

Folketingets Erhvervsudvalg

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN**

2. juni 2005

Vedlagt fremsender jeg i 5 eksemplarer min besvarelse af spørgsmål 6 (L 156 – Forslag til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom (Bedre og billigere bolighandel)) stillet af Erhvervsudvalget den 1. juni 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
www.oem.dk

Med venlig hilsen

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 6 ad L 156 stillet af Erhvervsudvalget den 1. juni 2005.

Spørgsmål 6:

Ministeren bedes kommentere henvendelse af 31. maj 2005 fra Danske BOLIGadvokater, jf. L 156 – bilag 12

Svar:

Danske BOLIGadvokater (DB) har fremført, at de er bekymrede for formuleringen af § 15 om forbud mod dobbeltrepræsentation, således som denne er udformet i L 156. DB påpeger, at det kan være et problem, at sælgers formidler fortsat kan bistå køber med opgaver af ekspeditions-mæssig karakter i forbindelse med handlens berigtigelse, når der er indgået købsaftale.

DB mener, at formidleren, der repræsenterer sælger, ofte ikke har en interesse i, at køber får sin egen rådgiver, og at formidleren ud fra økonomiske interesser vil nedtone rådgivning til køber om, at denne skal søge egen rådgiver. Endvidere anfører DB, at det kan være svært for sælger at dokumentere, om formidleren, inden endelig købsaftale er indgået mellem sælger og køber, har indgået en mundtlig aftale med køber.

Endelig anfører DB, at forslagens formulering af stk. 3, kan give anledning til tvivl om, hvornår der er indgået en bindende købsaftale og dermed om fra hvilket tidspunkt, en formidler kan bistå køber.

Jeg skal indledningsvis bemærke, at loven allerede i dag pålægger formidleren at rådgive køber om behov og mulighed for at søge egen bistand. Dette ændres ikke med lovforslaget.

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. 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 lovfors-

laget. Lovforslaget klargør, at sådanne aftaler først må indgås når der foreligger en bindende købsaftale.

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.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvornår der er indgået en bindende købsaftale, betyder bestemmelsen, at aftalen først anses for bindende, når der ikke længere er forhold, der muliggør, at parterne kan træde tilbage fra aftalen, herunder f.eks. købers fortrydelsesret. Sælgers formidler kan således først bistå køber, når aftalen er bindende for både køber og sælger. I den forbindelse skal det bemærkes, at Højesteret i UfR 2004.1732H alene har taget stilling til, om en formidler må indgå aftale med køber, inden købsaftalen bliver endelig ved parternes underskrift.

Formuleringen i lovforslaget betyder således, at formidler først må indgå aftale med køber, når købers fortrydelsesret på 6 dage er udløbet. Hermed sikres, at køber under alle omstændigheder har 6 dage til at beslutte, om han eller hun vil købe den pågældende ejendom eller gøre brug af sin fortrydelsesret. Formidleren vil på den måde ikke kunne påvirke køberen i forhold til, om køber skal gøre brug af fortrydelsesretten. Herved bevares formidlerens habilitet i forhold til sælger helt frem til, at købsaftalen er endeligt bindende for begge parter.

Jeg mener derfor, at vi med lovforslaget har klargjort den usikkerhed, der har været omkring formidlerens rolle. Endvidere bevarer vi muligheden for, at køber – når fortrydelsesretten er udløbet – fortsat kan indgå aftale med den formidler, som har bistået sælger. Dette kan være en økonomisk fordel for køber, da formidleren i forvejen kender ejendommen og detaljerne i handlen.