

ring på virksomhedsniveau vil omfatte de opgaver, som enhver ansat, herunder en ejendomsformidler, udfører i en ejendomsformidlingsvirksomhed og ligger således i forlængelse af det nuværende forsikringskrav. Forsikringen skal således også dække virksomhedens øvrige ansatte, der bistår i forbindelse med udøvelse af ejendomsformidlingsopgaver uden at være ejendomsformidler i lovens forstand, eksempelvis en person, der fremviser boliger.

Manglende overholdelse af forsikringspligten vil blive sanktioneret med bødestraf, jf. lovens § 32, stk. 1.

Til nr. 3

Med den foreslåede ændring tydeliggøres det, at købere og sælgere af fast ejendom, hvis de vælger professionel bistand, skal have hver sin repræsentant. Bistand omfatter samtlige forhold i en bolighandel, herunder også forhold af rent ekspeditionsmæssig karakter. Herved søger man at sikre, at der ikke opstår interessekonflikter. Den foreslåede ændring mødekommer et ønske fra både Forbrugerrådet og Danske BOLIGadvokater. Som en konsekvens af de foreslåede ændringer af § 15, stk. 1 og 2, udgår den foreslåede affattelse af § 15, stk. 3.

Til nr. 4

Udgangspunktet i lov om omsætning af fast ejendom er, at ejendomsformidleren kun må repræsentere den ene part i en ejendomshandel. Dette er fastslået i lovens § 15, som indeholder et forbud mod dobbeltrepræsentation.

Loven har siden dens ikrafttræden i 1994 været fortolket således, at det ikke er strid med forbuddet, at formidleren hjælper den anden part (typisk køber) med rent ekspeditionsmæssige opgaver som f.eks. tinglysning, når købsaftalen er afsluttet med sælger. Dette vil ofte være fordelagtigt for køber, da formidleren kender sagen.

Højesteret har i en afgørelse fra den 2. april 2004 fastslået, at det var i strid med forbuddet at indgå en aftale med køber om ekspeditionsmæssige opgaver, *inden* handelen var afsluttet med sælger. Derimod blev der ikke taget stilling til, om formidleren kunne indgå denne aftale *efter* handelens afslutning.

Med lovforslaget er det tydeliggjort, at det er muligt for sælgers formidler at hjælpe den anden

part (køber) med ekspeditionsmæssige opgaver, efter at der er indgået en bindende købsaftale. Formuleringen kan dog give anledning til tvivl om, hvorvidt formidleren først må indgå aftale med køber efter, at fortrydelsesfristen i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. er udløbet.

Det foreslås på den baggrund at præcisere i § 15, stk. 3, at formidleren først må indgå aftale med den anden part, når der foreligger en bindende købsaftale, som ikke kan fortrydes i henhold til lovgivningen herom. Herved menes købers ret i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. til senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse at fortryde købet. Hensigten med formuleringen er, at formidleren først kan indgå aftale – såvel mundtlig som skriftlig – med den anden part om berigtigelse af handelen, når fortrydelsesretten er udløbet. I perioden fra parternes underskrivelse af købsaftalen og frem til udløbet af fortrydelsesretten på 6 hverdage kan formidleren således ikke indgå aftaler med køber om berigtigelse af handelen. Herved undgås, at der opstår tvivl hos sælger om, hvorvidt ejendomsformidleren varetager sælgers interesser. Samtidig får køber tid til at overveje, om køber vil fastholde eller fortryde købet. Endvidere får køber tid til valget af en eventuel rådgiver i forbindelse med berigtigelsen.

Til nr. 5 og 8

Den foreslåede ændring betyder, at de gældende regler vedrørende finansieringsforslag oprettholdes. Ejendommen skal således fortsat udbydes med oplysning om indestående lån, der kan overtages, og med brutto/nettoplysninger samt forslag til finansiering. Der skal desuden oplyses om mindst to andre relevante finansieringsmuligheder, som skal fremgå af et dokument, der er adskilt fra salgspstillingen. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom.

Til nr. 6

Efter de gældende regler skal ejendomsformidleren udarbejde minimum tre finansieringsforslag og beregne brutto- og nettoudgift ved udbud af fast ejendom. Kravet har haft til formål at give køber et indtryk af de konkrete udgifter forbundet med at eje og anvende ejendommen.