

Standardbestemmelser - Erhverv

Dansk Ejendomsmæglerforenings standardbestemmelser for erhvervsejendomsmæglerydelse vedrørende vurderings-, salgs-, udlejnings-, projekt- og konsulentopgaver

1. Standardbestemmelsernes gyldighed

- 1.1 Standardbestemmelserne finder anvendelse for aftaler om erhvervsejendomsmæglerydelse, som ikke er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v., og som er overgivet til et ejendomsmæglerfirma (i det følgende betegnet som MDE), der er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening (DE), når opdragsgiver har fået overgivet et eksemplar af disse, og når dette fremgår af aftalens ordlyd.
- 1.2 Såfremt ikke andet fremgår af opdragsaftalen er standardbestemmelserne gældende. Såfremt der er uoverensstemmelse mellem indholdet af en skriftlig opdragsaftale og en eller flere af nærværende standardbestemmelseres paragraffer, betragtes indholdet af den skriftlige opdragsaftale, som er indgået mellem parterne, som værende gældende.
- 1.3 MDE har ansvaret for, at der ikke er tvivl om opdragets omfang, objektets identitet, opdragsgiverens identitet, de aftalte honorarsatser samt ikrafttrædelsestidspunkt, såfremt dette afviger fra aftale-tidspunktet.

2. Fuldmagt fra opdragsgiver

- 2.1 MDE har fuldmagt til hos relevante offentlige myndigheder, finansieringsinstitutter, forsikrings-selskaber, revisorer, advokater m.v. at indhente fornødne oplysninger, herunder pantnumre og kontrolkoder, og dokumentation for nødvendige tekniske, juridiske og økonomiske forhold vedrørende objektet/opgaven.

3. Dokumentations- og markedsføringsomkostninger

- 3.1 Opdragsgiver afholder MDE's udlæg til indhentelse af nødvendig dokumentation.
- 3.2 Opdragsgiver refunderer tillige løbende udgifter til aftalt markedsføring.
- 3.3 Opdragsgiver refunderer endvidere udgifter til andre særlige markedsføringstiltag i det omfang, det fremgår af opdragsaftalen.
- 3.4 Såfremt der er aftalt et maksimumbeløb vedrørende ovennævnte udgifter, skal dette fremgå af opdragsaftalen.
- 3.5 Eventuel annoncerabat/-provision, afhængig af MDE's samlede årlige annonceringsmængde, samt eventuel bureauprovision, tilfalder MDE.

4. Parternes forpligtelser i aftaleperioden

- 4.1 MDE er forpligtet til at arbejde for opdragets udførelse på bedst mulig måde, herunder at indhente alle relevante oplysninger fra såvel opdragsgiver som myndigheder. Alt efter opgavens art forestår MDE endvidere:
 - udarbejdelse af prospektmateriale
 - annoncering i aviser, salgskataloger m.v.

- skiltning og forevisning m.v. udarbejdelse af overdragelsesdokument som f.eks. lejeaftale, slutseddel eller købekontrakt
- ydelse af fornøden bistand til opdragsgiver i forbindelse med opdragets gennemførelse og ejendommens overdragelse i øvrigt.

- 4.2 MDE har tavshedspligt om opdragsgivers interne forhold. Han er således ikke berettiget ved udstedelse af pressemeddelelser eller på anden måde at videregive oplysninger om sælgers eller købers forhold.
- 4.3 MDE må ikke have anden personlig eller økonomisk interesse i objektet/opdraget end udførelsen af det hverv, som fremgår af opdragsaftalen.
- 4.4 Opdragsgiver er forpligtet til, såvel ved opdragets påbegyndelse som løbende, at oplyse MDE om alle relevante og aktuelle forhold. Det er ikke tilladt opdragsgiver uden forudgående skriftlig aftale med MDE at mangfoldiggøre det af MDE udarbejdede udbudsmateriale.
- 4.5 Opdragsgiver opfordres til hos egen revisor, advokat, pengeinstitut e.l. at få foretaget fornødne egne skattedekniske undersøgelser og konsekvensberegninger vedrørende objektet/opdraget. MDE's rådgivning omfatter således ikke skattemæssige forhold.

5. Honorar/vederlag til MDE

- 5.1 Vurderings- og konsulentopgaver honoreres af opdragsgiver i forhold til objektets værdi, opdragets kompleksitet, kravet til specialviden samt MDE's tidsforbrug, medmindre anden konkret honorarftale er indgået i opdragsaftalen.
- 5.2 Udarbejdelse af salgs-, leje- og projektudbudsfor-slag, der ikke inden 30 dage efter forslagens præsenta-tion for opdragsgiver fører til indgåelse af særskilt opdragsaftale med MDE, honoreres af opdragsgiver i overensstemmelse med særskilt forud indgået af-tale herom.

Såfremt materialet efterfølgende anvendes af opdragsgiver eller andre uden forudgående skriftlig aftale med MDE, er MDE berettiget til at kræve sa-lær, selv om der eventuelt måtte være betalt arbejds-vederlag til MDE for selve udarbejdelsen af materi-alet.
- 5.3 Ved salg af fast ejendom/indgåelse af overdragel-sesaftale, beregnes honoraret af den samlede nomi-nelle overdragelsessum for ejendommen.
- 5.4 Ved salg af virksomhed, afståelse af lejerettigheder m.v. beregnes honoraret af det samlede vederlag i henhold til overdragelsesaftalen, herunder fast ejen-dom, goodwill, inventar, varelager samt evt. indret-nings- og lejemålsrettigheder m.v.
- 5.5 Ved hel eller delvis udlejning af objektet beregnes udlejningshonoraret af basislejen med tillæg af driftsudgifter (dog ekskl. energiforbrug) for hver

lejekontrakt. Der ses ved honorarberegningen bort fra evt. introduktions- eller andre lejerabatter.

- 5.6 Finansiering, som foretages med MDE's bistand, herunder ansøgning om optagelse af ejerskiftelån og evt. efterfinansiering, honoreres i overensstemmelse med særskilt prisliste. Såfremt MDE forestår formidling af evt. efterfinansiering eller salg af eventuelle sælgerpantebreve, er MDE berettiget til særskilt formidlingsprovision for dette arbejde.
- 5.7 Ved udlejning/salg/overdragelse af objektet i aftaleperioden er MDE berettiget til fuldt honorar, uanset hvem, der har udarbejdet overdragelsesaftale/kontrakt. Ligestillet med salg eller overdragelse af objektet betragtes overdragelse af bestemmende aktie-/anpartsmajoritet i det selskab, der måtte eje objektet.
- 5.8 Såfremt MDE fremskaffer et tilbud i overensstemmelse med den i opdragsaftalen af MDE anførte værdiansættelse eller lejefastsættelse tilkommer der MDE fuldt honorar i overensstemmelse med opdragsaftalen, selv om opdragsgiver undlader at acceptere tilbuddet. Honoraret forfalder til betaling ved opdragsgivers afslag på accept. Opdragsaftalen betragtes i sådanne tilfælde som opsagt af opdragsgiver.
- 5.9 Indgås der inden 6 måneder efter aftalens ophør en aftale om overdragelse/udlejning af objektet til et kundeemne, som MDE har anvist objektet til, eller som MDE har ført forhandlinger med i kontraktperioden, tilkommer der MDE fuldt honorar i overensstemmelse med opdragsaftalen, som om aftalen var indgået i aftaleperioden. Kundeemnet skal fremgå af en af MDE efter aftalens ophør udarbejdet liste over maksimalt 5 kundeemner, der fremsendes til opdragsgiver senest 14 dage efter aftalens ophør. Er en fysisk person angivet som kundeemne på listen, omfatter kundeemnet også juridiske personer med tilknytning til den fysiske person. Tilknytning er f.eks. direkte eller indirekte ejerskab af den juridiske person, som indgår aftale om køb/leje af objektet. Tilknytning er også, når den fysiske person på listen er rådgiver/formidler for den juridiske person som indgår aftale om køb/leje af objektet, eller når den fysiske person via en anden juridisk person er rådgiver/formidler for den juridiske person, som indgår aftale om køb/leje af objektet. Er en juridisk person angivet som kundeemne på listen, omfatter kundeemnet også andre juridiske personer med tilknytning til kundeemnet. Tilknytning er f.eks. koncernforbundne selskaber, som indgår aftale om køb/leje af objektet. Tilknytning er også, når den juridiske person på listen er rådgiver/formidler for den juridiske person, som indgår aftale om køb/leje af objektet.

6. Opdragsaftalens opsigelse

- 6.1 Aftalen løber indtil den skriftligt opsiges af en af parterne. Opsigelse kan til enhver tid ske med 30 dages skriftligt varsel. Opsiges aftalen af opdragsgiver indenfor de første 6 måneder fra opdragets påbegyndelse, tilkommer der ved opsigelsen MDE et arbejdsvederlag på 25 % af det honorar, som opdragsgiver skulle have betalt, såfremt opdraget var

blevet løst af MDE i aftaleperioden på de aftalte udbudsvilkår.

7. Betalingsbetingelser og merværdiafgift

- 7.1 Løbende omkostninger, herunder dokumentations- og markedsføringsomkostninger m.v. betales efter påkrav ifølge opgørelse. Honorar og evt. andre tilgodehavender betales dog senest ved indgåelse af juridisk bindende aftale mellem opdragsgiver og den kontraktspartner, der er fremskaffet ved MDE's hjælp, ved vurderings- eller konsulentopgavens gennemførelse eller ved opdragsaftalens ophør. Momspligtige ydelser tillægges den til enhver tid gældende merværdiafgift.
- 7.2 De opkrævede beløb kan af opdragsgiver betales rentefrit indenfor 8 dage fra fakturadato, hvorefter der tillægges renter efter rentelovens bestemmelser indtil betaling finder sted.

8. Øvrige forhold

- 8.1 MDE er igennem Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) omfattet af de kollektive ansvarsforsikrings- og øvrige sikkerhedsstillelsesbestemmelser, der fremgår af Dansk Ejendomsmæglerforenings vedtægter og Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantiordnings vedtægter.
- 8.2 Eventuelle retstvister mellem opdragsgiver og MDE afgøres med MDE's hjemsted som værneting.
- 8.3 MDE er berettiget til at afstå samtlige sine rettigheder ifølge opdragsaftalen ved hel eller delvis overdragelse af ejendomsmæglervirksomheden, herunder også ved partneroptagelse, fusion, selskabsdannelse, generationsskifte e.l.
- 8.4 I henhold til lov om forebyggende foranstaltninger mod hvidvask af udbytte og finansiering af terrorisme (hvidvaskloven) har MDE pligt til at gennemføre kundekendskabsprocedure, herunder indhente og kontrollere identitetsoplysninger (navn, personnummer m.v.) for fysiske personer og juridiske personers reelle ejere, når der etableres en forretningsforbindelse og på andre tidspunkter i kundeforholdet. MDE har herudover en underretningspligt, som betyder at personoplysninger indhentet som led i kundekendskabsproceduren kan blive videregivet til offentlige myndigheder. MDE opbevarer personoplysninger indhentet for opfyldelse af hvidvasklovens forpligtelser i 5 år efter forretningsforbindelsens ophør. Opdragsgiver er forpligtet til at udlevere de oplysninger og den dokumentation, som er påkrævet, for at MDE kan opfylde sine forpligtelser i henhold til hvidvaskloven.
- 8.5 Opdragsgiver gøres opmærksom på, at såfremt erhvervsejendommen(objektet) er omfattet af kravet om energimærkning, skal objektet annonceres med angivelse af energimærkningskarakter. For de omfattede ejendomme er det et lovkrav, at opdragsgiver skal udlevere energimærkning til MDE forinden objektet annonceres jf. Energimærkningsloven § 8b.