

Det er en betingelse for lovligheden efter § 15, stk. 1, at en aftale med køber om udførelse af berigtigelsen først indgås, når formidleren har opfyldt sin forpligtelse til at varetage sælgers interesser. Berigtigelsesaftaler med køber kan derfor først indgås, efter at der foreligger en bindende købsaftale.

Klagenævnet for Ejendomsformidling har i flere tilfælde frakendt formidleren retten til vederlag i situationer, hvor der var indgået aftale med køber om udførelse af skødeskrivning m.v. inden købsaftalens indgåelse.

Højesteret har i en dom af 1. april 2004, jf. UFR 2004. 1732 H, fradømt en formidler salæret som følge af tilsidesættelse af forpligtelser efter lov om omsætning af fast ejendom. I sagen havde formidleren indgået aftale med køber om berigtigelse af handlen for denne, inden sælger accepterede købsaftalen. Højesteret bemærkede, 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 højesteretsdommen har Klagenævnet for Ejendomsformidling afsagt yderligere kendelser, hvor formidlere er blevet frakendt retten til vederlag som følge af berigtigelsesaftaler indgået med køber.

På ovennævnte baggrund foreslås det at lave en generel præcisering af § 15 i relation til formidlerens habilitet i forhold til sælger og køber og kravet om iagttagelse af god ejendomsformidlingsskik.

Det foreslås i *stk. 2* at fremhæve, at formidleren som udgangspunkt er opdragsgivers (sælgers) repræsentant, og at formidleren som udgangspunkt skal varetage sin opdragsgivers (sælgers) behov og interesser.

Da formidleren efter loven både skal varetage sælgers og købers interesser foreslås det tilføjet i *stk. 2, 2. pkt.*, at formidleren skal udøve sin virksomhed med hensyntagen til den anden part (køber).

Sikringen af den anden parts interesser skal ske ved, at formidleren henviser parten til at søge egen rådgiver. Derfor videreføres bestemmelsen om, at formidleren skal rådgive den anden part om behov og mulighed for at søge egen rådgiver, jf. *stk. 2, 3. pkt.* Denne bestemmelse vil f.eks. komme til anvendelse, hvis sælger ikke udbyder ejendommen med finansieringsforslag. Her skal formidleren rådgive køber om behov og mulighed for at søge egen rådgivning om finansieringen.

På baggrund af sagerne ved Klagenævnet for Ejendomsformidling og Højesterets dom af 1. april 2004 foreslås det præciseret i *stk. 3*, at formidleren først efter indgåelse af bindende købsaftale kan indgå aftale

om at bistå den anden part med opgaver af ekspeditions-mæssig karakter i forbindelse med handlens berigtigelse.

Det præciseres herved, at det ikke er tilladt for en formidler, som er formidler for sælger, at indgå aftale om berigtigelse med køber, inden der er indgået en endelig købsaftale. Det gælder også mundtlige aftaler. Bestemmelsen kan ikke fraviges ved sælgers underskrift på en købsaftale, hvoraf det fremgår, at formidler efterfølgende skal berigtige handlen for køber.

Præciseringen skal sikre, at ejendomsformidleren ikke på samme tid optræder som repræsentant for både sælger og køber. Herved forhindres det, at ejendomsformidleren kan have en økonomisk interesse i, at ejendommen sælges til en bestemt køber. Endvidere skal præciseringen modvirke, at sælger kan betvivle, at ejendomsformidleren varetager sælgers interesser.

Det foreslås, at muligheden efter stk. 3 kun skal omfatte opgaver af ekspeditions-mæssig karakter i forbindelse med handlens berigtigelse. Det kan være opgaver i forbindelse med tinglysning af dokumenter m.v. Det kan ikke udelukkes, at der efter købsaftalens indgåelse kan opstå situationer, hvor parterne har modsatrettede interesser, og hvor ejendomsformidleren derfor ikke kan berigtige handlen, da opgaven i så fald ikke længere er af ekspeditions-mæssig karakter, men af rådgivnings-mæssig karakter. I de tilfælde må der antages en anden rådgiver end ejendomsformidleren.

Til nr. 17

Efter lovens § 16, stk. 3, gælder oplysningspligten om provision m.v. efter § 7, stk. 2, også for ejendomsformidlere, der er omfattet af lovens kapitel 3. For ejendomsformidlere fremgår det af § 16, stk. 2, jf. stk. 3, at formidleren skal give opdragsgiver oplysning herom i formidlingsaftalen. For den anden part skal formidleren give skriftlig oplysning herom samtidig med, at denne part forelægges de vilkår eller forhold, som formidleren har en særlig interesse i. Disse regler kan i dag betyde, at køber først får information om økonomiske og personlige interesser i købsaftalen.

For at øge gennemsigtigheden for køber foreslås det, at der indsættes et nyt punktum i § 16, *stk. 2*, hvorefter en formidler med opdrag for sælger også skal oplyse om provisioner, rabatter og andet vederlag i salgssopstillingen, som har relevans for køber, jf. 1. pkt. i *stk. 2*.

Til nr. 18

Forslaget til ændring af § 16, *stk. 3*, er en præcisering af den gældende bestemmelse. Den gældende bestemmelse nævner alene ordet »provision«. Dette er også tilfældet for den gældende § 7, *stk. 2*. Ifølge