

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at køber får et finansieringstilbud. Tværtimod er et sådant obligatorisk, jf. § 18. Og det er heller ikke i strid med bestemmelsen at tilbyde f.eks. en kurssikringsaftale, når blot det er klart, at der er tale om et tilbud, og bestemmelserne i §§ 9 og 16 overholdes. Tilsvarende gælder for tilbud om bygningsfejlsforsikring m.v.

Efter bestemmelsen i *stk. 2* har ejendomsformidleren ikke krav på vederlag, hvis forbudet i *stk. 1* overtrædes. I øvrigt henvises til erstatningsreglerne i § 24.

Til § 24

Bestemmelsen indeholder regler om ejendomsformidlerens erstatningsansvar. Andre rådgiveres ansvar afgøres efter de almindelige regler om professions- og rådgivningsansvar.

Af bestemmelsens *1. pkt.* fremgår, at forbrugeren (køber eller sælger) har ret til erstatning efter dansk rets almindelige regler, såfremt forbrugeren lider tab som følge af formidlerens tilsidesættelse af sine pligter efter lovforslaget eller den indgåede formidlingsaftale. I almindelighed påhviler det forbrugeren, som vil kræve erstatning, at bevise, at formidlerens indsats og rådgivning ikke har opfyldt de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsformidling.

Bestemmelsen i *2. pkt.* indebærer, at den formidler, som har en særlig interesse i, at forbrugeren følger et bestemt råd, har bevisbyrden for, at han har opfyldt sine pligter, når forbrugeren har fulgt det givne råd. Det centrale er sammenblandingen af betalt rådgivning for en privat forbruger med afsætning af finansielle produkter for en finansiell producent. Herved har formidleren valgt at placere sig i en dobbeltrolle, som skal ses på baggrund af formidlerens forpligtelse til at give en rådgivning, som skal opfylde de krav, der stilles til sagkyndig ejendomsformidling, og som alene er bestemt af parternes interesser og forhold. Hertil kommer, at det er via valget af huset, at forholdet til den anden parts formidler bliver etableret.

Til § 25

Efter *stk. 1* skal Erhvervs- og Selskabsstyrelsen føre et register over ejendomsmæglere. Alene personer, som er optaget i registret, må benytte betegnelsen »ejendomsmægler«. Disse personer kan udøve ejendomsformidlingsvirksomhed, jf. § 8, stk. 1.

I modsætning til under den gældende lovgivning, hvor der ikke findes et samlet register over personer, der driver ejendomsformidling (ejendomsmæglere og ejendomshandlere), vil den foreslåede bestemmelse sikre, at alle personer – med undtagelse af advokater – der er berettiget til at drive ejendomsfor-

midling (ejendomsmæglere) vil være optaget i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens register.

Et samlet register vil give en bedre mulighed for at sikre, at erhvervet udøves af personer, som har ret til dette efter lovforslaget.

Stk. 2 opregner de krav, der stilles til personer, for at blive optaget i registret.

En del af kravene er stort set uændret overført fra gældende lovgivning. Det gælder kravet om, at vedkommende har 1) bopæl her i landet, 2) er myndig og ikke under lavvægemål, 3) ikke er i betalingsstandsning, 4) ikke er under konkurs, 5) ikke driver et erhverv eller indtager en stilling, som efter regler, fastsat af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, er uforenelig med virksomhed som ejendomsformidler og 10) ikke har forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover. Nr. 11) om gebyr for registrering afløser den gældende regel om afgift for beskikkelse som ejendomsmægler.

I modsætning til gældende lovgivning er kravet om dansk indfødsret ikke medtaget i forslaget. Flere internationale aftaler om fri udveksling af tjenesteydelser har gjort dette krav illusorisk, jf. bl.a. bekendtgørelse nr. 117 af 19. februar 1992 om fravigelse af indfødsrets- og bopælskrav ved meddelelse af visse beskikkelser.

Med kravene i nr. 6) og 7) er der sket en nyskabelse på ejendomsformidlingsområdet, idet der herved er gjort op med spørgsmålet om fri adgang til at udøve hvervet som ejendomsformidler. Det skal ikke længere være muligt at udøve hvervet på baggrund af et næringsbrev – med de få krav der stilles til et sådant. Fremover skal ejendomsmæglere have teoretisk og praktisk uddannelse. Det bemærkes, at kvalifikationsniveauet som minimum bør være det nuværende uddannelsesniveau til ejendomsmægler, og at der tilstræbes et kvalitetsløft i forhold hertil.

Afgørende nyt i *stk. 2* er endvidere kravet i nr. 8) om dokumentation for at være dækket af en sikkerhed efter § 8, stk. 2. For så vidt angår kravet om sikkerhed, kan det for ansatte ejendomsmæglere opfyldes ved, at disse ved optagelsen i registret dokumenterer at være dækket af en af arbejdsgiveren tilvejebragt sikkerhed. Det er ikke ansat for nødvendigt at medtage en speciel bestemmelse herom, idet dette følger direkte af *stk. 2*, nr. 8. Betingelsen om sikkerhed skal opfyldes af enhver, der ønsker registrering, uanset om den pågældende ved anmodning om registrering tilkendegiver ikke at ville udøve virksomhed som ejendomsformidler.

Reglen i nr. 9) indebærer, at registrering som ejendomsmægler er udelukket, hvis vedkommende ansøger har udvist en adfærd, der bevirker, at det ville være betænkeligt, at lade vedkommende drive ejen-