

forbyde videre arbejde med opdraget. Adgang til opsigelse uden varsel svarer i øvrigt til, hvad der gælder, når intet andet er aftalt, jf. Østre Landsrets dom af 29. marts 1976, UFR 1976 s. 632.

Bestemmelsen i *stk. 3* er en videreførelse af gældende ret. Hvis aftalen opsiges af forbrugeren, har formidleren krav på et rimeligt vederlag under hensyntagen til det faktisk udførte arbejde, forudsat at et vilkår herom er med i formidlingsaftalen. Udgangspunktet er således, at der skal betales efter regning med dokumentation for udført arbejde, samt at prisen skal være rimelig i forhold hertil. Lyder regningen på et beløb, som er større end 1/4 af det vederlag, der ville være udløst, hvis der var handlet, må formidleren i almindelighed nøjes med nævnte 1/4, der fungerer som en højestepris i denne situation. Dette gælder også selv om regningen står i et rimeligt forhold til det udførte arbejde, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, som gør dette urimeligt. Som følge af indførelse af kontantprisprincippet er kontantprisen indført som referenceramme for maksimeringen til det kvarte vederlag.

Til § 13

Bestemmelsen pålægger formidleren en omfattende oplysningspligt. Formidleren skal udover at rådgive sin opdragsgiver, give begge parter oplysninger om faktiske og retlige forhold af betydning for handlen. Det drejer sig især om oplysninger om ejendommen, men også oplysninger om, hvad der gælder af bestemmelser om ejendomshandel. Specielt fremhæves vigtigheden af den byggetekniske gennemgang. Dette er et væsentligt element i den foreslåede lovgivning. Bestemmelsen er ikke udtømmende. Formidleren må bl.a. også orientere om gældsoprettelsesproblematikken, ved finansieringstilbud om kurssikringsmuligheder og efter omstændighederne om partsrepræsentationsreglen i § 15.

Er der ved værdiansættelsen taget konkret forbehold om nødvendigheden af en nærmere byggeteknisk gennemgang, skal formidleren sikre, at begge parter er orienteret herom og om baggrunden herfor. Det bemærkes, at der efter omstændighederne kan være tale om så alvorlige, ukendte risici, at det vil være i strid med god skik at medvirke til en handel uden at få forholdet klarlagt.

Såfremt der foreligger en rapport fra en byggeteknisk gennemgang, skal formidleren sørge for, at begge parter er bekendt med denne.

Som det er tilfældet i § 3, stk. 2, er det op til formidleren at godtgøre, at parterne har fået de omtalte oplysninger.

Tilsidesættelse af § 13, 2. pkt., er sanktioneret med straf, jf. § 32. Tilsidesættelse af § 13 er i øvrigt sanktioneret efter de almindelige civilretlige regler, jf. § 24, 1. pkt.

Til § 14

Bestemmelsen fastslår, at ejendomsformidleren har pligt til at foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger, der er nødvendige for udarbejdelse af købsaftalen. Før der skrives under på købsaftalen, bør ejendomsformidleren have afklaret og bragt alle forhold i orden, og der bør ikke efterfølgende være behov for yderligere afklaring og kontrol.

Det følger endvidere af bestemmelsen, at ejendomsformidleren skal drage omsorg for, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af parternes retstilling. Den efterfølgende papirgang ved berigtigelsen bliver således af ren ekspeditions-mæssig karakter.

Dette formindsker ikke den pligt og det ansvar, som en eventuel rådgiver for handlens anden part har for at foretage kontrol af oplysninger, der er nødvendig til varetagelse af dennes interesser.

Bestemmelsen fastslår ikke, i hvilke tilfælde formidleren skal udarbejde udkast til købsaftale. Efter § 17, stk. 2, nr. 5, er dette tilfældet i forbindelse med et salgsofdrag. Ved købsopdrag vil det bero på formidlingsaftalens indhold.

Til § 15

Reglen er ny og er medtaget, fordi ingen formidler kan varetage købers og sælgers interesser lige godt i den samme ejendomshandel. Begge parter kan have brug for at have hver deres rådgiver, som de betaler direkte hver for sig. Det er ikke nødvendigvis de samme ydelser, som sælger og køber efterspørger i forbindelse med handlen. Deres interesser med hensyn til f.eks. pris og kvalitet er modstående. Formidleren skal således koncentrere sin indsats om sin parts behov, dog med skyldig hensyntagen til den anden part, jf. § 9, hvorefter formidleren skal udføre hvervet med omsorg for begge parter interesser.

Bliver der tale om en byttehandel mellem 2 parter, der begge har givet deres ejendom til formidling hos samme formidler, må formidleren træffe aftale med parterne om, hvad de hver især skal betale i vederlag, og i øvrigt henvide dem til at søge særskilt rådgivning.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at en part, der ønsker at sælge, sættes i forbindelse med en part, der ønsker at købe, f.eks. via en database. Bestemmelsen