

den rådgiver. Først når disse dokumentationskrav er opfyldt, kan formidlerens udtræden anses for sket, og først herefter kan den tidligere formidler på lige fod med andre potentielle købere afgive bud på ejendommen uden at komme i konflikt med loven. Ejendomsformidlerens manglende efterlevelse af disse krav vil stride mod de helt grundlæggende betragtninger i loven om, at forbrugeren skal sikres klarhed og gennemskuelighed ved ejendomshandel.

2.2.4. Skærpelse af formidlers og rådgiveres oplysningspligt og flere standarddokumenter

En ejendomsformidler er i dag forpligtet til at oplyse begge parter i en handel om formidlerens særlige økonomiske eller personlige interesser i, om handelen indgås, eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom.

For at styrke gennemsigtigheden for forbrugerne, blev tidspunktet for oplysningspligten ved den seneste lovændring (lov nr. 605 af 24. juni 2005) fremrykket således, at oplysningerne skal gives til køber allerede i salgsopstillingen, og ikke først når køber forelægges de vilkår eller forhold, som formidleren har en særlig interesse i, f.eks. købsaftalen. Ændringen betyder, at sælger og køber på et tidligt tidspunkt bliver opmærksom på ejendomsformidlerens særlige interesser, samarbejdsaftaler m.v.

En række af de sager om ejendomsmæglere, der har været fremme henover sommeren 2005, har drejet sig om manglende efterlevelse af oplysningspligten, og har vist, at der er behov for at skærpe oplysningspligten. For at processerne ved en ejendomshandel er tilstrækkelige gennemskuelige er det vigtigt at sikre, at forbrugerne fuldt ud gøres opmærksom på, hvilke egeninteresser en ejendomsformidler kan have i handelen.

Det foreslås derfor, at udgangspunktet fremover bliver, at ejendomsformidleren skal oplyse om enhver økonomisk eller personlig interesse, som denne har i handelen. Herved undgås fortolkningstvivel om omfanget af oplysningspligten.

Ejendomsformidleren skal således fremover ikke blot oplyse om formidlerens særlige økonomiske og personlige interesser, men om enhver økonomisk og personlig interesse i, om handelen indgås, eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom. Skærpelsen til »enhver« indebærer, at ejendomsformidleren skal oplyse om enhver interesse, uanset størrelsen, og uanset om den er direkte eller indirekte.

Som hidtil skal ejendomsformidleren dog ikke oplyse om sin salærinteresse. Endvidere bør der ikke stilles krav om, at formidleren skal være forpligtet til at oplyse om interesser f.eks. i form af medejerskab i ejendommen via opsparing i større investeringsforeninger eller gennem pensionsopsparing i en pensionskasse, hvis ejerskabet må betragtes som meget indirekte eller så ubetydeligt, at ejendomsformidleren ikke har kunnet forventes at have et opdateret kendskab hertil.

Manglende efterlevelse af oplysningspligten vil stride mod de helt grundlæggende betragtninger i loven om, at forbrugeren skal sikres klarhed og gennemsigtighed i forbindelse med en bolighandel.

Endvidere foreslås det, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen får hjemmel til at fastsætte nærmere regler om, hvordan ejendomsformidleren skal opfylde oplysningspligten. Det gælder både i relation til oplysninger om økonomiske og personlige interesser og oplysninger om provisioner, rabatter og andet vederlag.

Det er hensigten at udnytte hjemlen til at fastsætte nærmere regler om, hvordan oplysningerne skal fremgå af de enkelte dokumenter, bl.a. formidlingsaftale og salgsopstilling, herunder hvor i dokumenterne oplysningerne skal fremgå.

Der skal bl.a. indføres regler om, at en formidler er forpligtet til at afgive en »negativ erklæring«, hvor denne erklærer, at formidleren ikke har nogen personlig eller økonomisk interesse i handelen udover den sædvanlige salærinteresse.

Reglerne i lovens kapitel 3 om formidlerens oplysningspligt svarer som udgangspunkt til reglerne i lovens kapitel 2 om rådgiveres oplysningspligt. Det foreslås derfor, at rådgiveres oplysningspligt ændres på samme måde, således at der gælder enslydende oplysningskrav for både formidlere og rådgivere. For rådgivere skal der også kunne fastsættes nærmere regler i en bekendtgørelse om, hvor og hvordan oplysningerne skal gives til forbrugerne.

For at sikre øget digitalisering og gennemsigtighed for forbrugerne, bl.a. via boligportalen »Boligejer.dk«, foreslås det i tilknytning til skærpelsen af formidlers oplysningspligt, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen skal kunne fastsætte nærmere regler om brug af standarddokumenter på flere områder end i dag. Hidtil har styrelsen kunnet fastsætte nærmere regler om standardkøbsaftaler og indholdet i formidlingsaftaler. Det vurderes imidlertid at være hensigtsmæssigt, at der også for andre dokumenter i forbindelse med ejendomshandel kan fastsættes krav til indholdet af standarddokumenterne. Særligt kan det være hensigtsmæssigt at fastsætte form- og oplysningskrav