

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. (Skærpe 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 foreslående § 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 købererrådgiveren 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 købererrådgivning.

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. købererrådgivning.

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/købererrådgivning. 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. købererrådgivning.

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 købererrådgivning (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 købererrådgivning har været at stille større krav og målrette reguleringen på en fornuftig måde til den praktiske virkelighed, når der ydes købererrådgivning, 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 enkeltstager, hvor der er retlig interesse, at indbringe sager for Disciplinærnævnet, contra et offentligt retligt 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 klagenævnsspraksis 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 klagenævnsspraksis 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