

Efter *stk. 2* kan salg alene betinges af overtagelse af indestående lån, men ikke af aftale om finansiering i øvrigt. Reglen sikrer, at køber har mulighed for selv at tilrettelægge finansieringen af ejendoms-købet. Set med køberøjne kunne det være ønskeligt at være fuldstændigt frit stillet med hensyn til finansiering, således at udbudet til kontantprisen indebar, at der også kunne købes til en kontantpris. En sådan regel ville imidlertid kunne skabe problemer for sælger, afhængigt af om lånet kan opsiges og i givet fald til hvilken kurs, om opsigelse/overtagelse kræver kreditors samtykke o.s.v. Samtidig synes det også rimeligt, at den sælger, som ikke blot har en ejendom, men også mener at have et attraktivt lån, har mulighed for at sælge ejendommen i kombination med lånet. Det centrale til understøttelse af kontantprisprincippet og det ønskelige i, at køber har den primære mulighed for at tilrettelægge sin finansiering, synes tilstrækkeligt sikret ved forbudet mod at betinge salget af aftale om finansiering i øvrigt.

Hvis en ejendomsformidler ved salgsoptag af hensyn til egen indtjening f.eks. formår sælger til at optage almindeligt udbudte lån, inden ejendommen udbydes til salg, og derefter betinger salg af overtagelse af dette lån, kan købers mulighed for selv at tilrettelægge finansieringen blive illusorisk. En sådan omgælse må imødegås ud fra kravet om god ejendomsformidlerskik, jf. bemærkningerne til § 9, og rådgivningspligten i § 16, stk. 1.

Til § 5

Bestemmelsen angiver det absolutte minimumsindhold af information i forbindelse med markedsføringen af fast ejendom. Efter markedsføringsloven kan der blive tale om at stille yderligere krav, f.eks. hvis der er tale om større annoncer, som indeholder oplysning om finansiering. Bestemmelsen tjener til understøttelse af kontantprisprincippet. Det er kontantprisen, der under alle omstændigheder skal angives.

Ejendommens beliggenhed kan angives ved område, kvarter eller lignende. Det er ikke et krav, at den nøjagtige postadresse oplyses. Størrelsesangivelsen er for huse og lejligheder boligarealet, for grunde grundarealet. For huse skal tillige det samlede grundareal angives. Vildledende arealangivelser er i strid med markedsføringslovens § 2, stk. 1.

Til § 6

Bestemmelsen er rettet mod alle rådgivere, der giver sig af med denne type af rådgivning. Den er ikke detaljeret i sit indhold, og overtrædelse er ikke strafsanktioneret. Tilsidesættelse udløser derimod

civilretlige sanktioner efter almindelige regler, således at der efter omstændighederne ikke kan kræves vederlag for økonomigennemgangen, ligesom der efter omstændighederne kan blive tale om erstatningsansvar.

Bestemmelsen har bl.a. til formål at understøtte kontantprisprincippet, idet forbrugeren får mulighed for at benytte kontantprisen som et udgangspunkt og på dette grundlag foretage en vurdering af sine finansieringsmuligheder før en handel indgås. I øvrigt kan dens indhold præciseres via kravene til god skik.

Det kontantprisniveau, som køber har råd til, vil være påvirket af, hvilken kommune ejendommen er beliggende i. Forskellen i det kommunale beskatningsniveau, daginstitutionstakster og daglige transportudgifter vil have betydning for, hvilket niveau forbrugeren har råd til at placere sig på. Søger forbrugeren hus, der kan ligge i en af to kommuner, må der derfor foretages to beregninger.

Til § 7

§ 7 omhandler situationer, hvor rådgiver har særlige økonomiske eller personlige interesser i forbrugers eventuelle valg af produkter. Der vil altid foreligge en sådan særlig interesse, hvis rådgiveren står i samarbejdsforhold til udbydere af produkter af den art, rådgivningen angår. Bestemmelsen gør den gældende regel i ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 5, stk. 1, generelt anvendelig på rådgivning inden for lovforslagets område. Bestemmelsen er i lovforslagets § 16, stk. 2 og 3, udbygget og præciseret for så vidt angår ejendomsformidling.

Har rådgiveren en særlig interesse i, hvilket valg forbrugeren træffer, skal forbrugeren, efter *stk. 1*, være orienteret herom, således at denne er opmærksom på forholdet. Det ville være betænkeligt, hvis forholdet kunne holdes skjult. Lægges det åbent frem, vil rådgiveren omvendt være motiveret til at gøre sig umage for, at der ikke af den grund kan rejses kritik.

Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for at oplysningerne er givet, hvilket i almindelighed medfører, at de må gives skriftligt.

Tilsidesættelse af oplysningspligten er et loyalitetsbrud, som indebærer misligholdelse, hvorved den erhvervsdrivende kan miste kravet på vederlag helt eller delvist og efter omstændighederne ifalde erstatningsansvar.

Hvis den erhvervsdrivende modtager provision eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af produkter i tilknytning til omsætning af fast ejendom, fastslår *stk. 2*, at dette udtrykkeligt skal