

Til nr. 6

Forberedelse af en ejendomshandel indebærer, at der skal foreligge et dokumentationsunderlag omfattende f.eks. oplysning om tinglyste forhold, restgældsoplysninger fra kreditforeninger, oplysninger fra kommunen om ejendommens forhold, oplysninger om ejerlejligheder fra administrator. Foreligger de nødvendige oplysninger ikke i en dokumenterbar, utvivlsom form, må de fremskaffes i en sådan form hos vedkommende. Arbejdet hermed er en del af formidlingsopdraget og kan således efter lovforslagets § 11, stk. 3, kun kræves betalt som en del af vederlaget for dette. Indhentelse af sådanne oplysninger og attester fra tredjemand kan imidlertid være belagt med et gebyr eller tilsvarende.

Den foreslåede ændring giver Erhvervs- og Selskabsstyrelsen hjemmel til at bestemme, at det kan aftales, at eventuelle gebyrer m.v., som skal betales til udstederen af sådant dokumentationsmateriale, kan kræves betalt særskilt.

Til nr. 7

Hensynet bag den foreslåede ændring er at styrke varetagelsen af især købers interesser. Ændringen fastslår en henvisningspligt for formidlere, såfremt en part ikke bistås af egne rådgivere. Der er alene tale om en pligt til at påpege et rådgivningsbehov og således ikke en pligt til faktisk at engagere en rådgiver. Der er heller ikke tale om, at henvisning skal ske til en bestemt kategori af rådgivere.

Til nr. 8

Sikkerhed for forbrugere ved handel med fast ejendom er et væsentligt formål med loven. Det er af helt afgørende betydning, at forbrugere kan indrette sig i tillid til rigtigheden af professionelle ejendomsformidlers værdiansættelse og beregning af salgsprovenu og ejerudgift. Når formidlerens oplysninger på disse centrale punkter ikke er korrekte, er formidleren nærmere end forbrugeren til at bære risikoen og langt bedre i stand dertil, fordi risikoen via prissætning og forsikring kan fordeles til en marginalomkostning spredt ud på et stort antal opdrag.

Den foreslåede ændring beskytter den tillid og forventning til korrektheden, som private forbrugere med føje har i kraft af, at oplysning-

gerne er af den nævnte karakter og hidrører fra en professionel erhvervsudøver på området.

Det foreslås, at forbrugeren har krav på godtgørelse, hvis forbrugeren i god tro har indrettet sin økonomi i tillid til formidlerens beregning af salgsprovenu (sælger) eller ejerudgift (køber), og formidlerens beregning er forkert til skade for vedkommende. Formidleren må i givet fald godtgøre forbrugeren forskellen.

Godtgørelse af »forskellen« ved ejerudgiften må imidlertid fastsættes skønmæssigt, jf. herved Højesterets dom af 13. april 1981, UFR 1981 s. 410. Denne godtgørelse skal ikke give køberen mulighed for til evig tid at blive boende til den »rigtige« udgift, men alene kompensere i rimeligt omfang under hensyn til indrettelsesbetragtningen og omdisponeringsmulighederne.

Der skal ligeledes ydes en godtgørelse, hvis forbrugeren i god tro med rimelighed har disponeret i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse foretaget af formidleren og denne afviger væsentligt fra, hvad den burde være efter reglen i § 3. Værdiansættelsen danner grundlag for aftalen om udbudspris, men udbudsprisen siger intet om den tilgrundliggende værdiansættelse. I øvrigt bliver det sværere at bevise, at der er tale om en afvigelse som angivet i bestemmelsen, jo længere tid der går.

At afvigelsen skal være væsentlig, vil sige, at der skal foreligge et markant værdispring i forhold til den relevante ydergrænse for det skøn, som værdiansættelsen er udtryk for. Den forskel, som kan forlanges erstattet, fastsættes skønmæssigt ud fra den nævnte ydergrænse.

Udtrykket »godtgørelse« er valgt frem for »erstatning« for at markere, at forbrugers krav udløses i kraft af skuffelsen af den rimelige forventning, som bør beskyttes, uden at det er nødvendigt at tage stilling til, om der foreligger et sådant tab, som ud fra et culpasympunkt ville kunne forlanges erstattet.

Til nr. 9 og 10

Når de finansielle virksomheder ikke kan eje ejendomsformidlingsvirksomhed, bliver lovforslagets § 28 til dels overflødig. Den tilbageværende del om pligten til at skilte med ejendomsformidlingsvirksomheds forbindelse til en finansiell virksomhed, der er leverandør