

Ændringen hænger sammen med, at ejendomsformidleren som udgangspunkt skal prissætte alle enkeltydelserne i en ejendomsformidling, både når der er aftalt vederlag efter regning og resultatafhængigt vederlag, jf. bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 12 og 14.

Til nr. 12

Efter den gældende bestemmelse i § 10, stk. 1, 3. pkt., kan ejendomsformidleren undlade at specificere vederlag for hver enkelt ydelse i formidlingsopdraget, hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag (»Solgt eller gratis«). Dette foreslås ændret, så ejendomsformidleren fremover kun kan undlade særskilt specificering af de obligatoriske ydelser, som fremgår af den foreslåede § 17, stk. 1. Dog skal der i så fald oplyses et samlet vederlag for disse ydelser. Herudover skal alle øvrige ydelser fremover prissættes særskilt. Det gælder også ydelser, som ikke nævnes særskilt i loven, f.eks. markedsføring og fremvisning.

Forslaget er begrundet med, at forbrugerne i størsteparten af de bolighandler, der indgår i dag, vælger »Solgt eller gratis«. Ved denne vederlagsform kan ejendomsformidleren helt undlade at specificere vederlaget for ydelserne. Med lovforslaget får forbrugeren et bedre indblik i, hvordan det samlede beløb er fremkommet og sammensat, når der er aftalt »Solgt eller gratis«. Dette giver større gennemsigtighed og forventes at give forbrugeren en bedre position ved forhandlingen om størrelsen af det samlede vederlag.

Forslaget ændrer ikke ved, at der kan aftales »Solgt eller gratis« efter lovens § 11 for alle ydelserne i formidlingsaftalen. Forslaget har kun betydning for specificeringen af vederlaget for ydelserne.

Hvis der er aftalt vederlag efter regning, skal vederlaget for de enkelte delydelser, herunder de ydelser, der nævnes i § 17, stk. 1, fortsat oplyses. Der tilsigtes således ingen ændring for de forbrugere, der vælger vederlag efter regning.

Til nr. 13

Den gældende § 10, stk. 2, 1. pkt. giver hjemmel til at fastsætte regler om formidlingsaftalens indhold. Hjemmelsbestemmelsen foreslås udvidet, så bestemmelsen giver hjemmel til, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om, hvor og hvordan det samlede vederlag skal specificeres i formidlingsaftalen, så forbrugeren ikke som i dag skal sammenstykke forskellige oplysninger i formidlingsaftalen for at beregne det samlede vederlag.

Dette er begrundet i et ønske om, at det samlede vederlag skal fremgå tydeligt og overskueligt for forbrugeren. Hjemlen vil også give mulighed for at fastsætte

regler om, at ejendomsformidleren skal oplyse om, hvilke ydelser i formidlingsaftalen der efter loven er henholdsvis obligatoriske og frivillige.

Til nr. 14

Forslaget til ændring af § 11 a, stk. 1, 2. pkt., er en konsekvens af forslaget § 1, nr. 12, så de to bestemmelser, som omfatter henholdsvis formidlingsaftalen og opgørelsen af det endelige vederlag, fortsat harmonerer. Udgangspunktet er, at der både ved vederlag efter regning og resultatafhængigt vederlag skal oplyses om vederlaget for hver enkelt ydelse ved opgørelsen af det endelige vederlag. Ved resultatafhængigt vederlag kan opgørelsen for ydelserne i § 17, stk. 1, dog angives som et samlet vederlag, se bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 12.

Til nr. 15

Forslaget er en konsekvens af forslaget § 1, nr. 23, hvorefter der indsættes et nyt stykke i lovens § 18.

Til nr. 16

Den gældende bestemmelse i § 15 fastlægger det overordnede princip om, at ingen må være formidler for begge parter i samme handel. Herved forstås, at ejendomsformidleren ikke må optræde som repræsentant for både sælger og køber. Bestemmelsen fastlægger rammerne for formidlerens opgaver over for sælger og køber.

Bestemmelsen har givet anledning til tvivl i forhold til lovens § 9, der bestemmer, at formidleren skal drage omsorg for begge parter interesser. Af forarbejderne til § 9 fremgår, at formidleren skal udøve sin virksomhed med en afbalanceret hensyntagen til begge parter. Formidleren skal drage omsorg for begge parter interesser i overensstemmelse med lovens regler, og hvad der i øvrigt følger af kravet om god ejendomsformidlerskik. Dette indebærer dog ikke, at ejendomsformidleren skal være fuldstændig neutral og upartisk i sin virksomhed. Formidleren skal først og fremmest løse det hverv, som formidleren har fået af sin opdragsgiver.

Af forarbejderne til § 15 fremgår, at formidleren skal koncentrere sin indsats om sin parts behov, dog med skyldig hensyntagen til den anden part, jf. § 9. Det fremgår, at § 15 ikke indebærer, at det er forbudt for en formidler med salgsoptag at medvirke til at afslutte en bindende aftale, selv om køber vælger ikke at have egen rådgiver. Bestemmelsen forhindrer derimod, at formidleren i denne situation optræder som rådgiver for køberen om punkter, hvor parterne har modstående interesser.