

Bemærkninger til forslag til bekendtgørelse om erhvervmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) og Forbrugerrådet Tænk (FBRT) skal hermed fremsætte vores fælles hørings svar vedrørende forslag til bekendtgørelse om erhvervmæssig rådgivning og bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

DE og FBRT skal først og fremmest hilse forslaget velkomment, idet vi er meget tilfredse med, at der med bekendtgørelsen lægges op til en regulering, som er særligt målrettet dette vigtige område. Overordnet set kan vi støtte indholdet i forslaget.

Vi har dog flg. præciseringer og bemærkninger:

Bekendtgørelsen har til formål at stille minimumskrav til køberrådgivning, men er ikke udtryk for en udtømmende regulering af, hvilke krav en rådgiver i øvrigt skal leve op til efter gældende ret. Det bør således tydeliggøres, at bekendtgørelsen supplerer – ikke erstatter – øvrig relevant lovgivning, men at LOFE og bekendtgørelsen er gældende ret, såfremt samme forhold er reguleret både i LOFE og/eller bekendtgørelsen og i anden lovgivning.

Ad § 2, stk. 2:

Det forekommer overflødigt at indlede med "Aftalen må ikke være uopsigelig", da dette følger af næste led om, at aftalen "til enhver tid" skal kunne opsiges af forbrugeren.

Man kan således gøre bestemmelsen mere enkel og klar ved at nøjes med følgende formulering: "*Aftalen skal til enhver tid kunne opsiges af køberen*".

Ad § 2, stk. 3:

Det forekommer uklart, hvornår den erhvervsdrivende er forpligtet til at udlevere genparten. Det bør fremgå, at det tidsmæssigt skal ske i umiddelbar forlængelse af aftalens indgåelse.

Ad § 3, stk. 1:

Bestemmelsens pkt. 2 indledes med "hvornår" der skal betales. Det forekommer uklart, om denne betegnelse adresserer betalingsfrister eller situationer, hvor der skal betales. Begge dele er relevante i forhold til oplysningsforpligtelsen, hvilket bør fremgå af bestemmelsen.

Ad § 3, stk. 2:

Den nuværende bestemmelse er formuleret således:

"Hvis der er indgået aftale om, at køberen skal betale vederlag for et eventuelt prisnedslag forhandlet af den erhvervsdrivende, skal aftalen indeholde oplysning om, på hvilket grundlag vederlaget beregnes. En sådan aftale skal indeholde oplysning om, hvilket beløb køberen maksimalt kan komme til at betale, og et regneeksempel."

Det foreslås, at det præciseres, at det kun er "*variable*" vederlag for et eventuelt prisnedslag, som der skal oplyses om på den pågældende måde. Det vil ikke give mening at angive et maksimalt beløb eller et regneeksempel, hvis aftalen mellem den erhvervsdrivende og køberen er, at køberen skal betale et fast beløb (f.eks. kr. 5.000), såfremt den erhvervsdrivende kan forhandle et prisnedslag på plads for køberen.

Bestemmelsen bør med andre ord formuleres således:

"Hvis der er indgået aftale om, at køberen skal betale et variabelt vederlag for et eventuelt prisnedslag forhandlet af den erhvervsdrivende, skal aftalen indeholde oplysning om, på hvilket grundlag vederlaget beregnes. En sådan aftale skal indeholde oplysning om, hvilket beløb køberen maksimalt kan komme til at betale, og et regneeksempel."

Ad § 5, stk. 2, nr. 5:

Den nuværende bestemmelse er formuleret således: "den lovbestemte fortrydelsesret i henhold til kapitel 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.,".

Det foreslås, at denne omformuleres til:

"den lovbestemte fortrydelsesret i henhold til kapitel 2 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., herunder vilkår for benyttelse heraf".

Ad § 5, stk. 2, nr. 7:

Bestemmelsen indeholder flg. ordlyd:

"Den erhvervsdrivende skal som minimum oplyse køberen om ... den finansielle risiko ved indgåelsen af købsaftalen."

Det foreslås, at denne omformuleres til:

"Den erhvervsdrivende skal som minimum oplyse køberen om ... købers finansielle risiko for handlen fra købsaftalens indgåelse."

Ad § 5, stk. 3, nr. 1:

Bestemmelsen indeholder flg. ordlyd:

*"Den erhvervsdrivende skal som minimum sikre at
1) alle relevante dokumenter og oplysninger vedrørende ejendommen fremskaffes, ... "*

Det foreslås, at denne omformuleres til:

*"Den erhvervsdrivende skal som minimum sikre at
1) relevante dokumenter og oplysninger vedrørende ejendommen fremskaffes og gennemgås."*

Ad § 8:

Det bør tydeliggøres, at der med "vedkommende" menes den erhvervsdrivende, ikke køberen.

Ad § 9, stk. 2:

Bestemmelsen synes ufuldstændig. Rent sprogligt mangler der således en kobling fra "... disposition over ejendommen, " og til de punkter, nr. 1 og 2.

Med venlig hilsen



Anders Palmkvist
VICEDIREKTØR
Advokat og ejendomsmægler
Juridisk- og mæglerfaglig afdeling

Islands Brygge 43
2300 København S
Tel: 32 64 45 94
Mail: aps@de.dk



Jakob Steenstrup
Seniorjurist/Senior legal adviser

Ryesgade 3A, 2. th.
2200 København S.
Tlf. 4194 7918
Mail: jas@fbr.dk