

Tillæg til kapitel 18 – Handel med Fast ejendom

Nye regler om køberformidling og skærpelse af sanktionsmulighederne

Lov nr. 733 af 13. juni 2023 om ændring af lov om formidling af fast ejendom m.v. og lov om juridisk rådgivning.

Loven træder i kraft pr. 1. januar 2024, med en enkelt undtagelse angivet nedenfor.

Køberrådgiver

Kapitel 6 i lov om formidling af fast ejendom er ændret, så det pr. 1. januar 2024 omfatter enhver erhvervsdrivende, som yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Både ejendomsmæglere og andre, som yder køberrådgivning er omfattet af reglerne, som blandt andet indebærer at køberrådgiveren skal overholde en række regler, jf. LOFE § 48.

Reglerne svar i vidt omfang til reglerne for ejendomsmæglere i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, og de er beskrevet i bekendtgørelse nr. 1407 af 27. november 2023 om erhvervsmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Bekendtgørelsen indeholder blandt andet regler om krav til aftalen om rådgivning og angivelse af vederlaget for ydelsen. Herudover er der meget specifikke krav til rådgivningens indhold, der som minimum kræver at køber skal oplyses om følgende, jf. bek. § 5, stk. 2:

- 1) mulighed for at få indsat et rådgiver- og pengeinstitutforbehold i et købstilbud
- 2) mulighed for at få indsat andre bestemmelser og vilkår i et købstilbud
- 3) at købstilbuddet kan trækkes tilbage uden betaling indtil sælger har accepteret tilbuddet, jf. LFFE § 7, stk. 2
- 4) at et købstilbud automatisk bortfalder efter en vis periode medmindre det bliver forlænget
- 5) reglerne om fortrydelsesret, jf. LFFE kapitel 2
- 6) reglerne om huseftersynsordningen, jf. LFFE § 2
- 7) købers finansielle risiko for handlen fra tidspunktet fra købsaftalens indgåelse.

Derudover skal køberrådgiveren sikre at alle relevante dokumenter bliver gennemgået og at fristerne for handlen overholdes. Endelig skal køberrådgiver sikre, at køber har fået finansiel rådgivning.

En køberrådgiver skal huske at oplyse, om rådgiveren har væsentlige økonomiske eller personlige interesser, på samme måde som ejendomsmægler skal i forbindelse med en formidlingsaftale om salg af fast ejendom.

Overtrædelse af bekendtgørelsen kan straffes med bøde og, godkendte ejendomsmæglere, der yder rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom, skal kunne indbringes for disciplinærnævnet for overtrædelse af reglerne herom.

Ændring til s 514:

4. Ejendomsmæglerens ansvar

Fra den 1. januar 2025 kan en ejendomsmægler maksimalt føre tilsyn med 5 personer.

Den ansvarlige ejendomsmægler har ansvaret for alle opgaver, der skal løses i en ejendomshandel uanset om opgaven er løst eller glemt af andre i virksomheden.

En ejendomsmægler må ikke være den ansvarlig ejendomsmægler for flere formidlingsaftaler end ejendomsmægleren kan føre tilsyn med, og fra 1. januar 2025 er dette præciseret til at ejendomsmægleren ikke må føre tilsyn med mere end 5 personer.