

oplyses over for forbrugeren. Det skal tydeligt fremgå, at provisionen tilfalder vedkommende erhvervsdrivende. Samtidig giver bestemmelsen forbrugeren adgang til at få oplysning om størrelsen af en sådan provision. Dette er en udvidelse i forhold til den gældende regel i ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 5, stk. 1. Oplysning om provisionens størrelse vil for forbrugeren klargøre, hvilken betydning forholdet kan have for rådgiveren. Med denne oplysning skabes der i øvrigt grundlag for en overvejelse af prisen for rådgivningen, videreførsel af provisionen til forbrugeren o.s.v. Adgangen til at få provisionens størrelse oplyst på forespørgsel, svarer til prismærkningslovens ordning vedrørende organiseret rabat. Oplysningspligten vedrørende provision m.v. omfatter ikke kun den til den enkelte transaktion knyttede provision, men også årsbonus eller lignende former for vederlag. Om bevisbyrden gælder det samme, som er anført om stk. 1.

Til § 8

Efter bestemmelsens *stk. 1* er det alene ejendomsmæglere, advokater samt forsikringselskaber og penge- og realkreditinstitutter, der må udøve selvstændig virksomhed som ejendomsformidler.

Bestemmelsen ændrer ikke bank- og sparekasseloven, realkreditloven eller forsikringsvirksomhedsloven. Det beror derfor på disse love, om ejendomsformidling kan udøves i f.eks. et realkreditinstitut eller kun udskilt fra et realkreditinstitut, og om kun franchisemodellen eller andre modeller i givet fald skal være tilladt. Tilsvarende skal de regler, der efter anden lovgivning gælder for advokaters virksomhed, tillige respekteres af advokater.

Det bestemmes i *stk. 2*, at virksomheden som selvstændig ejendomsformidler er betinget af, at der er behørig sikkerhed for ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod formidleren i anledning af dennes formidlingsvirksomhed.

Der skal således for det første være sikkerhed for deponerede beløb og for beløb modtaget af formidleren til videreekspedition. Der skal desuden være sikkerhed for erstatningskrav, for krav på tilbagebetaling af vederlag o.s.v. Sikkerheden skal dække også selv om formidleren bedragerisk tilegner sig beløb eller groft uaagtsomt påfører forbrugeren tab.

Sikkerheden skal være behørig, d.v.s. så tilpas omfattende, at den gennemsnitlige, normalt forekommende risiko er afdækket. Den skal være opbygget således, at den forbruger, hvis krav ikke opfyldes af formidleren, skal kunne gøre kravet gældende direkte over for garantistiller.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter regler om, hvad der skal forstås ved behørig sikkerhed, og hvorledes det dokumenteres, at sådan sikkerhed til enhver tid foreligger. Styrelsen fastsætter endvidere regler om sikkerhedens tidsmæssige udstrækning. Det kan således bestemmes, at sikkerheden skal stilles for en periode, som er kortere end den, hvori krav kan gøres gældende mod ejendomsformidleren, således at krav mod den stillede sikkerhed forældes efter en absolut frist, uanset at kravet mod ejendomsformidleren har længere forældelsestid.

Kravene bør ikke sættes så højt, at kun de finansielle institutter kan drive virksomhed som ejendomsformidlere. Kravene skal derimod reflektere den gennemsnitlige risiko forbundet med formidling af fast ejendom i forhold til den enkelte virksomheds omsætning.

Reglerne skal give plads for fleksible, let administrerbare løsninger. Tilslutning til kollektive ordninger kan være en sådan mulighed.

Kravene kan variere alt efter, hvem der udøver virksomhed som ejendomsformidler. Hensyn kan således f.eks. tages til, at advokater i forvejen skal være ansvarsforsikrede, og at der er særlige regler til beskyttelse af klientmidler.

I *stk. 3, 1. pkt.*, er det fastsat, at kun personer og virksomheder, omfattet af *stk. 1*, må have ejerinteresser i ejendomsformidlingsvirksomheder. Efter bestemmelsen skal samtlige ejerandele i en ejendomsformidlingsvirksomhed kunne føres tilbage til en af de i *stk. 1* nævnte personer eller virksomheder. Det er således udelukket, at der indgår fremmede ejerinteresser i en ejendomsformidlingsvirksomhed.

Af bestemmelsen fremgår endvidere, at kun de nævnte personer og virksomheder, må være leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til ejendomsformidlingsvirksomheder. Bestemmelsen sigter i første række på franchisearrangementer, som de i dag kendes fra en række større ejendomsmæglerkæder. Bestemmelsen gælder hvad enten det sker direkte eller med ejerinteresser i et leverandørselskab. Bestemmelsen udelukker således, at andre end de i *stk. 1* nævnte personer og virksomheder optræder som franchisegivere. Derimod kan de nævnte personer og virksomheder gå sammen om oprettelsen af et franchisegiverselskab og også i øvrigt via selskabsdannelse gå ind i et samarbejde om udførelse af ejendomsformidlingsvirksomhed. Lovforslaget respekterer dog også her de begrænsninger, der måtte gælde efter lovgivningen for de erhvervsgrupper, som ud over ejendomsmæglere, kan indgå i et sådant samarbejde.

Stk. 3, 2. pkt., åbner mulighed for at drive ejendomsmæglervirksomhed i selskabsform. Selskaber-