

Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom¹⁾

I medfør af § 1, stk. 6, § 3, stk. 3, § 19, stk. 3, § 29, stk. 5, § 37, stk. 2 og 3, § 38, stk. 4, § 39, stk. 2, § 40, stk. 2, § 42, stk. 3, § 43, stk. 3, § 46, stk. 4, og § 65, stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v., jf. lovbekendtgørelse 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 erhvervmæssig formidling af salg samt erhvervmæssigt udbud og salg af fast ejendom. Kapitel 9-11 gælder dog kun for erhvervmæssig formidling af salg samt erhvervmæssigt udbud og salg af andele i andelsboligforeninger m.v.

Stk. 2. Følgende bestemmelser gælder ikke for erhvervmæssig formidling af salg samt erhvervmæssigt udbud og salg af andele i andelsboligforeninger m.v.: § 2, stk. 1, nr. 2, § 3, § 6, stk. 1, nr. 2 og 4-7, §§ 7-12, § 15, § 16, stk. 3, § 17, § 18, § 20 og § 21, stk. 2, nr. 1 og 3-5.

Stk. 3. Bekendtgørelsen gælder kun for erhvervmæssige aktiviteter, der er rettet mod eller udføres for forbrugere. Er en del af den erhvervmæssige aktivitet rettet mod andre end forbrugere, gælder bekendtgørelsen ikke for den pågældende del.

Kapitel 2

Formidlingsaftalen og salgsprovener

Minimumskrav til formidlingsaftalens indhold

§ 2. Formidlingsaftalen skal, udover kravene i lovens § 29, stk. 1 og 3, indeholde oplysning om:

- 1) Identifikation af den ejendom, som opdraget angår.
- 2) Ejendomsmæglerens værdiansættelse af ejendommen samt den aftalte skønnede kontantpris (udbudsprisen), jf. lovens § 37, stk. 1, nr. 1, og § 41, stk. 1.
- 3) Ejendomsformidlingsvirksomhedens cvr-nummer.
- 4) Særlige forhold, betingelser eller begrænsninger vedrørende den konkrete opgaves løsning.

Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse på formidlingsaftaler omfattet af lov om forbrugerftaler om brugsret til logi på timesharebasis, længerevarende ferieprodukter m.v.

§ 3. Resultatet af ejendomsmæglerens rådgivning om behov og mulighed for at benytte sig af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. kapitel 1, jf. § 44, nr. 1 og 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v., skal fremgå af formidlingsaftalen.

¹ Bekendtgørelsen indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked, EU-Tidende 2006, nr. L 376, side 36, samt dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2010/31/EU af 19. maj 2010 om bygningers energimæssige ydeevne, EU-Tidende 2010, nr. L 153, side 13.

Stk. 2. Det skal fremgå af formidlingsaftalen, at ejendomsmægleren har rådgivet sælgeren om dennes mulighed for selv at vælge en bygningssagkyndig, en autoriseret elinstallatørvirksomhed og en certificeret energimærkevirksomhed samt udleveret en liste over bygningssagkyndige, autoriserede elinstallatørvirksomheder og certificerede energimærkevirksomheder i lokalområdet til sælger eller har henvist sælger til hjemmesiden www.boligejer.dk eller til anden hjemmeside, hvor listerne kan hentes. Ejendomsmægleren skal endvidere i formidlingsaftalen henvise til hjemmesiden www.boligejer.dk vedrørende informationsmateriale om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning eller til anden hjemmeside, hvoraf nøjagtig samme informationsmateriale fremgår.

Beregning af salgsprovenu m.v.

§ 4. Såfremt der udtrykkeligt er taget forbehold herfor, kan gælden bag et ejerpantebrev, skadesløsbrev og udlæg holdes uden for beregningen af salgsbudget og salgsprovenu.

Stk. 2. Vilkår i salgsoptilling eller købsaftale, som vedrører, at sælger skal afholde en udgift, foretage arbejder eller lignende på ejendommen, skal ikke fremgå af salgsbudget eller salgsprovenu, medmindre det er udgifter til indfrielse af lån.

Stk. 3. Omkostninger i forbindelse med opsigelse af sælgers evt. løbende forsyningsaftaler, abonnementer m.v. skal ikke fremgå af salgsbudget eller salgsprovenu.

§ 5. Aftales der ændringer i formidlingsaftalen, som påvirker salgsprovenuet, skal ejendomsmægleren udarbejde et nyt salgsbudget.

Stk. 2. Hvis de korrekte oplysninger om beløb til betaling for halv ejerskifteforsikringspræmie, til indfrielse af lån m.v. ikke er oplyste på tidspunktet for udarbejdelse af salgsbudgettet, kan ejendomsmægleren anslå beløb hertil, men i så fald skal det udtrykkeligt fremgå, at der er tale om et anslået beløb.

Stk. 3. Hvis de korrekte oplysninger om beløb til indfrielse af lån m.v. ikke kan fremskaffes på grund af forhold, som ikke kan bebrejdes ejendomsmægleren, kan ejendomsmægleren anslå beløb hertil i salgsprovenuet, men i så fald skal det udtrykkeligt fremgå, at der er tale om et anslået beløb.

Kapitel 3

Salgsoptilling og annoncering

Minimumskrav til indholdet af salgsoptillingen

§ 6. Salgsoptillingen skal, udover kravene i lovens § 39, stk. 1, indeholde oplysning om følgende:

- 1) Den skønnede kontantpris (udbudsprisen), jf. lovens § 41, stk. 1.
- 2) Den månedlige og årlige ejerudgift som angivet i § 12.
- 3) Forbrugsafhængige forhold som angivet i §§ 13-16.
- 4) Seneste ejendoms- og grundværdi i henhold til den offentlige ejendomsvurdering med angivelse af årstal for vurderingen.

5) Grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer) samt eventuelt fordelingstal, jf. dog § 7 om ejerlejligheder.

6) Ejendommens matrikelnummer, beliggenhed samt nuværende benyttelse.

7) Den hidtidige benyttelse, hvis den afviger væsentligt fra ejendommens nuværende benyttelse, og dette er relevant.

8) Ejendommens nuværende forsikringsforhold, herunder eventuelle særlige forhold som f.eks., at ejendommen ikke er forsikret mod svamp og insekter.

9) Byrder og gæld, som måtte påhvile ejendommen eller sælger personligt, og som køber skal overtage uden for købesummen, jf. dog § 7, 2. pkt.

10) Større istandsættelsesarbejder, der er besluttet på generalforsamling, samt evt. oplysning om finansiering heraf.

11) Ejendommens energimærke, såfremt der påhviler sælgeren pligt til at udlevere energimærkning til ejendomsmægleren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

12) Særlige eller væsentlige begrænsninger i udnyttelsen af ejendommen i kraft af planbestemmelser (lokalplan m.v.) og servitutter m.v.

13) Forurening kortlagt på vidensniveau 1 eller vidensniveau 2 eller oplysninger om lettere forurenede jord efter lov om forurenede jord, jf. stk. 3.

14) At køber skal være opmærksom på, at der vil være udgifter i forbindelse med handlen, herunder eventuelle udgifter til købers egne rådgivere, f.eks. juridiske rådgivere og bygningsagkyndige, udgifter til tinglysning af skøde og pantebreve samt udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse.

15) Henvisning til prisportalen Tjek Boliglån via hyperlink Erhvervsstyrelsen har anvist på www.boligejer.dk.

16) Andre forhold af væsentlig betydning.

Stk. 2. Ved projektsalg skal salgsopstillingen endvidere indeholde oplysninger om følgende:

1) Projektudbyderens hæftelse, forsikring og garantistillelse (1 års- og evt. 5 årsgennemgang) for evt. fejl og mangler i byggeriet.

2) Forventet tidspunkt for færdiggørelse og aflevering af byggeriet samt for mulig indflytning.

Stk. 3. Med lettere forurenede jord i stk. 1, nr. 13, menes, at ejendommen er omfattet af den generelle områdeklassificering efter lov om forurenede jord, eller der konkret er konstateret lettere forurening på ejendommen, hvilket er oplyst af kommune eller ejer.

§ 7. Arealoplysningspligten i § 6, stk. 1, nr. 5, begrænses for ejerlejligheder til oplysning om ejerlejlighedens samlede boligareal i henhold til BBR-ejermeddelelse og tinglyste boligareal. I det omfang byrder og gæld, som vedrører en ejerforening, skal overtages uden for købesummen, kan oplysningen i § 6, stk. 1, nr. 9, gives ved henvisning til de relevante ejerforeningsdokumenter.

§ 8. Er salg betinget af købers overtagelse af sælgers indestående lån, skal dette oplyses sammen med den årlige og månedlige brutto- og nettoydelse på lånet.

§ 9. Hvis ejendomsmægleren udarbejder et standardfinansieringsforslag, jf. § 42, stk. 3, i loven, skal forudsætningerne i bilag 1 lægges til grund.

Stk. 2. Kursdatoerne for henholdsvis realkredit- og boliglån, jf. bilag 1, nr. 2 og 3, skal oplyses i salgsopstillingen.

Stk. 3. Det skal i salgsopstillingen oplyses, at brutto- og nettoudgiften er beregnet på baggrund af et standardfinansieringsforslag, og at denne standardfinansiering i visse tilfælde ikke kan opnås.

§ 10. Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med standardfinansieringen, jf. § 9, uden fradrag, og skal oplyses både som årlig og månedlig udgift.

§ 11. Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt rentefradrag og beregnet på grundlag af de relevante skatteprocenter for den kommune, hvor ejendommen er beliggende, og skal oplyses både som årlig og månedlig udgift samt med den anvendte skatteprocent.

Ejerudgift

§ 12. Ejerudgiften det første år specificeres i salgsopstillingen. Den omfatter den aktuelle ejendomsværdiskat, grundskyld og ejendomsforsikring for den pågældende ejendom. Den omfatter endvidere de aktuelle udgifter, som køber er forpligtet til at afholde som ejer af ejendommen, med undtagelse af udgifter til lovpligtige eftersyn af ejendommens forsyningsanlæg, herunder varmeanlæg. Desuden omfatter ejerudgiften ydelserne på eventuel gæld, som overtages af køber uden for købesummen. Fællesudgifter til ejerforening indgår i ejerudgiften efter fradrag af forbrugsafhængige udgifter.

Stk. 2. I stedet for indregning af og oplysning om den aktuelle forsikringsudgift, jf. stk. 1, kan udgiften til ejendomsforsikring baseres på et konkret tilbud eller på et anslået tilbud baseret på offentlige tilgængelige priser fra et forsikringsselskab. I forbindelse hermed skal det oplyses, om forsikringstilbuddet indeholder forbehold, samt om det dækker svamp-, insekt- og røorskader.

Stk. 3. Ejendomsværdiskatten angives med normal størrelse uden hensyn til reglerne om nedsat eller begrænset ejendomsværdiskat for særlige persongrupper.

Forbrugsafhængige forhold

§ 13. I salgsopstillinger for boliger, hvor der skal udarbejdes energimærkning for selve boligenheden, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal der oplyses om det årlige beregnede varmeforbrug, som fremgår af energimærkningen. Der skal angives følgende oplysninger om det beregnede forbrug:

- 1) Udgiften til forbruget.
- 2) Størrelsen af forbruget angivet i kubikmeter for naturgas, liter for olie m.v.
- 3) I hvilket år udgiften er beregnet.
- 4) Ejendommens primære varmekilde og evt. supplerende varmekilder, jf. energimærkningen.

Stk. 2. For ejendomme som nævnt i stk. 1, hvis primære varmekilde er en anden end den, som er angivet i energimærkningen, skal der i stedet for oplysning i stk. 1, nr. 1 og 2, oplyses om udgiften til og størrelsen af sælgers seneste års faktiske varmeforbrug. Er det seneste års faktiske varmeforbrug ikke repræsentativt, skal der i stedet oplyses om anslået udgift til og størrelse af forbruget.

Stk. 3. Det skal i forlængelse af oplysningerne efter stk. 1 eller 2 tydeligt fremgå, om oplysningerne vedr. udgift og størrelse af varmeforbruget stammer fra energimærkning, er baseret på sælgers seneste års faktiske varmeforbrug eller er anslået.

§ 14. I salgsoptillinger for boliger, hvor der ikke skal udarbejdes energimærkning for selve boligenheden, eller hvor der ikke er pligt til at få udarbejdet energimærkning, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger, skal der oplyses om sælgers seneste års faktiske forbrug. Der skal angives følgende oplysninger om det faktiske varmeforbrug:

- 1) Udgiften til forbruget.
- 2) Ejendommens primære og evt. supplerende varmekilder.

Stk. 2. Såfremt udgiften m.v. indgår som en integreret del af fællesudgifterne, oplyses udgiften til varme, jf. stk. 1, nr. 1, beregnet efter fordelingstal eller lignende.

Stk. 3. Er det seneste års faktiske udgifter ikke repræsentativt, eksempelvis hvor en ejendom har stået ubeboet eller er under opførelse, skal der i stedet oplyses om anslået udgift til forbruget.

Stk. 4. Det skal i forlængelse af oplysningerne efter stk. 1 eller 3 tydeligt fremgå, om oplysningerne vedr. udgift og størrelse af varmeforbruget er baseret på sælgers seneste års faktiske varmeforbrug eller er anslået.

§ 15. I salgsoptillinger for sommerhuse og fritidshuse skal der oplyses om ejendommens primære og evt. supplerende varmekilder.

§ 16. Det skal i salgsoptillingen oplyses, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, men at disse udgifter ikke fremgår af salgsoptillingen.

Stk. 2. I det omfang ejendomsmægleren har medtaget de i stk. 1 nævnte udgifter, kan oplysning efter stk. 1 dog udelades fra salgsoptillingen.

Stk. 3. I salgsoptillinger for sommerhuse og fritidshuse, skal det yderligere oplyses, at udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug ikke fremgår af salgsoptillingen.

Oplysning i annoncer og anden markedsføring

§ 17. Annoncer og anden markedsføring skal, udover kravet i lovens § 41, stk. 2, om skønnet kontantpris også indeholde oplysning om den månedlige ejerudgift. Annoncer skal også indeholde et synligt energimærke for ejendommen, såfremt der påhviler sælgeren pligt til at udlevere energimærkning til ejendomsmægleren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Stk. 2. Boligannoncer på ejendomsmæglernes hjemmeside skal endvidere indeholde en henvisning til prisportalen Tjek Boliglån via hyperlink, som Erhvervsstyrelsen har anvist på www.boligejer.dk. Henvisningen skal placeres i umiddelbar tilknytning til oplysningen om ejendommens skønnede kontantpris.

Kapitel 4

Bestilling af tilstandsrapporter m.v.

§ 18. Ejendomsmægleren må, udover forbuddet i lovens § 43, stk. 1, ikke bringe konkrete bygningsagkyndige eller firmaer, der beskæftiger disse, i forslag over for sælger. Ejendomsmægleren må endvidere ikke bringe certificerede energimærkevirkksomheder, eller personer ansat i disse virksomheder, eller autoriserede elinstallatørvirkksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter, eller personer ansat i disse virksomheder, i forslag over for sælger.

Stk. 2. Ejendomsmægleren kan efter aftale med sælger rekvirere tilstandsrapport, elinstallationsrapport eller energimærkning gennem et forsikringsselskab, der udbyder ejerskifteforsikringer. Det er en betingelse, at ejendomsmægleren ikke har indflydelse på, hvilke konkrete personer eller firmaer, forsikringsselskabet vælger til at udføre tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten eller energimærkningen. Afregning skal ske direkte fra sælger til den bygningsagkyndige eller dennes arbejdsgiver, den certificerede energimærkevirkksomhed, den autoriserede elinstallatørvirkksomhed eller til forsikringsselskabet.

Stk. 3. Ejendomsmægleren skal sikre, at den tilstandsrapport og elinstallationsrapport, som den bygningsagkyndige og den autoriserede elinstallatørvirkksomhed har udarbejdet i henhold til kapitel 1 i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, holdes adskilt fra et eventuelt tillæg til rapporten, når materialet præsenteres for køber. Ejendomsmægleren skal endvidere sikre, at det af tillægget klart fremgår, at dette ikke er omfattet af huseftersynsordningen.

Kapitel 5

Oplysning om købstilbud m.v.

§ 19. Ejendomsmægleren skal straks orientere sælger om ethvert købstilbud. Såfremt sælger anmoder ejendomsmægleren om et nyt salgsbudget med afsæt i det konkrete tilbud, skal ejendomsmægleren foretage denne beregning.

Kapitel 6

Købsaftalen

§ 20. Ejendomsmægleren skal inden købsaftalens indgåelse henvise køber til hjemmesiden www.boligejer.dk vedrørende informationsmateriale om tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning eller til anden hjemmeside, hvoraf nøjagtig samme informationsmateriale fremgår.

Minimumskrav til standardkøbsaftaler

§ 21. Ejendomsmægleren skal udarbejde udkast til købsaftale, jf. lovens § 37, stk. 1, nr. 4. Aftaleudkastet kan være baseret på en standardkøbsaftale. Hvis der ikke benyttes standardkøbsaftale, skal dette tydeligt fremhæves i købsaftalens overskrift.

Stk. 2. Købsaftalen skal opfylde nedenstående minimumskrav, som kun kan fraviges, hvis køber i købsaftalen modtager udtrykkelig og specificeret information om, at aftalen indeholder fravigelser fra de sædvanlige vilkår. Følgende skal fremgå:

1) Om køber har modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Er dette tilfældet, skal det endvidere fremgå, at køber frit kan vælge at tegne ejerskifteforsikring i et andet forsikringselskab end det, som sælger har indhentet tilbud fra, eller på andre vilkår, samt at forsikringen i givet fald skal tegnes, inden køber overtager eller får dispositionsretten over ejendommen. Hvis køber ikke har modtaget tilstandsrapport, elinstallationsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring, skal de retlige virkninger heraf oplyses.

2) Om køber har fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og at nærmere oplysning herom i så fald gives køber i et særskilt dokument.

3) At sælger ikke afgiver ejendomsretten, før han eller hun har modtaget eller fået sikkerhed for købesummen, og omvendt ikke får rådighed over købesummen, før købers ejendomsret er sikret ved endelig tinglysning uden frist eller anmærkninger. Det kan endvidere fremgå, at når der foreligger endeligt tinglyst skøde med retsanmærkninger, kan der dog ske anvendelse af de deponerede midler, hvis depositar indestår for, at retsanmærkningerne slettes.

4) Hvornår risikoen og dispositionsretten for ejendommen overgår til køber.

5) At selvom købsaftalen indeholder vilkår om overtagelse af indestående lån eller finansiering i øvrigt, er køber i forhold til sælger og ejendomsmægler berettiget til at finansiere købet på en anden måde, hvis dette kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger, medmindre salget er betinget af købers overtagelse af indestående lån, jf. lovens § 46, stk. 2 og 3.

Stk. 3. Ved projektsalg skal følgende desuden fremgå:

1) Den maksimale periode, hvor køber er bundet af sit tilbud.

2) Under hvilke betingelser den foreløbigt fastsatte overtagelses- og indflytningsdag, jf. § 6, stk. 2, nr. 2, kan fremrykkes eller udskydes.

Købers deponering og garantistillelse m.v.

§ 22. Sælger kan kun stille krav om, at køber stiller depositum for en del af købesummen, hvis sælger har underskrevet købsaftalen, jf. dog stk. 3.

Stk. 2. Sælger skal forrente købers depositum frem til overtagelsesdagen. Hvis handelen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes købers misligholdelse af aftalen, skal sælger tilbagebetale depositum med tilskrevne renter.

Stk. 3. Ved nybyggeri og projektbyggeri kan sælger kun stille krav om, at køber stiller depositum, før sælger har underskrevet købsaftalen, hvis købstilbuddet indeholder en frist for sælgers accept af

tilbuddet, der udløber senest umiddelbart efter påbegyndelse af støbning af fundament til det pågældende byggeri. Har sælger ikke underskrevet købsaftalen senest umiddelbart efter påbegyndelse af støbning af fundament til det pågældende byggeri, skal sælger tilbagebetale købers depositum med renter. Opføres byggeriet i etaper, gælder 1. og 2. pkt. i forhold til den etape af byggeriet, som købsaftalen vedrører.

§ 23. Sælger kan kun stille krav om, at køber skal stille garanti for restkøbesummen, hvis sælger har underskrevet købsaftalen.

Stk. 2. Ved garantistillelse skal en standardgaranti udarbejdet af Advokatsamfundet, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Finansrådet, Realkreditrådet, Realkreditforeningen og Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation benyttes og kan kun fraviges, hvis køber i købsaftalen modtager udtrykkelig og specificeret information om, at garantien indeholder fravigelser fra de sædvanlige vilkår.

Kapitel 7

Krav til formidlingsvirksomheder

Håndtering af depositum, udbetalinger og andre betroede midler

§ 24. Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed eller erhvervsmæssig udbyder som led i en ejendomshandel modtager depositum eller andre betroede midler, må virksomheden højst modtage et beløb svarende til størrelsen på ejendomsmæglerens samlede vederlag tillagt maksimalt 10.000 kr., dog højst 200.000 kr. Beløb, som virksomheden herudover modtager, skal indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Kontoen skal oprettes i sælgerens navn, og beløbet skal indsættes senest førstkommande bankdag efter modtagelsen.

Deponeringsoversigt

§ 25. Enhver ejendomsformidlingsvirksomhed eller erhvervsmæssig udbyder skal føre en oversigt over depositum og andre betroede midler samt beløb, der er indsat på særskilte konti. Virksomheden eller udbyderen skal have udarbejdet en forretningsgang, der sikrer en korrekt registrering af de deponerede midler og beløb indsat på særskilte konti samt forrentningen af disse.

Stk. 2. Oversigten skal ajourføres samme dag, midler modtages eller indsættes på en særskilt konto.

Stk. 3. For enhver handel skal oversigten indeholde oplysninger om størrelsen af de modtagne beløb, fra hvem de hidrører samt datoen for beløbenes modtagelse. Det skal ligeledes fremgå af oversigten, i hvilket pengeinstitut en særskilt konto er oprettet, og hvilke beløb der er indsat herpå.

Stk. 4. Et beløb må først slettes fra oversigten, når købers ejendomsret er sikret ved endelig tinglysning uden frist eller anmærkning.

Stk. 5. Erhvervsstyrelsen og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kan til enhver tid forlange en kopi af oversigten.

§ 26. Efter anmodning fra Erhvervsstyrelsen eller Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere skal ejendomsformidlingsvirksomheden eller udbyderen dokumentere, at oversigten føres i overensstemmelse med § 25, samt at den udfærdigede forretningsgang følges.

Stk. 2. Oplysningerne efter stk. 1 skal være attesteret af en godkendt revisor.

Stk. 3. Udgifterne til revisorerklæring afholdes af Erhvervsstyrelsen eller Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, hvis det viser sig, at den pågældende ejendomsformidlingsvirksomheds forhold omkring deponerede midler er og har været i orden. I modsat fald må virksomheden eller udbyderen selv afholde udgifterne. Erhvervsstyrelsen kan, når omstændighederne taler derfor, bestemme, at udgifterne helt eller delvis afholdes af Erhvervsstyrelsen.

Oplysninger på hjemmeside, formål m.v.

§ 27. Følgende information skal fremgå af ejendomsformidlingsvirksomhedens hjemmeside:

- 1) Ejendomsformidlingsvirksomhedens cvr-nummer.
- 2) Kontaktoplysninger på det forsikringselskab, hvor ejendomsformidlingsvirksomheden har tegnet henholdsvis ansvarsforsikring og garantistillelse.
- 3) Oplysning om evt. begrænsninger i forsikringens geografiske dækning.
- 4) Kontaktoplysninger til Erhvervsstyrelsen.
- 5) De faglige organisationer, som virksomheden, dennes ansatte, medarbejdere eller lignende er medlem af.
- 6) Faglige titler for de ansatte ejendomsmæglere samt hvilket EU-land, som har udstedt titlen, hvis det er et andet land end Danmark.

Stk. 2. Hvis forbrugeren anmoder om det, skal ejendomsformidlingsvirksomheden oplyse om de faglige regler, der gælder i det land, hvor ejendomsmægleren er etableret, og hvordan forbrugeren får adgang til dem.

Stk. 3. Ejendomsformidlingsvirksomheden kan vælge at gøre oplysningerne i stk. 1, nr. 2-6, tilgængelige, der hvor ejendomsmægleren udøver sin virksomhed i stedet for på virksomhedens hjemmeside.

§ 28. Ejendomsformidlingsvirksomheden skal give forbrugerne information om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og Klagenævnet for Ejendomsformidling, hvortil forbrugeren kan indbringe en klage eller en tvist mellem en ejendomsmægler eller en ejendomsformidlingsvirksomhed og forbrugeren. Informationen skal indeholde oplysninger om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og Klagenævnet for Ejendomsformidling adresse og hjemmeside. Informationen skal være klar, forståelig og lettilgængelig på ejendomsformidlingsvirksomhedens hjemmeside, hvis en sådan findes, og, hvis det er relevant, i de generelle aftalevilkår.

Stk. 2. Opstår der en tvist mellem en forbruger og en ejendomsmægler eller en ejendomsformidlingsvirksomhed, og afviser ejendomsmægleren eller ejendomsformidlingsvirksomheden helt eller delvis forbrugers krav, skal ejendomsmægleren eller ejendomsformidlingsvirksomheden give samme information til forbrugeren som efter stk. 1, 1. pkt. Informationen skal gives skriftligt på papir eller andet varigt medie.

§ 29. En ejendomsformidlingsvirksomhed må alene have til formål at drive ejendomsformidlingsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Advokater må dog drive ejendomsformidlingsvirksomhed som en del af deres advokatvirksomhed.

Kapitel 8

Særlige regler for ejendomme beliggende i udlandet

§ 30. I det omfang det på grund af forholdene i det pågældende land ikke er muligt at opfylde krav, som er fastsat i loven eller regler udstedt i medfør heraf, skal ejendomsmægleren oplyse forbrugeren herom. Findes der i det pågældende land andre relevante oplysninger m.v., som kan træde i stedet herfor, skal disse oplysninger gives i salgsopstillingen og i købsaftalen eller som bilag hertil.

Stk. 2. Endvidere skal der gives oplysning om forhold, som er af væsentlig betydning for ejendommens fysiske eller juridiske anvendelse. Ejendomsmægleren skal oplyse køber om mulighed for at søge bistand hos en advokat, revisor eller lignende rådgiver, som har kendskab til de særlige forhold i det pågældende land.

Kapitel 9

Salg af andele i stiftede andelsboligforeninger

Minimumskrav til formidlingsaftaler for andele i stiftede andelsboligforeninger

§ 31. I tillæg til oplysningerne i denne bekendtgørelses § 2, stk. 1, nr. 1 og 3-4, skal formidlingsaftalen indeholde oplysning om maksimalprisen, jf. § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, med følgende opdeling:

- 1) Værdien af andelen i foreningens formue (andelsværdien).
- 2) Forbedringer i lejligheden.
- 3) Tillæg eller fradrag for vedligeholdelsesstand.
- 4) Eventuelt særligt tilpasset inventar.

Stk. 2. Foreligger oplysninger som nævnt i stk. 1 i udfyldt »nøgleoplysningsskema om andelsboligsalg«, jf. bilag 2 til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger, anvendes oplysningerne fra dette skema.

Stk. 3. Hvis ejendomsmægleren skønner, at andelen ikke kan omsættes til den ovenfor anførte maksimalpris, skal ejendomsmæglerens værdiansættelse af andelen, jf. lovens § 37, stk. 1, nr. 1, desuden oplyses.

Stk. 4. Endvidere skal aftalen indeholde oplysning om den aftalte skønnede kontantpris (udbudsprisen), jf. lovens § 37, stk. 1, nr. 1, og § 41, stk. 1.

Stk. 5. Hvis ejendomsmægleren ikke er i besiddelse af oplysninger om forbedringer, vedligeholdelsesstand eller inventar, jf. stk. 1, nr. 2-4, skal det fremgå af formidlingsaftalen, at maksimalprisen, jf. stk. 1, ejendomsmæglerens værdiansættelse, jf. stk. 3, og den kontante udbudspris, jf. stk. 4, er skønnede og betingede af, at de ikke kan overstige andelsboligens reelle maksimalpris. Ejendomsmægleren skal efter sælgers underskrift af formidlingsaftalen indhente oplysning om maksimalprisen fra andelsboligforeningen uden ugrundet ophold.

Minimumskrav til indholdet af salgsoptilling for andele i stiftede andelsboligforeninger

§ 32. I tillæg til oplysningerne i denne bekendtgørelses § 6, stk. 1, nr. 1, 3, 8-14 og 16, skal følgende oplysninger fremgå af salgsoptillingen:

- 1) Andelens maksimalpris, der skal udspecificeres som anført i § 31, stk. 1.
- 2) Boligydelser beregnet pr. måned, jf. § 33.
- 3) Andelens evt. nummer, beliggenhed samt nuværende benyttelse.
- 4) Andelens hidtidige benyttelse, hvis den afviger væsentligt fra andelens nuværende benyttelse, og dette er relevant.
- 5) Andelens samlede boligareal i henhold til BBR-ejermeddelelse og fordelingstal i forhold til opgørelse af andelsværdien og opgørelse af boligafgiften.
- 6) Andelshavernes hæftelse for foreningens gæld, dvs. om den enkelte andelshaver hæfter for mere, end det der er betalt for andelen, herunder om der hæftes personlig pro rata eller personlig solidarisk.
- 7) Hvilket vurderingsprincip der er anvendt til beregning af andelsværdien:
 - a) anskaffelsesprisen,
 - b) valuarvurdering, eller
 - c) den offentlige vurdering.
- 8) Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip, jf. nr. 7.
- 9) Oplysninger om andelsboligforeningens lån og finansielle aftaler, herunder type, restgæld, hvorvidt der afdrages på gælden, påbegyndelse af afdrag, næste rentetilpasning samt restløbetid i år.
- 10) Andelens tekniske pris, jf. § 34.

Stk. 2. Hvis ejendomsmægleren ikke er i besiddelse af oplysning om maksimalprisen, jf. stk. 1, nr. 1, skal det fremgå af salgsoptillingen, at den skønnede kontantpris (udbudsprisen) ikke kan overstige andelsboligens maksimalpris.

§ 33. Boligydelser består af den aktuelle boligafgift, de aktuelle udgifter til tv, internet i det omfang udgifterne hertil er obligatoriske, samt evt. andre obligatoriske udgifter, som er forbundet med at bebo andelen.

§ 34. Ved teknisk pris i § 32, nr. 10, forstås den skønnede kontantpris tillagt den forholdsmæssige andel af andelsboligforeningens gæld fratrukket omsætningsaktiver, jf. oplysningerne herom i »nøgleoplysningsskema om andelsboligsalg«, jf. bilag 2 til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Minimumskrav til standardkøbsaftaler for andele i stiftede andelsboligforeninger

§ 35. Ejendomsmægleren skal inden købsaftalens indgåelse give køberen et eksemplar af dokumenter og nøgleoplysninger om andelsboligforeningen og andelsboligen efter § 6, stk. 1, 1. pkt., og stk. 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

§ 36. I tillæg til oplysningerne i denne bekendtgørelses § 21, stk. 1, og stk. 2, nr. 2, skal følgende oplysninger fremgå af købsaftalen:

- 1) Indholdet af § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.
- 2) At andelsboligforeningens bestyrelse skal godkende køber samt handlens vilkår, og at risikoen og brugsretten ikke overgår til køber, før denne godkendelse foreligger.
- 3) At købsprisen skal indbetales til andelsboligforeningen, jf. § 6, stk. 10, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt evt. regler herom i andelsboligforeningens vedtægter.

Projektsalg af andele i stiftede andelsboligforeninger

§ 37. Ved salg af en andelsbolig i en andelsboligforening, som er stiftet, men hvor byggeriet ikke er færdiggjort eller påbegyndt, gælder reglerne i §§ 31-36 ikke. I stedet gælder § 38, nr. 1-6, og § 39, nr. 1 og 3-5.

Stk. 2. I købsaftaler skal oplysning om købers fortrydelsesret ske i overensstemmelse med reglerne i § 21, stk. 2, nr. 2.

Kapitel 10

Salg af andele i andelsboligforeninger under stiftelse (projektsalg)

Minimumskrav til indholdet af salgsoptillinger for projektsalg

§ 38. I tillæg til oplysningerne i denne bekendtgørelses § 6, stk. 1, nr. 1, 3, 8, 9, 11-14 og 16, og § 6, stk. 2, skal følgende oplysninger fremgå af salgsoptillingen:

- 1) Anskaffelsespris for hele ejendommen, dvs. den pris, som andelsboligforeningen betaler til projektudbyderen, herunder om den er endeligt fastsat eller ej. Hvis den ikke er endeligt fastsat, skal det oplyses, hvilke faktorer der kan påvirke anskaffelsesprisen, og i hvilken retning påvirkning kan ske.
- 2) Hvilken form for finansiering andelsboligforeningen har optaget eller påtænker at optage til køb af ejendommen. For hvert lån, der indgår i finansieringen, skal der oplyses om type, restgæld, løbetid, påbegyndelse af afdrag samt næste rentetilpasning.
- 3) Den budgetterede boligydelse pr. måned, bestående af udgifterne nævnt i § 33, men baseret på anslåede beløb.

- 4) Andelens bruttoareal og fordelingstal i forhold til opgørelse af andelsværdien og opgørelse af boligafgiften.
- 5) Hæftelsesforholdene i foreningen, jf. § 32, stk. 1, nr. 6, dels i forhold til udkastet til vedtægter, dels over for långiver.
- 6) Andelens tekniske pris, der opgøres som den forholdsmæssige andel af anskaffelsesprisen for hele ejendommen.
- 7) Forventet tidspunkt for stiftende generalforsamling.

Minimumskrav til standardkøbsaftaler for projektsalg

§ 39. I tillæg til oplysningerne i denne bekendtgørelses § 21, stk. 1 og 3, skal følgende fremgå af købsaftalen:

- 1) Indholdet af § 5, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1 og 3, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, herunder om opgørelse af maksimalprisen ved videresalg af andelen, efter at andelsboligforeningen er stiftet.
- 2) Om køber har fortrydelsesret efter § 1 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, og at nærmere oplysning herom i så fald gives køber i et særskilt dokument, som indeholder de oplysninger, som fremgår af denne lovs § 1 b, stk. 4.
- 3) Den budgetterede boligydelse for andelsboligforeningens første driftsår med en specifikation af de nødvendige poster af en realistisk størrelse, som andelshaveren skal betale til andelsboligforeningen for at disponere over andelen, herunder boligafgift og eventuelle henlæggelser til løbende vedligeholdelse. Hertil skal lægges eventuelle ydelser til fællesantenne og internet m.v. Den samlede udgift skal opgøres såvel pr. år som pr. måned.
- 4) Hvem der hæfter for eventuelle usolgte andele og i hvilken periode, herunder om der er stillet sikkerhed for hæftelsen.
- 5) Hvem købesummen skal indbetales til samt vilkårene for frigivelse af købesummen.

Kapitel 11

Fælles regler for annoncering af andelsboliger

§ 40. I annoncer og anden markedsføring skal andelens skønnede kontantpris (udbudsprisen) samt boligydelsen oplyses, jf. § 6, stk. 1, nr. 1, § 32, stk. 1, nr. 2, eller § 38, stk. 1, nr. 3. Annoncer skal også indeholde et synligt energimærke for ejendommen, såfremt der påhviler sælgeren pligt til at udlevere energimærkning til ejendomsmægleren i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Kapitel 12

Straf

§ 41. Overtrædelse af § 2, stk. 1, § 3, § 5, § 6, stk. 1 og 2, §§ 7-9, § 12, stk. 1, §§ 13-15, § 16, stk. 1 og 3, §§ 17-21, § 24, § 25, stk. 1-4, § 26, stk. 1 og 2, § 27, stk. 1 og 2, §§ 29-32, § 35, § 36 og §§ 38-40 straffes med bøde.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kapitel 13

Ikrafttræden

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

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom ophæves.

Erhvervsstyrelsen, den [dato]

Jørgen Wissing Jensen

/ Søren Corfixsen Whitt

Bilag 1

Beregningsmodel for standardfinansiering

Beregning af standardfinansiering, jf. § 9, stk. 1, skal ske efter følgende model:

1. Køber finansierer selv en kontant udbetaling på 5 pct. af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

2. Køber optager et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Den resterende åbningstid på den pågældende obligationsserie skal ved serieskift mindst være 1 måned.

Renten på realkreditlånet skal opdateres på minimum samme tidspunkter som beregningsdatoerne for boliglånet, jf. bilagets nr. 3.

3. For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges som den gennemsnitlige rente af de 6 nærmeste foregående måneder i Nationalbankens statistik for Monetære Finansielle Institutioner (MFI-statistikken), DNRNUPI tabellen. Følgende parametre anvendes i statistikken:

- a) Formål: Boligformål for udlån til husholdninger.
- b) Datatype: Effektiv rentesats (pct.).
- c) Indenlandsk Sektor: 1430 – husholdninger – lønmodtagere, pensionister m.v.
- d) Valuta: Heraf DKK.
- e) Løbetid (oprindelig løbetid): Alle løbetider.
- f) Oprindelig rentefiksering: Alle rentefikseringsperioder
- g) Lånstørrelse og repoforretninger: Alle lånstørrelser for udlån til alle sektorer.

Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procentpoint og tillægges 3 procentpoint.

Renten på boliglånet skal altid baseres på beregninger foretaget hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11.

4. Der tillægges etableringsomkostninger, eventuelt som et anslået beløb, til begge låntyper i bilagets nr. 2 og 3.

UDKAST