

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 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 § 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