

**ØKONOMI- OG  
ERHVERVSMINISTEREN**

Eksp.nr. 191695

23. maj 2005

**ØKONOMI- OG  
ERHVERVSMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50

Fax 33 12 37 78

CVR-nr 10 09 24 85

[oem@oem.dk](mailto:oem@oem.dk)

[www.oem.dk](http://www.oem.dk)

**Besvarelse af spørgsmål 2 vedr. L 156 stillet af Folketingets  
Erhvervsudvalg den 27. april 2005.**

**Spørgsmål 2:**

Ministeren bedes yde udvalget teknisk bistand med udarbejdelse af et ændringsforslag, der præciserer rådgiverrollerne, og som sikrer, at lovforslaget forhindrer, at formidler kan fungere som rådgiver for begge parter (køber og sælger).

Det var ønskeligt, hvis der i bemærkningerne kunne henvises til Forbrugerrådets høringsvar, herunder den nævnte afgørelse fra Højesteret.

**Svar:**

Ændringsforslaget kan stilles som følgende:

*”§ 15 foreslås affattet således:*

” § 15. Ingen må være formidler for begge parter i samme handel.

Stk. 2. Stk. 1. finder anvendelse på samtlige forhold i en ejendomshandel, samt opgaver af rent ekspeditions-mæssig karakter i forbindelse med handlens berigtigelse.

Stk. 3. Formidleren skal varetage sin opdragsgivers behov og interesser. Dog skal formidleren udøve sin virksomhed med hensyntagen til den anden part. Hvis den anden part ikke bistås af rådgiver, skal formidleren rådgive den anden part om behov og mulighed for at søge bistand.”

*Bemærkninger:*

Den gældende bestemmelse i § 15 fastlægger det overordnede princip om, at ingen må være formidler for begge parter i en handel. Hermed forstås, at ejendomsformidleren ikke må optræde som repræsentant for både køber og sælger.

Højesteret har i en dom af 1. april 2004 (jf. U04.1732H) fradømt en formidler salæret som følge af tilsidesættelse af forpligtelser efter lov om omsætning af fast ejendom. I sagen havde formidleren indgået aftale med køber om berigtigelse af handlen for denne, inden sælger accepterede

købsaftalen. Højesteret bemærkede, at der ikke var taget stilling til, om en ejendomsformidler, der er antaget af sælgeren, er berettiget til at indgå aftale med køber om berigtigelse handlen for denne, når aftalen herom først indgås, efter at købsaftalen er indgået.

Efter højesteretsdommen har Klagenævnet for Ejendomsformidling afsagt yderligere kendelser, hvor formidlere er blevet frataget retten til vederlag som følge af berigtigelsesaftale med køber.

På baggrund af ovenstående og efter ønske fra Forbrugerrådet foreslås det med stk. 2, at også forhold af rent ekspeditions-mæssig karakter i forbindelse med handlens berigtigelse er omfattet af forbuddet.

I forslaget's stk. 3 fremhæves, at formidleren som udgangspunkt er opdragsgivers (sælgers) repræsentant, og at formidleren som udgangspunkt skal varetage sin opdragsgivers (sælgers) behov og interesser.

Da formidleren efter loven både skal varetage sælgers og købers interesser foreslås det tilføjet i *stk. 3, 2. pkt.*, at formidleren skal udøve sin virksomhed med hensyntagen til den anden part (køber).

Sikringen af den anden parts interesser skal ske ved, at formidleren henviser parten til at søge egen rådgiver. Derfor videreføres bestemmelsen om, at formidleren skal rådgive den anden part om behov og mulighed for at søge egen rådgiver, jf. *stk. 3, 3. pkt.*”

Efter regeringens opfattelse medfører ændringsforslaget, at forbrugeren bliver pålagt unødvendige omkostninger til at få bistand af en ny rådgiver til varetagelse af opgaver af rent ekspeditions-mæssig karakter.

Regeringens lovforslag sikrer, at formidlerens rolle præciseres ved at fastslå, at formidleren primært skal varetage sin opdragsgivers interesser, men det er tilladt for formidleren at hjælpe køber med opgaver af rent ekspeditions-mæssig karakter forudsat, at dette sker efter indgåelse af bindende købsaftale.

På den baggrund kan jeg ikke støtte det udarbejdede ændringsforslag.