

ensstemmelse med de regler som lovforslaget indeholder, og som i øvrigt følger af kravet om god ejendomsformidlerskik. Det er kun tilsyneladende, at fortieelse ved salgsoptag kan være i sælgers interesse, eftersom de købsretlige regler om forholdet mellem parterne i en handel sanktionerer fortieelse. Det er altså også i opdragsgivers interesse, at det grundlag, hvorpå der handles, er fuldt oplyst, og at handlens vilkår er rimeligt afbalancerede. Da der er tale om udøvelse af et professionelt hverv, er der snævre grænser for, i hvilket omfang formidleren kan lade sig bruge til at tilgodese opdragsgivers interesser på den anden parts bekostning.

At hvervet skal udøves med omsorg for begge parter interesser, betyder efter omstændighederne også, at formidleren skal henvise den anden part til at søge råd hos egen rådgiver. Pligten hertil skal ses i lyset af, at formidleren ikke må optræde som formidler for begge parter i samme handel, jf. § 15. En formidler, som har en særlig interesse i, at køberen vælger den foreslåede finansiering, må snarere end en formidler uden en sådan interesse gøre opmærksom på dette forhold.

Formidleren har pligt til at virke for, at der bliver handlet. Formidleren må således afsøge markedet for interessenter. Tilsidesættes denne pligt, og bliver der handlet, uden at formidleren har gjort noget aktivt for en handel, har formidleren ikke krav på vederlag – hverken helt eller delvist.

Til § 10

Bestemmelsens *stk. 1*, som viderefører den gældende regel i ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 13, indeholder regler om, at formidlingsopdraget skal være skriftligt og bl.a. indeholde vilkår om opdragets varighed og vederlæggelse. Nyt i bestemmelsen er, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter de nærmere regler om aftalens indhold. Disse minimumskrav skal sikre, at indholdet i aftalen bliver i overensstemmelse med lovforslagets formål og øvrige indhold. Kravene kan tilpasses markedsudviklingen, og Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan i medfør af bestemmelsen også fastsætte nærmere regler om formidlingsaftaler vedrørende købsopdrag, såfremt der skulle vise sig at være behov herfor.

Aftalen skal i øvrigt indeholde bestemmelser om, hvem der er aftaleparter, hvad det er for en slags handel formidleren skal søge at formidle, og ved salg, hvilken ejendom det drejer sig om. Det må også være angivet, hvorledes aftalen kan opsiges eller forlænges. Hvis der mellem opdragsgiver og formidler er aftalt særlige forhold, hvad angår begrænsninger eller betingelser vedrørende opgavens løsning og ve-

derlæggelse, skal disse forhold indgå i den skriftlige aftale om formidlingsopdraget.

Når der stilles så relativt udførlige krav til aftalens indhold, skyldes det, at forbrugerne ikke kan forventes at have nogen særlig indsigt i, hvad opdraget omfatter, og derfor vil have meget forskellige forventninger hertil.

Er der tale om et eneforbidlingsopdrag, hvor kun én formidler må have ejendommen til salg ad gangen, skal dette klart være angivet. Er der yderligere tale om, at der skal betales vederlag også, hvis opdragsgiver uden formidlerens medvirken finder en kontrahent, skal dette også være klart angivet.

Bestemmelsen gælder også for en aftale, hvorved formidlingsopdraget forlænges. Skriftlighedskravet kan for en sådan forlængelsesaftale opfyldes ved en underskrevet påtegning på den oprindelige aftale med angivelse af forlængelsesperioden.

Det er forudsat, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har mulighed for at bestemme, f.eks. for salgsoptag, at resultatafhængigt vederlag skal relateres til kontantprisen og ikke må afhænge af finansieringsvalget, og for købsopdrag under hvilke forudsætninger formidleren har krav på vederlag.

Det fremgår af *stk. 2*, at formidleren ikke kan gøre krav på vederlag, hvis den indgåede aftale om formidlingsopdraget ikke opfylder betingelserne i *stk. 1* samt de bestemmelser, der fastsættes i medfør heraf.

Til § 11

Når der i indledningen til *stk. 1* tales om, hvad der kan aftales med hensyn til vederlag, skal dette ses i sammenhæng med bestemmelsen i § 10 om formidlingsaftalen. Det fremgår af § 10, at aftalen skal indeholde vilkår om vederlæggelse, samt at vederlag alene kan kræves i overensstemmelse med de aftalte vilkår. Heraf følger at § 11 ikke er en kontraktsudfyldende regel, men en regel, som angiver grænserne for, hvad der kan aftales.

Ifølge *nr. 1* er vederlaget optjent, når der indgås en købsaftale inden formidlingsaftalens ophør, og denne er bindende for både sælger og køber. Det følger endvidere af bestemmelsen i *nr. 1*, at formidleren ikke alene kan betinge sig vederlag, når han selv formidler købsaftalen, men også når sådan aftale inden for opdragstiden formidles af anden formidler, eller når salg gennemføres uden mellemmand.

En handel, der skal kunne udløse salærkrav, skal være gyldig og uden forbehold og betingelser, jf. dog om handel med betinget skøde i bemærkningerne til *stk. 2*. Foreligger der forbehold eller betingelser, skal disse være fjernet før et salærkrav kan udløses. Et optjent salær forfalder ved salgsoptag, når der fra