

ejendomsformidlingsvirksomhed. Der henvises i øvrigt til afsnit 1 i de almindelige bemærkninger.

Med lovforslaget bliver der mulighed for, at enhver fysisk og juridisk person kan være ejer eller medejer af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Det gælder også udenlandske fysiske og juridiske personer. Med forslaget sker der imidlertid ingen ændringer med hensyn til, hvem der konkret må udøve ejendomsformidling over for danske forbrugere. Det vil fortsat kun være ejendomsmæglere, der er registrerede, jf. § 25, og advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven. Herved sikres forbrugerne en ordentlig beskyttelse.

Kvaliteten i ejendomsformidlingen sikres gennem organisatoriske krav i form af krav til den enkelte ejendomsformidler og til ledelsen af forretningsstedet. Dette krav findes allerede i den gældende § 8, stk. 5, hvoraf det fremgår, at ejendomsformidlingsaktiviteten skal forestås af en ansvarlig leder, som skal være ejendomsmægler eller advokat.

Den enkelte ejendomsformidler er i dag underlagt professionsansvar og krav om forsikring og sikkerhedsstillelse. Dette vil fortsat gælde for enhver ejendomsformidler, uanset hvilken ejendomsformidlingsvirksomhed denne er tilknyttet og uanset den bagvedliggende ejerkreds.

Klager over ejendomsformidlere vil som i dag kunne indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling og domstolene. Klager til nævnet kan angå samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne, herunder spørgsmål om god ejendomsmægleriskik. Ejere af ejendomsformidlingsvirksomheder er underlagt øvrig lovgivning, eksempelvis straffeloven. Derfor vurderes det ikke at være nødvendigt at stille særlige krav til ejerkredsen for at sikre en høj ydelseskvalitet og beskytte forbrugerne.

Til nr. 8.

Der er tale om konsekvensændringer som følge af lovforslagets § 1, nr. 5-7. Lovforslaget gennemfører en sontring mellem de, som konkret må udøve ejendomsformidling over for forbrugere, og de, som er ejere eller medejere af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Loven vil således fremover alene indeholde regler om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed, jf. dog forslaget § 1, nr. 6.

Det foreslås, at »i selskabsform« udgår af bestemmelsen. Det betyder, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om ejendomsformidlingsvirksomhed uanset virksomhedsform, jf. forslaget § 1, nr. 6. Ophævelse af ejerkravene nødvendiggør, at der fastsættes regler om daglig ledelse og formål m.v.

uanset virksomhedsform i lighed med den gældende bekendtgørelse nr. 996 af 14. december 1995 om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform.

Til nr. 9

Forslaget er en konsekvens af forslaget i § 1, nr. 5 og 7. Lovforslaget gennemfører en sontring mellem de, som konkret må udøve ejendomsformidling over for forbrugere, og de, som er ejere eller medejere af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Loven vil således fremover alene indeholde regler om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed, jf. dog forslaget § 1, nr. 6.

Til nr. 10

Den gældende bestemmelse i § 8, stk. 6, indeholder en mulighed for at fortsætte driften af en ejendomsformidlingsvirksomhed efter formidlerens død, konkurs m.v., uanset at kravet i stk. 1, ikke er opfyldt. Muligheden gælder indtil 1 år efter dødsfaldet, konkursdekretets afsigelse eller værgemålets iværksættelse.

Som følge af forslaget om at ophæve ejerbegrænsningerne i § 8, stk. 4, 1. pkt., jf. forslaget § 1, nr. 7, foreslås det at ophæve bestemmelsen i § 8, stk. 6. Fremover vil enhver kunne eje en ejendomsformidlingsvirksomhed, og der er således ikke behov for en undtagelsesbestemmelse svarende til den gældende, ligesom der ikke er behov for en 1-års frist med henblik på afvikling eller afhændelse.

Som i dag gælder dog kravet om, at ejendomsformidlingsvirksomheden skal være ledet af en ejendomsmægler eller advokat, jf. § 8, stk. 5. Det betyder, at der i situationer, hvor der kun er knyttet én ejendomsformidler til virksomheden, må tilknyttes en ny ejendomsformidler i tilfælde af dennes død, konkurs m.v., hvis formidlingsvirksomheden ønskes fortsat. Ellers må der ske afvikling eller afhændelse af virksomheden.

Til nr. 11

Overskriften foreslås ændret fra »Vederlag efter regning« til »Formidlingsaftalen«. Denne overskrift anses for at være mere beskrivende for indholdet af bestemmelsen, der i hovedsagen stiller krav til indholdet af formidlingsaftalen. Det er ikke hensigten at ændre på muligheden for at aftale vederlag efter regning. En sådan aftale vil som i dag kunne indgås i henhold til bestemmelsen.

Er der aftalt resultatafhængigt vederlag efter § 11, vil dette som i dag skulle fremgå af formidlingsaftalen.