

ne har mulighed for at oprette flere forretningssteder, jf. stk. 4. Begrænsninger i et sådant selskabs virksomhedsområde skal følge, hvad der måtte blive bestemt i henhold til § 25, stk. 2, nr. 5. Det er forudsat, at der skal gælde stort set de samme begrænsninger med hensyn til ejerskab, som gælder for øvrige liberale erhverv – med de for advokater, fastsatte regler som model – såfremt man ønsker, at markedsføre selskabet som et »ejendomsmæglerselskab« eller under et navn, hvori »ejendomsmægler« indgår. Der er dog intet til hinder for, at ejendomsmægleren driver erhvervet i selskabsform sammen med andre, der har ret til at drive sådan virksomhed, jf. stk. 1.

Stk. 4 fastslår, at ethvert forretningssted, hvorfra der drives ejendomsformidlingsvirksomhed, skal have en ejendomsmægler eller en advokat i spidsen for formidlingsvirksomheden. Bestemmelsen er iøvrigt en klargøring og præcisering af reglen i den gældende ejendomsmæglerbekendtgørelses § 3, stk. 1, om filialdrift. Bestemmelsen er suppleret med et krav om, at ejendomsmægleren eller en advokat, som leder formidlingsvirksomheden skal have denne opgave som sin hovedbeskæftigelse, ved virksomhedsudøvelse fra flere forretningssteder. Det er hermed ønsket at styrke den ansvarlige leders engagement i virksomhedens drift og således også i betjeningen af forbrugeren.

Efter *stk. 5* er det muligt for et dødsbo, en ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, et konkursbo eller en værge for en umyndiggjort at fortsætte driften af ejendomsformidlingsvirksomheden, uanset at kravet i stk 1, om at ejendomsformidlingsvirksomhed alene må drives af en ejendomsmægler, en advokat eller en finansiel virksomhed, ikke kan opfyldes. Tilsvarende giver bestemmelsen mulighed for, at et dødsbo m.v. midlertidigt kan besidde ejerinteresser m.v. i ejendomsformidlingsvirksomhed uanset bestemmelsen i stk. 3. Bestemmelsen svarer til næringslovens § 8. Herved gives der mulighed for, at ejendomsformidlingsvirksomheden kan afvikles eller afhændes på en hensigtsmæssig måde. Bestemmelsen er dog begrænset til en periode på 1 år efter dødsfaldet, konkursdekretets afsigelse eller umyndiggørelsen. Ligeledes er det et krav, at den fortsatte drift eller ejerinteresse sker med henblik på afvikling eller afhændelse. Der skal således i 1 års-perioden foretages aktive bestræbelser på at afhænde virksomheden eller afvikle de aftaler, der er indgået af den oprindelige ejendomsformidler. Perioden på maksimalt 1 år kan ikke forlænges. For at sikre, at den fortsatte drift sker under betryggende vilkår, skal driften fortsat ske under ledelse af en ejendomsmægler eller en advokat og med den fornødne sikkerhed for pengekrav. Opfyldes betingelserne for en videreførsel ikke, vil dette kunne

medføre strafansvar, jf. § 32.

Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med § 25, stk. 3, hvorefter en registrering som ejendomsmægler ikke slettes uanset, at ejendomsmægleren anmelder betalingsstandsning.

Bestemmelsen er en nyskabelse i forhold til de gældende regler for bl.a. advokater og revisorer. Dog gælder en tilsvarende regel ved advokaters død vedrørende besiddelsen af aktier/anparten i et advokatselskab, jf. §§ 8 og 10, stk. 2, i bkg. nr. 824 af 10. december 1990 om advokatselskaber.

Bestemmelsen er indsat af hensyn til opdragsgiver, ejendomsformidlers kreditorer samt de eventuelle efterladte efter en ejendomsmægler eller en advokat.

Til § 9

Bestemmelsen, som svarer til den gældende ejendomsmæglerbekendtgørelses § 4, er lovforslagets generalklausul, der omhandler ejendomsformidlers pligter.

Formidleren skal udøve sin virksomhed med en afbalanceret hensyntagen til begge parter interesser, i det øjemed at handlen sker inden for en periode og til en pris og på vilkår som aftalt med opdragsgiver. I øvrigt kan formidleren kun optræde som formidler for den ene part i en handel, jf. § 15.

Kravet om god ejendomsformidlerskik, som findes i den gældende bekendtgørelses § 4, er ikke medtaget i lovforslaget. Det hører sammen med det helt generelle forhold, at lovforslaget er et supplement til de generelle erhvervsregulerende love, herunder markedsføringsloven, og at det af markedsføringsloven fremgår, at al erhvervsvirksomhed skal være i overensstemmelse med god markedsføringskik, hvilket overført til dette område vil sige i overensstemmelse med god ejendomsformidlerskik. I øvrigt bygger kravet om god skik også på almindelige kontrakts- og erstatningsretlige regler.

Det forhold, at en ejendomsformidler skal virke med omsorg for begge parter interesser, indebærer ikke, at ejendomsformidleren skal være fuldstændig neutral og upartisk i sin virksomhed. Han skal først og fremmest løse det hverv, som han har fået af sin opdragsgiver. At ejendommen er udbudt til en højere pris end den pris, som formidleren ved en værdiansættelse har skønnet, at den ville kunne sælges til, medfører ikke, at formidleren ved et salgsoptdrag skal fraråde køberen at købe ejendommen, fordi han finder den af sælger forlangte pris noget for høj. Prisforlangendet kan dog blive så højt, at en professionel formidler har pligt til at sige fra. I øvrigt skal han drage omsorg for begge parter interesser i over-