

forvente at få dette beløb forrentet indtil overtagelsesdagen.

Både ved køb af eksisterende byggeri og ved nybyggeri eller projektbyggeri forekommer det rimeligt, at køber først skal præstere en garantistillelse for restkøbesummen, efter at sælger har underskrevet købsaftalen. Dette vil have særlig betydning ved nybyggeri og projektbyggeri, hvor sælgers underskrift foreligger sent i aftaleforløbet.

Det er hensigten, at køber skal have ret til forrentning af deponerede beløb indtil overtagelsesdatoen. Det gælder både ved almindeligt salg og ved projektsalg. Ved almindeligt salg må sælger dog ikke forlange depositum, før sælger har skrevet under på købsaftalen. Hvis handelen ikke gennemføres vil køber få refunderet det deponerede beløb med renter. Det gælder både i almindeligt salg og ved projektsalg.

Det er endvidere hensigten, at sælger som udgangspunkt - både ved salg af eksisterende bolig og ved projektsalg - ikke må kræve garantistillelse for restkøbesummen, før sælger har skrevet under på købsaftalen. Ved projektsalg af endnu ikke opførte boliger skal sælger senest underskrive umiddelbart efter påbegyndelsen af støbning af fundament. Dette skal fremgå klart af købstilbuddet.

I forbindelse med udfærdigelse af de nye regler vil det endvidere blive vurderet, hvorvidt de gældende regler om det maksimale beløb, som en ejendomsformidler kan kræve i deponering, er passende, samt om de øvrige regler i forbindelse med ejendomsmæglerens råden over midlerne giver køberen tilstrækkelig beskyttelse. Den nærmere udformning af bekendtgørelsen vil ske med inddragelse af de relevante interessecenter.

For advokater er der et særskilt regelsæt om deponering, og advokater vil derfor ikke blive omfattet af de regler, der fastsættes i medfør af bestemmelsen.

Til nr. 6

Dansk Ejendomsmæglerforening har indgået en frivillig aftale om, at en ejendomsmægler skal udlevere informationsmateriale om tilstandsrapporter, ejerskifteforsikringer og energimærkning til sælger. Formålet med informationsmaterialet er at give sælger et godt grundlag for selv at træffe beslutning om valg af bygningssagkyndig eller energikonsulent. Ejendomsmægleren skal også udlevere lister over lokale bygningssagkyndige til sælger.

Forpligtelsen gælder imidlertid kun for medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening. Det foreslås derfor, at der generelt pålægges ejendomsformidlere en pligt til at udlevere informationsmateriale til sælger

om byggeteknisk gennemgang (tilstandsrapport), energimærkning m.v. samt en liste over bygningssagkyndige fra lokalområdet. Endvidere foreslås det, at oplysningspligten til at udlevere informationsmateriale om byggeteknisk gennemgang (tilstandsrapport), energimærkning m.v. også skal gælde over for køber. Det bemærkes, at det kun er bestemmelsens nr. 4, der er ny i forhold til de gældende regler.

Forpligtelsen til at udlevere det pågældende informationsmateriale vil således gælde for alle ejendomsformidlere uanset organisationstilknyningsforhold. Der henvises i øvrigt til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 11.

Til nr. 7

Det følger af lovens § 15, stk. 1, at ingen må være formidler for begge parter i samme handel. Dette medfører, at hvis en formidler selv ønsker at erhverve en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge, skal formidleren som sådan udtræde af handelen. Dette gælder også, hvis formidleren ønsker at erhverve ejendommen via et selskab, som formidleren selv ejer helt eller delvist eller, hvis en nærtstående til formidleren ønsker direkte eller via et selskab at erhverve ejendommen, jf. lovens § 16, stk. 2, om økonomiske og personlige interesser.

I praksis har der imidlertid været tvivl om kravene til dokumentation for, hvornår en formidler anses for udtrådt af en handel. I en række afgørelser fra Klagenævnet for Ejendomsformidling har det været tillagt særlig vægt, om formidleren har modtaget vederlag for formidlingsydelsen.

Med forslaget indføres der krav om, at formidleren skriftligt skal opsiges formidlingsaftalen med sælger og skriftligt frasige sig sit vederlag, før formidleren som sådan kan anses for udtrådt af handelen. Endvidere skal formidleren skriftligt rådgive sælger om behov og mulighed for at søge anden bistand. Alle dele af bestemmelsen er således underlagt krav om skriftlighed.

Lovforslaget medfører således, at der stilles krav om skriftlig opsigelse af den indgåede formidlingsaftale. Da formidlingsaftalen skal indgås skriftligt og kræver formidlerens underskrift, er det naturligt også at kræve, at opsigelsen af formidlingsaftalen skal ske skriftligt med formidlerens underskrift. Dette sikrer, at sælger ikke bør kunne komme i tvivl om, at formidleren ikke længere varetager sælgers, men egne interesser.

Med lovforslaget fastslås det også, at en formidler ikke må oppebære vederlag i tilfælde, hvor formidleren selv ønsker at erhverve en ejendom, som formidleren har til opdrag at sælge. Der skal dog skelnes