

Folketingets Erhvervsudvalg

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

2. juni 2005

Vedlagt fremsender jeg i 5 eksemplarer min besvarelse af spørgsmål 5 (L 156 - Forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom (Bedre og billigere bolighandel)) stillet af Erhvervsudvalget den 31. maj 2005.

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Med venlig hilsen

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
CVR-nr. 10 09 24 85
oem@oem.dk
www.oem.dk

Bendt Bendtsen

2. juni 2005

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
oem@oem.dk
www.oem.dk

Besvarelse af spørgsmål 5 ad L 156 stillet af Erhvervsudvalget den 31. maj 2005.

Spørgsmål 5:

Ministeren bedes kommentere henvendelse af 30. maj 2005 fra Forbrugerrådet, jf. L156 – bilag 10.

Svar:

Forbrugerrådet har fremført, at der er et misforhold mellem den ekstra betaling, som køber må erlægge til en købermægler eller advokat og den risiko for mangelfuld rådgivning, som køber løber ved at benytte sælgers mægler. Forbrugerrådet er derfor af den opfattelse, at det ikke bør være muligt for en ejendomsformidler at indgå aftale om bistand til sager af rent ekspeditions-mæssig karakter med køber.

Forbrugerrådet anfører, at Klagenævnet for Ejendomsformidling i flere afgørelser har lagt til grund, at der var indgået en mundtlig aftale om handlens berigtigelse mellem køber og formidleren, inden den endelige købsaftale var indgået mellem køber og sælger. På den baggrund frygter Forbrugerrådet, at sælger vil kunne være i tvivl om, hvorvidt formidleren loyalt varetager sælgers interesser, da køber i sådanne situationer også står i et aftaleforhold til formidleren. Det samme har været tilfældet med skriftlige aftaler. Både ved mundtlige og skriftlige aftaler påpeger Forbrugerrådet, at det kan være svært for sælger at bevise, at der er indgået en aftale mellem formidler og køber.

Endvidere har Forbrugerrådet påpeget, at en køber, der har indgået aftale med formidleren om ekspeditions-mæssige opgaver, ofte forventer at kunne få egentlig rådgivning hos ejendomsformidleren. Dette er imidlertid ikke muligt efter reglerne, da formidleren kun må hjælpe med opgaver af ekspeditions-mæssig karakter. Hvis køber har behov for rådgivning, skal ejendomsformidleren henvise køber til egen rådgiver. Forbrugerrådet stiller spørgsmål ved, om køberen er klar over dette forhold.

Først vil jeg gerne understrege, at lovforslaget vedrørende dobbeltrepræsentation har til hensigt at klargøre reglerne uden, at der foretages egentlige materielle ændringer i forhold til de gældende regler.

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 jo 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 var der ikke taget stilling til, om formidleren kunne indgå denne aftale *efter* handlens afslutning.

Med lovforslaget har vi gjort retstilstanden helt klar – det vil sige, at det fortsat er muligt for formidleren at hjælpe den anden part (køber) med ekspeditions-mæssige opgaver, men først når handlen med sælger er afsluttet. Der ses ikke umiddelbart at være grundlag for at afskære denne mulighed for køber, da langt de fleste handler er problemløse.

Baggrunden for at bevare muligheden for, at sælgers formidler kan hjælpe køber med de rent praktiske spørgsmål er, at det kan være økonomisk fordelagtigt for køber at få sælgers formidler til at hjælpe med ekspeditions-mæssige opgaver, da formidleren i forvejen kender ejendommen og detaljerne i handlen. Derimod vil det kunne påføre køber ekstra omkostninger, hvis køber skal finde en anden rådgiver/købermægler til de ekspeditions-mæssige opgaver.

I den forbindelse kan det bemærkes, at formidlerens mulighed for at bistå køber med opgaver efter handlens indgåelse alene vedrører opgaver af rent ekspeditions-mæssig karakter. Hvis der opstår konflikter, som forudsætter egentlig rådgivning af køber, er formidleren forpligtet til at henvise køber til at søge bistand hos en anden rådgiver. Sælgers formidler vil således ikke kunne bistå køber i en sådan situation, uanset om der er indgået en berigtigelsesaftale mellem formidler og køber.

Hvis muligheden for køber til at få hjælp fra formidleren fjernes, vil køber have valget mellem selv at lave berigtigelsen af handlen eller være tvunget til at søge bistand hos en anden rådgiver. Dette vil kunne pålægge køber ekstra omkostninger.

Der er mulighed for, at der kan opstå spørgsmål af bevismæssig karakter i relation til, om der er indgået en aftale mellem sælgers ejendomsformidler og køber inden selve købsaftalens underskrivelse. Ligesom der kan opstå spørgsmål om afgrænsningen af, hvorvidt der er tale om opgaver af

ekspeditions­mæssig karakter eller om egentlig rådgivning. I den forbindelse kan det oplyses, at der inden for de seneste to år kun har været omkring 15 sager i Klagenævnet for Ejendomsformidling om formidlerens rolle i forhold til sælger og køber. I de fleste af disse sager har problemet været, at formidleren har indgået aftale med køber om berigtigelse, før købsaftalen var endeligt afsluttet. Dette problem er nu imødekommet med lovforslaget. Lovforslaget klargør, at sådanne aftaler først må indgås efter købsaftalens endelige underskrivelse.

Da antallet af sager, hvor der har været problemer, i øvrigt har været meget lille i forhold til, hvor mange handler der årligt indgås - i 2004 var det over 110.000 handler - er det min vurdering, at vi ikke skal afskære køber muligheden for at få hjælp hos formidleren til opgaver af ekspeditions­mæssig karakter.