

stillingtagen til de papirer og spørgsmål, der ofte opstår i forbindelse med en berigtigelse, som foretages af en anden end ejendomsformidleren.

Det er forudsat, at oplysningen om værdiansættelsen skal gives skriftligt, ligesom det er forudsat, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan bestemme, at oplysningerne om ejendommens nøgletal i salgsoptillingen skal gives i skemaform. Såfremt der etableres en fælles database på ejendomsformidlingsmarkedet, kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen med hjemmel i stk. 3 fastsætte regler om basens anvendelse i forbindelse med det enkelte salgsoptag.

Til § 18

Denne bestemmelse skal ses i sammenhæng med kontantprisprincippet i § 2, kontantprisudbudet og retten til at gøre et salg betinget af overtagelse af eksisterende lån, men ikke af aftale om finansiering i øvrigt, jf. § 4, stk. 2, samt med formidlers pligt til som en del af formidlingsopdraget at udarbejde et forslag til finansiering, jf. § 17, stk. 2, nr. 1.

I henhold til *stk. 1* er der pligt til at udbyde en ejendom med oplysninger om indestående overtage-lige lån og med forslag til finansiering. Herved sikres det, at køber ved siden af oplysning om kontantprisen også får andre relevante økonomiske oplysninger, således at forbrugeren ud fra egne forhold og egne præferencer kan træffe et rationelt valg vedrørende finansiering af et ejendomskøb.

Efter bestemmelsen fastsætter Erhvervs- og Selskabsstyrelsen nærmere regler. Reglerne bør indeholde krav om en beskrivelse af såvel indestående lån som det foreslåede finansieringstilbud med angivelse af lånetype, gæld, rentevilkår, løbetid, konvertibilitet m.v., ligesom reglerne bør foreskrive pligt til at oplyse prisen på den samlede finansieringspakke, om muligt udtrykt ved et enkelt nøgletal beregnet i overensstemmelse med principperne i kreditaftaleloven.

Efter *stk. 2* er køber, såfremt sælger holdes skadesløs, berettiget til at finansiere købet på en anden måde end fastlagt i købsaftalen. Herved gives der køber mulighed for efterfølgende at ændre en aftalt finansiering, når blot sælger holdes skadesløs. Selv om dette kan medføre tab af f.eks. provision for formidleren, har denne intet krav på at blive holdt skadesløs.

Kravet om, at sælgeren ikke må påføres tab, indebærer, at sælger skal stilles, som han økonomisk er stillet efter den indgåede aftale på det tidspunkt, hvor køber meddeler, at han vil disponere om. Formidler har efter § 17, stk. 1 og 2, pligt til at vejlede sælger med hensyn til, om dette er tilfældet.

Hvor værdifuld denne adgang til omlægning er for køber, beror på, hvor hurtigt det sker. Er den aftalte finansiering bragt på plads i forhold til en finansierende tredjemand, er det i reglen ikke omkostningsfrit i forhold til denne at disponere om.

Til § 19

Det er for en købsbeslutning afgørende, hvad det koster at eje (ejerudgift) og bruge (anvendelsesudgift) en ejendom. Det er i *stk. 1* foreslået, at ejendomme udbydes med oplysning herom, og at disse oplysninger gives på grundlag af regler, som sikrer oplysningernes sammenlignelighed.

Efter bestemmelsen stilles derfor krav om, at ejendommen skal udbydes med oplysning om årlig brutto- og nettoudgift. Heri ligger, at der skal gives oplysning om første års brutto- og nettoudgift og kendte variationer over tid.

I *stk. 2* er ejerudgiften defineret. Ejerudgiften omfatter de faste udgifter forbundet med at eje ejendommen. Anvendelsesudgiften er defineret i *stk. 3*. Herved forstås de med brug forbundne udgifter, som i reglen varierer fra ejendom til ejendom og fra bruger til bruger.

Det foreslås i *stk. 4*, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om beregning af og oplysning om udgifter nævnt i stk. 1-3. Hvis der foreligger eller udarbejdes en anvendelig norm, hvorefter enhver formidler skal give oplysning om udgiften til opvarmning og vedligeholdelse m.v., bør oplysningerne gives – i modsat fald bør Erhvervs- og Selskabsstyrelsen alene foreskrive pligt til på tydelig måde at give oplysning om, at disse oplysninger ikke indgår i beregningen. En forskrift om, at det sidste er tilstrækkeligt, fritager ikke formidleren fra at give oplysning om en vedligeholdelsesudgift, som måtte være angivet i en byggeteknisk rapport, eller fra i overensstemmelse med god ejendomsformidlerskik at give de oplysninger, som de konkrete forhold måtte begrunde.

Til § 20

Bestemmelsen definerer salgsprovenu. Som typiske eksempler på indtægter for sælger ved en handel kan nævnes kontant udbetaling og indtægt ved salg af realkreditobligationer og sælgerpantebreve. Typiske udgifter kan være udgifter til indfrielse af realkreditlån og private pantebreve, til ejerskifteafdrag/-gebyr, prioriteringsomkostninger, såfremt sælger tilrettelægger den fremtidige finansiering, salgssalær, advokatsalær samt udgift til varmesynsrapport/tilstandsrapport. Uanset i hvilken form sælger veder-