

- tale om virksomhed, som efter regler fastsat af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen er uforenelig med virksomhed som ejendomsformidler, jf. § 25, stk. 2, nr. 5.
4. Lovforslaget indeholder særlige regler om »*uafhængige ejendomsmæglere*«, som får eneret til denne benævnelse. Betingelserne er bl.a., at de pågældende ikke har forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre produkter med tilknytning til omsætning af fast ejendom, og at der ikke må kunne rejses tvivl om de pågældendes uafhængighed, jf. § 26, stk. 1 og 2. Disse regler sikrer ejendomsmæglere uden bindinger en let adgang til over for brugerne at udskille sig som en særlig gruppe.
5. Den foreslåede regulering indebærer, at der i et fremtidigt marked på den ene side kan være uafhængige ejendomsmæglere, på den anden side ejendomsformidlingsvirksomhed integreret i et finansielt institut og herimellem ejendomsmæglere, der samarbejder med en finansiell virksomhed eventuelt som franchisetager i forhold til et selskab, som ejes af en finansiell virksomhed.
6. Hvad enten virksomheden som ejendomsformidler udøves af den ene eller den anden af de berettigede, skal der foreligge *behørig sikkerhed* for opfyldelsen af ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod vedkommende, jf. § 8, stk. 2.
7. Lovforslaget indeholder en række bestemmelser til sikring af *gennemsigtighed for forbrugerne*. I de tilfælde, hvor en formidler eller en rådgiver har en særlig interesse i, hvilket valg forbrugeren træffer, skal rådgiveren henholdsvis formidleren oplyse om forholdet, jf. § 7, stk. 1, og § 16, stk. 2. Hvis rådgiveren eller formidleren modtager provision eller andet vederlag, skal forbrugeren gøres bekendt hermed, og med at vedkommende kan få oplyst størrelsen af provisionen, jf. § 7, stk. 2, og § 16, stk. 3. Bestemmelsen indebærer en generalisering af den orienteringspligt, som påhviler ejendomsformidlere efter den gældende regel i ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 5, stk. 1. Den er dog udvidet således, at der ikke blot skal afgives oplysning om, hvorvidt der modtages provision, men på forespørgsel også oplysning om provisionens størrelse.
- Er en ejendomsformidlingsvirksomhed direkte eller indirekte ejet af eller franchisetager i forhold til pengeinstitutter, realkreditinstitutter eller forsikringsvirksomhed, skal forbindelsen umiddelbart fremgå af ejendomsformidlevirksomhedens navn eller en tilføjelse til det, jf. § 28. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen skal godkende navn eller tilføjelse.
- En ejendomsformidler, som har forpligtet sig til at virke for afsætning af produkter med tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal i tilslutning til sit navn angive vedkommende samarbejdspartnere, jf. § 26, stk. 3.
8. *Til beskyttelse af forbrugerne* fastslår lovforslaget, at en ejendomsformidlers rådgivning skal opfylde de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsformidling, som alene er bestemt af parternes interesser og forhold, jf. § 16, stk. 1. Har en forbruger fulgt et råd fra en formidler, som har en særlig interesse heri, har formidleren i en sag om erstatning af tab som følge af pligtforsømmelse bevisbyrden for at have opfyldt sine pligter, jf. § 24.
9. Til sikring af *valgfrihed for forbrugerne* forbyder lovforslaget sammenkædning af ydelser. Ejendomsformidling kan således ikke betinges af, at parterne aftager ydelser, som ikke er nødvendige for formidlingen, jf. § 23, stk. 1. Undtaget herfra er et krav om en byggeteknisk gennemgang. Der er tale om videreførelse af en tilsvarende bestemmelse i ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 6, stk. 1.
- Endvidere indeholder forslaget en bestemmelse om, at aftale om andet end ejendomsformidling ikke må indeholde vilkår om, at et ejendomsformidlingsopdrag skal gives til en bestemt ejendomsformidler, jf. § 22, stk. 1.
10. For at skabe klarhed om *formidlingsopdragets indhold* foreslås, at en aftale om formidlingsopdrag skal være skriftlig, og at den bl.a. skal indeholde vilkår om opdragets varighed og vederlæggelse, jf. § 10.
- Formidleren har kun krav på vederlag, hvis der bliver indgået en købsaftale, jf. § 11. Formidlerens *vederlagskrav er således resultatafhængigt*, og som noget nyt er formidlerens betalingskrav begrænset til vederlagskravet. Der kan således aldrig blive tale om betaling for f.eks. annoncering på anden måde end som en del af det vederlag, der udløses ved køb. Derimod kan vederlaget bestå af andet end et aftalt fast beløb eller en bestemt provisionssats. Det kan f.eks. aftales, at forbrugeren – ved indgåelse af købsaftale – i nærmere angivet omfang skal betale formidlerens dokumenterede nettoudgifter ved bestemte foranstaltninger, som skal udføres af tredjemand.
- Endvidere er der i § 12 fastsat bestemmelser om opdragstid, opsigelse m.v.
11. Det fastslås, at *ingen må være formidler for begge parter i samme handel*, jf. § 15. Der ligger dog ikke heri en opgivelse af det hidtidige krav om,