



Lovtidende A

2023

Udgivet den 2. december 2023

27. november 2023.

Nr. 1407.

Bekendtgørelse om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom

I medfør af § 48, stk. 5, og § 65, stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v., jf. lovekendtgørelse nr. 510 af 24. februar 2021, som ændret ved § 1 i lov nr. 733 af 13. juni 2023, fastsættes:

Kapitel 1

Anvendelsesområde

§ 1. Bekendtgørelsen gælder for erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, dog ikke jordfordelingsplanlæggere som led i udøvelsen af jordfordelingsprocessen, advokater som led i udøvelsen af selvstændig advokatvirksomhed samt finansielle virksomheder, for så vidt der er selvstændige regler, som regulerer det pågældende erhverv.

Stk. 2. Bekendtgørelsen gælder kun for erhvervsmæssige aktiviteter, der er rettet mod eller udføres for forbrugere. Er en del af den erhvervsmæssige aktivitet rettet mod andre end forbrugere, gælder bekendtgørelsen ikke for den pågældende del.

Kapitel 2

Aftalen og vederlag

Minimumskrav til aftalens indhold

§ 2. En aftale om rådgivning eller bistand skal udarbejdes skriftligt på enten papir eller et andet varigt medium, før rådgivningen eller bistanden ydes. Køberen skal i forbindelse med aftalens indgåelse have overgivet en genpart af rådgivningsaftalen. Aftalen skal indeholde oplysninger om

- 1) aftaleparternes navne og adresser, samt den erhvervsdrivendes eventuelle cvr-nummer,
- 2) hvilke opgaver den erhvervsdrivende skal varetage i forbindelse med rådgivningen eller bistanden,
- 3) særlige forhold, betingelser eller begrænsninger vedrørende den konkrete opgaves løsning,
- 4) den erhvervsdrivendes vederlag, jf. § 3,
- 5) aftalens varighed,
- 6) den erhvervsdrivendes uddannelsesmæssige baggrund og
- 7) den erhvervsdrivendes garantistillelse og ansvarsforsikring i henhold til gældende lovgivning.

Stk. 2. Aftalen skal til enhver tid kunne opsiges af køberen. Aftalen kan ikke opsiges fra den erhvervsdrivendes side på en sådan måde og under sådanne omstændigheder, at køberen hindres i rettidigt og uden skadevirkning at søge anden bistand.

Vederlag

§ 3. En aftale om rådgivning eller bistand skal indeholde oplysning om

- 1) rådgiverens timepris eller eventuelt det samlede vederlags størrelse. Hvis det ikke er muligt at angive timeprisen eller det samlede vederlag, skal det oplyses, på hvilket grundlag vederlaget beregnes,
- 2) i hvilke situationer samt hvornår og hvordan vederlaget skal betales, herunder om der skal ske betaling ved opsigelse af aftalen, og
- 3) hvorvidt der skal ske betaling, uanset om køberen erhverver ejendommen.

Stk. 2. Er der indgået aftale om variabelt vederlag, herunder for et eventuelt prisnedslag forhandlet af den erhvervsdrivende, skal aftalen indeholde oplysning om, på hvilket grundlag vederlaget beregnes. En sådan aftale skal endvidere indeholde oplysning om, hvilket beløb forbrugeren maksimalt kan komme til at betale, og et regneeksempel.

Stk. 3. Opkræver den erhvervsdrivende betaling fra køberen ved opsigelse af aftalen, kan der maksimalt opkræves et rimeligt vederlag i forhold til de udførte ydelser.

§ 4. Har den erhvervsdrivende en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i køberens valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til opdraget, skal den erhvervsdrivende oplyse køberen herom.

Stk. 2. Modtager den erhvervsdrivende provision, rabat eller andet vederlag som følge af formidling, henvisning eller fremskaffelse af finansiering, forsikring, annoncering eller andre ydelser i tilknytning til opdraget, skal den erhvervsdrivende oplyse køberen, hvorfra dette vederlag stammer. Den erhvervsdrivende skal endvidere gøre køberen bekendt med adgangen til at få oplyst størrelsen af provision, rabat eller andet vederlag og på forlangende oplyse herom.

Stk. 3. Den erhvervsdrivende skal give oplysningerne i stk. 1 og 2 skriftligt, og samtidig med at køberen forelægges

de vilkår eller forhold, som den erhvervsdrivende har en væsentlig interesse i, jf. stk. 1.

Kapitel 3

Opdraget vedr. rådgivning eller bistand

§ 5. Er der indgået en aftale om rådgivning, skal den erhvervsdrivende rådgive køberen i forhold til køberens behov og interesser, således at køberen får et fyldestgørende indblik i handlens og ejendommens forhold.

Stk. 2. Den erhvervsdrivende skal som minimum oplyse køberen om

- 1) at køberen har mulighed for at få indsat et rådgiverforbehold og et pengeinstitutforbehold i et købstilbud,
- 2) at køberen har mulighed for at få indsat andre særskilte forbehold, bestemmelser, vilkår og aftaler i et købstilbud,
- 3) at et købstilbud vederlagsfrit kan trækkes tilbage, indtil det er antaget af sælger, jf. § 7, stk. 2, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,
- 4) at et købstilbud automatisk bortfalder efter en given periode (købers tilbudsperiode), samt at et købstilbud kan forlænges, såfremt køberen ønsker dette,
- 5) den lovbestemte fortrydelsesret i henhold til kapitel 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., herunder vilkår for benyttelse heraf,
- 6) reglerne i huseftersynsordningen, jf. § 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og
- 7) købers finansielle risiko for handlen fra købsaftalens indgåelse.

Stk. 3. Den erhvervsdrivende skal som minimum sikre at

- 1) relevante dokumenter og oplysninger vedrørende ejendommen fremskaffes og gennemgås,
- 2) købsaftalegrundlaget indeholder parternes eventuelle forudgående aftaler,
- 3) købsaftalegrundlaget regulerer aftaleforholdet på betryggende vis og så vidt muligt i overensstemmelse med køberens behov, forudsætninger, betingelser og interesser,
- 4) køberen er bekendt med og i fornødent omfang er rådgivet om konsekvenserne af købsaftalens og de tilhørende dokumenters indhold,
- 5) alle de i købsaftalen anførte frister overholdes, og at køberen løbende orienteres herom,
- 6) køberen, når det er relevant, henvises til at søge særskilt rådgivning hos tredjepart, for så vidt angår forhold, som ligger uden for opdraget og sædvanlig køber-rådgivning, og
- 7) køberen har modtaget relevant rådgivning om køberens økonomi og finansiering af købet af den faste ejendom.

Stk. 4. De i stk. 1-3 omhandlede opgaver skal udføres i det omfang det er muligt i forhold til, hvornår opdraget er indgået.

Stk. 5. Såfremt køberen benytter sin fortrydelsesret i henhold til kapitel 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., skal den erhvervsdrivende påse, at lovens regler herom overholdes.

§ 6. Er der indgået en aftale om rådgivning og indeholder købsaftalen et forbehold om, at den køvende parts rådgiver skal godkende handlen, skal den erhvervsdrivende udarbejde en skriftlig godkendelse og sikre, at godkendelsen udarbejdes klart og tydeligt og i overensstemmelse med køberens ønsker og instrukser, samt at køberen godkender indholdet og er bekendt med de aftaleretlige konsekvenser, inden godkendelsen sendes til sælgeren eller sælgerens ejendomsmægler.

Stk. 2. Såfremt godkendelsen indeholder forbehold eller betingelser for handlens godkendelse, skal den erhvervsdrivende sikre, at det afklares, hvorvidt sælger kan acceptere disse, og om der kan meddeles endelig handel.

§ 7. Hvis sælgeren ikke bistås af egen rådgiver, skal den erhvervsdrivende oplyse sælgeren om mulighed for at søge bistand.

§ 8. Den erhvervsdrivende må udelukkende modtage betroede midler fra køberen, hvis den erhvervsdrivende er underlagt en garantiordning.

Kapitel 4

Berigtigelse

§ 9. Den erhvervsdrivende skal sikre, at handlen ekspekteres færdigt, og at handlens berigtigelse udføres i overensstemmelse med købsaftalens vilkår og tidsfrister, samt at køberen holdes løbende orienteret om berigtigelsens ekspektioner.

Stk. 2. Den erhvervsdrivende skal desuden sikre, at

- 1) køberen oplyses om, at køberen skal opfylde købsaftalens vilkår for at få disposition over ejendommen,
- 2) køberen oplyses om, hvilke forhold køberen skal være opmærksom på ved overdragelsen af ejendommen, og
- 3) køberen opnår anmærkningsfrit skøde på ejendommen eller tilsvarende sikring af køberens adkomst ved boligformer, hvor der ikke tinglyses skøde.

Kapitel 5

Rådgivning om økonomi og finansiering

§ 10. Er der indgået en aftale om rådgivning, og har den erhvervsdrivende påtaget sig at rådgive køberen om dennes økonomi i forbindelse med købet af ejendommen, herunder hvorvidt vedkommende har råd til det pågældende køb, samt finansieringsmuligheder, fremskaffelse af finansieringstilbud mv., skal gældende lovgivning herfor, herunder lov om finansielle rådgivere, investeringsrådgivere og boligkreditformidlere, iagttages og overholdes.

Kapitel 6

Tavshedspligt

§ 11. Den erhvervsdrivende må ikke videregive eller udnytte fortrolige oplysninger, som den erhvervsdrivende måtte blive bekendt med som led i den ydede rådgivning.

Stk. 2. Stk. 1 finder tilsvarende anvendelse på den erhvervsdrivendes partnere, personale eller en af den erhvervsdrivende antagen person. Som partner anses enhver,

der er medarbejder i virksomheden, hvad enten denne drives som en personligt ejet virksomhed eller i selskabsform.

Kapitel 7

Straf

§ 12. Overtrædelse af §§ 2-4, § 5, stk. 1-3 og 5, §§ 6-9 og § 11, straffes med bøde.

Kapitel 8

Ikrafttræden

§ 13. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2024.

Erhvervsstyrelsen, den 27. november 2023

JØRGEN WISSING JENSEN

/ Søren Corfixsen Whitt