

Ændringsforslag til L 156

Til § 1

Af økonomi- og erhvervsministeren, tiltrådt af ():

4) Den i *nr. 16* foreslåede affattelse af § 15, *stk. 3*, ændres til:

”*Stk. 3*. Efter indgåelse af bindende købsaftale som ikke kan fortrydes i henhold til lovgivningen herom, kan formidleren indgå aftale med den anden part om bistand til opgaver af ekspeditions-mæssig karakter i forbindelse med handlens berigtigelse.”

[Præcisering af repræsentationsrollen]

Bemærkninger

Til nr. 4

Udgangspunktet i lov om omsætning af fast ejendom er, at ejendomsformidleren kun må repræsentere den ene part i en ejendomshandel. Dette er fastslået i lovens § 15, som indeholder et forbud mod dobbeltrepræsentation.

Loven har siden dens ikrafttræden i 1994 været fortolket således, at det ikke er strid med forbuddet, at formidleren hjælper den anden part (typisk køber) med rent ekspeditions-mæssige opgaver, som f.eks. tinglysning, når købsaftalen er afsluttet med sælger. Dette vil ofte være fordelagtigt for køber, da formidleren kender sagen.

Højesteret har i en afgørelse fra 2. april 2004 fastslået, at det var i strid med forbuddet at indgå en aftale med køber om ekspeditions-mæssige opgaver, *inden* handlen var afsluttet med sælger. Derimod blev der ikke taget stilling til, om formidleren kunne indgå denne aftale *efter* handlens afslutning.

Med lovforslaget er det klargjort, at det er muligt for sælgers formidler at hjælpe den anden part (køber) med ekspeditions-mæssige opgaver efter, at der er indgået en bindende købsaftale. Formuleringen kan dog give anledning til tvivl om, hvorvidt formidleren først må indgå aftale med køber efter, at fortrydelsesfristen i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. er udløbet.

Det foreslås på den baggrund at præcisere i § 15, *stk. 3*, at formidleren først må indgå aftale med den anden part, når der foreligger en bindende købsaftale, som ikke kan fortrydes i henhold til lovgivningen herom. Herved menes købers ret i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. til senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse at fortryde købet. Hensigten med formuleringen er, at formidleren først kan indgå aftale – såvel mundtlig som skriftlig - med den anden part om berigtigelse af handlen, når fortrydelsesretten er udløbet. I perioden fra parternes underskrivelse af købsaftalen og frem til udløbet af fortrydelsesretten på 6 hverdage kan formidleren således ikke indgå aftaler med køber om berigtigelse af handlen. Herved undgås, at der opstår tvivl hos sælger om, hvorvidt ejendomsformidleren varetager sælgers interesser. Samtidig får køber tid til at overveje, om køber vil fastholde eller fortryde købet. Endvidere får køber tid til valget af en eventuel rådgiver i forbindelse med berigtigelsen.