

den lovpligtige ansvarsforsikring og garantistillelse. Hidtil har bødeniveauet for overtrædelse af bestemmelsen ligget på mellem 5.000 kr. og 10.000 kr.

2.2.2. Hjemmel til at fastsætte regler om deponering og garantistillelse for købesummen

Ved køb af fast ejendom betaler køber typisk både depositum og stiller garanti for den resterende købesum, allerede når køber underskriver købsaftalen. På dette tidspunkt ved køber ofte ikke, om sælger efterfølgende vil acceptere og underskrive tilbudet, så aftalen bliver bindende.

Køber skal således ofte deponere et beløb hos ejendomsmægleren og stille en bankgaranti, før sælger har skrevet under på købsaftalen. Køber modtager ikke forrentning af de deponerede midler frem til overtagedesdagen, og køber afholder omkostningerne til garantistillelse før, at køber ved om handelen reelt bliver til noget.

Dette er særligt problematisk ved projektsalg, hvor sælger normalt først underskriver købsaftalen adskillige måneder efter køber. I projektsalg kan køber således bl.a. miste forrentning af det deponerede beløb over længere tid.

Sælger har imidlertid behov for at kunne sikre, at der er tale om seriøse købere. Det er ofte nødvendigt, at der er et vist omfang af seriøse købere, f.eks. købere til 60 pct. af boligerne i et projektbyggeri, før investorerne, herunder realkreditinstitutterne, er i stand til at beslutte, om byggeriet skal realiseres. Sådanne krav stilles ofte, når der er tale om en mindre entreprenør. Ved fastsættelse af regler for depositum og garantistillelse er det således vigtigt at sikre, at det private nybyggeri ikke hæmmes.

Samtidig er den nuværende procedure ved deponering og garantistillelse ofte uigennemsigtig for forbrugerne. Det er derfor nødvendigt at fastsætte regler, som skaber større gennemsigtighed omkring deponering og bankgaranti – både i almindeligt salg og i projektsalg - som tager hensyn til både sælgers og købers interesser.

Det foreslås derfor, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen får hjemmel til at fastsætte nærmere regler om depositum og garantistillelse for restkøbesummen, både i almindeligt salg og ved projektsalg. Den nærmere udformning af bekendtgørelsen vil ske med inddragelse af de relevante interessenter.

For så vidt angår krav om depositum vil reglerne medføre, at der fortsat er aftalefrihed med hensyn til, om køber ved projektsalg skal stille depositum, før sælger har skrevet under på købsaftalen. Reglerne vil imidlertid betyde, at sælger/mægler ikke ved alminde-

ligt salg må kræve depositum fra køber, før sælger har skrevet under. Både ved almindeligt salg og ved projektsalg vil køber få refunderet pengene med renter, hvis handelen ikke gennemføres. Gennemføres handelen, vil køber få pengene forrentet af sælger/mægler frem til overtagedesdagen. Reglerne vil blive udformet under hensyntagen til, at ejendomsmæglerens råden over de deponerede midlerne skal give køberne tilstrækkelig sikkerhed.

For så vidt angår garantistillelse skal reglerne sikre, at sælger – både ved almindeligt salg og ved projektsalg – ikke må kræve garantistillelse for restkøbesummen, før sælger har skrevet under på købsaftalen. Dette vil give sælger et incitament til at underskrive købsaftalen hurtigt, hvilket vil medvirke til, at køber ikke går rundt i uvished i lang tid. Ved projektsalg af endnu ikke opførte boliger skal sælger senest underskrive umiddelbart efter påbegyndelsen af støbning af fundament. Dette skal fremgå klart af købstilbuddet. Reglerne skal sikre, at køber ikke bliver pålagt unødige udgifter til garantistillelser i perioden op til, at sælger underskriver købsaftalen, uanset om der er tale om salg af eksisterende byggeri eller projektbyggeri.

2.2.3. Præcisering af reglerne om mæglerens udtræden som formidler i en ejendomshandel

Det følger af de gældende regler, at ingen må være formidler for begge parter i samme handel. Dette sikrer, at en formidler er loyal overfor sit opdrag, da ingen formidler kan varetage både købers og sælgers interesser i den samme ejendomshandel. Begge parter kan have brug for at have hver deres rådgiver. En formidler er desuden forpligtet til at rådgive den anden part i en hushandel om behov og mulighed for at søge egen rådgiver.

Det gælder derfor allerede i dag, at i tilfælde, hvor en formidler selv ønsker at erhverve en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge, skal formidleren udtræde af formidlingsaftalen for ikke at komme i loyalitetskonflikt med sælger. Dette fremgår endvidere af praksis fra både domstolene og Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Der har imidlertid i praksis været tvivl om, hvornår en formidler kan anses for at være udtrådt af en handel, da der ikke foreligger klare retningslinjer herfor. Det vurderes derfor at være hensigtsmæssigt at præcisere, hvornår udtræden skal anses for at være sket.

Det foreslås, at en formidler, der ønsker at købe en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge, skal udtræde af handelen ved skriftligt at opsiges formidlingsaftalen med sælger, frasige sig sit vederlag samt rådgive sælger om behov og mulighed for at søge an-