

yder rådgivning af forbrugere i forbindelse med omsætning af fast ejendom, er det vigtigt at sikre åbenhed og ensartede oplysninger overfor forbrugerne.

Med ændringen sikres tillige, at der ikke opstår forkløngstvív i forhold til, hvilke oplysninger der skal gives til forbrugerne for at opfylde oplysningskravet.

Uanset skærpselsen af bestemmelsen kan en rådgivers ejerskab eller medejerskab af en ejendom blive så indirekte eller ubetydeligt, at det knapt vil være muligt og ikke kan forventes, at rådgiveren har et opdateret kendskab hertil. Det gælder eksempelvis medejerskab via større investeringsforeninger eller pensionsopsparing gennem en pensionskasse. En sådan interesse vil ikke være omfattet af oplysningspligten i bestemmelsen.

Til nr. 4

Efter de gældende regler skal en rådgiver oplyse forbrugeren om særlige økonomiske og personlige interesser efter § 7, stk. 1. Endvidere skal rådgiveren oplyse om modtagelse af provision, rabat eller andet vederlag efter § 7, stk. 2. Det har ikke hidtil været reguleret, hvornår og hvordan oplysningerne skal gives til forbrugeren. Med lov nr. 605 af 24. juni 2005 blev det imidlertid bestemt, at oplysninger efter § 7, stk. 2, skal gives skriftligt og samtidig med, at forbrugeren forelægges de vilkår eller forhold, som rådgiveren har en særlig interesse i, jf. § 7, stk. 1.

Med lovforslagets § 1, nr. 3, foreslås det at skærpe oplysningspligten for rådgivere. Samtidig er det hensigten at stille nærmere krav til, hvordan og hvor udførligt oplysningerne gives til forbrugerne. Derfor foreslås det, at der indføres en hjemmel til, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvorledes oplysninger i henhold til § 7, stk. 1 og 2, skal videregives til forbrugerne. Lovforslaget giver hermed mulighed for at fastsætte præcise regler for, hvordan oplysningerne skal gives, og hvor udførlige de skal være. Hjemlen vil både omfatte oplysninger om personlige og økonomiske interesser efter stk. 1 samt oplysninger om provision, rabat eller andet vederlag efter stk. 2.

Ved udformningen af bekendtgørelsen vil der kunne stilles krav om, hvorledes oplysningerne skal fremgå af henholdsvis salgsoptillingen, købsaftalen og formidlingsaftalen, alt afhængig af, om det er sælger eller køber, oplysningerne er rettet imod. Der skal i den forbindelse tages højde for de forskellige dokumenttypers udformning, og hvornår i salgsprocessen dokumentet videregives til forbrugeren. Der kan stilles krav om, at oplysningerne skal fremstå på en lettil-

gængelig måde og, at oplysningerne er synligt fremhævet i forhold til resten af teksten.

I bekendtgørelsen skal der indføres regler om, at en rådgiver skal afgive en »negativ erklæring«, hvor det erklæres, at rådgiveren ikke har nogen personlig eller økonomisk interesse i handelen eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom udover den sædvanlige salærinteresse. Tilsvarende gælder for formidlere efter lovforslagets § 1, nr. 9.

Til nr. 5

Efter lovens § 8, stk. 3, er der udstedt regler om deponering mv. i bekendtgørelse nr. 617 af 19. august 1998 om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse og behandling af betroede midler. Bekendtgørelsen regulerer, hvor stort et beløb af købesummen en ejendomsformidler må have deponeret hos sig. Desuden indeholder bekendtgørelsen regler om, hvorledes ejendomsformidleren må råde over de deponerede midler.

Der findes ikke i loven eller bekendtgørelsen regler om købers garantistillelse for betaling af restkøbesummen. Det er således overladt til den almindelige aftalefrihed at regulere dette spørgsmål.

Det foreslås i § 8, stk. 3, sidste pkt., at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen får mulighed for at udfærdige nærmere regler om købers deponering og garantistillelse for købesummen og ejendomsformidlers råden over deponerede midler.

I forbindelse med udfærdigelse af bekendtgørelsen skal der tages hensyn til, om der er tale om køb af eksisterende byggeri eller køb af nybyggeri eller såkaldt projektbyggeri. Endvidere skal sælgers og købers interesser afbalanceres.

Sælger er på den ene side interesseret i, at ejendommen sælges til en seriøs køber og til den bedst mulige pris. Derfor er det vigtigt for sælger, at køber hurtigt kan præstere en del af købesummen i form af deponering af et vist beløb, typisk hos ejendomsmægleren.

I forbindelse med køb af eksisterende byggeri vil købers og sælgers underskrift som regel foreligge indenfor en kortere periode. Købers særlige interesse vil her være at få et depositum forrentet indtil overtagelesesdatoen.

I forbindelse med nybyggeri og projektbyggeri opstår ofte særlige momsretlige spørgsmål, som kan påvirke, at sælgers underskrift først foreligger meget senere end købers underskrift. Køber er i disse situationer interesseret i at undgå unødige omkostninger i perioden indtil sælgers underskrift. Ved deponering af en del af købesummen bør køber derfor også kunne