

Danske **BOLIG**advokater®
CVR-nr. 25007247



Erhvervsudvalget
Folketinget
Christiansborg
1240 København K

Erhvervsudvalget (2. samling)
ERU L 156 - Bilag 12
Offentligt

- problemfri bolighandel

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 93 17 55

DATO: 31. maj 2005
J.NR.:
REF.: ale

Vedr.: Lovforslag vedr. ændring af lov om omsætning af fast ejendom - §15

Foreningen af Danske BOLIGadvokater følger med stor interesse behandlingen af ovennævnte lovforslag, og er meget enig i mange af de forslag, der er indeholdt heri.

På et enkelt punkt finder vi imidlertid, at lovforslaget giver anledning til bekymring, hvilket er baggrunden for, at vi tillader os at rette direkte henvendelse til Dem.

Vores bekymring angår formuleringen af §15, som allerede i dag giver anledning til problemer for forbrugerne:

Den gældende formulering lyder:

"Ingen må være formidler for begge parter i samme handel.

Stk. 2 Såfremt en part ikke bistås af egen rådgiver, skal formidleren for den anden part rådgive den pågældende om behov og mulighed for at søge egen bistand."

Den nye formulering lyder

"Ingen må være formidler for begge parter i samme handel.

Stk. 2 Formidleren skal varetage sin opdragsgivers behov og interesser. Dog skal formidleren udøve sin virksomhed med hensyntagen til den anden part. Hvis denne part ikke bistås af egen rådgiver, skal formidleren rådgive om behov og mulighed for at søge bistand.

Stk. 3 Efter indgåelse af en bindende købsaftale kan formidleren indgå aftale med den anden part om bistand til opgaver af ekspeditions-mæssig karakter i forbindelse med handlens berigtigelse."

Den nye formulering af §15 løser imidlertid ikke de problemer, som eksisterer på baggrund af den nuværende formulering af §15. Der er således – set med vore øjne – følgende problemstillinger knyttet til §15:

1. Formidleren, der repræsenterer sælger, har ofte ikke den store interesse i, at køber får sin egen rådgiver, for dette fører gerne til en – set med formidlerøjne – noget tungere proces, når køberen har en professionel ved sin side, der kan stille de rigtige spørgsmål, kræve de rigtige papirer m.v., hvilket måske i sidste ende også fører til en prisforhandling. Formidleren vil derfor kunne fristes til at nedtone rådgivningen om, at køber bør søge egen rådgiver.
2. Formidleren har en selvstændig indtjeningsmæssig interesse i, at køberen ikke får rådgivning hos egen rådgiver og dermed berigtigelse hos en egen rådgiver, da formidleren jf. stk. 3 kan indgå aftale om bistand til opgaver af ekspeditions-mæssig karakter i forbindelse med handlens berigtigelse. Dette betyder, at formidleren kan øge sin egen indtjening ved selv at tilbyde berigtigelse. Har formidleren ikke en meget høj moral, eksisterer der altså også et økonomisk incitament til at nedtone vigtigheden af at køber søger egen rådgiver. I stedet vil der blive fokuseret på vigtigheden af berigtigelsen af handelen – dvs. den rent ekspeditions-mæssige side af sagen.
3. Formuleringen af stk. 3 skaber uklarhed om, hvornår formidleren må tilbyde sin bistand. Ret beset er købet jo først endeligt, når advokatforbeholdet og eller fortrydelsesfristen er udløbet, men det fremgår ikke klart, om det er det, der menes.

Herudover kan det nævnes, at det er svært – for sælger - at dokumentere om formidleren, allerede inden købsaftalen var endelig, har indgået en mundtlig aftale med en potentiel køber om berigtigelse. Har formidleren det, har han jo en særlig interesse i, at netop denne køber får adgang til at købe boligen og varetager derfor ikke til fulde sælgers interesser. Se også Højesterets dom af 1. april 2004 UfR 2004.1732 H.

Vi skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at ovennævnte dom efterlader spørgsmålet om, hvorvidt formidlere må indgå aftale med købere om berigtigelse, som et helt åbent og uafklaret spørgsmål. I Højesterets begrundelse og resultat hedder det: ” Det bemærkes, at Højesteret ikke har taget stilling til, om en ejendomsformidler, der er antaget af sælgeren, er berettiget til at indgå aftale med køberen om berigtigelse af handelen for denne, når aftalen herom først indgås, efter at købsaftalen er indgået”

Danske BOLIGadvokaters anbefaling:

Foreningen af Danske BOLIGadvokater vil anbefale, at ordlyden i §15 ændres til:

"Ingen må bistå begge parter i samme handel.

Stk. 2 Såfremt en part ikke bistås af egen rådgiver, skal formidleren for den anden part rådgive den pågældende om behov og mulighed for at søge egen bistand."

Det vil efter denne formulering være helt klart, at købere og sælgere - hvis de vælger professionel bistand - skal have hver sin repræsentant, eller med andre ord, at en professionel ejendomsmægler/formidler/advokat aldrig hverken kan eller må bistå begge parter i en bolighandel - heller ikke med opgaver af ekspeditions-mæssige karakter. Tillader man sælgers repræsentant, at bistå køber med berigtigelse, vil det skabe en falsk tryk-
hed hos køberen, som ikke vil kunne gennemskue den latente interessekonflikt, som er indbygget i dobbeltrollen.

En sådan formulering vil være forbrugervenlig, operationel og spare såvel ankeinstan-
serne som domstolene for mange sager.

Vi håber, at De vil se velvilligt på vort forslag og står naturligvis til rådighed for en
udbygning, såfremt De måtte ønske dette.

Med venlig hilsen
Danske **BOLIG**advokater®


Henrik Høpner
Formand