

F i o l s t r æ d e 1 7 ■ P o s t b o k s 2 1 8 8 ■ D K - 1 0 1 7 K ø b e n h a v n K
T e l e f o n : 7 7 4 1 7 7 4 1 ■ T e l e f a x : 7 7 4 1 7 7 4 2 ■ E m a i l : f b r @ f b r . d k

FORBRUGERRÅDET

Folketingets Erhvervsudvalg
Christiansborg
1240 København K

Lotte Aakjær Jensen
Dok. 33876/ph

30. maj 2005

Beskrivelse af problemer med partsrepræsentationen

Forbrugerrådet har søgt om foretræde i Folketingets Erhvervsudvalg for at komme med uddybende kommentarer til forslaget § 1, nr. 16 om partsrepræsentation. Kommentarerne skal ses i forlængelse af lovforslagets spørgsmål 2 med tilhørende svar.

Lovforslaget lægger op til, at det skal være tilladt for ejendomsformidlere at indgå aftale med køber om bistand til sager af rent ekspeditions-mæssig karakter. Det er eksempelvis berigtigelse af handlen. Det er Forbrugerrådet opfattelse, at der er et misforhold mellem den ekstra betaling køber må erlægge til en købermægler eller advokat og den risiko for mangelfuld rådgivning køber løber ved at benytte sælgers mægler. Forbrugerrådet er derfor af den holdning, at det ikke bør være muligt, at ejendomsformidler indgår aftaler om bistand til sager af ekspeditions-mæssig karakter med køber.

Problemer for sælger

Som § 15 i Lov om omsætning af fast ejendom (LOFE) bliver anvendt i praksis i dag, jf. Højesteretsdom U.2004.1732 H, samt praksis i Klagenævnet for Ejendomsformidling, skal der sondres mellem berigtigelsesaftaler indgået før og efter købsaftalens underskrivelse. En sådan bestemmelse kan let omgås ved underhåndsaftaler.

Vi er i Forbrugerrådet blevet bekendt med konkrete sager i Klagenævnet for Ejendomsformidling, hvor meget tyder på, at der allerede inden sælgers underskrift på købsaftalen er indgået en mundtlig aftale mellem køber og sælgers ejendomsmægler om, at denne skal forestå berigtigelsen. Den skriftlige berigtigelsesaftale bliver underskrevet efter sælgers underskrift på købsaftalen, og sælger har ingen mulighed for at bevise den forudgående mundtlige aftale om berigtigelse mellem hans repræsentant og køber.

Ligeledes har vi i Klagenævnet for Ejendomsformidling set eksempler på, at ejendomsmægleren under sagens forberedelse henviser til en skriftlig berigtigelsesaftale, men hvis denne ønskes frem-

sendt af klagenævnet, er berigtigelsesaftalen uheldigvis bortkommet. Da køber ikke er part i klagesagen, og sælger i sagens natur ikke har en kopi af berigtigelsesaftalen, er det umuligt for sælger at godtgøre tidspunktet for berigtigelsesaftalens indgåelse, hvis ikke ejendomsmægleren fremlægger det relevante dokument.

Opstår en tvist mellem sælger og køber, efter endelig købsaftale er indgået, og mægleren skal søge konflikten løst, kan sælger have en berettiget tvivl om, hvorvidt mægleren ensidigt varetager hans interesser, da køber også står i et aftaleforhold til mægleren.

Problemer for køber

I tilfælde, hvor sælgers ejendomsmægler berigtiger handlen, må denne ikke yde køber nogen form for rådgivning. Ofte er køber gjort bekendt hermed gennem et standardaftalevilkår i berigtigelsesaftalen. LOFE er en forbrugerbeskyttelseslov, og man kan rejse det spørgsmål, om køber er indforstået med rækkevidden af et sådant aftalevilkår.

I tilfælde, hvor der opstår en tvist efter endelig købsaftale, fx i forbindelse med refusionsopgørelsen, har vi set klagesager, hvor køber forventer at kunne få hjælp hos ejendomsmægleren, idet denne jo har forestået berigtigelsen på vegne af køber. Ejendomsmægleren må imidlertid alene varetage sælgers interesser.

Forbudet i § 15

Forbrugerrådet mener, at § 15 skal udformes således, at det klart fremgår, at forbudet også omfatter opgaver af rent ekspeditions-mæssig karakter. Idet der også kan opstå forhold efter indgåelse af en endelig købsaftale, hvor mægleren i sagens natur ikke kan varetage begge parter interesser. Det er således af hensyn til såvel sælger som køber, at et sådant forbud bør fastslås.

Købers besparelse ved at lade sælgers ejendomsmægler berigtige handlen, frem for en advokat eller en egentlig købermægler, findes ikke at være iøjnefaldende. Omvendt vil den ydelse, som køber får hos sælgers mægler, være væsentligt ringere, idet sælgers mægler ikke må rådgive køber, hvorimod købers egen repræsentant vil være forpligtet hertil.

Med venlig hilsen

Villy Dyhr
Chef for Politisk Afdeling

Lotte Aakjær Jensen
Økonom