

F. t. l. vedr. omsætning af fast ejendom m.v.

midlingsaftalen fastsat et særskilt vederlag for afsluttende købsforhandlinger og udfærdigelse af købsaftale, skal forbrugeren ikke betale for denne ydelse, hvis ejendommen ikke bliver solgt.

De nærmere krav til specifikationen af formidlingsaftalen vil blive indsat i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen.

Til nr. 5

Den foreslåede ændring er en konsekvens af ændringen i forslaget § 1, nr. 4.

Til nr. 6

Ændringen er en konsekvens af den foreslåede ændring i forslaget § 1, nr. 7.

Til nr. 7

Den foreslåede ændring er et resultat af, at det hidtil gældende krav om resultatafhængigt vederlag, dvs. intet salg - ingen regning, ophæves. Hermed gennemføres Idégruppens forslag B5: Aftalefrihed med mulighed for resultatafhængigt vederlag. Denne ændring af § 11, stk. 1, medfører således, at det nu bliver frivilligt, om det resultatafhængige vederlag aftales mellem parterne. Hermed kan der tages hensyn til, om den enkelte ejendom er let eller svær at omsætte. Ejere af let-omsættelige ejendomme vil kunne vælge at betale efter tidsforbrug og modtagne ydelser. Dermed vil ejerne kunne undgå at skulle betale for formidlerens for-gæves afholdte omkostninger til andre ejendomme, der ikke var salgbar.

Er det fastsat i formidlingsaftalen, at vederlaget kun skal erlægges, hvis der bliver indgået en købsaftale, finder de gældende regler fortsat anvendelse, således at formidleren kun kan betinge sig vederlaget under de i bestemmelsens stk. 1, nr. 1 eller 2, givne betingelser, som ikke er ændret.

Til nr. 8

Den foreslåede § 11 a gennemfører en del af Idégruppens forslag B3 om specifikation af formidlingshonorar. Indsættelsen af en ny paragraf skal ses i sammenhæng med det foreslåede specifikationskrav i formidlingsaftalen, jf. forslaget § 1, nr. 4. Ved at indsatte et specifikationskrav for vederlaget på den endelige regning, styrkes forbrugers muligheden for at overskue den omkostningsmæssige side af handlen.

Hvor parterne indgår en fastprisaf-tale, således at vederlaget udgør et fast beløb eller en procentsats af kontantprisen, vil det være af mindre betydning for forbrugeren at kende vederlaget for den enkelte ydelse. Derfor foreslås det, at en sådan specifikation på den endelige regning ikke er nødvendig i disse tilfælde.

Tilsvarende gælder ved en aftale om resultatafhængigt vederlag.

Det foreslås i stk. 2, at formidleren ikke må opkræve gebyr hos køber for fremvisning af ejendommen i forbindelse med ændring af indgået finansieringsaftale. Formålet hermed er bl.a. at sikre købers frie valg af finansiering og at sikre, at der ikke opstilles økonomiske hindringer for udøvelsen af dette valg. Det fastslås derfor, at det er en del af formidlerens salgsofdrag at fremvise ejendommen til potentielle købere og disses rådgivere. Dette gælder uanset om fremvisningen sker før eller efter, at en købsaftale er indgået. I de tilfælde, hvor sælger og mægler ikke har aftalt en sådan fremvisning som en del af vederlaget, må sælger selv fremvise ejendommen, hvis sælger skal undgå at betale mægleren vederlag. Da denne mulighed er til stede for sælger, vil en omvalgssituation med fremvisning kunne ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger, således som det er forudsætnings i § 18, stk. 2.

Til nr. 9

Det foreslås, at bemyndigelsen i § 17, stk. 3, til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen til at fastsætte nærmere regler om opdragets indhold skal give mulighed for indførelse af standardkøbsaftaler. Anvendelsen af standardkøbsaftaler skal ikke være obligatorisk. Det skal være muligt at fravige vilkårene, og det skal være muligt at anvende andre købsaftaler end standardkøbsaftaler. Der er således fortsat aftalefrihed. Køber og sælger skal fortsat kunne aftale de særlige vilkår, som den enkelte handel lægger op til. Fraviges standardvilkårene eller anvendes ikke standardkøbsaftaler, skal køber i så fald udtrykkeligt gøres opmærksom på, at der er tale om en undtagelse fra de sædvanlige vilkår.

Ved at indføre standardkøbsaftaler øges overskueligheden, og der vil sjældent opstå tvivl om de aftalte vilkår. Rådgivernes arbejde lettes tillige, da det skal fremgå tydeligt, hvis der er aftalt særlige vilkår. Standardvilkår kendes også i lejelovgivningen, som ligeledes har forbrugerbeskyttende sigte.

I standardkøbsaftaler kan fastsættes en klar risikofordeling baseret på princippet om, at køber bærer den finansielle risiko for indgåelse af handelsaftalen. Dermed undgås anvendelse af reguleringsklausuler. Aftalen kan i videst mulig omfang renses for vilkår om finansieringen, som udelukkende er et spørgsmål mellem køber og købers finansieringskilder.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan udstede bekendtgørelse om standardkøbsaftaler. Heri kan f.eks. opstilles de minimumskrav, som skal indgå i en standardkøbsaftale. Den nærmere udformning fastlægges