

Det er endvidere udbredt i ejendomsformidlingsbranchen, at ejendomsformidlere får provision og lignende fra samarbejdspartnere, og at der i det hele taget er et tæt samarbejde med især den finansielle sektor. Det er vigtigt, at forbrugerne gøres opmærksom på samarbejdsrelationerne, så de er klar over, hvilken egeninteresse ejendomsformidleren kan have i at anbefale et bestemt produkt frem for et andet, f.eks. en forsikring.

Konkurrencestyrelsens undersøgelse viser, at over halvdelen af forretningsstederne tilhører kæder, hvor ejendomsmæglerne mod provision er forpligtet til at fremme salget af produkter fra deres samarbejdspartnere. Udbredelsen af provision er således omfattende. Efter de gældende regler skal ejendomsformidleren oplyse forbrugeren, hvis vedkommende modtager provision m.v. samt evt. størrelsen. Endvidere skal det tilføjes til virksomhedens navn, hvem ejendomsformidleren samarbejder med.

Regeringen vil styrke gennemsigtheden, så prisen på de enkelte ydelser og oplysning om provisioner fremgår på en klar og tydelig måde.

Det foreslås på den baggrund, at alle ydelser som hovedregel skal prisfastsættes enkeltvis. Dog kan en grundpakke af kerneydelser, jf. den foreslåede § 17, prisfastsættes med en samlet pris. »Solgt eller gratis«-konceptet vil fortsat kunne udbydes.

Endvidere foreslås der indsat en hjemmel til, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler i en bekendtgørelse, om hvordan og i hvilken form det samlede vederlag skal oplyses. Hensigten med denne hjemmel er, at der skal fastsættes nærmere regler, som skal sikre, at det er klart og overskueligt for forbrugeren, hvad det samlede vederlag beløber sig til.

Det foreslås, at ejendomsformidleren har pligt til at give oplysninger om provisioner, rabatter og andet vederlag i formidlingsaftalen og i salgssopstillingen, således at sælger og køber på et tidligt tidspunkt bliver opmærksom på ejendomsmæglerens samarbejdsaftaler. Det foreslås endvidere, at ejendomsformidleren skal oplyse, hvorfra provisioner, rabatter og andet vederlag stammer.

2.2.4. Præcisering af rådgiverrollen

Efter den gældende bestemmelse i § 15 må ingen være formidler for begge parter i samme handel. Ejendomsformidleren må ikke optræde som repræsentant for både sælger og køber. Bestemmelsen fastlægger rammerne for formidlerens opgaver over for sælger og køber.

På det seneste har bestemmelsen og rækkevidden heraf givet anledning til tvivl. Højesteret fastslog i UfR 2004.1732 H fra den 1. april 2004, at det er i strid med bestemmelsen, at en ejendomsmægler, der repræsenterer sælger, indgår aftale med køber om for dennes regning at skrive skøde, inden sælger har accepteret købsaftalen. Højesteret udtalte afslutningsvis, at der ikke var taget stilling til, om en ejendomsformidler, der er antaget af sælgeren, er berettiget til at indgå aftale med køber om berigtigelse af handlen for denne, når aftalen herom først indgås efter, at købsaftalen er indgået.

Efter Højesterets dom har der endvidere været en række kendelser for Klagenævnet for Ejendomsformidling om spørgsmålet.

På ovennævnte baggrund foreslås det at lave en præcisering af bestemmelsen i relation til formidlers habilitet i forhold til sælger og køber og kravet om iagttagelse af god ejendomsformidlingsskik. Det betyder, at det ikke er tilladt for en ejendomsformidler for sælger at indgå aftale om berigtigelse med køber, før den endelige købsaftale er indgået.

2.2.5. Ophævelse af annonceringskrav

De gældende krav til oplysning i annoncer og andet materiale er meget detaljerede. Der skal bl.a. oplyses om antal værelser og etager, hvilket i praksis har virket ufleksibelt f.eks. ved beskrivelse af lejligheder. Generelt er det i markedets og de professionelle aktørers egen interesse at beskrive en ejendom så præcist som muligt, hvorfor oplysningernes omfang og karakter bliver reguleret af forbrugernes efterspørgsel på relevante oplysninger om ejendommene. Annoncering er omfattet af markedsføringsloven, og det vurderes, at bestemmelserne heri er tilstrækkelige til at sikre forbrugerne den fornødne beskyttelse. Det foreslås derfor at ophæve kravene til annoncering.

Baggrunden for forslaget er et ønske fra ejendomsformidlerne om at gøre det mere fleksibelt at beskrive ejendommen individuelt i annoncer frem for efter offentligt tilrettelagte skabeloner.

Ingen af de undersøgte lande, Sverige, Norge, Holland, Storbritannien og Tyskland, har reguleret kravene til annoncering.

2.2.6. Digitalisering

Det foreslås at give Erhvervs- og Selskabsstyrelsen hjemmel til at bestemme, at ansøgning om optagelse i ejendomsmæglerregistret og kommunikation med ejendomsmæglerne om bortfald, genoptagelse m.v. kan eller skal ske elektronisk. Hjemlen omfatter også advokaters registrering som ejendomsformidlere. Det