

lægges, skal salgsprovenuet beregnes og angives med et kontantbeløb.

Spørgsmålet om, hvorledes beregningen af salgsprovenuet skal foretages, må besvares ud fra, hvad god ejendomsformidlerskik kræver. Den bag et ejer-pantebrev, skadesløsbrev og udlæg eventuelt liggende gæld indgår normalt ikke i beregningen, men det skal nævnes, at der ikke er taget hensyn dertil. Tilsvarende bør der gives særskilt oplysning om eventuel skattepligt af provenuet, som følge af forhold som ejertidens længde, ejendommens størrelse og andre let konstaterbare forhold.

I forbindelse med udbud skal provenuet beregnes ud fra 2 forskellige situationer: salg til kontantprisen og salg med overtagelse af de indestående lån. I princippet skal provenuet være det samme i de to situationer, jf. bemærkningerne til § 4. Når der alligevel kan være forskelle i det faktiske kontantprovenu, skyldes det, at der i de to situationer kan være forskelle i omkostninger knyttet til aktuel og potentiel finansiering og forskelle i, hvem der skal afholde disse omkostninger.

Aftales der undervejs nye udbudsvilkår, skal der foretages ny beregning af salgsprovenu.

Ved salg skal der foretages en beregning inden sælgers underskrift, baseret på købsaftalens vilkår.

#### Til § 21

Bestemmelsen fastslår, at formidlingsaftalen ikke i sig selv indeholder en fuldmagt for formidleren til at forpligte opdragsgiveren over for tredjemand. Dette svarer til det i dag almindeligt aftaleretligt gældende, hvorefter formidleren ikke kan indgå bindende aftaler for opdragsgiveren uden særlig fuldmagt. Bestemmelsen er således kun medtaget for klarhedens skyld.

Har formidleren fået en særlig fuldmagt, finder de almindelige aftaleretlige regler herom anvendelse. Det er derfor ikke fundet nødvendigt at fastsætte særlige regler om tilbagekaldelse af fuldmagten. Ifølge § 12, stk. 2, kan salgsopdraget trækkes tilbage uden varsel, og hermed falder også fuldmagten bort i det interne forhold. Formidlerens fuldmagt over for tredjemand kan tilbagekaldes efter de gældende fuldmagsregler. Det vil være i strid med god ejendomsformidlerskik at benytte en legitimation efter opdragets ophør.

#### Til § 22

Ved *stk. 1* sikres forbrugeren (opdragsgiveren) frit valg af ejendomsformidler. Bestemmelsen kan f.eks. hindre, at et banklån til en ny bolig betinges af, at låntagers hidtidige bolig skal sælges under anvendelse af en formidler, som vedkommende bank samarbejder med. En sådan begrænsning af forbrugers frie adgang til at vælge formidler synes urimelig. Hertil kommer, at det indebærer konkurrenceforvridning, hvis dominerende positioner på andre felter end ejendomsformidling udnyttes til at skaffe kunder til formidlingsvirksomhederne.

Er et sådant vilkår alligevel indsat i aftalen, kan forbrugeren fastholde resten af aftalen, selv om det påberåbes, at vilkåret om bestemt ejendomsformidler eller ikke specificeret medlem af en formidlerkæde er ugyldigt. Således vil f.eks. en bank ikke kunne påberåbe sig, at det var en afgørende forudsætning for låneaftalen, at der blev benyttet en bestemt formidler.

Bestemmelsen gælder for enhver erhvervsdrivende, uanset dennes forhold til vedkommende forbruger. Det er således forbudt for enhver erhvervsdrivende som led i erhvervsvirksomhed i en aftale med en forbruger – uanset denne aftales genstand – at begrænse forbrugers frie valg af ejendomsformidler. Ved at inddrage et vilkår om valg af ejendomsformidler i aftalen, bringes forholdet ind under lovforslaget.

Reglen i *stk. 2* tager højde for en særlig situation i forbindelse med realkreditinstitutternes debitorpleje. Samtlige betingelser i nr. 1-3 skal være opfyldt.

#### Til § 23

Det fastslås i *stk. 1*, at ejendomsformidling, bortset fra krav om byggeteknisk gennemgang, ikke må betinges af, at køber eller sælger aftager andre ydelser end dem, der er nødvendige for formidlingens korrekte udførelse.

Således kan forbrugeren ikke forpligtes til at aftage accessoriske ydelser, som f.eks. en bestemt finansieringsløsning eller bestemte forsikringer. Tillige hindrer bestemmelsen eksempelvis, at en aftale om formidling af opdragsgivers (sælgers) nuværende bolig betinges af, at købet af ny bolig skal foregå gennem formidleren og/eller med ydelser fra dennes samarbejdspartnere.

Bestemmelsen svarer til § 6, stk. 1, i den gældende ejendomsrådgiverbekendtgørelse.

Bestemmelsen skal forhindre, at formidleren lægger pres på en køber for at få denne til at aftage en ydelse, køber ikke har behov for, eller f.eks. at vælge en bestemt finansiering. Alle købstilbud skal loyalt forelægges for sælger. Formidleren har pligt til i sin rådgivning af sælger at anbefale sælger det bedste tilbud, uanset at dette ikke bygger på formidlerens finansieringsforslag.