

F. t. l. vedr. fast ejendom

køber erlægges en betaling, der er stor nok til at dække salæret.

Formidleren kan, som anført ovenfor, have op-tjent sit vederlag ved købsaftalens indgåelse. Hvis formidlerens vederlagskrav begrænses til de tilfælde, hvor en handel kommer i stand i opdragstiden, ville en sælger og en køber kunne udnytte formidlerens salgsindsats, hvis de blev enige om at vente med at indgå købsaftalen, til formidlingsaftalen var ophørt. Det er derfor nødvendigt med en bestemmelse, som også sikrer formidleren vederlag, når en handel gennemføres efter dette tidspunkt på grundlag af formidlerens indsats. Denne bestemmelse findes i *nr. 2*. Formidleren har dog ikke krav på vederlag, hvis en anden formidler medvirker efter aftalens ophør. Skulle formidler nr. 2 have handlet illoyalt i forhold til formidler nr. 1, vil denne eventuelt kunne gøre et krav gældende mod nr. 2.

Bestemmelsen gælder kun for formidlingsopdrag. Formidleren skal således have påtaget sig at finde en køber (salgsopdrag) eller en ejendom (købsopdrag).

Bestemmelsen i *stk. 2* indebærer, at vederlagskravet bortfalder, hvis handlen ikke gennemføres på grund af den anviste købers, henholdsvis sælgers forhold. Som eksempel herpå kan nævnes, at køber efter at have underskrevet bindende købsaftale ikke kan opnå finansiering af købet, eller at sælger ikke kan skaffe den nødvendige finansiering til indfrielse af eksisterende lån i forbindelse med kontanthandel.

En handel er i almindelighed gennemført, når der er tinglyst anmærkningsfrit endeligt skøde og betalingerne i forbindelse med handlens indgåelse er klarer foruden den aftalte låneovertagelse, aflysning af lån o.s.v. Det forhold, at der er solgt på et betinget skøde, og at betingelsen er, at køber betaler et beløb om f.eks. et år, fratager imidlertid ikke formidleren kravet på vederlag.

Stk. 3 fastslår, at formidleren for arbejde med formidlingsopdraget kun kan kræve betaling i form af aftalt vederlag for gennemført handel. Inden for denne begrænsning kan der imidlertid indgås aftale om, f.eks. at vederlaget er et fast beløb, en procent-sats af den opnåede kontantpris, efter regning for en del, jf. *stk. 4* o.s.v. Vederlaget kan også variere med omfanget af ydelsen; aftalte variationer i dette er imidlertid uden betydning for formidlerens forpligtelser efter lovforslaget i forhold til den anden part, jf. bemærkningerne til § 29.

Det er i *stk. 4* fastslået, at det aftalte vederlag kan omfatte nærmere angivne nettoudgifter, som formidleren afholder til betaling for opgaver, der efter aftalen skal udføres af tredjemand, f.eks. til annoncering. For at ejendomsformidleren kan få dækning for sådanne udlæg, kræves det, at aftalen skal være in-

deholdt i den i § 10 omhandlede skriftlige formidlingsaftale, at det skal dreje sig om nærmere angivne foranstaltninger, og at disses omfang er angivet. Såfremt disse betingelser er opfyldt og handlen gennemføres, kan ejendomsformidleren få dokumenterede nettoudgifter refunderet. Dette indebærer, at alene udgiften til tredjemand med fradrag af ydet rabat og bonus (nettoudgiften) kan viderefaktureres til opdragsgiver.

Nærmere regler herom kan dog fastsættes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i medfør af § 10, stk. 1, 2. pkt. Der kan således via regeludstedelse ske en begrænsning af, hvilke udgifter der kan faktureres særskilt, som en del af det resultatafhængige vederlag, til udgifter vedrørende specielle foranstaltninger, som er af individuel karakter eller kan variere stærkt. Herved bør det sikres, at der ikke skabes mulighed for, at en formidler lægger opgaverne ud i »underentreprise«, at princippet om resultatafhængig betaling undermineres, og at udgifterne får lov at løbe løbsk.

Til § 12

Bestemmelsen fastsætter den maksimale tid for opdragets varighed. Endvidere indeholder den regler om opsigelse af opdraget og om ejendomsformidlerens maksimale vederlag, hvor opdraget opsiges af opdragsgiver før udløbet af den aftalte kontraktperiode. Der er ikke tale om kontraktsudfyldende regler, men om regler, som angiver grænserne for, hvad der kan aftales.

Det fremgår af *stk. 1*, at opdraget gives for en bestemt periode, der ikke må være længere end 6 måneder. Varigheden skal altså aftales konkret. Der er dog mulighed for forlængelse på 3 måneder ad gangen. Forlængelse på uændrede vilkår kan ske ved påskrift på den oprindelige aftale, jf. § 10. Det følger af bestemmelsen, at det først vil være muligt at forlænge opdraget med op til 3 måneder ved udløbet af en opdragsperiode.

Det fremgår af *stk. 2*, at opdraget kan opsiges uden varsel. Bestemmelsen omfatter den situation, hvor opsigelsen gives før udløbet af den aftalte kontraktperiode.

Bestemmelsen er ny. Efter de gældende regler i ejendomsrådgiverlovgivningens § 13, stk. 2, er det tilladt at aftale et varsel på 30 dage. Formidlerens interesse ligger imidlertid alene i at kunne få godtgørelse for forgæves indsats, og ikke i at hindre, at opdragsgiveren efter opsigelse umiddelbart engagerer en ny formidler. Det synes derfor mest enkelt at give opdragsgiveren ret til at sige op uden varsel på samme måde, som han med øjeblikkelig virkning kan