

F. t. l. vedr. omsætning af fast ejendom m.v.

tjenesteydere i forbindelse med omsætning af fast ejendom, f.eks. forsikringselskaber eller medier med hensyn til annoncering, påvirke dennes indsats og rådgivning til parten.

Uanset skærpelsen af bestemmelsen kan en formidlers ejerskab eller medejerskab af en ejendom blive så indirekte eller ubetydeligt, at det knapt vil være muligt og ikke kan forventes, at formidleren 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.

Enhver personlig interesse hos formidleren i forbindelse med handelen vil også være omfattet af oplysningspligten. Som eksempel herpå kan nævnes situationer, hvor det er formidlerens nærtstående, der ejer den udbudte ejendom eller sidder i ledelsen i det selskab, der sælger den udbudte ejendom. Endvidere kan nærtstående have sådanne forbindelser til andre tjenesteydere i relation til den konkrete formidling, at det skal oplyses overfor parterne.

Opstår interessen for formidleren efter det tidspunkt, hvor besked efter bestemmelsen skal gives i f.eks. salgsoptstillingen, skal formidleren give besked til parterne umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår. Dette gælder allerede efter den nuværende lov.

Ændringen af bestemmelsen medfører, at bestemmelsens anvendelsesområde udvides og nye områder vil være omfattet af oplysningspligten fremover. Ændringen af ejerkravene til en ejendomsformidlingsvirksomhed pr. 1. juli 2006 vil betyde, at en mægler tilknytning til virksomhedens ejer kan betyde, at dette forhold skal oplyses til forbrugere i bl.a. formidlingsaftalen, salgsoptstillingen og købsaftalen.

Hvis en formidlingsvirksomhed har flere forretningssteder, der ikke er selvstændige formidlingsvirksomheder, skal en formidler være opmærksom på situationer, hvor forretningssted A har en ejendom til salg, der er ejet af en ansat i forretningssted B indenfor samme formidlingsvirksomhed. Der foreligger herved en interesse, som mægleren har pligt til at oplyse om.

Til nr. 9

Det følger af § 16, stk. 2, at oplysninger om formidlers økonomiske og personlige interesser skal gives til sælger af ejendommen i formidlingsaftalen, og at oplysninger til købere skal gives skriftligt samtidig med, at køberen forelægges de vilkår eller forhold, som formidleren har en særlig interesse i. Dette blev ændret med lov nr. 605 af 24. juni 2005, hvorefter op-

lysningerne desuden skal gives til køber allerede i salgsoptstillingen.

Det foreslås, at der indføres en hjemmel for Erhvervs og Selskabsstyrelsen til at fastsætte nærmere regler for, hvorledes oplysninger i henhold til § 16, stk. 2 og 3, skal videregives til forbrugere.

Lovforslaget giver mulighed for at fastsætte præcise regler for, hvordan oplysningerne skal gives, og hvor udførlige disse skal være. Der kan f.eks. stilles krav om, at oplysningerne skal være formidlet i et lettilgængeligt sprog, at oplysningerne skal være særligt fremhævet i forhold til aftalens øvrige vilkår, samt hvori interessen består.

I bekendtgørelsen skal der indføres regler om, at en formidler skal afgive en »negativ erklæring«, hvor det erklæres, at formidleren 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.

Til nr. 10

Efter den gældende § 17, stk. 3, kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætte bestemmelser om formidlers anvendelse af standardkøbsaftaler, samt at det skal fremhæves i købsaftalen, hvis der foretages fravigelser i standardteksten eller anvendes andre købsaftaler.

Efter den gældende § 10, stk. 2, kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen endvidere fastsætte nærmere regler om indholdet af formidlingsaftaler, herunder om hvor og hvordan det endelige vederlag skal specificeres. Bestemmelsen blev ændret ved lov nr. 605 af 24. juni 2005.

Det foreslås at udvide bestemmelsen i § 17, stk. 3, således, at styrelsen kan fastsætte nærmere regler om krav til standarddokumenter i større omfang end i dag. Ved at der anvendes flere standarddokumenter øges overskueligheden for forbrugere, og det vil i større omfang være med til at forebygge tvivl om de aftalte vilkår.

Det foreslås at lave en bred sproglig udformning af bestemmelsen, således at styrelsen generelt kan fastsætte regler om brug af standarddokumenter. Det er hensigten at fastsætte standarddokumenter på de områder, hvor det findes særligt velegnet af hensyn til forbrugere. Der tænkes udover købsaftalen f.eks. på dokumenter omkring deponering og garantistillelse.

Anvendelsen af standarddokumenter skal dog ikke være obligatorisk. Køber og sælger skal fortsat kunne aftale de særlige vilkår, som den enkelte handel lægger op til. Fraviges standarddokumenterne, eller an-