



Folketinget Erhvervsudvalg

ERHVERVS MINISTEREN

8. maj 2023

Besvarelse af spørgsmål 1 ad L 90 stillet af udvalget den 17. april 2023 efter ønske fra Lars-Christian Brask (LA).

ERHVERVS MINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål:

Flere online-rådgivere, som i dag foretager værdiansættelse via 3D-scanninger af ejendomme og tilstandsrapporten, angiver, at formuleringen af § 49, stk. 2, vil umuliggøre deres forretning, fordi deres nuværende værdiansættelser nu kun vil betragtes som uforpligtende prisoverslag. Vil ministeren oplyse, om denne ændring af tilsigtet?

Tlf. 33 92 33 50
Fax. 33 12 37 78
CVR-nr. 10092485
EAN nr. 5798000026001
em@em.dk
www.em.dk

Svar:

Efter de gældende regler gælder der ikke en generel og ubetinget pligt for ejendomsmæglere til at foretage fysisk besigtigelse som led i værdiansættelse af ejendommen.

Det følger af § 27, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v., at ejendomsmæglere ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på salg skal angive hvilken kontantpris, ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Ved værdiansættelsen af ejendommen skal ejendomsmægleren bl.a. tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og stand. Derfor kræver værdiansættelse uden fysisk besigtigelse, at ejendomsmægleren ad anden vej er opmærksom på og bekendt med disse forhold. Det kan være i strid med god ejendomsmægleretik, såfremt en ejendomsmægler foretager værdiansættelse af en ejendom uden fysisk besigtigelse. Både Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og Erhvervsstyrelsen har derudover udtalt, at forbrugeren bør gøres opmærksom på, hvis der ikke foretages en fysisk besigtigelse af ejendommen i forbindelse med en værdiansættelse.

Lovforslaget medfører ingen ændring af disse regler.

I stedet foreslås det i lovforslaget, at der indføres lignende regler for værdiansættelse af en ejendom på vegne af en køber. For situationer, hvor køber ikke efterspørger en decideret vurdering af ejendommen, men alene et pristjek af salgsprisen indføres desuden en oplysningspligt, hvis der foretages et uforpligtende prisoverslag uden en fysisk besigtigelse.

På baggrund af debatten i forbindelse med 1. behandling af lovforslaget erkender jeg, at der på baggrund af tilføjelsen kan opstå tvivl om, hvorvidt en værdiansættelse kræver fysisk besigtigelse, og om oplysningsforpligtelsen også gælder ved værdiansættelse af en ejendom - både på køber- og sælgerside.

Jeg vil derfor fremsætte et ændringsforslag, således at gældende praksis i forhold til værdiansættelser i forbindelse med salg kommer til at fremgå klart af lovgivningen og præciseres i forhold til køb. Dermed vil det fremgå, at oplysningspligten også gælder ved værdiansættelse af en ejendom uden en fysisk besigtigelse, og uanset om den sker på vegne af køber eller sælger.

Værdiansættelse uden fysisk besigtigelse er således fortsat mulig, men der vil gælde en oplysningsforpligtelse i overensstemmelse med gældende praksis.

Med venlig hilsen

Morten Bødskov