprincip *lex specialis*.

Vi finder det i den forbindelse unødigt vidtgående generelt at undtage lovens § 3 for erhvervsmæssig juridisk rådgivning ydet af ejendomsmæglere, og dermed fratage Forbrugerombudsmandens tilsynskompetence på området. Tanken med en sektorbestemt bekendtgørelse på området for køberrådgivning har været at stille større krav og målrette reguleringen på en fornuftig måde til den praktiske virkelighed, når der ydes køberrådgivning, ikke at slække på tilsynsmulighederne.

Det bemærkes i den forbindelse, at der er forskellige hensyn og formål for henholdsvis de civilretlige klagemuligheder og forbrugernes mulighed for i enkeltsager, hvor der er retlig interesse, at indbringe sager for Disciplinærnævnet, contra et offentligt tilsyn, som har mulighed for at gribe ind mere generelt.

Ad ikrafttrædelsestidspunkt – lovforslagets § 3:

DE og FBRT er tilfredse med at lovforslagets bestemmelser træder i kraft den 1. januar 2024, da vi på denne måde får god tid til at implementere reglerne i branchen.

Fsva. bestemmelsen i § 3, nr. 2 om, at den nye bestemmelse i § 28, stk. 2, 2. pkt. (lovforslagets § 1, nr. 18) først skal træde i kraft den 1. januar 2028, skal vi dog bemærke, at vi anser, at det vil være muligt at lade bestemmelsen træde i kraft på et tidligere tidspunkt, f.eks. den 1. januar 2025.

Særligt vedr. § 27:

DE opfordrer til, at der indsættes et nyt stk. 2, som præciserer, at ejendomsmæglerens værdiansættelse forudsætter en *fysisk besigtigelse* af ejendommen, idet følgende fremgår af lovbemærkningerne til § 27:

“Det må som udgangspunkt antages at være i strid med god ejendomsmæglerskik, hvis ikke ejendomsmægleren i forbindelse med værdiansættelse foretager en fysisk besigtigelse af ejendommen, jf. kendelse (103-2009) fra Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere afsagt i 2011, hvor nævnet udtaler, at: »Nævnet finder det særdeles kritisabelt og i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede har foretaget en vurdering af ejendommen uden forinden at have besøgt den.«”

DE finder, at det til enhver tid er nødvendigt at foretage en fysisk besigtigelse af ejendommen for at sikre, at der bliver lavet korrekt værdiansættelse til forbrugeren.

Dette skyldes, at ejendommens fysiske stand, fremtoning og beliggenhed i forhold til omgivelserne har en meget stor betydning, når ejendommen skal værdiansættes, da det er køberens samlede indtryk af ejendommen, som de får, når de kommer ud på en fremvisning, der er afgørende for, hvilken pris køberen er villig til at betale for ejendommen. Dette gælder både i forhold til de indvendige og de udvendige forhold. Såfremt man udelukkende baserer sin værdiansættelse af ejendommen ud fra ejendommens dokumenter, samt en beskrivelse og diverse billeder fra sælger, vil man ikke selv kunne vurdere, hvordan det samlede indtryk er. Der er desuden stor risiko for, at den beskrivelse og de billeder, som sælgeren fremlægger, tegner et mere positivt billede af ejendommen, end hvad forholdene i virkeligheden er. Dette med henblik på at få så høj en værdiansættelse fra ejendomsmægleren som muligt.

Der vil være en overordentlig stor risiko for, at der er informationer/forhold, som ikke opdages af ejendomsmægleren som f.eks. støj, lugt, og som der derfor ikke tages højde for i værdiansættelsen, hvis ejendommen værdiansættes uden fysisk besigtigelse.

Alternativt opfordrer DE til, at der indsættes et nyt stk. 2, som bestemmer, at det udtrykkeligt skal fremgå af aftalen med forbrugeren, såfremt ejendomsmægleren ikke har foretaget en fysisk besigtigelse af ejendommen. Dette for at sikre, at forbrugeren kan tiltræde aftalen på et veloplyst grundlag. Dette alternativ kan Forbrugerrådet Tænk tillige støtte op om.

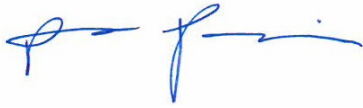
Særligt vedr. § 32, stk. 2 og § 33, stk. 2:

§ 32, stk. 2 blev ændret ved seneste ændring af lov om formidling af fast ejendom tilbage i 2014/2015, men har desværre været genstand for uklarhed om, hvad der skal til for at ejendomsmægleren er berettiget til vederlag i denne situation. Uklarheden ses tillige ved en nærmere gennemgang af både klagenævnspraksis og domspraksis. Senest med de to sager, som ved tredjeinstansbevilling blev afgjort for Højesteret. (BS-19083/2021-HJR og BS-19080/2021-HJR).

Vi skal derfor opfordre til at genbesøge bestemmelsens ordlyd og bemærkninger med henblik på at skabe større klarhed over, i hvilke situationer ejendomsmægleren vil være berettiget til at kræve vederlag. Dette for at sikre, at der for både forbrugeren og ejendomsmægleren kommer større klarhed om reglerne, og at bestemmelsen i praksis rammer de situationer, som er tilsigtet, og fører til rimelige resultater for begge parter.

Tilsvarende problematik gør sig gældende for § 33, stk. 2, hvor det er uklart efter hvilke principper og i hvilken størrelsesorden et "rimeligt vederlag" skal fastsættes. Således henvises i forarbejder på den ene side til et maksimum på ¼, men på den anden side til en række kriterier, som efter klagenævnspraksis ofte fører til vederlagt på 50 % eller mere. På samme måde skal vi derfor opfordre til, at også denne bestemmelse genbesøges for en mere klar retsstilling for begge parter.

Med venlig hilsen



Anders Palmkvist
VICEDIREKTØR
Advokat og ejendomsmægler
Juridisk- og mæglerfaglig afdeling

Islands Brygge 43
2300 København S
Tel: 32 64 45 94
Mail: aps@de.dk



Jakob Steenstrup
Seniorjurist/Senior legal adviser

Ryesgade 3A, 2. th.
2200 København S.
Tlf. 7741 7716
Mail: jas@fbr.dk

Michael Aske Alexis Jepsen

Fra: Dansk Arbejdsgiverforening <DA@da.dk>
Sendt: 22. februar 2023 12:46
Til: Michael Aske Alexis Jepsen
Emne: SV: Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere)

Kære Michael Aske Alexis Jepsen

Ovennævnte falder uden for DA's virkefelt, og vi ønsker ikke at afgive bemærkninger.

Med venlig hilsen

Hjørdis de Stricker
Chefsekretær

Fra: Michael Aske Alexis Jepsen <MicJep@erst.dk>
Sendt: 22. februar 2023 12:11
Emne: Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere)

Se vedhæftede materiale om udkast til ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere).

Materialet kan ligeledes findes på Høringsportalen: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/67223>

Erhvervsstyrelsen imødeser eventuelle bemærkninger til udkastet **senest fredag den 3. marts 2023, kl. 12.**

Bemærkninger og eventuelle spørgsmål kan rettes til:

Michael Aske Alexis Jepsen, micjep@erst.dk, tlf. 3529 1186

Med venlig hilsen

Michael Aske Alexis Jepsen
Fuldmægtig

ERHVERVSSTYRELSEN
Erhvervsret

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Telefon: +45 35 29 10 00
Direkte: +45 35 29 11 86
E-mail: [MicJep@erst.dk](mailto:micjep@erst.dk)
www.erhvervsstyrelsen.dk

ERHVERVS MINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på erhvervsstyrelsen.dk.

Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på Virk.

Michael Aske Alexis Jepsen

Fra: Hanne Aaskov Paroli <HAPA@kl.dk>
Sendt: 23. februar 2023 09:41
Til: Michael Aske Alexis Jepsen
Cc: Hanne Aaskov Paroli
Emne: Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere)

Kære Michael Aske Alexis Jepsen

KL har ingen bemærkninger til den fremsendte "Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere)".

Med venlig hilsen

Hanne Aaskov Paroli

Chefsekretær
Jura & EU



Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København

D +45 3370 3495
E HAPA@kl.dk

T +45 3370 3370
W kl.dk

Fra: Michael Aske Alexis Jepsen <MicJep@erst.dk>

Sendt: 22. februar 2023 12:10

Emne: Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere)

Ekstern mail

Se vedhæftede materiale om udkast til ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere).

Materialet kan ligeledes findes på Høringsportalen: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/67223>

Erhvervsstyrelsen imødeser eventuelle bemærkninger til udkastet **senest fredag den 3. marts 2023, kl. 12.**

Bemærkninger og eventuelle spørgsmål kan rettes til:

Michael Aske Alexis Jepsen, micjep@erst.dk, tlf. 3529 1186

Med venlig hilsen

Michael Aske Alexis Jepsen

Fuldmægtig

ERHVERVSSTYRELSEN
Erhvervsret

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Telefon: +45 35 29 10 00

Direkte: +45 35 29 11 86
E-mail: MicJep@erst.dk
www.erhvervsstyrelsen.dk

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på erhvervsstyrelsen.dk.

Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](#).

Michael Aske Alexis Jepsen

Fra: Jan Hempel <Jan.Hempel@politiforbundet.dk>
Sendt: 23. februar 2023 12:56
Til: Michael Aske Alexis Jepsen
Emne: VS: Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere)
Vedhæftede filer: Høringsbrev.pdf; Høringsliste.pdf; Udkast til Forslag til ændring af lov om formidling af fast ejendom.pdf

Til Erhvervsstyrelsen.

Politiforbundet har ingen bemærkninger til høringen.

Politiforbundets jr.nr. 2023-00244.

Med venlig hilsen

Jan Hempel
Forbundssekretær



Gammel Kongevej 60, 11. sal
DK-1850 Frederiksberg

Tlf. +45 3345 5965

E-mail mail@politiforbundet.dk

Politiforbundet passer på dine data. Læs mere om vores behandling af dine oplysninger her <https://www.politiforbundet.dk/om-politiforbundet/politiforbundets-dataskyttelsespolitik>

Denne e-mail fra Politiforbundet kan indeholde fortroligt materiale. E-mailen er kun beregnet for ovennævnte modtager(e). Hvis du har modtaget e-mailen ved en fejl, beder vi dig venligst kontakte afsenderen og i øvrigt slette e-mailen, inkl. eventuelle kopier og vedhæftede dokumenter.
På forhånd tak

Henvendelser kan rettes skriftligt til Politiforbundet. Der kan sendes sikkert til mail@politiforbundet.dk. Det forudsætter dog, at du selv har adgang til at sende fra sikkermail.

Fra: Michael Aske Alexis Jepsen <MicJep@erst.dk>

Sendt: 22. februar 2023 12:10

Emne: Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere)

Se vedhæftede materiale om udkast til ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere).

Materialet kan ligeledes findes på Høringsportalen: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/67223>

Erhvervsstyrelsen imødeser eventuelle bemærkninger til udkastet **senest fredag den 3. marts 2023, kl. 12.**

Bemærkninger og eventuelle spørgsmål kan rettes til:

Michael Aske Alexis Jepsen, micjep@erst.dk, tlf. 3529 1186

Med venlig hilsen

Michael Aske Alexis Jepsen
Fuldmægtig

ERHVERVSSTYRELSEN

Erhvervsret

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Telefon: +45 35 29 10 00
Direkte: +45 35 29 11 86
E-mail: MicJep@erst.dk
www.erhvervsstyrelsen.dk

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på erhvervsstyrelsen.dk.

Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](#).

Michael Aske Alexis Jepsen

Fra: MJA029@politi.dk
Sendt: 3. marts 2023 13:24
Til: Michael Aske Alexis Jepsen
Emne: SV: Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere)

Kære Michael

HK Politiet og Anklagemyndigheden, har ingen bemærkninger til denne høring.

Ha en god weekend.

Med venlig hilsen

Mathias Hvid Dalgaard Jakobsen
Formand HK Politiet og Anklagemyndigheden

Tlf: (+45) 42 44 25 60
Mail: MJA029@politi.dk



Fra: Michael Aske Alexis Jepsen <MicJep@erst.dk>

Sendt: 23. februar 2023 12:32

Til: Jakobsen, Mathias Hvid Dalgaard (MJA029) <MJA029@politi.dk>

Emne: VS: Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere)

Kære Mathias Jakobsen

Erhvervsstyrelsen sendte i går udkast til forslag om ændring af lov om formidling af fast ejendom i høring, og jeg kan i dag forstå, at mailen desværre er fremsendt til den tidligere formand for Landsklubben HK Politiet og Anklagemyndigheden på mail JPE039@politi.dk.

Jeg genfremsender derfor høringen til dig.

Du er naturligvis velkommen til at kontakte mig, hvis du har spørgsmål eller bemærkninger.

Med venlig hilsen

Michael Aske Alexis Jepsen
Fuldmægtig

ERHVERVSSTYRELSEN
Erhvervsret

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Telefon: +45 35 29 10 00
Direkte: +45 35 29 11 86
E-mail: MicJep@erst.dk
www.erhvervsstyrelsen.dk

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på erhvervsstyrelsen.dk.

Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](#).

Fra: Michael Aske Alexis Jepsen

Sendt: 22. februar 2023 12:10

Emne: Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere)

Se vedhæftede materiale om udkast til ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. (Skærpelse af sanktionsmulighederne for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere).

Materialet kan ligeledes findes på Høringsportalen: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/67223>

Erhvervsstyrelsen imødeser eventuelle bemærkninger til udkastet **senest fredag den 3. marts 2023, kl. 12.**

Bemærkninger og eventuelle spørgsmål kan rettes til:

Michael Aske Alexis Jepsen, micjep@erst.dk, tlf. 3529 1186

Med venlig hilsen

Michael Aske Alexis Jepsen

Fuldmægtig

ERHVERVSSTYRELSEN

Erhvervsret

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø
Telefon: +45 35 29 10 00
Direkte: +45 35 29 11 86
E-mail: MicJep@erst.dk
www.erhvervsstyrelsen.dk

ERHVERVSMINISTERIET

Erhvervsstyrelsen er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om formål og lovgrundlag for databehandlingen på erhvervsstyrelsen.dk.

Hvis du sender følsomme oplysninger, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [Virk](#).