

Erhvervsstyrelsen
Att.: Michael Aske Alexis Jepsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

micjep@erst.dk og erst@erst.dk

Vesterbrogade 32
1620 København V

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

Dok.nr. D-2023-011666

15. marts 2023

Tillæg til hørings svar 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 er blevet opmærksom på, at Dansk Ejendomsmæglerforening nu udbyder kurser for sine medlemmer i rådgivning om og udarbejdelse af eksempelvis testamenter for boligsælgere- og boligkøbere.

I den forbindelse har man hos Danske Advokater overvejet, om denne form for rådgivning er i risiko for at falde ned mellem to stole, ved den forventede kommende ændring af formidlingsloven og lov om juridisk rådgivning.

I tillæg til Danske Advokaters hørings svar, fremsendes derfor disse supplerende bemærkninger.

”Juridisk rådgivning” vs. ”rådgivning i forbindelse med køb af fast ejendom”

Hvis den erhvervsdrivendes rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom har karakter af juridisk rådgivning, vil rådgivningen efter omstændighederne være omfattet af lov om juridisk rådgivning og bekendtgørelse nr. 684 af 22. juni 2006 om god skik for juridisk rådgivning.

Med lovforslaget foreslås anvendelsesområdet for formidlingsloven udvidet til også at omfatte erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Dette indebærer, at både lov om juridisk rådgivning med tilhørende bekendtgørelse og formidlingsloven med tilhørende bekendtgørelse vil finde anvendelse på erhvervsmæssig rådgivning eller bistand ydet i forbindelse med køb af fast ejendom. Efter Erhvervsministeriets opfattelse er denne retsstilling uhensigtsmæssig, hvilket Danske Advokater kan tiltræde, idet de nævnte regelsæt indeholder bestemmelser, der er indbyrdes modstridende i forhold til reguleringen af interessekonflikter, betroede midler og tilsyn.

Med henblik på at undgå uoverensstemmelser mellem lov om juridisk rådgivning og formidlingsloven har ministeriet foreslået, at der i formidlingsloven og i den tilhørende bekendtgørelse gennemføres en særskilt regulering af interessekonflikter, betroede midler og tilsyn ved juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom.

Ministeriet har derfor foreslået, at det i lovforslagets § 2 fastsættes, at § 2, stk. 6 og 7, i lov om juridisk rådgivning ikke omfatter erhvervsmæssig juridisk rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom, i det omfang der er fastsat særskilte regler herom. Endvidere har man foreslået, at det samme sted fastsættes, at § 3 i lov om juridisk rådgivning ikke omfatter ikke erhvervsmæssig juridisk rådgivning ydet af en godkendt ejendomsmægler.

Der er hermed formentlig en risiko for, at rådgivning omkring eksempelvis arv og testamente falder ned imellem de to regelsæt og dermed ned "imellem to stole". Det afhænger formentlig af, hvorvidt man anser rådgivningen som værende en del af rådgivningen "ydet i forbindelse med køb af fast ejendom". Det er et definitionsspørgsmål. Det er relevant at yde rådgivning omkring arv og testamente ved boligkøb, fordi boligen udgør så stort et aktiv, der vil falde i arv. Samtidig vil mange ugifte boligkøbere have behov for at få udarbejdet gensidigt testamente ved boligkøb. Det er på den anden side ikke en nødvendig del af et boligkøb, og boligkøbet kan sagtens gennemføres og afsluttes uden at man får udarbejdet testamente.

Hvis ejendomsmæglerens rådgivning tages ud af lov om juridisk rådgivning, og heller ikke anses for at være omfattet af reglerne om "rådgivning ydet i forbindelse med køb af fast ejendom", kunne noget tale for, at rådgivningen og arbejdet hermed reelt bliver undtaget fra begge regelsæt.

Af hensyn til forbrugerne, tilsynet med rådgivningen og de krav der må stilles til rådgivningen overfor forbrugerne, opfordrer Danske Advokater derfor til, at man tænker dette ind i det videre arbejde med lovudkastet, herunder at det beskrives i forarbejderne, således at det er tydeligt, hvilke kvalitetskrav og hvilket ansvar der er forbundet med at yde en sådan juridisk rådgivning, herunder om en sådan rådgivning vil høre under det ene eller det andet regelsæt og hvilke sanktionsmuligheder der reelt er, hvis ejendomsmægleren, der yder rådgivning om eksempelvis arv og testamente i forbindelse med boligsalg eller boligkøb, begår fejl og yder fejlbehæftet eller utilstrækkelig rådgivning.

Afsluttende bemærkninger:

Danske Advokater står altid gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen

Danske Advokater

Annette Lerche

Specialkonsulent

ale@danskeadvokater.dk

Kristian Dreyer

Advokat, Partner

Formand, Fagudvalg for fast

ejendom

ksd@galst.dk