

mellem situationer, hvor der i formidlingsaftalen mellem sælger og formidleren er indgået aftale om vederlag efter regning og tilfælde, hvor der er indgået aftale om resultatafhængigt vederlag. I situationer, hvor der er aftalt vederlag efter regning, kan formidleren allerede før beslutningen om selv at erhverve ejendommen og før dette oplyses til sælger, have leveret ydelser, som formidleren kan være berettiget til at beregne sig vederlag for. Dette vil ikke være tilfældet, hvor der er aftalt resultatafhængigt vederlag. Ved aftaler om resultatafhængigt vederlag må formidleren derfor frasi-ge sig hele sit vederlag og er derfor ikke berettiget til nogen form for vederlag, hverken i form af kontantbetaling eller nedslag i købsprisen.

Det vil stride mod god ejendomsmægleretik, hvis en formidler, som selv bliver interesseret i at købe en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge, allerede inden formidleren er udtrådt af handelen udnytter situationen til at gå ind i salgsforhandling med sælgeren. Formidleren bør umiddelbart gøre sælger bekendt med årsagen til, at formidleren ikke længere kan forestå formidlingen og udtræde af handelen ved skriftligt at opsiges formidlingsaftalen og frasi-ge sig salæret. Formidleren bør udtræde af handelen ikke bare, når formidleren er helt klar over sin interesse for selv at købe ejendommen, men allerede når formid-leren fornemmer, at interessen – evt. under visse forud-sætninger - vil opstå.

Formidleren skal i forbindelse med sin udtræden skriftligt rådgive sælger om behov og mulighed for at antage en anden formidler til at forestå salget. Dette følger også af lovens § 15, stk. 2, men er eksplicit gen-taget i forslaget til stk. 3 for at understrege vigtighe-den af, at sælgeren i denne situation rådgives om be-hov og mulighed for at antage en anden formidler til at forestå salget. Når formidleren har opfyldt kravet om skriftlig opsigelse af formidlingsaftalen, kravet om skriftlig frasigelse af vederlaget samt skriftligt rådgivet sælger om behov og mulighed for at søge an-den bistand, kan formidleren herefter på lige fod med andre potentielle købere afgive købstilbud på ejen-dommen.

Sælger må selv vurdere, om denne ønsker en anden formidler til at forestå salget. I en situation, hvor for-midleren er udtrådt af handelen for selv at byde på ejendommen, kan forbrugeren dog have særligt behov for råd og vejledning fra en anden rådgiver.

Hvis sælger skulle ønske at indgå en ny formid-lingsaftale med en anden formidler, bør man i øvrigt være opmærksom på, om den nye formidler har en til-knytning til den formidler, der ønsker at erhverve ejendommen. Forarbejderne til § 15 fastslår, at i til-

fælde, hvor en formidlingsvirksomhed udøves fra fle-re forskellige forretningssteder, skal disse betragtes som én formidlingsvirksomhed. Det vil derfor ikke være tilstrækkeligt til at anse en formidler for udtrådt af handelen, at formidlingsopgaven overgives til en kollega i samme forretningssted eller et andet forret-ningssted indenfor samme virksomhed.

I tilfælde, hvor der er tale om flere selvstændige for-midlingsvirksomheder, der arbejder i samme kæde, skal disse opfattes som forskellige formidlingsvirk-somheder. Det er således tilstrækkeligt til at anse en formidler for udtrådt af handelen, at formidlingsopga-ven overgives til en anden selvstændig formidlings-virksomhed indenfor samme kæde.

#### Til nr. 8

Efter den gældende bestemmelse i § 16, stk. 2, har en formidler pligt til at oplyse om dennes særlige øko-nomiske eller personlige interesser i, om en handel indgås eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom.

Oplysningspligten i § 16 gælder alene for formidle-re, men svarer som udgangspunkt til den oplysnings-pligt, der gælder for rådgivere efter § 7. Bestemmel-sen er udtryk for lovens forbrugerbeskyttende formål og skal sikre, at formidlerens indsats og rådgivning alene er bestemt af parternes interesser og forhold, og ikke af formidlerens egne interesser.

Med lov nr. 605 af 24. juni 2005 blev bestemmelsen ændret således, at formidleren fremover skal give kø-berens oplysninger om eventuelle særlige interesser al-lerede i salgssopstillingen og ikke i forbindelse med de vilkår eller forhold, som formidleren har en særlig in-teresse i, f.eks. købsaftalen. Disse regler træder i kraft den 1. juli 2006.

Henover sommeren 2005 har konkrete sager afdæk-ket overtrædelser af bestemmelserne om oplysnings-pligt, f.eks. i forbindelse med salg af ejendomme, hvori mægleren har ejerinteresse.

Det foreslås at ændre bestemmelsen således, at en formidler fremover skal oplyse om *enhver* økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning hertil. Det gælder uanset størrel-sen, og uanset om den er direkte eller indirekte.

Som hidtil vil formidlerens ejerinteresser være om-fattet af oplysningspligten. Som eksempel på ejerinte-resse kan nævnes en situation, hvor formidleren selv ejer den udbudte ejendom, enten ved direkte ejerskab eller indirekte gennem et eller flere selskaber. På sam-me måde kan formidlerens bonusaftaler med andre