

vedrører kun de betalte formidlingsopdrag på henholdsvis sælger- og købersiden.

Bestemmelsen indebærer ikke, at det er forbudt en formidler med salgsopdrag at medvirke til at afslutte en bindende aftale, selv om køber vælger ikke at have egen rådgiver. Bestemmelsen forhindrer derimod, at formidleren i denne situation optræder som rådgiver for køberen om punkter, hvor parterne har modstående interesser.

Formidlingsvirksomhedens organisationsform er afgørende for, hvornår der foreligger én, hvornår flere formidlere. At en formidlingsvirksomhed har flere butikker, indebærer ikke, at der foreligger flere formidlere i bestemmelsens forstand – omvendt vil der være flere formidlere, hvis en række selvstændige formidlere samarbejder i en kæde. Et interessentskab skal anses som een virksomhed, således at een deltager ikke kan være salgsformidler, en anden købsformidler.

#### Til § 16

Af *stk. 1* fremgår det, at formidlerens rådgivning kvalitetsmæssigt skal leve op til de krav, der stilles til uvildig rådgivning. Rådgivningen skal således baseres på professionelt markedskendskab og relateres til forbrugers præferencer. Det er udbudet på markedet og forbrugers interesser og forhold, som skal styre rådgivningens indhold, ikke rådgiverens eventuelle særlige interesser i, hvilket valg forbrugeren træffer.

*Stk. 2* pålægger formidleren at informere sælger og køber om samarbejdsrelationer m.v. Den fastlægges både, på hvilken måde og hvornår sådan information skal gives. Opstår interessen efter det tidspunkt, hvor besked efter 2. og 3. pkt. skal gives, skal der efter 1. pkt. gives besked umiddelbart efter det tidspunkt, hvor interessen opstår. Forholdet kan være af en sådan betydning, at forbrugeren kan hæve aftalen, f.eks. hvis en uafhængig ejendomsmægler, jf. § 26, stk. 1, indgår en aftale omfattet af § 26, stk. 3, og dermed ikke længere opfylder betingelserne for at være uafhængig. Om konsekvenserne af, at informationen ikke bliver givet, henvises i øvrigt til bemærkningerne til § 7.

Der foreligger en særlig interesse som omtalt i bestemmelsen, hvis ejendomsformidleren indtræder som den ene part i handlen. I så fald følger det i øvrigt af reglen i § 15, at formidleren må frasige sig hvervet og derfor ikke kan få vederlag for handlen.

*Stk. 3* indebærer, at oplysningspligten efter § 7, stk. 2, om provision gælder i forhold til begge parter og skal opfyldes som angivet i § 16, stk. 2.

#### Til § 17

Bestemmelsen opstiller minimumskravene vedrørende salgsopdraget og indeholder en bemyndigelse for Erhvervs- og Selskabsstyrelsen til at fastsætte nærmere regler om opdragets indhold og udførelse.

I bestemmelsen er for visse funktioner henvist til andre bestemmelser, hvori disse funktioner er nærmere reguleret.

Bestemmelsen er ikke udtømmende. Den almindelige regel om formidlingsopdraget findes i § 9, der suppleres af en række andre bestemmelser i lovforslaget om ejendomsformidlerens pligter, særligt §§ 13, 14 og 16. Det følger heraf og af god ejendomsformidlerskik, at formidleren f.eks. ikke kan se bort fra køberens økonomi. I en tid, hvor overtagelse af indestående realkreditlån ikke er en selvfølge, men ofte meddeles efter en personlig kreditvurdering af køber, og hvor det heller ikke er en selvfølge, at en hvilken som helst køber vil kunne optage realkreditlån, er det af særlig betydning for sælger, at ejendomsformidleren har pligt til selvstændigt at interessere sig for købers forhold. Herved skabes der større sikkerhed for, at en underskrevet købsaftale også fører til en gennemført handel. Pligtens nærmere indhold vil afhænge af god ejendomsformidlerskik. Pligten påhviler formidler af hensyn til sælger, og den legitimerer ikke samtidig optræden som finansieringsrådgiver for køber, jf. § 15. Skal der udstedes et sælgerpantebrev, må formidler undersøge, om det kan afhændes på sædvanlige vilkår.

Det er ved bestemmelsen forudsat, at formidleren skal afklare forsikringsmæssige forhold, herunder på hvilke vilkår køber vil kunne tegne almindelig brand-, svampe- og insektskadeforsikring. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan, jf. stk. 3, fastsætte nærmere regler herom og f.eks. om, at formidleren skal undersøge og orientere om værdien af et pantebrev, der indgår i en handel, som det er tilfældet efter de gældende regler i ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 12.

Som efter de gældende regler i ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 11, har ejendomsformidleren efter *stk. 2, nr. 5*, pligt til, såfremt forhandlinger om salg af fast ejendom fører til en aftale, at udfærdige udkast til en købsaftale. Det er ikke her angivet i detaljer, hvad der skal fremgå af købsaftalen, men det er forudsat, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler herom.

Det fremgår af *stk. 2, nr. 6*, at der skal ydes sælger fornøden bistand i forbindelse med handlens efterfølgende berigtigelse. Dette skal ikke forstås således, at der er tale om en pligt til at gennemføre berigtigelsen, men alene om fornødent at bistå sælger med en