

UDSTRÆKNINGEN AF EJENDOMSMÆGLERENS ANSVAR VED EN FEJLAGTIG VÆRDI- ANSÆTTELSE

Malthe Mondrup Pedersen (20155305) og Christian Rye (20153545)

Vejleder: Torsten Bjørn Larsen

Abstract

The extent of the liability of real estate agents in case of an incorrect appraisal

The appraisal of the real estate agent is of pivotal significance to the financial implications of a sale. It is therefore crucial that the seller can act in accordance with the appraisal.

The Danish Sale and purchase of real estate Act, section 47, article 3, allows the seller of real estate a reasonable reimbursement in case of an incorrect appraisal. The use of this provision requires both a significant deviation from a correct appraisal, and for the seller to have relied on the real estate agent's appraisal in good faith. On the surface, the provision appears to be a provision of strict liability and thereby a deviation from the common rules on compensation.

This thesis examines the extent of the liability of real estate agents in case of an incorrect appraisal in relation to both the Sale and purchase of real estate act, section 47, article 3, and in relation to the common rules on compensation.

Methodologically, this thesis applies the dogmatic method in order to describe, analyze and systematize the current state of the law pertaining to the liability of real estate agents in case of an incorrect appraisal. In doing so, we will analyze and systematize the relevant sources of law, in this case mainly rules of law and case law.

In order to seek reimbursement or compensation for an incorrect appraisal from a real estate agent through legal channels, it is necessary to determine what a correct appraisal would have amounted to. Based on case law, we find this to be done by determining an interval, within which the appraisal is to be regarded as correct. For this purpose, an interval represents the degree of uncertainty of the appraisal. In relation to easily assessed properties, the interval is typically set as +/- 10 % of the expert witness' valuation. Based on case law, this thesis finds that the minimum deviation between the appraisal of a real estate agent and the valuation of the expert witness in order to constitute a significant deviation ranges between 14 and 23 percent.

Furthermore, this thesis finds that the above mentioned interval has to be expanded in certain cases, mainly when dealing with exclusive properties, which are thus not easily assessable.

According to the preliminary work of the Sale and purchase of real estate act, section 47, article 3, any reimbursement is to be set taking the difference between the appraisal and the boundary of the determined interval into consideration.

Likewise, this thesis finds that in the case of an appraisal too low that the reimbursement amounts to the difference between the appraisal and the lower limit of the determined interval. In this case, the reimbursement shares significant characteristics with a compensation claim, as the seller would often have suffered a loss in accordance with the common rules on compensation.

Our analysis of case law shows that The Sale and purchase of real estate act, section 47, article 3 can also be applied if the appraisal is too high. In such cases, the reimbursement will presumably have to be determined in a similar fashion. Such a determination, however, will lead to a preposterous result, as the seller would be compensated beyond reason. Presumably, a reimbursement in such cases will often lead to a higher compensation than a compensation claim, as it seems difficult for the seller to prove that he has suffered a material loss. This thesis argue that in such a case, a judge would presumably find such a result unjust and set the reimbursement based on his own interpretation of what is deemed reasonable.

The real estate agent is found to be liable if it can be proven that he has displayed specific professional errors in relation to his appraisal. Furthermore, this thesis finds it can be determined that the real estate agent is liable based on the extent of the deviation alone.

Based on the above mentioned requirement in the Sale and purchase of real estate act, section 47, article 3 regarding a significant deviation, it follows that a significant deviation in and of itself constitutes a requirement of fault. It is therefore misleading when authors refer to this as a provision of strict liability. It is up for debate whether the provision has promoted transparency, safety and efficiency for the consumer of real estate agent as intended. This thesis concludes that the consumer's legal position is still unclear, regardless of the Sale and purchase of real estate act, section 47, article 3, due to i) the uncertainty about when a deviation is to be regarded as significant and ii) the vague determination of a reasonable reimbursement.

Indholdsfortegnelse

1. Indledning	5
1.1. Emnevalg	7
1.2. Problemformulering	8
1.3. Eksempler	8
1.4. Afgrænsning	9
1.5. Metode	11
1.6. Retskilder	13
1.7. Struktur	14
2. Baggrundsretten	16
2.1. De almindelige erstatningsregler	16
2.1.1. Betingelser for at pålægge erstatning	16
2.2. Professionsansvaret	19
2.2.1. Ansvarsgrundlaget	20
2.2.2. Ejendomsmæglerhvervet som profession	23
2.2.3. God skik reglernes betydning for ansvarsnormen ved professionsansvar	24
2.2.4. Klagenævnet for Ejendomsformidling og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere	26
3. Lov om formidling af fast ejendom	28
3.1. Lovens historik og udvikling	28
3.2. God ejendomsmæglerskik	30
3.2.1. Dansk Ejendomsmæglerforenings Kvalitetsnormer for salg af ejerboliger	32
3.3. Formidlingsaftalen	33
3.4. Ejendomsmæglerens værdiansættelse	35
3.5. Ejendomsmæglerens "erstatningsansvar"	37
3.5.1. Forkert beregning af salgsprovenu	39
3.5.2. Forkert beregning af ejerudgift	41
3.5.3. Karakteren af ansvaret i LOFE § 47, 1. og 2. pkt.	42
4. Ejendomsmæglerens ansvar for en fejlagtig værdiansættelse	44
4.1. Forbrugerens ret til godtgørelse	44
4.1.1. God tro	45
4.1.2. Handlet i tillid til	47
4.1.3. Væsentlig afvigelse	49
4.1.4. Fastsættelse af en rimelig godtgørelse	62
4.2. Ejendomsmæglerens erstatningsansvar	70
4.2.1. For lav værdiansættelse	71
4.2.2. For høj værdiansættelse	73
5. Konklusion	76
5.1. Ad godtgørelse for ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse	76
5.2. Ad erstatning for ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse	78
5.3. Sammenfatning	79
Litteraturliste	81
Retsafgørelser mv.	83
Bilag	84

1. Indledning

Et ejendomskøb er kendetegnet ved ofte at være den største investering, som almindelige mennesker foretager i deres liv. Af denne årsag er der i forbindelse med en ejendomshandel involveret flere professionelle aktører på både køber- og sælgersiden for at sikre, at det hele går rigtigt til. De professionelle aktører i forbindelse med en ejendomshandel vil oftest være advokater, bankforbindelser og ejendomsmæglere. En fejltagtig rådgivning kan i denne forbindelse have betydelige konsekvenser for parterne.

Der er således en betydelig økonomisk risiko forbundet med handel med fast ejendom, hvorfor det naturligvis er af helt afgørende betydning, at de handlende parter kan indrette sig i tillid til den rådgivning, som de professionelle aktører yder. Det må ligeledes siges at være i samfundets generelle interesse, at de handlende parter føler sig tilstrækkeligt sikret, idet en generel mistillid vil have store konsekvenser for ejendomsmarkedet og dermed samfundsøkonomien som helhed.

En sælger af en fast ejendom vil ofte antage en ejendomsmægler til at bistå ham i forbindelse med salget af den faste ejendom. Baggrunden herfor er, at en fast ejendom i sagens natur er en kompleks ydelse, der for lægmand kan være vanskelig at formidle. Det er således i sælgers interesse at opnå den højst mulige pris, ligesom man på samme tidspunkt ønsker at mindske risikoen for potentielle krav fra en senere køber mest muligt. Ved at antage en ejendomsmægler til at formidle salget vil sælgeren som altovervejende hovedregel kunne opnå en højere salgspris for sin ejendom, idet ejendomsmægleren har professionel ekspertise inden for udbud og salg af fast ejendom. Derudover er ejendomsmægleren med til at fremskaffe alt relevant information om ejendommen og dermed sikre, at sælgeren har iagttaget sin loyale oplysningspligt i forbindelse med handlen.

Der påhviler ejendomsmægleren en række forskellige pligter i henhold til varetagelsen af sit hverv. Disse fremgår af Lov om formidling af fast ejendom m.v.¹ (herefter "LOFE"). En af de vigtigste pligter i denne henseende er for ejendomsmægleren at værdiansætte ejendommen. Ejendomsmæglerens værdiansættelse vil ofte lægges til grund i forbindelse med fastsættelsen af den kontantpris, som ejendommen udbydes til, hvilken ofte danner grundlag for den endelige salgspris. Salgsprisen danner

¹ Lov 2014-05-28 nr. 526

herefter grundlag for handlens “økonomiske konsekvenser”. Sælgers salgsprovenu vil naturligvis afhænge af salgsprisen, ligesom ejendomsmæglerens salær også ofte vil blive udregnet med udgangspunkt i denne.

Ejendomsmæglerens værdiansættelse er således af afgørende betydning for sælgerens økonomiske stilling i kølvandet på et salg. En fejlagtig værdiansættelse fra ejendomsmægleren vil kunne påføre sælgeren et økonomisk tab, såfremt ejendommen enten er blevet vurderet for højt eller for lavt. I tilfælde af en for lav værdiansættelse vil sælgeren muligvis kunne have opnået en højere salgspris. Såfremt ejendommen værdiansættes for højt, vil dette eksempelvis kunne medføre forøgede udgifter som følge af en forlænget liggetid.

Det er således en væsentlig forudsætning for boligmarkedet, og ikke mindst ejendomsmæglerbranchen, at en sælger kan indrette sig i tillid til en ejendomsmæglers værdiansættelse. Lovgiverne har da også forsøgt at sikre, at dette er tilfældet ved på forbrugerområdet at give forbrugerne et alternativ til en civilretlig erstatningssag. Dette er sket med indførelsen § 24 i den daværende lov om omsætning af fast ejendom² (herefter “omsætningsloven”). Bestemmelsen er senere videreført i LOFE § 47. Bestemmelsen hjemler de handlende parter en mulighed for en godtgørelse fra ejendomsmægleren på “*objektivt grundlag*” ved nogle nærmere specificerede fejl fra ejendomsmæglerens side, herunder en fejlagtig værdiansættelse³. Har forbrugeren i god tro handlet i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse, og afviger denne væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, har forbrugeren således krav på en rimelig godtgørelse af forskellen, jf. LOFE § 47, 3. pkt.

I henhold til bestemmelsen er det ikke en betingelse, at der er udvist culpa, idet der alene skal foreligge en væsentlig afvigelse. Dette “*objektive ansvarsgrundlag*” er som udgangspunkt en afvigelse fra det erstatningsretlige udgangspunkt, hvorefter der skal være noget at bebrejde skadevolder. Bestemmelsen giver anledning til at belyse, hvad der er at betegne som en *væsentlig afvigelse* og dernæst, hvordan en *rimelig godtgørelse* udmåles.

² Lov 1993-06-30 nr. 453

³ *Stolt*: Lov om omsætning af fast ejendom med kommentarer, s. 302; *Dreyer og Simiab*: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 172

1.1. Emnevalg

LOFE § 47, 3. pkt. er relevant at få belyst, idet lovbestemmelsen efterlader læseren uden nogle klare retningslinjer for, hvornår den handlende part skal tilkendes en økonomisk kompensation som følge af ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse. Endvidere er området interessant, fordi retstilstanden, som følge af de sparsomme trykte afgørelser herom, er delvist uafklaret.

Det er samtidig nærliggende at rejse spørgsmålet om, hvorvidt bestemmelsen udgør en egentlig ændring i det almindelige erstatningsretlige udgangspunkt. I samme ombæring er det tillige nærliggende at få belyst, om udmålingen af den økonomiske kompensation er forskellig, alt efter om denne har karakter af en godtgørelse eller en erstatning.

Vi har, forud for udfærdigelsen af nærværende kandidatspeciale, drøftet emnet med flere ejendomsmæglere i og omkring Aalborg. Fælles for vores drøftelser med disse var, at ingen af dem forholdt sig til risikoen for at blive mødt med et økonomisk krav på baggrund af en af dem foretaget værdiansættelse. Baggrunden herfor var, at problemstillingen, ud fra et forretningsmæssigt perspektiv, er irrelevant, som følge af den meget lave procentdel af værdiansættelser, der ender med at udløse et økonomisk krav mod ejendomsmægleren. Førnævnte ejendomsmæglere har i højere grad fokus på at finde en værdiansættelse, som kunden kan være tilfreds med, således at det også er den pågældende ejendomsmægler, der antages til at formidle salget efterfølgende.

På baggrund af ovenstående vil nærværende kandidatspeciale undersøge omfanget af ejendomsmæglerens ansvar i forbindelse med en fejlagtig værdiansættelse af en fast ejendom. Dette vil ske med afsæt i de almindelige regler for erstatningsansvar og professionsansvar, samt de forpligtelser der påhviler en ejendomsmægler i forbindelse med formidlingen af en fast ejendom.

Projektet vil således søge at belyse gældende ret i forhold til, hvor stort et fejlskøn der accepteres, førend der kan statueres et erstatningsansvar eller en godtgørelsespligt i henhold til LOFE § 47, 3 pkt. Endvidere vil undersøgelsen søge at belyse de faktorer, der indgår i udmålingen af en ”rimelig godtgørelse”, herunder om denne reelt adskiller sig fra tabsopgørelsen i den almindelige erstatningsret.

1.2. Problemformulering

I hvilke tilfælde kan en ejendomsmægler ifalde erstatningsansvar eller godtgørelsespligt for en fejlagtig værdiansættelse, og hvorledes fastsættes en sådan kompensation, hvad enten der er tale om godtgørelse i medfør af LOFE § 47, 3. pkt. eller erstatning i henhold til de almindelige erstatningsregler?

1.3. Eksempler

1.3.1. Eksempel 1

Har ejendomsmægleren værdiansat en almindelig beboelsesejendom for lavt, kan dette medføre, at ejendommen sælges til en lavere pris, end den objektivt set er værd. Dette kunne eksempelvis være tilfældet, dersom ejendomsmægleren værdiansætter sælgerens ejendom til kr. 1.000.000, hvilken pris ejendommen også bliver solgt for. Køberen af ejendommen sælger kort tid efter ejendommen videre til kr. 2.000.000 uden forinden at have foretaget en istandsættelse eller andre værdiforøgende dispositioner. Sælgeren vil i dette tilfælde have lidt et tab på baggrund af ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse, idet denne har medført, at sælgeren har fået en mindre salgspris, end han kunne have opnået med en korrekt værdiansættelse. Sælgeren vil derfor have en interesse i at søge sig fyldestgjort hos ejendomsmægleren.

1.3.2. Eksempel 2

Har ejendomsmægleren værdiansat en almindelig beboelsesejendom for højt, og har ejendommen på denne baggrund været til salg over en længere periode, end den ville have været ved en korrekt værdiansættelse, kan sælgeren have lidt et tab som følge heraf. Er ejendommen af ejendomsmægleren værdiansat til kr. 2.000.000 med forventet salg inden for 6 måneder, og det viser sig efter formidlingsaftalens udløb, at værdiansættelsen har været urealistisk høj, kan sælgeren have lidt et tab for så vidt angår forøgede liggetidsomkostninger, udgifter til at holde ejendommen salgsmoden, værditab som følge af negativ prisudvikling på boligmarkedet og lignende. Sælgeren vil også i dette tilfælde være interesseret i at rette et krav mod ejendomsmægleren.

1.4. Afgrænsning

For at overskueliggøre fremstillingen er det nødvendigt at forholde sig til de talrige af situationer, hvor en ejendomsmægler foretager en værdiansættelse af en fast ejendom. Retsstillingen kan således være forskellig, alt efter hvilken type ejendom der er tale om, og i hvilket øjemed vurderingen foretages.

Andelsboligmarkedet er underlagt en omfattende regulering i andelsboligforeningsloven. Valuarens ansvar i forbindelse en fejlagtig værdiansættelse er særdeles relevant og højaktuelt, idet disse ansvarssituationer har fyldt meget i mediebildet i den seneste tid. Der foreligger således en særlig regel i andelsboligforeningslovens § 5, stk. 1 om, at en andelsbolig ikke må sælges til en højere værdi end maksimalprisen. Denne regel er, som følge af de lave offentlige ejendomsvurderinger for andelsboliger, forsøgt omgået ved for høje valuarvurderinger eller alternativt ved, at køberen betaler sælgeren en tillægssum under bordet - en såkaldt ulovlig dusør.

Ejendomsmæglerens rolle og ansvar i forbindelse med formidling af en andelsbolig adskiller sig dog væsentligt fra en ejendomsmæglerens ditto i forbindelse med formidling af en ejerbolig. Det er herefter vores vurdering, at det, med udgangspunkt i den tid og de anslag der er til rådighed i forbindelse med udfærdigelsen af et kandidatspeciale, ikke er muligt at foretage en tilfredsstillende og dybdegående undersøgelse af begge retsområder i ét og samme kandidatspeciale. På denne baggrund vil nærværende kandidatspeciale således alene beskæftige sig med ejendomsmæglerens ansvar for en fejlagtig værdiansættelse i forbindelse med salg af ejerboliger.

Der er endvidere forskel på, om vurderingen foretages med henblik på belåning og sikkerhedsstillelse, eller om vurderingen alene foretages med salg for øje. I belåningssituationen har långiver en naturlig interesse i, at ejendomsmægleren ikke anlægger en alt for optimistisk tilgang til vurderingen, idet långiver ved en for høj værdiansættelse i sidste ende risikerer at lide et tab, som følge af manglende dækning i ejendommen. Omvendt forholder det sig, når vurderingen foretages med henblik på salg. I denne situation har sælger en naturlig interesse i, at der anlægges en optimistisk tilgang til vurderingen, således at der kan opnås den højst mulige salgspris, og som afledt konsekvens heraf det højst mulige salgsprovenu.

Ejendomsmægleren er givetvis interesseret i, at ejendommen sælges til så høj en salgspris som muligt, da ejendomsmæglerens endelige salær ofte udregnes på baggrund af salgsprisen. Ejendomsmæglerens hovedfokus vil dog være, at det er ham, der antages til at formidle salget, og dernæst at ejendommen rent faktisk bliver solgt. Ud fra vores drøftelser med forskellige ejendomsmæglere er det vores antagelse, at ejendomsmæglerens begrundelse for at anlægge en optimistisk tilgang til værdiansættelsen primært skal findes i sælgerens interesse i en høj udbudspris. Et eventuelt senere salg af ejendommen til den "optimistiske" udbudspris vil så blot have den positive følgevirkning, at ejendomsmægleren opnår et højere salær.

Ovenstående har herefter den naturlige følgevirkning, at en vurdering foretaget med belåning og sikkerhedsstillelse for øje som oftest vil være lavere, end en vurdering foretaget med henblik på salg. Nærværende kandidatspeciale vil som hovedfokus beskæftige sig med værdiansættelser foretaget i salgsøjemed. Dog vil domstolenes præmisser i domme vedrørende ejendomsmægleransvar i forbindelse med forkerte værdiansættelse foretaget i belåningsøjemed tillige blive inddraget i det omfang sådanne måtte være relevante for undersøgelsens hovedfokus. Dette vil navnlig være tilfældet i de domme, hvor domstolene forholder sig mere generelt til ansvarsgrundlaget og tabsopgørelsen.

Endvidere er det relevant at forholde sig til, om undersøgelsen alene skal omfatte ejendomsformidling omfattet af LOFE, eller om den ligeledes skal belyse retsstillingen for ejendomshandler uden for forbrugerlovgivningen. I forbindelse med langt de fleste ejendomshandler vælger sælgeren at antage en ejendomsmægler, som skal forestå formidling og salg af den faste ejendom. Endvidere vil den faste ejendom som oftest ikke have været anvendt erhvervsmæssigt af sælgeren, ligesom ejendommen som oftest hovedsageligt er bestemt til ikke erhvervsmæssig anvendelse af køberen. Størstedelen af alle bolighandler vil således være omfattet af LOFE. På denne baggrund og idet forbrugeren, foruden muligheden for at blive tilkendt godtgørelse, alternativt har ret til erstatning efter dansk rets almindelige regler, er det vores vurdering, at en undersøgelse af retsområdet alene med afsæt i de situationer, der ligger uden for LOFE, vil være ufyldestgørende. Undersøgelsen vil derfor omfatte både de tilfælde, hvor ejendomsmæglerens formidling er omfattet af LOFE og de tilfælde, hvor dette ikke er tilfældet.

Der vil ofte ligge en hel del forudgående undersøgelser til grund for ejendomsmæglerens værdiansættelse. Dels i form af en fysisk gennemgang af ejendommen, men ligeledes i form af indsamling

og undersøgelse af diverse rapporter, offentligretlig regulering og ikke mindst tidligere opnåede salg i området af tilsvarende ejendom mm. De pligter, der påhviler en ejendomsmægler i forbindelse med formidlingen af en fast ejendom, herunder ejendomsmæglerens undersøgelsespligt, er oplistet i LOFE og Dansk Ejendomsmæglerforenings Kvalitetsnormer.

Nærværende kandidatspeciales primære fokus er at belyse den margin for fejlskøn, som en ejendomsmægler levnes i forbindelse med sin værdiansættelse af en fast ejendom. Undersøgelsen vil således primært beskæftige sig med de situationer, hvor den ansvarspådragende handling fra ejendomsmæglerens side alene består i et fejlskøn. Der vil dog tillige blive inddraget praksis vedrørende situationer, hvor ejendomsmægleren endvidere har udvist professionelle fejl og forsømmelser i forbindelse med undersøgelsen, med henblik på at fastslå om ansvarssituation er forskellig fra de tilfælde, hvor den ansvarspådragende handling fra ejendomsmæglerens side alene består i et fejlskøn.

Da undersøgelsen søger at belyse udstrækningen af ejendomsmæglerens generelle ansvar ved en fejlagtig værdiansættelse, vil betydningen af, at der er tale om et forhold i kontrakt ikke være genstand for en nærmere undersøgelse. Det vil således ikke i undersøgelsen blive taget højde for, hvilken betydning eksempelvis en ansvarsfraskrivelse måtte have for ansvarsvurderingen.

Slutteligt er det relevant at forholde sig til de forskellige parter, der kan søge at blive kompenseret gennem erstatning eller godtgørelse på baggrund af ejendomsmæglerens forkerte værdiansættelse. I LOFE § 47, 3. pkt. er den skadelidte således omtalt som *forbrugeren*, hvorfor bestemmelsen umiddelbart kan anvendes af både køber og sælger, dersom de øvrige betingelser for anvendelsen er opfyldt. Det er meget sparsomt med praksis på købers mulighed for godtgørelse eller erstatning for en ejendomsmægleres fejlagtige værdiansættelse. Købers mulighed for at søge sig fyldestgjort gennem godtgørelse eller erstatning vil således ikke blive behandlet. Undersøgelsens hovedfokus vil herefter være de situationer, hvor sælger ønsker at søge sig fyldestgjort som følge af ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse.

1.5. Metode

Nærværende kandidatspeciale vil søge at beskrive gældende ret i forhold til omfanget af ejendomsmæglerens ansvar i forbindelse med en fejlagtig værdiansættelse af en fast ejendom, herunder hvor

står en fejlmargen, der levnes ejendomsmægleren i denne forbindelse med dennes værdiansættelse. Området søges belyst ved anvendelse af den retsdogmatiske metode. Retsdogmatikkens overordnede opgave er at beskrive og analysere den i samtiden gældende retstilstand⁴. Baggrunden for valget af den retsdogmatiske metode er, at nærværende undersøgelse netop søger at belyse den gældende retstilstand på området.

Kendetegnende for retsdogmatikken er, at denne søger at belyse rettens praktiske retsanvendelse⁵. Den oplagte retskilde i forhold til at klarlægge den praktiske retsanvendelse af LOFE § 47 må derfor nødvendigvis være praksis fra domstolene. Retspraksis kan imidlertid ikke stå alene som retskilde. Det er således en forudsætning for at kunne analysere den praktiske retsanvendelse, og dermed den gældende retstilstand på et givent retsområde, at man har et kendskab til det grundlag, som retten træffer deres afgørelser ud fra. Det er derfor nødvendigt at kende til de relevante lovbestemmelser og baggrunden for disse, førend der kan foretages en dybdegående undersøgelse af, hvorledes domstolene fortolker dem i praksis.

Det nødvendige juridiske fundament, som skal danne grundlag for en egentlig analyse af retstilstanden, vil først og fremmest blive skabt ved en gennemgang af lovbestemmelserne i LOFE samt forarbejderne hertil. Denne gennemgang vil ske med afsæt i en beskrivelse af professionsansvaret som selvstændig juridisk disciplin.

På baggrund af ovenstående vil den gældende retstilstand herefter søges belyst ved en analyse af retspraksis på området. Ved en anvendelse af den retsdogmatiske metode kan den forsker, der belyser et retsområde, som ikke er behandlet i praksis, ud fra traditionelle metodiske tilgange bevæge sig i et grænseland mellem den retsdogmatiske og den retspolitiske metode⁶. Nærværende retsområde vil i nogle henseende givetvis være uafklaret i retspraksis, hvorefter der vil opstå behov for at udtrykke usikkerhed om retstilstanden og i et mindre omfang fremkomme med retspolitiske udsagn⁷.

⁴ *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, s. 190; *Tvarnø og Nielsen: Retskilder & retsteorier*, 4. udgave, s. 56

⁵ *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, s. 87

⁶ *Ibid.*: s. 89

⁷ *Ibid.*

1.6. Retskilder

Ved at belyse den gældende retstilstand er det relevant at inddrage flere retskilder til at beskrive og analysere gældende ret. Retskilderne har forskellig retskildeværdi, hvorfor det er nødvendigt at forholde sig kritisk ved anvendelsen af disse.

For så vidt angår de skrevne retsregler, vil der blive foretaget en gennemgang af LOFE og de bestemmelser heri, som er særligt relevante for lige netop vores emne. Dette vil i høj grad være LOFE §§ 24-26 om god ejendomsmæglereskik, § 27 om ejendomsmæglerens værdiansættelse, § 29 om formidlingsaftalen samt godtgørelsesbestemmelsen i § 47, herunder navnlig 3. pkt., der vedrører muligheden for godtgørelse ved ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse.

LOFE tager ikke udtrykkeligt stilling til samtlige spørgsmål inden for ejendomsmæglerbranchen. Lovens forarbejder vil således blive inddraget i de tilfælde, hvor lovens ordlyd ikke giver en tilstrækkelig forklaring af retsstillingen på det pågældende område, ligesom en anvendelse af forarbejderne også er med til at skabe en bredere forståelse for lovens funktion og formål. Forarbejderne vil i denne henseende være Forslag til lov om formidling af fast ejendom m.v. af 26. februar 2014⁸ og Betænkning over forslag til lov om formidling af fast ejendom m.v. af 8. maj 2014⁹.

Belysningen af det relevante lovgrundlag vil endvidere omfatte en gennemgang af omsætningsloven, idet denne er forgængeren til LOFE og dermed kan være med til at belyse det oprindelige sigte med loven. I den forbindelse vil også omsætningslovens forarbejder blive inddraget. Det drejer sig om Betænkning; 1992 nr. 1231 - Omsætning af fast ejendom, Betænkning; 1992 nr. 1241 - Lov om omsætning af fast ejendom, LFF1992-1993.1.225 - Forslag til Lov om omsætning af fast ejendom og Betænkning over Forslag til lov om omsætning af fast ejendom - LFB1992-1993.1.225.

Af de uskrevne retsregler vil der ske en gennemgang af reglerne vedrørende professionsansvar. Dette vil ske med afsæt i de almindelige erstatningsregler i dansk ret, og vil herefter blive sammenholdt med reglerne i LOFE.

⁸ LFF 2014-02-26 nr. 13

⁹ LFB 2014-05-08 nr. 137

Projektets hovedfokus vil som tidligere anført være at beskrive den gældende retstilstand på området, hvorfor praksis fra domstolene naturligt vil være en væsentlig retskilde. Retskildeværdien vil afhænge af, hvilken domstol der træffer afgørelsen. Som følge af den sparsomme mængde af afgørelser, vil undersøgelsen omfatte en dybdegående analyse af alle trykte afgørelser på området, som er relevante. På baggrund af den begrænsede mængde af nyere trykte afgørelser, vil en del afgørelser af ældre dato ligeledes blive gennemgået, idet disse stadig antages at have præjudikatsværdi, ligesom der vil blive inddraget praksis fra de relevante klagenævn på området, Klagenævnet for Ejendomsformidling Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Følgelig vil der også blive inddraget relevante betragtninger fra retslitteraturen, i det omfang sådanne måtte være relevante i forhold til at belyse et mere eller mindre klart retsområde. Retlitteraturen er ikke en retskilde, men forfatterens fagkundskab vil dog i nærværende tilfælde kunne underbygge argumentationen vedrørende gældende ret på området, dersom lovgrundlaget og retspraksis måtte vise sig for sparsomt. Baggrunden for at anvende såvel nyere som ældre retslitteratur er, at der ikke er foretaget større ændringer på retsområdet i senere tid.

1.7. Struktur

Undersøgelsen vil, foruden nærværende indledende kapitel, blive behandlet i tre overordnede kapitler. Indledningsvis søges det bredere retsområde belyst, hvorefter undersøgelsen gradvist indsnævres.

I kapitel 2 vil det erstatningsretlige grundlag blive behandlet med henblik på at statuere det generelle erstatningsansvar for en ejendomsmægler. Da nærværende undersøgelse beskæftiger sig med ejendomsmæglerens erstatningsansvar, vil der indledningsvis blive redegjort for de almindelige erstatningsregler i dansk ret. Ejendomsmæglere er at betegne som professionelle inden for ejendomsformidling, hvorfor de generelle regler om professionsansvar tillige vil blive belyst, herunder hvordan god skik-regler påvirker ansvarsbedømmelsen.

I kapitel 3 vil fokus være på det relevante lovgrundlag for ejendomsmæglerhvervet. Der vil således blive foretaget en kort præsentation af LOFE med henblik på at skabe en forståelse for lovens funktion

og formål. Herefter vil der følge en gennemgang af de væsentligste lovbestemmelser med relevans til ejendomsmæglerens ansvar ved forkert værdiansættelse.

Kapitel 4 vil med afsæt i de foregående kapitler bestå af en analyse ejendomsmæglerens ansvar i forbindelse med en fejlagtig værdiansættelse. I den forbindelse vil betingelserne for en forbrugers ret til at kræve godtgørelse, på baggrund af ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse, blive behandlet. Slutteligt vil det blive belyst, hvorledes ejendomsmægleren kan blive erstatningsansvarlig som følge af en fejlagtig værdiansættelse.

2. Baggrundsretten

2.1. De almindelige erstatningsregler

Erstatningsretten er en samlebetegnelse for de *retsregler, der fastlægger betingelserne for, at nogen kan drages til ansvar for en indtrådt skade på en sådan måde, at vedkommende bliver forpligtet til at betale erstatning til den, som skaden har ramt, samt hvordan erstatningen for den pågældende skade i så fald skal udmåles*¹⁰.

Muligheden for at kunne opnå erstatning tager således udgangspunkt i, at der er indtrådt en vis økonomisk kvantificerbar skade, hvor nogen kan drages til ansvar. Erstatningsreglernes sigte er at have en tryghedsskabende funktion for skadelidte og en præventiv funktion for eventuelle skadevoldere¹¹. Den tryghedsskabende funktion kommer til udtryk ved erstatningsreglerne fokus på at genoprette en skade eller et tab, således at skadelidtes forhold så vidt muligt bringes tilbage til situationen før den skadevoldende adfærd. Har skadevolderen forvoldt skaden ved en adfærd, som det er samfundsmæssigt ønskeligt at modvirke, kan skadevolderen pålægges at betale erstatning for det tab, som svarer til den skade, han har forvoldt¹². Skadelidtes tab overflyttes i så fald til skadevolderen. Erstatningsretten har ligeledes et præventivt aspekt, idet udsigten til at skulle yde erstatning på baggrund af en uforvarlig adfærd vil motivere individer til at handle med fornøden agtpågivenhed¹³.

2.1.1. Betingelser for at pålægge erstatning

Grundlæggende er der fire kumulative betingelser for at ifalde erstatningsansvar, herunder *at* den skete skade skal have medført et tab, som skal kunne opgøres i penge, *at* der skal foreligge et ansvarsgrundlag, *at* skadevolderens adfærd er årsag til skaden, og *at* følgerne af den pågældende adfærd har været påregnelig for skadevolderen¹⁴.

¹⁰ *Eyben og Isager: Lærebog i erstatningsret*, 9. udgave, s. 21

¹¹ *Eyben og Isager: Lærebog i erstatningsret*, 9. udgave, s. 48f.; *Ussing: Almindelig del*, s. 128

¹² *Eyben og Isager: Lærebog i erstatningsret*, 9. udgave, s. 49

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Gomard: Obligationsret 2. del*, 3. udgave, s. 25; *Eyben og Isager: Lærebog i erstatningsret*, 9. udgave, s. 25

2.1.1.1. Tab

Erstatningsretten sigte er at kompensere en person for en hændelse, som har forårsaget en skade hos denne. Det er dermed en forudsætning for skadelidtes mulighed for at kunne kræve erstatning, at denne har lidt et erstatningsberettiget tab. Et erstatningsberettiget tab kan opstå som følge af en formueskade eller fysisk skade. Fælles for disse er, at erstatningen alene omfatter pengekrav, der opstår i henhold til skadelidtes krav mod den, som efter de erstatningsretlige regler er ansvarlig for skaden¹⁵. Udgangspunktet i dansk ret er således, at skadelidte alene kan kræve erstatning for økonomiske tab, som denne er blevet påført af skadevolderen.

2.1.1.2. Ansvarsgrundlag

Er eksistensen af et økonomisk tab fastlagt, er det yderligere en betingelse for opnåelse af erstatning, at nogen kan drages til ansvar for den tilføjede skade. Hovedreglen i dansk erstatningsret, at en person kun kan pålægges erstatningsansvar uden for kontraktforhold, såfremt han har handlet culpøst¹⁶. Når der derimod er tale om erstatningsansvar i kontraktforhold, vil kontraktens indhold ofte påvirke ansvarsbedømmelsen¹⁷.

Culpareglen fremstilles som den subjektive ansvarsregel i dansk ret således, at der ”*indtræder ansvar for den skade, som forvoldes ved en handling, der kan tilregnes den handlende som forsætlig eller uagtsom*”¹⁸. Culpadefinitionen giver imidlertid ikke en entydig beskrivelse af grænsen mellem en uagtsom og en ikke-uagtsom handling. Den klassiske opfattelse heraf er, at en person har handlet uagtsomt, hvis han ikke har udvist den grad af agtpågivenhed, som en *god familiefar* ville have udvist i den samme situation – også betegnet *bonus pater familias*¹⁹. Den klassiske opfattelse beror således på en vurdering af, hvorledes en fornuftig gennemsnitsperson ville have handlet på baggrund af sin viden, hvis han havde befundet sig i skadevolderens sted i handlingsøjeblikket.

Samfundsudviklingen med en mere fremskreden industrialisering og specialisering medførte mere vidtgående regulering på mange områder, hvilket de senere år har skabt behov for en nyfortolkning

¹⁵ *Eyben og Isager*: Lærebog i erstatningsret, 9. udgave, s. 22

¹⁶ *Ibid.*: s. 89

¹⁷ *Gomard*: Obligationsret 2. del, 3. udgave, s. 131f.

¹⁸ *Eyben og Isager*: Lærebog i erstatningsret, 9. udgave, s. 92

¹⁹ *Ibid.*: s. 93

af culpanormen med henblik på at gøre uagtsomhedsbedømmelsen mere dynamisk og anvendelig. Domstolene søger således ikke i første omgang at afgøre uagtsomhedsbedømmelsen ud fra en vurdering af det psykiske beredskab hos skadevolderen, idet domspraksis viser, at domstolene tager udgangspunkt i, om *den handling eller undladelse, der foreligger til bedømmelse, afviger fra et på handlingen/undladelserens tidspunkt anerkendt adfærdsmønster, herunder lovgivning, sædvaner og forskrifter*²⁰. Domstolene har således foretaget en klar ændring af den traditionelle culpadeinition i retning af mere objektiv culpabedømmelse²¹.

Culpareglen omfatter modsætningsvis ikke de tilfælde, hvor skaden forvoldes ved en handling, der ikke kan tilregnes som forsætlig eller uagtsom. Skadevolder kan i tilfælde af hændelige skader alligevel blive pålagt erstatningsansvar som følge af objektivt ansvar, hvilket både kan være hjemlet i lov eller retspraksis. Den danske lovgivning har gennemført adskillige regler om objektivt erstatningsansvar, hvilket har medført en større tryghed for borgere, ligesom det har skærpet ansvaret for store dele af erhvervslivet²². Et sådant skærpet ansvar ses eksempelvis i LOFE § 47, hvorefter en ejendomsmægler kan blive forpligtet til at svare forbrugeren godtgørelse, uagtet at ejendomsmægleren kan bevise, at fejlen ikke kan bebrejdes ham.

2.1.1.3. Kausalitet og adækvans

Kausalitet er en betingelse om årsagssammenhæng i erstatningsretten, som udtrykker kravene til den forbindelse, der skal foreligge mellem den indtrådte skade og det ansvarsbegrundende forhold²³. Årsagsforbindelsen vurderes ud fra en sammenligning af det faktiske forløb og et hypotetisk forløb, idet overvejelsen bygger på, hvorvidt skadelidte ville have lidt tabet, forudsat at skadevolderen ikke havde handlet ansvarspådragende²⁴.

Når ansvarsgrundlaget er fastlagt, og det er antaget, at der er årsagssammenhæng mellem handlingen og den pågældende skade, opstår behovet for at afklare, hvorvidt adækvanskriteriet er opfyldt. Udgangspunktet for adækvanskriteriet er, at skadevolder ikke ifalder ansvar for en uagtsom handling,

²⁰ *Eyben og Isager: Lærebog i erstatningsret*, 9. udgave, s. 96

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid.*: s. 182

²³ *Eyben og Isager: Lærebog i erstatningsret*, 9. udgave, s. 314

²⁴ *Ibid.*: s. 317

medmindre handlingen har medført en *ikke ubetydelig forøgelse af risikoen/faren for indtrædelse af den skade, som faktisk indtrådte*²⁵.

2.2. Professionsansvaret

Professionsansvaret er som begreb anvendt i flere forskellige sammenhænge. Begrebet har været anvendt om udøverne af visse liberale erhverv, herunder de klassiske aktører såsom advokater, ejendomsrådgivere og revisorer. Særligt for fornævnte er det, at disses erhvervsudøvelse består af levering af tjenesteydelser af intellektuel karakter, i hvilken forbindelse en mangelfuld ydelse alene vil medføre et almindeligt formuetab for realkreditor²⁶. Begrebet anvendes dog ofte i en bredere forstand, hvorefter udøverne af flere liberale erhverv (læger, tandlæger, ingeniører etc.), kendetegnet ved virksomhedsudøvelse med elementer af håndværksmæssig karakter, også omfattes. Ved disse erhverv kan en mangelfuld ydelse tillige medføre integritetskrænkelser.

Fælles for alle de ovennævnte aktører er, at de, som følge af en teoretisk uddannelse inden for den specifikke branche, tilegner sig en særlig viden, som gør dem i stand til at levere rådgivning eller udføre arbejdspræstationer af særlig karakter. I overensstemmelse hermed har Stig Jørgensen opstillet følgende elementer, som han antager, at begrebet indeholder:

*“1) en særlig sagkyndig rådgivnings- og/eller arbejdspræstation, 2) en særlig »faglig etos«, som går ud over den almindelige moral, 3) medlemskab af en kollektiv organisation, der regulerer tilgangen og fastsætter de »fagets normer«, 4) en særlig social status, der kan henføres til en særlig lovgivning eller anden offentlig autorisation eller medlemskab af en anden social anerkendt faglig forening.”*²⁷.

I erstatningsretlig sammenhæng er det, som Vibe Ulfbeck anfører, mest hensigtsmæssigt at udstrække begrebet til at omfattet *“alle tilfælde, hvor det kan lade sig gøre at identificere et bestemt område, hvor der har dannet sig særlige traditioner for, hvordan en bestemt ydelse skal præsteres.”*²⁸.

²⁵ *Ibid.*: s. 330

²⁶ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder, 2. udgave, s. 23

²⁷ *Jørgensen*: Et funktionsbestemt professionsansvar, s. 3

²⁸ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder, 2. udgave, s. 24

Ejendomsmæglere er omfattet af den smalle såvel som den brede definition af professionsansvaret. Ejendomsmæglere har i medfør af LOFE § 24, stk. 1 pligt til at iagttage god ejendomsmæglerskik, ligesom medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening (herefter "DE") er underlagt DE's kvalitetsnormer. På denne baggrund kan der inden for ejendomsmæglerbranchen siges at være dannet en særlig tradition for, hvorledes ejendomsmæglerens ydelse skal leveres.

2.2.1. Ansvarsgrundlaget

I forbindelse med professionsansvar giver det ikke mening at anlægge den klassiske culpabetragtning om, at den professionelle skal sammenlignes med, hvordan den almindeligt gode familiefar ville have ageret i en given situation. Der må i stedet anlægges en specialmålestok, som tager højde for den professionelles faglige forudsætninger i den givne situation. Gomard formulerer denne modifikation af culpamålestokken således:

*"Ved udfyldningen både af den almindelige erstatningsregel og af andre regler, der henviser til en fornuftig (reasonable) person, må der tages hensyn til, at det i almindelighed kun er forsvarligt at foretage handlinger og udøve virksomhed, som kræver særlige kvalifikationer, hvis man har disse kvalifikationer. I stedet for en almindelig fornuftig person (bonus pater) må der anvendes en fornuftig person med de fornødne kvalifikationer som målestok for, hvad der kan anses for forsvarligt eller uforsvarligt og dermed blandt andet ansvarspådragende efter culpareglen"*²⁹.

Afgørende for vurderingen efter denne *differentierede culpamålestok* bliver herefter, hvordan en anden almindeligt god professionel ville have ageret i den pågældende situation.

2.2.1.1. Resultat- eller indsatsforpligtelse

Det kan i mange situationer være nødvendigt at klarlægge, hvilken type af arbejdsopgave den professionelle har påtaget sig. Har denne forpligtet sig til at levere et bestemt resultat, en såkaldt resultatforpligtelse, eller har han alene forpligtet sig til at levere en vis arbejdsindsats, en såkaldt indsatsforpligtelse? Et eksempel på førstnævnte er, når en ejendomsmægler påtager sig at tinglyse et skøde, mens et eksempel på sidstnævnte er, når en advokat påtager sig at føre en retssag for en klient. Ofte

²⁹ Gomard: Moderne Erstatningsret, s. 39f.

vil den ydelse, som den professionelle forpligter sig til at levere, være en kombination af de to. Sondringen har stor betydning i forhold til vurderingen af, om der er præsteret en korrekt ydelse. Den er dog ikke som sådan afgørende for, hvorledes det selvstændige ansvarsgrundlag skal vurderes, jf. nærmere herom straks nedenfor.

Når den professionelle har forpligtet sig til at levere et bestemt resultat, kan medkontrahenten, såfremt det pågældende resultat ikke præsteres, som udgangspunkt gøre misligholdelsesbeføjelser gældende på objektivt grundlag. Det kan omvendt være vanskeligt at vurdere, om den rigtige ydelse er præsteret, når der er tale om en indsatsforpligtelse. Dette skyldes, at der, modsat resultatforpligtelsen, ikke foreligger noget "korrekt resultat", som den leverede ydelse kan holdes op imod. Vurderingen af om den korrekte ydelse er leveret flyder i disse tilfælde sammen med ansvarsvurderingen, idet arbejdspræstationen nødvendigvis må vurderes i sammenhæng med de gængse normer inden for den pågældende branche. Det er også af denne årsag, at professionsansvaret primært beskrives som et culpaansvar³⁰.

2.2.1.2. God skik reglernes betydning for ansvarsnormen ved professionsansvar

Oprindeligt var culpareglen i højere grad et psykologisk kriterium, hvorefter der, rent subjektivt, skulle kunne påvises skyld hos skadevoldere³¹. Som anført i afsnit 2.1.1.2. er culpareglen i de senere år blevet objektiveret, således at culpaansvaret statueres ud fra, om skadevolders handling ud fra en objektiv målestok er at anse som uforsvarlig.

Særligt for professionsansvarets vedkommende har denne udvikling af culpareglen betydning. Når det skal vurderes, om skadevolder objektivt set har handlet uforsvarligt, er det naturligvis nødvendigt at fastlægge, hvad en forsvarlig adfærd i den pågældende situation havde været. I denne henseende er fastlæggelsen af branchenormer på et givent område ganske afgørende i henhold til at vurdere, om der objektivt er handlet uforsvarligt.

³⁰ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder, 2. udgave, s. 29.

³¹ *Ibid.*: s. 32

I første omgang er det derfor nødvendigt at gøre sig klart, om der rent faktisk er fastlagt nogle branchenormer på det respektive område. Herefter skal skadevolders adfærd sammenholdes med branchenormen. Er branchenormen overtrådt, vil dette som udgangspunkt være tilstrækkeligt til at statuere et ansvarsgrundlag. Omvendt er ageren i overensstemmelse med en fastlagt branchenorm ikke altid ensbetydende med, at skadevolder er ansvarsfri³². Der kan således forekomme situationer, hvor den fastlagte branchenorm ikke sikrer en tilstrækkelig høj kvalitet, hvorefter domstolene som konsekvens heraf alligevel vil statuere et ansvarsgrundlag³³.

God skik-regler og etiske regelsæt ses efterhånden på en række forskellige professionsområder, og flere steder har disse manifesteret sig i faktiske lovbestemmelser. Ordlyden af disse branchenormer indikerer, at der er tale om andet end en egentlig juridisk forsvarlighedsvurdering. En handling, der juridisk set ikke er uforsvarlig, kan således godt være uetisk eller i strid med, hvad der er god skik på området. Selvom reglerne isoleret set må siges at være væsensforskellige fra den juridiske forsvarlighedsvurdering, udgør disse alligevel et vigtigt supplement til netop denne vurdering. Baggrunden herfor er den stigende grad af specialisering i samfundet, og som afledt konsekvens heraf; domstolenes stigende behov for sagkyndig bistand i forhold til, hvilke branchenormer der er gældende inden for de respektive professionsområder. Når domstolene skal vurdere, hvilken adfærd der inden for den enkelte profession skal kunne statuere et ansvarsgrundlag, må den mest relevante referenceramme alt andet lige være de regelsæt, som branchen selv har opstillet. Ofte vil den juridiske forsvarlighedsvurdering og vurderingen af, om de på området herskende branchenormer er overtrådt derfor uundgåeligt flyde sammen.

Selvom en overtrædelse af god skik-reglerne på et givent område som udgangspunkt er tilstrækkeligt til at antage, at der er handlet ansvarspådragende, er det ikke muligt at opstille en generel regel om, at en overtrædelse af disse i alle tilfælde medfører, at der er foreligget et ansvarsgrundlag. Det antages dog, at anvendelsen af god skik-regler i den juridiske forsvarlighedsvurdering medfører en strengere ansvarsvurdering, som går videre end den almindelige skærpelse af culpaansvaret³⁴. Baggrunden herfor må nødvendigvis være den, at der med rette kan stilles højere krav til den professionelle aktør,

³² *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder, 2. udgave, s. 32

³³ *Ibid.*: s. 33

³⁴ *Gomard*: Moderne Erstatningsret, s. 45

der er underlagt nogle konstaterbare objektive krav til sin gerning, modsat de tilfælde hvor rammerne for arbejdets udførelse er sværere at definere som følge af manglende fastlagte standarder.

2.2.2. Ejendomsmæglerhvervet som profession

Traditionelt har ejendomsmæglerens rolle alene været at formidle salget af en fast ejendom for sælger. De obligatoriske arbejdsopgaver der er forbundet hermed er dem, som er at betegne som ejendomsmæglerens kerneydelser. Det drejer sig navnlig om indhentelse af oplysninger om ejendommen, værdiansættelse af ejendommen, udarbejdelse af salgsoptilling, fremvisning, annoncering, forhandling med køber samt udarbejdelse af købsaftale.

Ejendomsmæglerens arbejdsområde har i nyere tid været kendetegnet ved en betydelig udvidelse i forhold til det traditionelle mæglerområde. Ejendomsmægleren har et naturligt ønske om at kunne tilbyde kunderne en bredere rådgivning i form af tværgående løsninger, herunder såvel økonomiske som juridiske, til opfyldelse af kundernes behov³⁵. Det ses således ofte, at ejendomsmæglerens ydelse tillige indeholder juridisk rådgivning, navnlig i form af udarbejdelse af skøder og berigtigelse af handler³⁶.

Udviklingen beskrevet ovenfor har betydet, at mange ejendomsmæglere i dag varetager en noget bredere rådgivningsfunktion end den oprindelige mæglerrolle var tilsigtet, hvorfor den bredere betegnelse, "boligrådgiver", i mange tilfælde ville være mere sigende. Denne *brancheglidning* har medført en øget konkurrence med blandt andet advokatbranchen. Udgangspunkt i forbindelse med brancheglidning er, at den, som påtager sig en arbejdsopgave, der kræver en særlig faglig ekspertise, uagtet om personen rent faktisk er i besiddelse af denne faglige ekspertise, skal bedømmes ud fra den ansvarsnorm, der gælder for det pågældende område. Dersom ejendomsmægleren begiver sig ud i at rådgive om juridiske forhold, må han således bedømmes efter den ansvarsnorm, som en advokat ville være blevet bedømt efter. Professionsansvaret kan i disse tilfælde sige at være *funktionsbestemt*³⁷.

³⁵ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder, 2. udgave, s. 25

³⁶ *Halling-Overgaard og Mehl*: Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, s. 15

³⁷ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder, 2. udgave, s. 26

Ejendomsmægleransvaret skiller sig ud som professionsansvar ved at være et klassisk trepartsforhold, idet der både er en køber, en sælger og en mellemmand i form af ejendomsmægleren. LOFE regulerer således ikke blot forholdet mellem ejendomsmægleren og sælger, men også forholdet mellem ejendomsmægleren og køber. Forholdet mellem ejendomsmægleren og sælgeren vil i langt de fleste tilfælde være baseret på en formidlingsaftale. Omvendt vil køber sjældent have nogen kontraktuel relation til ejendomsmægleren, selvom relationen, som følge af ejendomsmæglerens lovbundne pligter over for køber, på nogle områder vil være kontraktlignende.

Ejendomsmæglerens ansvar over for sælger vil i næsten alle tilfælde udspringe af den indgåede formidlingsaftale, hvorfor et sådant ansvar vil være et spørgsmål om erstatning i kontrakt. Det kan i den konkrete situation være have betydning, om professionsansvaret kategoriseres som et ansvar i eller uden for kontrakt. Om det er kontrakt- eller deliktreglerne der anvendes, kan således have betydning for den målestok den leverede ydelse skal vurderes efter, ligesom det også kan have betydning for spørgsmål vedrørende eksempelvis bevisbyrde, ansvarsbegrænsninger og tabsopgørelsen³⁸.

Ansvarsbedømmelsen for ejendomsmæglere er ikke anderledes, end hvad der gælder for andre professionelle erhvervsudøvere. Ejendomsmæglerens adfærd vil således blive sammenlignet med, hvordan den almindeligt gode ejendomsmægler ville have ageret i en tilsvarende situation.

2.2.3. God skik reglernes betydning for ansvarsnormen ved professionsansvar

Oprindeligt var culpareglen i højere grad et psykologisk kriterium, hvorefter der, rent subjektivt, skulle kunne påvises skyld hos skadevoldere³⁹. Som anført i afsnit 2.1.1.2. er culpareglen i de senere år blevet objektiveret, således at culpaansvaret statueres ud fra, om skadevolders handling ud fra en objektiv målestok er at anse som uforsvarlig.

Særligt for professionsansvarets vedkommende har denne udvikling af culpareglen betydning. Når det skal vurderes, om skadevolder objektivt set har handlet uforsvarligt, er det naturligvis nødvendigt at fastlægge, hvad en forsvarlig adfærd i den pågældende situation havde været. I denne henseende

³⁸ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder, 2. udgave, s. 28

³⁹ *Ibid.*: s. 32

er fastlæggelsen af branchenormer på et givent område ganske afgørende i henhold til at vurdere, om der objektivt er handlet uforsvarligt.

I første omgang er det derfor nødvendigt at gøre sig klart, om der rent faktisk er fastlagt nogle branchenormer på det respektive område. Herefter skal skadevolders adfærd sammenholdes med branchenormen. Er branchenormen overtrådt, vil dette som udgangspunkt være tilstrækkeligt til at statuere et ansvarsgrundlag. Omvendt er ageren i overensstemmelse med en fastlagt branchenorm ikke altid ensbetydende med, at skadevolder er ansvarsfri⁴⁰. Der kan således forekomme situationer, hvor den fastlagte branchenorm ikke sikrer en tilstrækkelig høj kvalitet, hvorefter domstolene som konsekvens heraf alligevel vil statuere et ansvarsgrundlag⁴¹.

God skik-regler og etiske regelsæt ses efterhånden på en række forskellige professionsområder, og flere steder har disse manifesteret sig i faktiske lovbestemmelser. Ordlyden af disse branchenormer indikerer, at der er tale om andet end en egentlig juridisk forsvarlighedsvurdering. En handling, der juridisk set ikke er uforsvarlig, kan således godt være uetisk eller i strid med, hvad der er god skik på området. Selvom reglerne isoleret set må siges at være væsensforskellige fra den juridiske forsvarlighedsvurdering, udgør disse alligevel et vigtigt supplement til netop denne vurdering. Baggrunden herfor er den stigende grad af specialisering i samfundet, og som afledt konsekvens heraf; domstolenes stigende behov for sagkyndig bistand i forhold til, hvilke branchenormer der er gældende inden for de respektive professionsområder. Når domstolene skal vurdere, hvilken adfærd der inden for den enkelte profession skal kunne statuere et ansvarsgrundlag, må den mest relevante referenceramme alt andet lige være de regelsæt, som branchen selv har opstillet. Ofte vil den juridiske forsvarlighedsvurdering og vurderingen af, om de på området herskende branchenormer er overtrådt derfor uundgåeligt flyde sammen.

Selvom en overtrædelse af god skik-reglerne på et givent område som udgangspunkt er tilstrækkeligt til at antage, at der er handlet ansvarspådragende, er det ikke muligt at opstille en generel regel om, at en overtrædelse af disse i alle tilfælde medfører, at der er foreligget et ansvarsgrundlag. Det antages dog, at anvendelsen af god skik-regler i den juridiske forsvarlighedsvurdering medfører en strengere

⁴⁰ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder, 2. udgave, s. 33.

⁴¹ *Ibid.*

ansvarsvurdering, som går videre end den almindelige skærpelse af culpaansvaret⁴². Baggrunden herfor må nødvendigvis være den, at der med rette kan stilles højere krav til den professionelle aktør, der er underlagt nogle konstaterbare objektive krav til sin gerning, modsat de tilfælde hvor rammerne for arbejdets udførelse er sværere at definere som følge af manglende fastlagte standarder.

2.2.4. Klagenævnet for Ejendomsformidling og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

“Hovedloven” for ejendomsmæglerens virke er LOFE, som opstiller en række regler for udøvelsen af ejendomsmæglervirksomhed. Foruden søgsmål ved domstolene sanktioneres lovens regler gennem to forskellige klagenævn, jf. straks nedenfor. Kendelser afsagt ved de nedenfor omtalte klagenævn kan indbringes for domstolene.

2.2.4.1. Klagenævnet for Ejendomsformidling

Klagenævnet for Ejendomsformidling (herefter “Klagenævnet”) er et privat klagenævn, som er godkendt af Forbrugerklagenævnet til at behandle klager fra forbrugere over statsautoriserede ejendomsmæglere og andre mellemmand, der beskæftiger sig med ejendomsformidling⁴³. Nævnet behandler således alene forbrugerklager.

Klagenævnet er underlagt lov nr. 524 af 29. april 2015 om alternativ tvistbilæggelse i forbindelse med forbrugerklager, og organisationerne bag nævnet er Dansk Ejendomsmæglerforeningen, Forbrugerrådet Tænk og Grundejernes Landsorganisation.

Klagenævnet kan tage stilling til samtlige omstændigheder i forholdet mellem ejendomsmægler og forbrugeren, herunder god ejendomsmæglerskik, og har i den forbindelse kompetence til at afsige kendelser vedrørende erstatningsretlige spørgsmål. Klagenævnet har dog mulighed for at afvise sager, hvis klagen er uegnet til nævnsbehandling. Det drejer sig navnlig om de tilfælde, hvor sagen er af principiel karakter eller ikke kan blive behørigt oplyst i forbindelse med nævnets behandling. Opstår der eksempelvis uenighed mellem parterne om, hvorvidt ejendomsmægleren har begået fejl i henhold

⁴² Gomard: Moderne Erstatningsret, s. 45

⁴³ Halling-Overgaard og Mehl: Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, s. 32

til værdiansættelsen af ejendommen, vil en afgørelse af sagen kræve afholdelse af syn og skøn, hvorfor Klagenævnet vil afvise sagen⁴⁴.

2.2.4.2. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere (herefter “Disciplinærnævnet”) kompetence og organisation er reguleret i LOFE kapitel 7 og Bekendtgørelse 2014-11-27 nr. 1258 om Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet er et uafhængigt klagenævn og udgør et supplement til Klagenævnet⁴⁵.

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmæglere vedrørende disciplinære forhold. Det er alene godkendte ejendomsmæglere i henhold til LOFE § 6, der kan indbringes for Disciplinærnævnet, jf. LOFE § 52, stk. 1.

Disciplinærnævnets primære opgave er at påse, om en ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Er dette tilfældet, har Disciplinærnævnet kompetence til at tildele advarsler, udstede bøder samt begrænse eller frakende retten til udøvelse af ejendomsmæglervirksomhed, jf. LOFE § 53, stk. 1 og 2. Disciplinærnævnet har ikke kompetence til at behandle klager om kollegiale sager og klager om spørgsmål vedrørende erstatning, godtgørelse eller vederlag.

⁴⁴ *Halling-Overgaard og Mehl*: Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, s. 34f.

⁴⁵ *Dreyer og Simiab*: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 205

3. Lov om formidling af fast ejendom

Det fremgår af lovforslaget til loven, at formålet med loven er at bidrage til gennemsigtighed, effektivitet, sikkerhed og tryghed for forbrugerne i forbindelse med ejendomshandel⁴⁶.

Foruden LOFE er ejendomsmæglererhvervet omfattet af den generelle erhvervsregulerende og forbrugerbeskyttende lovgivning, navnlig konkurrenceloven, markedsføringsloven og aftaleloven. Reglerne i LOFE supplerer således de generelle love på de områder, hvor der i LOFE er fastsat særlige bestemmelser. I tilfælde af at en bestemmelse i LOFE strider mod en lovbestemmelse i en anden lov, vil den specielle regulering i LOFE have forrang for den generelle lovgivning som følge af *lex specialis-princippet*⁴⁷. Eksempelvis træder vederlagsreglerne i LOFE således forud for markedsføringslovens regler⁴⁸.

3.1. Lovens historik og udvikling

Forgængeren for LOFE, omsætningsloven, trådte i kraft den 1. januar 1994. Loven var resultatet af et omfattende udvalgsarbejde, som kastede to betænkninger af sig⁴⁹. Loven gjorde op med den dagældende ejendomsmæglerlovgivning ved at træde i stedet for lov om ejendomsmæglere⁵⁰ og næringsloven⁵¹.

Formålet med omsætningsloven var allerede dengang at sikre forbrugerne gennemsigtighed, valgfrihed, sikkerhed og effektivitet i forbindelse med omsætning af fast ejendom⁵². Overordnet set skulle dette ske ved en skærpelse af de krav, der kunne stilles til den professionelle i forbindelse med dennes udbud, formidling og rådgivning af forbrugere i forbindelse med køb eller salg af fast ejendom.

⁴⁶ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 11

⁴⁷ *Munk-Hansen*: Retsvidenskabsteori, s. 296

⁴⁸ *Erhvervsstyrelsen*: Analyse af dele af lov om omsætning af fast ejendom, s. 75

⁴⁹ Betænkning nr. 1231/1992; Betænkning nr. 1241/1992

⁵⁰ Lovbekendtgørelse nr. 182 af 25. marts 1988

⁵¹ Lovbekendtgørelse nr. 185 25. marts 1988

⁵² Folketingstidende 1992-93, tillæg A, L 225 som fremsat, sp. 7723

Siden omsætningslovens ikrafttræden i 1994 er der sket flere ændringer heraf, hvilket har medført en mere omfattende og detaljeret regulering med det formål at øge forbrugerbeskyttelsen⁵³. De mest vidtgående ændringer skete i 1999, 2005 og 2006.

På baggrund af regeringens øgede fokus på det konkurrencepolitiske område i 2012, anmodede Erhvervs- og vækstministeren Erhvervsstyrelsen om at foretage en analyse af, hvilke centrale elementer i ejendomsmæglerloven og underliggende bekendtgørelser, som det kunne være hensigtsmæssigt at revidere med fokus på en øget konkurrence, øget gennemsigtighed og en generel forenkling af reglerne. Erhvervsstyrelsen udarbejdede herefter i 2013 en analyse af fem emneområder, som de fandt særligt interessant at se på⁵⁴. På baggrund af denne analyse fremsatte Erhvervs- og vækstminister, Henrik Sass Larsen, den 26. februar 2014 et lovforslag med en række ændringer, som skulle øge forbrugerbeskyttelsen og forbrugerinformationen på området, lette erhvervet for administrative byrder, øge konkurrencen samt skabe mulighed for et mere effektivt boligmarked⁵⁵.

De mange ændringer siden omsætningslovens ikrafttræden medførte et behov for en grundlæggende lovteknisk revision, hvorfor lovforslaget blev fremsat som et forslag til en ny hovedlov baseret på en gennemskrivning og lovteknisk modernisering af de bestemmelser, som blev videreført fra den gældende lov. Endvidere blev lovens titel ændret til lov om formidling af fast ejendom m.v. Loven blev vedtaget den 20. maj 2014 og med ikrafttræden pr. 1. januar 2015.

De væsentligste ændringer ved LOFE er indførelse af kravet om en ansvarlig ejendomsmægler i stedet for en daglig leder, præcisering af ejendomsmæglerens rolle om sælgers repræsentant, liberalisering af vederlagsreglerne, forbud mod ejendomsmæglerens køberberigtigelse, ændrede regler om formidlingsaftalens løbetid, forbud mod formidling af finansiering samt lettelse af administrative byrder⁵⁶.

⁵³ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 10ff.

⁵⁴ Analyse af dele af lov om omsætning af fast ejendom, s. 7

⁵⁵ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 10

⁵⁶ *Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer*, s. 5

3.2. God ejendomsmæglerskik

Som anført i afsnit 2.2.1.2 yder fastlagte branchenormer et væsentligt bidrag til ansvarsvurderingen inden for professionsansvar. I forbindelse med ejendomsmæglerens ansvar har de fastlagte branchenormer manifesteret sig i egentlige lovbestemmelser om god ejendomsmæglerskik, jf. LOFE §§ 24-26. § 24, stk. 1 lyder som følger:

“En ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.”

Bestemmelserne i §§ 24-26 havde ved indførelsen af LOFE ikke karakter af egentlige nyskabelser, idet disse blot var en opsamling og en delvis omskrivning af de bestemmelser i omsætningsloven, som relaterede sig til god skik på området⁵⁷. Nyt var det til gengæld, at god skik-bestemmelserne nu blev samlet under et fælles afsnit med titlen “God ejendomsmæglerskik” og endnu vigtigere, at retsnormen, god ejendomsmæglerskik, nu blev udtrykt direkte i loven, jf. § 24, stk. 1. Formålet med at samle god skik-bestemmelserne var at skabe en mere overskuelig og forståelig lovgivning⁵⁸. Baggrunden for at god ejendomsmæglerskik i omsætningsloven ikke blev udtrykt direkte i lovens bestemmelser var, at omsætningsloven skulle ses som *“et supplement til de generelle erhvervsregulerende love, herunder markedsføringsloven”*⁵⁹.

Når det i markedsføringsloven fremgik, at *“al erhvervsvirksomhed skal være i overensstemmelse med god markedsføringsskik”*, var det tanken, at dette direkte kunne overføres til ejendomsmæglerområdet, således at al ejendomsmæglervirksomhed skulle ske i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik⁶⁰. Ejendomsmæglere er til stadighed omfattet af de *erhvervsregulerende love* omtalt ovenfor, herunder markedsføringsloven. Formålet med at god ejendomsmæglerskik i LOFE skulle komme til udtryk direkte i loven var, at sikre at *“ejendomsmægleren efterlever en mere specifik standard ved udøvelsen af erhvervet”*⁶¹.

⁵⁷ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 31

⁵⁸ Ibid.

⁵⁹ Folketingstidende 1992-93, tillæg A, L 225 som fremsat, sp. 7742

⁶⁰ Ibid.

⁶¹ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 32

For så vidt angår det reelle indhold af retsnormen *god ejendomsmæglerskik*, fremgår følgende af det fremsatte lovforslag til LOFE om § 24:

“Ved god ejendomsmæglerskik forstås den adfærd, som en god og omhyggelig, fagligt kompetent ejendomsmægler udviser, og som opfylder de faglige og etiske krav, der må opstilles på grundlag af lovgivningens regler om ejendomsmæglerens opgaver. Der er tale om en retsstandard, som er udtryk for den kvalitet i udøvelsen af erhvervet, der må kunne forventes i en given situation og på et givent tidspunkt”⁶².

Ud fra ovenstående er det således ikke muligt præcist at klarlægge omfanget af god ejendomsmæglerskik, selvom forarbejderne kan siges at udstikke nogle mere generelle pejlemærker for, hvad begrebet dækker over. En nærmere definition vil således være *“afhængig af den til enhver tid rådende opfattelse, således at kravet til ejendomsmægleres adfærd må tilpasses ændringer i samfundsforholdene”⁶³.*

På denne måde har man fra lovgivers side skabt en *dynamisk retsnorm*, der løbende kan tilpasses samtidens forhold. Det vil derfor ikke umiddelbart være nødvendigt at redefinere begrebet og eventuelt omskrive § 24, stk. 1, dersom nye kutymer og branchesædvaner måtte vinde indpas, idet domstolene og klagenævnene allerede skal fortolke begrebet i overensstemmelse med den *til enhver tid rådende opfattelse*.

Ovenstående måde at implementere god skik-reglerne i lovgivningen på minder på mange måder om lignende bestemmelser i lovgivningen vedrørende andre liberale erhverv, som eksempelvis retspleje-lovens § 126, stk. 1 om god advokatskik og revisorlovens § 16, stk. 1 om god revisorskik.

Når der i forbindelse med begrebet god ejendomsmæglerskik ikke fra lovgivers side er opstillet nogen entydig definition af begrebet, overlades det i videre omfang til domstolene og klagenævnene at klarlægge omfanget af de pligter og den ønskede adfærd, der følger af loven og dens forarbejder.

⁶² Ibid.

⁶³ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 32

Et eksempel herpå ses blandt andet i KFE 2019-0092. Det følger af LOFE § 24, stk. 2, at ejendomsmægleren *“skal rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser”*. Sagen omhandlede et par, der havde antaget en ejendomsmægler til at stå for salget af deres ejendom. Idet der forelå forhandlinger med en interesseret køber, havde mægleren, uden at informere sælgerne herom, indstillet annonceringen af ejendommen, ligesom han havde aflyst flere fremvisninger i forhandlingsperioden under påskud af, at det var de interesserede købere selv, der havde aflyst fremvisningerne.

Sælgerne indklagede herefter ejendomsmægleren med påstand om vederlagsreduktion som følge af, at mægleren ikke havde varetaget deres interesser og behov, men i stedet søgt det salg, der var den nemmeste løsning for ham selv. Klagenævnet fandt herefter, at den indklagede ejendomsmægler i begge tilfælde ved sin handlemåde havde *“undladt at varetage klagerens interesser”* og derfor groft havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Ejendomsmægleren blev derfor pålagt at tilbagebetale kr. 15.000 af det oprindelige salær på kr. 48.000 til sælgerne.

Ovenstående er således et eksempel på, hvordan det er de praktiske udøvere, i dette tilfælde Klagenævnet, der fastlægger omfanget af de lovbundne pligter i LOFE, herunder iagttagelsen god ejendomsmæglerskik.

3.2.1. Dansk Ejendomsmæglerforenings Kvalitetsnormer for salg af ejerboliger

Når klagenævnene og domstolene skal forholde sig til, om en given adfærd er i strid med god ejendomsmæglerskik, skal begrebet som tidligere nævnt fortolkes i overensstemmelse med den *til enhver tid rådende opfattelse*. En dommer er derfor nødt til at forholde sig til den på tidspunktet gældende praksis på ejendomsmæglerområdet. Da den enkelte dommer som udgangspunkt ikke kan forventes at være specialist inden for området, kan der derfor siges at være et behov for sagkyndig bistand, jf. også herom i afsnit 2.2.1.2. Denne *sagkyndige bistand* kan findes i de retningslinjer, som er udstukket af branchen selv.

DE's Kvalitetsnormer fastlægger således nogle retningslinjer for foreningens medlemmer i forbindelse med udøvelsen hvervet som ejendomsmægler. Kvalitetsnormerne opdateres løbende, og da langt størstedelen af alle ejendomsmæglere i Danmark er medlemmer foreningen, har disse kvalitets-

normer en stor betydning i forhold til at identificere nye branchesædvaner. En ændring i kvalitetsnormerne vil således medføre en ændret adfærd hos størstedelen af de udøvende ejendomsmæglere. En ændret adfærd hos størstedelen af ejendomsmæglerne vil herefter betyde, at der sker en ændring i branchesædvanen, hvilket modificerer opfattelsen af, hvad der er omfattet af begrebet god ejendomsmægleriskik, herunder om der er handlet ansvarspådragende i tilfælde af, at der kan påvises et tab.

DE har således, gennem deres adfærdsregulerende kvalitetsnormer, en stor betydning for den ansvarsnorm, som domstolene og klagenævnene skal anlægge i forbindelse med vurderingen af, om et givent forhold kan karakteriseres som ansvarspådragende.

3.3. Formidlingsaftalen

Det følger af LOFE § 24, stk. 1, at en ejendomsmægler blandt andet skal *“virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren”*. Aftalegrundlaget mellem sælgeren og ejendomsmægleren er den formidlingsaftale, som ejendomsmægleren udarbejder forinden påbegyndelse af salgsoptionen.

Kravene til indholdet af formidlingsaftalen er anført i LOFE § 29, stk. 1 samt § 2, stk. 1 i Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom⁶⁴ (herefter “formidlingsbekendtgørelsen”).

Det fremgår af LOFE § 29, stk. 1, at *“en aftale om et formidlingsopdrag skal være skriftlig og underskrevet af parterne. Aftalen skal indeholde oplysning om 1) den ansvarlige ejendomsmægler, jf. § 28, stk. 1, og 2) vederlagets størrelse eller beregningsprincipperne herfor”*.

I formidlingsbekendtgørelsens § 2, stk. 1 er der opstillet nogle yderligere krav til formidlingsaftalens indhold. Det fremgår heraf at, formidlingsaftalen endvidere skal indeholde oplysning om *“..., 2) ejendomsmæglerens værdiansættelse af ejendommen samt den aftalte skønnede kontantpris (udbudsprisen), jf. lovens § 37, stk. 1, nr. 1, og § 41, stk. 1, ...”*

Formidlingsbekendtgørelsens § 2, stk. 1 er en ændring af den tidligere § 6, stk. 1 og 2 i Bekendtgørelse 2006-06-22 nr. 695 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (herefter

⁶⁴ Bekendtgørelse nr. 1230 af 21/11/2014

“omsætningsbekendtgørelsen”). Det fremgik omsætningsbekendtgørelsens § 6, stk. 2, nr. 2, at formidlingsaftalen skulle oplyse om den skønnede kontantpris. Kravet i formidlingsbekendtgørelsens § 2, stk. 1, nr. 2 om, at ejendomsmæglerens værdiansættelse tillige skal fremgå af formidlingsaftalen er således nyt, da der tidligere blot skulle oplyses om den skønnede kontantpris (udbudsprisen). Ændringen af den tidligere omsætningsbekendtgørelses § 6, stk. 2, nr. 2 har således medvirket, at det tydeligt vil fremgå af formidlingsaftalen, såfremt værdiansættelsen afviger fra den fastsatte udbudspris.

Ejendomsmæglerens værdiansættelse er et vilkår i formidlingsaftalen, der kan danne grundlag for sælgerens eventuelle krav mod ejendomsmægleren, jf. LOFE § 47, 3. pkt. Kravet om at både udbudsprisen og værdiansættelsen skal fremgå af formidlingsaftalen har formentlig betydet, at man har undgået en lang række sager vedrørende ejendomsmæglerens ansvar for forkert værdiansættelse. En forbruger bekræfter således med sin underskrift at være bekendt med både udbudsprisen og værdiansættelsen samt en eventuel forskel på disse⁶⁵.

En sælger af en fast ejendom vil ofte forsøge at undgå, at udbudsprisen er for lav, da udbudsprisen danner grundlag for den endelige salgspris. I **KFE 2015-0002** havde ejendomsmægleren værdiansat ejendommen til kr. 1.645.000. Ejendomsmægleren i nærværende sag havde anført, at det var et krav fra sælgerens side, at ejendommen skulle udbydes til kr. 1.645.000, hvorfor ejendomsmægleren havde fastsat værdiansættelsen herefter. Af præmisserne til kendelsen fremgår følgende:

“At klager eventuelt har haft krav til udbudsprisens størrelse, er således ikke et kriterium, der kan indgå i indklagedes værdiansættelse, hvorfor nævnet udtaler kritik af indklagede i den forbindelse. Derimod kunne indklagede have angivet en eventuelt afvigende udbudspris”.

Klagenævnet kritiserede ejendomsmægleren, idet denne burde have angivet sin personlige værdiansættelse i formidlingsaftalen, såfremt værdiansættelsen afveg fra udbudsprisen. Kendelsen er således et udtryk for, at ejendomsmægleren i henhold til formidlingsbekendtgørelsens § 2, stk. 1, nr. 2 nu har pligt til at angive værdiansættelsen i formidlingsaftalen, ligesom ejendomsmæglerens ansvar for en forkert værdiansættelse vil tage udgangspunkt i denne værdiansættelse og dermed ikke udbudsprisen.

⁶⁵ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 108f.

sen. Det er derfor afgørende, at det tydeligt fremgår af formidlingsaftalen, såfremt ejendommen udbydes til en anden pris end ejendomsmæglerens værdiansættelse. Klagenævnet skønnede dog, at spørgsmålet om ejendomsmæglerens ansvar i forbindelse med fejlagtig værdiansættelse var uegnet til nævnsbehandling, da dette krævede afholdelse af syn og skøn, hvorfor klagenævnet måtte afvise at tage stilling hertil.

3.4. Ejendomsmæglerens værdiansættelse

Værdiansættelsen er en af hovedopgaverne for en ejendomsmægler i forbindelse med udøvelsen af sit hverv, idet der skal foretages en vurdering af, hvad ejendommen vil kunne sælges for. Forinden indgåelse af formidlingsaftalen mellem ejendomsmægleren og sælgeren, vil ejendomsmægleren således foretage en vurdering af ejendommen med henblik på at fastsætte en skønnet kontantpris⁶⁶. LOFE § 27, stk. 1 opstiller de faktorer, der skal indgå i ejendomsmæglerens vurdering af ejendommen, hvoraf følgende fremgår:

“Ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på salg skal ejendomsmægleren angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Ejendomsmægleren skal herved tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.”

På baggrund af forbrugerens krav om en rimelig godtgørelse, i medfør af LOFE § 47, 3. pkt., er det således vigtigt for ejendomsmægleren at tage hensyn til de faktorer, som fremgår af LOFE § 27, stk. 1.

Ved inddragelse af markedsforholdene skal værdien ansættes under hensyntagen til lokale markedsforhold, hvorfor ejendomsmægleren skal sikre sig at have det nødvendige lokalkendskab. Ejendomsmægleren skal endvidere inddrage sit kendskab til udviklingen i renteniveauet, skattemæssige fradragsmuligheder, belåningsmuligheder samt efterspørgslen på den type ejendom, der udbydes til salg⁶⁷.

⁶⁶ Halling-Overgaard og Mehl: Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, s. 78

⁶⁷ Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer for salg af ejerboliger, pkt. B1 vedrørende værdiansættelse

Ejendommens beliggenhed er naturligvis en af de væsentligste faktorer ved værdiansættelsen, da denne i høj grad har indflydelse på, hvilken pris ejendomme bliver handlet til. Ejendomsmæglerens lokalkendskab vil i denne henseende være afgørende for en korrekt værdiansættelse, da en lokal ejendomsmægler vil have bedre forudsætninger for at kende til en konkret beliggenheds attraktivitet sammenlignet med andre områder i lokalområdet. I henhold til ejendommens indretning vil ejendomsmægleren skulle se på konstellationen mellem beliggenheden og ejendommstypen⁶⁸.

Der vil sjældent foreligge en tilstandsrapport på tidspunktet for ejendomsmæglerens værdiansættelse, hvorfor ejendomsmægleren efter bedste evne må vurdere bygningens alder og tilstand. Sælger skal samtidig vejledes om, at nye forhold, som erfares i forbindelse med tilstandsrapport, elinstallationsrapport og energimærkning kan have indflydelse på værdiansættelsen⁶⁹. Ejendomsmægleren skal således foretage en vurdering af ejendommen ud fra de oplysninger, han er i besiddelse af, og som har relevans for værdiansættelsen⁷⁰.

En inddragelse af bygningens alder og tilstand forudsætter nødvendigvis en besigtigelse af ejendommen. Disciplinærnævnet afsagde den 17. maj 2011 kendelsen **DFE 103-2009** vedrørende en ejendomsmægler, som havde værdiansat en ejendom uden selv at have besigtiget denne. Disciplinærnævnet udtalte i denne forbindelse, at *“Nævnet finder det særdeles kritisabelt og i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede har foretaget en vurdering af ejendommen uden forinden at have besigtiget den”*. Som følge af den manglende besigtigelse af ejendommen samt en overtrædelse af lov om skifte af dødsboer, blev ejendomsmægleren tildelt en bøde på kr. 40.000. Kendelsen er et eksempel på, hvordan Disciplinærnævnet fastlægger omfanget af god ejendomsmæglerskik. I dette tilfælde statuerede Disciplinærnævnet således, at en værdiansættelse af en ejendom uden forudgående besigtigelse er i strid med god ejendomsmæglerskik. Modsat udtalte Disciplinærnævnet i DFE 201-2012, at *“Nævnet finder ikke, at der er en pligt til at besigtige en ejendom, før den vurderes. Forbrugeren har imidlertid nok en forventning om dette, og man bør derfor tydeligt gøre opmærksom på, at besigtigelse ikke finder sted”*. Disciplinærnævnet udtalte i denne forbindelse, at det hverken fremgik af den dagældende lov eller dennes forarbejder, hvorvidt der skal skulle fysisk besigtigelse af en

⁶⁸ Halling-Overgaard og Mehl: Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, s. 78

⁶⁹ Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer for salg af ejerboliger, pkt. B1 vedrørende værdiansættelse

⁷⁰ Halling-Overgaard og Mehl: Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, s. 80

ejendom, før ejendommen vurderes. Nævnet fandt dog, på baggrund af at den manglende besigtigelse ikke fremgik tydeligt, at ejendomsmægleren havde overtrådt god ejendomsmæglerskik.

I forarbejderne til LOFE er det anført, at det som udgangspunkt må antages at være i strid med god ejendomsmæglerskik, såfremt ejendomsmægleren ikke foretager en fysisk besigtigelse af ejendommen, hvorefter der henvises til førstnævnte kendelse fra 2011⁷¹. Det fremgår endvidere af DE's kvalitetsnormer for salg af ejerboliger, pkt. B1 "*at boligens værdi fastlægges ved en fysisk besigtigelse*" (vores understregning) under hensyntagen til de ovennævnte faktorer. Det kan således udledes, at det klare udgangspunkt er, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, såfremt ejendomsmægleren ikke foretager en fysisk besigtigelse af ejendommen.

Det fremgår endvidere af DE's kvalitetsnormer for salg af ejerboliger, pkt. B1, at ejendomsmægleren endvidere skal tage hensyn til ejendomstypen og dens materialer, beskatningsregler, forventet salgsperiode for ejendommen samt andre relevante forhold. Disse retningslinjer fremgår ikke af LOFE § 27, stk. 1, men er med til at fastlægge omfanget af god ejendomsmæglerskik, jf. afsnit 3.2.1.

3.5. Ejendomsmæglerens "erstatningsansvar"

Begår ejendomsmægleren fejl og forsømmelse i forbindelse med sit virke, vil han som udgangspunkt være erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige erstatningsregler, dersom betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt. Dette var tidligere udtrykt direkte i omsætningslovens § 24, stk. 1, 1. pkt.: "*Lider forbrugeren tab som følge af, at formidleren tilsidesætter sine pligter efter loven eller aftalen, har forbrugeren ret til erstatning efter dansk rets almindelige regler*". Bestemmelsen blev efterfølgende fjernet ved indførelsen af LOFE, idet den blot opsummerede den allerede gældende retstilstand.

Ejendomsmæglerens fejl og forsømmelser vil dog ikke altid manifestere sig i et økonomisk tab i erstatningsretlig forstand. Situationen vil således ofte være den, at forbrugeren, rent økonomisk, ikke ville have været stillet bedre, såfremt denne havde modtaget korrekt rådgivning i første omgang. Dette vil eksempelvis gøre sig gældende i det tilfælde, hvor en ejendomsmægler har forregnet sig og

⁷¹ Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, s. 33

angivet et for højt salgsprovenu. I dette tilfælde lider forbrugeren således ikke et tab, idet denne ikke havde fået et højere salgsprovenu, dersom de korrekte tal havde været oplyst fra start⁷².

I situationer som ovenstående vil forbrugeren alligevel være efterladt med følelsen af at have lidt et tab, uden at dette reelt er tilfældet i erstatningsretlig forstand. Derfor indførte man nogle særlige godtgørelsesregler i omsætningslovens § 24, stk. 2, som skulle søge at kompensere forbrugeren for dennes skuffede forventninger, jf. ovenfor. Forbrugeren skulle således være berettiget til en rimelig godtgørelse, såfremt ejendomsmægleren havde forregnet sig vedrørende salgsprovenu, ejerudgift og værdiansættelse, jf. lovens § 24, stk. 2, 1., 2. og 3. pkt.

Der var tale om en omdiskuteret bestemmelse, idet denne på flere punkter afveg fra de almindelige erstatningsregler i dansk ret. Den klare hovedregel i dansk erstatningsret er som tidligere anført, at skadelidte skal have lidt et økonomisk tab, såfremt denne skal have krav på erstatning. Skadelidte har derfor som udgangspunkt ikke krav på erstatning for skuffede forventninger, der ikke støtter sig på et løfte eller en erstatningsregel⁷³.

Godtgørelsesreglerne er baseret på den grundtanke, at en forbruger skal kunne have tillid til rigtigheden af den rådgivning, som den professionelle ejendomsmægler leverer, og kunne indrette sin økonomi herefter. Når forbrugeren herefter lider et "tab", fordi denne har indrettet sig i tillid til den professionelles rådgivning, "*bør forbrugeren have compensation for det derved opståede tab, når det professionelt tilvejebragte beslutningsgrundlag er forkert på de afgørende punkter, bestemmelsen omfatter*"⁷⁴.

Ud fra en rimelighedsbetragtning vil ejendomsmægleren da også være nærmest til at bære risikoen, idet denne, igennem prissætning og forsikring, kan fordele risikoen til "*en marginalomkostning spredt ud på et stort antal opdrag*"⁷⁵.

Formålet med at anvende udtrykket *godtgørelse* frem for *erstatning* har, ifølge forarbejderne til både omsætningsloven og LOFE, været "*at markere, at forbrugerens krav udløses uden hensyn til, om der*

⁷² Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder, 2. udgave, s. 85f.

⁷³ Andersen og Lookofsky: Lærebog i Obligationsret I, 4. udgave, s. 262

⁷⁴ KBET 1992-1241, s. 71; Folketingstidende 1992-93, tillæg A, L 225 som fremsat, sp. 7742

⁷⁵ Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, s. 46; KBET 1992-1241, s. 71

er lidt et sådant tab, som ud fra et culpasyndspunkt ville kunne forlanges erstatter”⁷⁶. Dette stemmer i øvrigt overens med bestemmelsernes egentlige sigte, som er at kompensere forbrugeren for dennes skuffede forventninger i relation til de punkter, som bestemmelserne omfatter.

Når godtgørelsesreglerne i LOFE § 47 er at finde under overskriften “Erstatningsansvar” er dette således ikke helt retvisende, idet den tilhørende bestemmelse alene vedrører godtgørelse. Som anført ovenfor, var erstatningsansvaret tidligere udtrykt direkte i omsætningslovens § 24, stk. 1, 1. pkt., hvorfor overskriften “Erstatningsansvar” i LOFE formentlig blot er et levn fra den tidligere lovgivning.

3.5.1. Forkert beregning af salgsprovenu

Ejendomsmægleren skal ved salg foretage en beregningen af salgsprovenu på grundlag af købsaftalens vilkår, jf. LOFE § 38, stk. 3. Provenuberegningen har til formål at give sælgeren et overblik over salget. Der er i forarbejderne til LOFE § 38 opstillet nogle poster, som typisk indgår i provenuberegningen⁷⁷. Det følger heraf, at sælgerens typiske eksempler på indtægter er kontant udbetaling og erlæggelse af købesummen, hvor typiske udgifter kan være udgifter til indfrielse af realkreditlån og private pantebreve, ejerskiftegebyr, ejendomsmæglerens vederlag mm. Forbrugers ret til godtgørelse i forbindelse med en forkert beregning af salgsprovenu følger af LOFE § 47, 1. pkt., der har følgende ordlyd:

“Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af provenu ved salg, jf. § 38, stk. 3, og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning”.

I U 1997.488 V havde ejendomsmægleren foretaget en provenuberegning, som på baggrund af en forkert angivelse af en obligationskurs var beregnet kr. 28.933,24 højere, end det skulle have været. Af landsrettens præmisser fremgår, at *”Folketinget har fundet det af helt afgørende betydning, at forbrugerne kan indrette sig i tillid til rigtigheden af professionelle ejendomsformidlers værdian-*

⁷⁶ Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, s. 46; KBET 1992-1241, s. 22

⁷⁷ Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, s. 41

sættelse og beregning af salgsprovenu og ejerudgift”. På denne baggrund udtalte landsretten, at bestemmelsen på denne baggrund måtte *“forstås således, at den pålægger ejendomsformidleren et objektivt ansvar for, at en provenuberegning er korrekt og, hvis det – uanset grunden hertil – ikke er tilfældet, at godtgøre forbrugeren forskellen mellem det beregnede provenu og et korrekt beregnet provenu”*. Som følge heraf, samt den omstændighed at forbrugeren var i god tro, fandt landsretten, at forbrugeren havde krav på godtgørelse for dennes skuffede forventninger. Godtgørelsen blev fastsat til kr. 28.933,24, som udgjorde forskellen mellem den forkerte angivelse af obligationskursen og den rigtige kurs. Forbrugeren har således ret til godtgørelse af den eksakte forskel mellem den forkerte og den korrekte beregning, hvilket adskiller sig fra LOFE § 47, 2. og 3. pkt., hvorefter forbrugeren alene har ret til en “rimelig” godtgørelse.

I sagen **KFE 10300101** af den 4. december 2003 blev ejendomsmægleren frifundet af Klagenævnet i en sag om fejl i provenuberegningen. Ejendomsmægleren havde i denne sag udarbejdet en provenuberegning, hvori det var anført, at et eksisterende lån kunne indfries ved erlæggelse af opkøbte obligationer. Ved en sådan indfrielse skulle der ikke betales differencerenter, hvorfor et beløb til differencerenterne ikke var medregnet. Klager valgte efterfølgende at straks indfri lånet, da kursudviklingen på obligationerne havde bevirket, at det på indfrielsestidspunktet bedre kunne betale sig at indfri lånet på denne måde, hvorefter klager skulle betale differencerenter for kr. 6.428,86. Klagenævnet frifandt ejendomsmægleren med den begrundelse, at der ikke var sket en egentlig fejl i provenuberegningen, da mægleren havde taget udgangspunkt i en obligationsindfrielse, hvilket også var en mulighed. Ejendomsmægleren kunne have foretaget en mere fyldestgørende provenuberegning, men Klagenævnet fandt altså ikke, at dette forhold var omfattet af § 47, 1. pkt., hvorfor forbrugeren ikke havde ret til godtgørelse.

Det kan udledes af U 1997.488 V, at ejendomsmægleren er pålagt objektivt ansvar i henhold til LOFE § 47, 1. pkt. for forkert provenuberegning i forbindelse med salg, hvorefter ejendomsmægleren pålægges at godtgøre sælgeren forskelsbeløbet⁷⁸. Kendelsen af 4. december 2003 underbygger, at forbrugeren har alene ret til godtgørelse, såfremt selve provenuberegning har været “til skade for forbrugeren”. Beregningen skal således have givet forbrugeren et for optimistisk billede af den økonomiske situation, idet det faktiske salgsprovenu ender med at blive lavere, end det beregnede. Det er

⁷⁸ jf. også U 1987.838 V, U 1990.405 V og U 1990.692 V

derfor ikke tilstrækkeligt, såfremt ejendomsmæglerens fejl alene består i, at der kunne have været anvendt en mere grundig beregningsmetode.

3.5.2. Forkert beregning af ejerudgift

Ejendomsmægleren skal efter formidlingsaftalens indgåelse udarbejde en specificeret salgsopstilling, som skal blandt andet indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen, herunder oplysning om ejerudgifter, jf. LOFE § 39, stk. 1. Ved den årlige ejerudgift forstås de samlede årlige udgifter forbundet med at eje ejendommen beregnet på grundlag af foreliggende oplysninger om ejendomsskat, ejendomsforsikring, gæld uden for købesummen, som overtages af køber, fællesudgifter m.v.⁷⁹. Forbrugerens ret til godtgørelse i forbindelse med en forkert beregning af ejerudgift følger af LOFE § 47, 2. pkt., der har følgende ordlyd:

“Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jf. § 39, stk. 1, og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning”.

LOFE § 47, 2. pkt. giver forbrugeren mulighed for en godtgørelse på baggrund af ejendomsmæglerens forkerte beregning af ejerudgiften. Bestemmelsen har til formål at beskytte køber, dersom ejerudgiften er beregnet til et for lavt beløb og dermed *til skade* for køberen. Det fremgår af forarbejderne til bestemmelsen, at formålet har været at kompensere køberen ”i rimeligt omfang under hensyn til indrettelsesbetragtningen og omdisponeringsmulighederne”⁸⁰. Køberen vil i disse tilfælde have en forventning om at blive stillet økonomisk bedre, end det er tilfældet på baggrund af den fejlagtige beregning. Der vil dog ikke være lidt et tab i traditionel forstand, idet køberen ikke ville være blevet stillet bedre økonomisk, dersom han havde fået den korrekte beregning stillet til rådighed i første omgang. Bestemmelsen kompenserer således køberen for dennes skuffede forventninger, og udgør dermed køberens mulighed for at blive stillet økonomisk som om, at der skal betales den ejerudgift, som er angivet i salgsopstillingen.

⁷⁹ Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, s. 42

⁸⁰ Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, s. 46; Folketingstidende 1992-93, tillæg B, L 225
Betænkning over forslag til lov om omsætning af fast ejendom, sp. 1948

Godtgørelsen af forskellen ved ejerudgiften fastsættes skønsmæssigt, således at “*godtgørelsen ikke giver køberen mulighed for til evig tid at blive boende til den rigtige udgift*”⁸¹. I sagen **U 2002.763 H** glemte ejendomsmægleren i købsaftalen og salgsoptillingen at medtage en udgift til grundskyld til kommunen på 6.813 kr. årligt. Ejendomsmæglerens forsikringsselskab havde udbetalt en erstatning, der var beregnet på grundlag af en kapitaliseringsfaktor på 6, som udgjorde fast praksis på området. Højesteret udtalte i denne forbindelse, at der siden 1981, hvor en højesteretsdom havde fastlagt principperne for erstatningsudmåling, var sket en betydelig nedgang i renteniveauet, hvorfor kapitaliseringsfaktoren burde være 10. Højesteret forhøjede herefter erstatningen fra ca. kr. 40.000 til kr. 65.000. Fast praksis på området har efterfølgende beregnet godtgørelsen ud fra en kapitaliseringsfaktor på 10⁸².

Godtgørelsen for forkert beregning af ejerudgift adskiller sig således fra godtgørelsen for forkert beregning af salgsprovenu i LOFE § 47, 1. pkt., idet forbrugeren alene har ret til en *rimelig* godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning af ejerudgiften. Baggrunden for dette må findes i, at der ved forkert beregning af salgsprovenu er tale om, at forbrugers ”*skade*” er enkeltstående, modsat forkert beregning af ejerudgift, hvor *skaden* påføres forbrugeren løbende i al den tid som denne er ejer af ejendommen.

3.5.3. Karakteren af ansvaret i LOFE § 47, 1. og 2. pkt.

Det er af flere juridiske forfattere beskrevet, hvordan der ved § 24, stk. 2 i omsætningsloven blev indført et objektivt ansvar for ejendomsmægleren i relation til ejendomsmæglerens forkerte beregning af salgsprovenu og ejerudgift samt ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse⁸³.

Det fremgår da også af forarbejderne til LOFE, at “*Ejendomsmægleren skal yde godtgørelse på objektivt grundlag for forkert provenuberegning eller forkert beregning af ejerudgift, uanset om fejlen kan bebrejdes ejendomsmægleren eller ej*”⁸⁴.

⁸¹ Ibid.

⁸² jf. blandt andet KFE J.nr. 2016-0170 og KFE J.nr. 2015-0027

⁸³ *Stolt*: Lov om omsætning af fast ejendom med kommentarer, s. 302; *Dreyer og Simiab*: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 172

⁸⁴ Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, s. 46

I relation til ejendomsmæglerens forkerte udregning af salgsprovenu eller ejerudgift foreligger der da heller ikke den store tvivl om, at ejendomsmægleren hæfter for disse fejl på et objektivet grundlag. Det er i disse situationer ganske uproblematisk, rent objektivet, at konstatere om der foreligger en forkert beregning til skade for forbrugeren eller ej, hvorefter det reelle tvistpunkt vil være, om forbrugeren har været i god tro i forbindelse med beregningsfejlen.

Ved ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse er det ikke blot tilstrækkeligt, at denne er fejlagtig førend forbrugeren er berettiget til en godtgørelse. Værdiansættelse skal således afvige "*væsentligt fra en korrekt værdiansættelse*".

Hvorvidt der i forbindelse med ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse i LOFE § 47, 3. pkt. reelt er tale om et objektivet ansvar søges belyst i det følgende kapitel, hvori bestemmelsen vil være genstand for en dybere analyse.

4. Ejendomsmæglerens ansvar for en fejlagtig værdiansættelse

4.1. Forbrugerens ret til godtgørelse

Som nævnt ovenfor er det af afgørende betydning, at forbrugeren kan indrette sig i tillid til den professionelle ejendomsmæglers rådgivning. Dette er i høj grad tilfældet, når der er tale om ejendomsmæglerens værdiansættelse, da denne ofte lægges til grund, når ejendommens udbudspris fastsættes. Godtgørelsesbestemmelsen i LOFE § 47, 3. pkt. vedrørende ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse har følgende ordlyd:

“Har forbrugeren i god tro handlet i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse, og afviger denne væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen”.

Det er i første omgang værd at bemærke, hvordan 3. pkt. på nogle væsentlige punkter adskiller sig fra reglerne i 1. og 2. pkt. vedrørende henholdsvis forkert beregning af salgsprovenu og forkert beregning af ejerudgift. I henhold til disse er det således et krav, at den forkerte beregning er sket *til skade for forbrugeren*, hvilket ikke fremgår af bestemmelsens 3. pkt. om fejlagtig værdiansættelse. Endvidere har forbrugeren i 2. og 3. pkt. alene krav på en *rimelig godtgørelse af forskellen*, mens det i 1. pkt. vedrørende forkert beregning af salgsprovenu er den præcise forskel, som forbrugeren kan få godtgjort. Bestemmelsen adskiller sig ydermere ved, at det i 3. pkt. er en betingelse, at der foreligger en *væsentlig* afvigelse. I henhold til 1. og 2. pkt. er det alene et krav, at der er foretaget en forkert beregning, og at forskellen på den korrekte og den forkerte beregning ikke kommer forbrugeren til gode. Det er derfor nærliggende at antage, at der i forbindelse med 3. pkt. som følge af betingelsen om en *væsentlig afvigelse* skal noget andet og mere til, førend forbrugeren kan kræve godtgørelse.

§ 47, 3. pkt. fastslår, at det er *forbrugeren*, der er berettiget til at kræve godtgørelse, såfremt betingelserne herfor er opfyldt. Når man fra lovgivers side har valgt ordet *forbrugeren* og ikke *sælgeren* eller *køberen*, må det nødvendigvis være fordi, at bestemmelsen kan påberåbes af både en køber og en sælger⁸⁵. Dette underbygges endvidere af, at man ved vedtagelsen af det endelige lovforslag til LOFE

⁸⁵ *Träff*: Køb og salg af fast ejendom, 4. udgave, s. 151; *Dreyer og Simiab*: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 185

i 2014 beholdt bestemmelsens oprindelige ordlyd og dermed ikke fandt behov for at præcisere, hvem der kunne påberåbe sig denne.

Når det i forhold til den fejlagtige værdiansættelse alene er et krav, at denne afviger *væsentligt fra en korrekt værdiansættelse*, må dette ligeledes ses som et udtryk for, at bestemmelsen finder anvendelse på en for lav såvel som en for høj værdiansættelse, dersom denne afviger væsentligt fra en korrekt værdiansættelse⁸⁶.

Ud fra bestemmelsens ordlyd kan der således opstilles fire kumulative betingelser, førend en forbruger er berettiget til godtgørelse på baggrund af en forkert værdiansættelse: 1) Den der kræver godtgørelse skal være omfattet af forbrugerbegrebet i LOFE § 4, stk. 1, nr. 2, 2) forbrugeren skal være i god tro, 3) forbrugeren skal have handlet i tillid til værdiansættelsen og 4) den foretagne værdiansættelse skal afvige væsentligt fra en korrekt værdiansættelse

Mens den første betingelse ikke giver anledning til nærmere overvejelser, er det ikke ud fra bestemmelsens ordlyd muligt at fastslå omfanget af de øvrige betingelser. Disse vil derfor være genstand for en nærmere belysning straks nedenfor.

4.1.1. God tro

God tro er et juridisk begreb, der betegner en parts undskyldelige uvidenhed om et bestemt forhold. Modsætninger hertil er ond tro, hvorefter en part kendte eller burde have kendt til et bestemt forhold.

En forbruger skal, i medfør af LOFE § 47, 3. pkt., være i god tro om ejendomsmægleren værdiansættelse for at kunne gøre et godtgørelseskrav gældende over for ejendomsmægleren. Sælgeren af en fast ejendom må således ikke være vidende om, at ejendomsmæglerens værdiansættelse er forkert. Der må endvidere ikke foreligge omstændigheder, hvorefter sælgeren burde have været vidende om dette. Der vil i disse tilfælde være tale om en konkret vurdering.

⁸⁶ *Träff*: Køb og salg af fast ejendom, 4. udgave, s. 152; *Dreyer og Simiab*: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 187, *Stolt*: Lov om omsætning af fast ejendom med kommentarer, s. 308, *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder, 2. udgave, s. 93

Det antages, at den typiske forbruger som udgangspunkt er i god tro om ejendomsmæglerens værdiansættelse, da ejendomsmægleren er den sagkyndige, som bistår forbrugeren med henblik på salg af fast ejendom⁸⁷.

I sagen **FED 1999.650 V** om fejl i provenuberegningen havde en ejendomsmægler ved en fejl ikke taget indfrielsesudgiften på kr. 120.000 med i sin provenuberegning, hvorefter sælgeren af ejendommen stævnedes ejendomsmægleren med påstand om en godtgørelse på kr. 120.000, jf. omsætningslovens § 24, stk. 2, 1. pkt. Ejendomsmægleren gjorde i den forbindelse gældende, at sælgeren ikke havde været i god tro omkring fejlen, idet den var let at konstatere, særligt under hensyn til at sælgeren blot 7 måneder forinden havde købt ejendommen og i den forbindelse oprettet et sælgerpantebrev på kr. 121.000. Byretten fandt det bevist, at sælgeren ikke havde været i god tro, hvorfor betingelserne i omsætningslovens § 24, stk. 2, 1. pkt. ikke var opfyldt. Landsretten udtalte, at appellant (sælgeren) ikke havde ført bevis for, at han ikke vidste eller burde vide, at der var en fejl i provenuberegningen, hvorfor byrettens afgørelse om at frifinde ejendomsmægleren blev stadfæstet. Ud fra landsrettens formulering om, at "appellanten" ikke havde ført bevis for dennes gode tro er det nærliggende at udlede, at landsretten mente, at forbrugeren havde bevisbyrden.

I sagen **U 2002.1075 V** havde sælgerne for nylig købt ejendommen for 1.040.000 kr., hvorefter de havde investeret omkring kr. 200.000 samt arbejdstimer i at modernisere den. Ejendomsmægleren værdiansættelse efterfølgende ejendommen til kr. 1.385.000. Sælgeren oplyste, at prisniveauet var stigende, ligesom der var tale om en standardejendom. Skønsmanden vurderede ejendommen til kr. 1.150.000. Byretten fandt herefter, at der ikke efter bevisbyrden var "*fremkommet oplysninger, hvorefter det kan anses for godtgjort, at sagsøgerne ikke har været i god tro, og sagsøgerne må derfor antages at have haft en rimelig forventning om et salg af ejendommen til den kontantpris som sagsøgte havde fastsat*". Byretten lagde således til grund, at ejendomsmægleren havde bevisbyrden for sælgers onde tro, hvilket ejendomsmægleren ikke havde løftet. Landsretten tog ikke stilling til spørgsmålet om god tro, da de fandt, at ejendomsmæglerens værdiansættelse ikke afveg væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, hvorefter ejendomsmægleren af denne grund blev frifundet. En tilsvarende

⁸⁷ Halling-Overgaard og Mehl: Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, s. 86; Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 186 samt KFE 19800201 om forkert beregning af salgsprovenu, hvor Klagenævnet fandt, at *bevisbyrden for at forbruger ikke er i god tro ligger hos mægler, som den professionelle part*

formulering som byrettens blev ligeledes anvendt af Klagenævnet i sagen KFE 2008-0105, hvorefter ejendomsmægleren ikke havde bevist sælgerens onde tro.

Landsrettens formulering i FED 1999.650 V må læses således, at landsretten ikke fandt grundlag for at tilsidesætte byrettens afgørelse, da appellantens ikke havde ført tilstrækkeligt bevis herfor. Landsrettens holdning til bevisbyrden har under alle omstændigheder ikke dannet præcedens for fremtidige afgørelser, idet såvel klagenævnet som domstolene efterfølgende har haft den opfattelse, at bevisbyrden påhviler den professionelle, jf. U 2002.1075 V og KFE 2008-0105⁸⁸.

Det kan således udledes af ovenstående praksis, at forbrugeren som det klare udgangspunkt vil være i god tro i forhold til den professionelle bistand, som modtages af ejendomsmægleren.

I relation til ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse er udgangspunktet derfor ligeledes, at forbrugeren er i god tro herom. Det påhviler herefter ejendomsmægleren at bevise forbrugers onde tro, såfremt førnævnte udgangspunkt skal fraviges. Der skal således foreligge nogle særlige omstændigheder, som bevirker, at forbrugeren “burde vide bedre” end ejendomsmægleren. Dette vil eksempelvis være tilfældet, dersom en sælger indhenter tilbud fra fem forskellige ejendomsmæglere, og den ene ejendomsmægleres værdiansættelse afviger væsentligt fra de øvrige. Antager sælgeren herefter ejendomsmægleren med den væsentligt for høje værdiansættelse, vil sælgeren således *vide bedre* end ejendomsmægleren, hvorfor ejendomsmægleren ville kunne føre bevis for, at forbrugeren ikke var i god tro vedrørende rigtigheden af værdiansættelsen.

4.1.2. Handlet i tillid til

Det er i LOFE § 47, 3. pkt. endvidere en betingelse for at kræve godtgørelse, at forbrugeren i god tro har *handlet i tillid til* rigtigheden af ejendomsmæglerens værdiansættelse.

I forarbejderne til både omsætningsloven og LOFE er der da heller ikke de store overvejelser i forhold til betingelsen. Det fremgår således alene, at der skal “*ydes en godtgørelse, hvis forbrugeren i god*

⁸⁸ jf. også KFE 19900270

tro med rimelighed har disponeret i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse foretaget af ejendomsmægleren og denne afviger væsentligt fra, hvad den burde være efter reglen i § 27”⁸⁹ (vores understregning).

Det er oplagt at se betingelsen i sammenhæng med kommentarerne i lovforslaget vedrørende beregning af salgsprovenu og ejerudgifter, hvoraf det fremgår, at *“Forbrugeren har krav på godtgørelse, hvis forbrugeren i god tro har indrettet sin økonomi i tillid til formidlerens beregning”⁹⁰*. Forbrugeren skal således i et eller andet omfang have foretaget en disposition, som på sigt kan have indflydelse på dennes økonomi. Dette betyder ikke, at en sælger nødvendigvis skal have solgt sin ejendom, førend han kan siges, at have handlet i tillid til værdiansættelsen. Det er formentlig tilstrækkeligt blot at have underskrevet formidlingsaftalen⁹¹.

Fra retspraksis kan nævnes **U 2004.1439Ø**, hvor hustruen (H) havde sagsøgt to ejendomsmæglere med påstand om erstatning, subsidær godtgørelse, idet hun gjorde gældende, at disse havde foretaget en væsentlig for lav værdiansættelse af en ejendom i forbindelse med en bodeling. Af landsrettens præmisser fremgår det, at *“H i god tro handlede i tillid til rigtigheden af de sagsøgte værdiansættelser, da hun tiltrådte bodelingsoverenskomsten”*. I dette tilfælde var det således tilstrækkeligt, at H underskrev bodelingsoverenskomsten. Denne underskrift må være at sidestille med en sælgers underskrift på en købsaftale ved et almindeligt salg. Det er i denne henseende værd at bemærke, at betingelsen nødvendigvis må behandles i sammenhæng med betingelsen om *god tro*, idet en forbruger ikke kan *handle i tillid* til en værdiansættelse, såfremt han er i ond tro omkring rigtigheden af denne.

Det er sjældent, at denne betingelse i praksis giver anledning til problemer⁹², hvorfor domstolene da heller ikke i deres præmisser har for vane at gå i dybden med denne. Dette skal formentlig ses som et udtryk for, at forbrugeren, som anført i ovenstående afsnit, som udgangspunkt er i god tro. Når dette er tilfældet, vil forbrugeren derfor også som udgangspunkt handle *i tillid til* ejendomsmæglerens værdiansættelse.

⁸⁹ Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, s. 46; Folketingstidende 1992-93, tillæg B, L 225 Betænkning over forslag til lov om omsætning af fast ejendom, sp. 1948 vedr. “§ 3”

⁹⁰ Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, s. 46

⁹¹ *Träff*: Køb og salg af fast ejendom, 4. udgave, s. 151

⁹² *Dreyer og Simiab*: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 187

Endvidere vil de situationer, der i sidste ende udmønter sig i en retssag, i langt størstedelen af tilfældene være, hvor forbrugeren rent faktisk har indrettet sin økonomi i tillid til værdiansættelsen, eksempelvis ved at udbyde sin ejendom til en pris identisk med ejendomsmæglerens værdiansættelse, og på denne baggrund være efterladt med følelsen af at have lidt et økonomisk tab.

Det er således svært at forestille sig en situation, hvor forbrugeren skulle indlede retslige skridt mod ejendomsmægleren, såfremt han end ikke har disponeret i henhold til en fejlagtig værdiansættelse. Det må eksempelvis have formodningen imod sig, at en sælger, der indhenter tilbud fra flere forskellige ejendomsmæglere, skulle rette et godtgørelseskrav mod en ejendomsmægler, som han end ikke har indgået en formidlingsaftale med. I disse tilfælde ville forbrugeren under alle omstændigheder ikke have *handlet* på baggrund af ejendomsmæglerens værdiansættelse, hvorfor forbrugeren naturligvis ikke ville kunne kræve godtgørelse efter LOFE § 47, 3. pkt.

Det kan på denne baggrund konkluderes, at der skal meget lidt til, førend betingelsen anses for at være opfyldt. Der skal således nogle ekstraordinære omstændigheder til, førend ejendomsmægleren ville kunne godtgøre, at betingelsen ikke er opfyldt. Sådanne omstændigheder vil formentlig oftest omhandle forbrugerens gode tro og altså ikke selve dispositionen.

4.1.3. Væsentlig afvigelse

I henhold til LOFE § 47, 3. pkt. er det ikke tilstrækkeligt for forbrugeren, at ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse afviger fra en korrekt værdiansættelse, idet forbrugeren alene kan kræve godtgørelse, såfremt den fejlagtige værdiansættelse afviger *væsentligt* fra en *korrekt værdiansættelse*. Væsentlighedskriteriet anvendes ofte i forskellige juridiske sammenhænge, navnlig i forbindelse med købe- og kontraktsret.

Forarbejderne til LOFE og omsætningsloven har forsøgt at definere væsentlighedskriteriet i loven, således "*At afvigelsen skal være væsentlig, vil sige, at der skal foreligge et markant værdispring i forhold til den relevante ydergrænse for det skøn, som værdiansættelsen er udtryk for*"⁹³. Forarbejderne forholder sig ikke yderligere til, hvad der kan betegnes som den *relevante ydergrænse* og et

⁹³ Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, s. 46 f.; Folketingstidende 1992-93, tillæg B, L 225 Betænkning over forslag til lov om omsætning af fast ejendom, sp. 1948

markant værdispring. Disse faktorer er relevante at belyse med henblik på at fastlægge, hvornår forbrugeren kan kræve godtgørelse som følge af, at ejendomsmæglerens værdiansættelse afviger “væsentligt” fra en korrekt værdiansættelse.

4.1.3.1. Skønnet

Når det i forarbejderne er udtrykt, at der skal foreligge et markant værdispring i forhold til den relevante ydergrænse for det *skøn*, som værdiansættelsen er udtryk for, skyldes dette, at der ved alle værdiansættelser af fast ejendom er tale om et skøn, uagtet om værdiansættelsen foretages af en af sælger antaget ejendomsmægler, eller om der er tale om et syn og skøn. Som anført i afsnit 3.4. beror ejendomsmæglerens værdiansættelse på en række forskellige faktorer. Det fremgår således af LOFE § 27, stk. 1, at ejendomsmægleren ved en værdiansættelse skal angive hvilken kontantpris ejendommen *skønnes* at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Ejendomsmægleren skal i den forbindelse tage hensyn til *markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand*. Ud fra hvad en køber i henhold til ejendomsmarkedet normalt er villig til at betale for en ejendom af den pågældende karakter, vil ejendomsmægleren således være i stand til at give sit sagkyndige bud på, hvad ejendommen vil kunne indbringe ved et salg. Da ejendomsmægleren ikke er bekendt med alle potentielle køberes præferencer og privatøkonomi, er det ikke muligt at finde en 100 % korrekt værdiansættelse. Den korrekte pris må nødvendigvis være den højeste pris, som en potentiel køber er villig til at betale, og dette vil en ejendomsmægler af naturlige årsager aldrig kunne sige med sikkerhed.

I sager om fejlagtig værdiansættelse anvendes en syn- og skønsmand for at fastlægge den “korrekte” værdiansættelse. Ydergrænsen er et udtryk for, hvor stor usikkerhed der er forbundet skønsmandens vurdering, således at det ikke skal komme ejendomsmægleren til last, at også skønsmandens værdiansættelse er behæftet med en vis usikkerhed.

4.1.3.2. Den relevante ydergrænse

Ud fra ordlyden af forarbejdernes definition af en væsentlig afvigelse, vil det indledningsvis være relevant at fastsætte *den relevante ydergrænse* for skønsmandens vurdering. Efterfølgende skal der

foretages en vurdering af, hvorvidt der foreligger et markant værdispring fra ejendomsmæglerens værdiansættelse til denne ydergrænse, således at der kan statueres en væsentlig afvigelse.

Selvom den relevante ydergrænse alene er omtalt i forarbejderne til godtgørelsesreglen i LOFE § 47, 3. pkt. må der nødvendigvis ske en tilsvarende vurdering, dersom der er tale om en erstatningssag, idet det må antages, at man også i disse sager har behov for at finde et interval, indenfor hvilket en værdiansættelse kan anses som værende "korrekt"⁹⁴. På baggrund af det sparsomme antal af sager vedrørende godtgørelse efter LOFE § 47, 3. pkt., vil den relevante ydergrænse derfor i det følgende blive belyst med afsæt i domstolenes behandling af erstatningskrav i forbindelse med en fejlagtig værdiansættelse fra ejendomsmæglerens side.

I sagen **U 1993.52 H** besluttede et interessentskab som følge af dårlig økonomi og uenighed i ejerkredsen at få vurderet og solgt to af selskabets ejendomme. Beslutningen blev foretaget i samråd med interessentskabets bankforbindelse. Denne anbefalede, at man lod den pågældende ejendomsmægler foretage vurderingen og herefter få ejendommene i kommission med henblik på salg. Ejendommene bestod af en ubebygget grund og en grund med en stor hal og var ansat til en kontant ejendomsværdi på henholdsvis kr. 2.350.000 og kr. 360.000. Ved vurderingsforretning af den 13. september 1988 blev ejendommene af ejendomsmægleren vurderet til en samlet salgsspris på kr. 2.300.000. Ejendommene blev herefter solgt til to købere i overensstemmelse med ejendomsmæglerens vurdering ved slutseddel af den 31. oktober 1988. Knap et halvt år senere blev ejendommene videresolgt til en tredje køber for en købesum på kr. 3.400.000 og ellers på samme vilkår som ved den første handel.

Der blev forud for anlæggelsen af sagen udmeldt syn og skøn. I denne forbindelse blev skønsmanden bedt om at svare på, hvilken pris ejendommen måtte antages at kunne have været solgt til i efteråret 1988 i ryddelig stand og på kontantbasis. I den af skønsmanden afgivne skønserklæring fremgår det, at han vurderede ejendommens kontantpris i efteråret 1988 til kr. 3.300.000. Ved en tillægserklæring forklarede skønsmanden blandt andet, at han i forbindelse med sin vurdering ikke havde taget hensyn til ejendommens og interessentskabets økonomiske forhold, herunder at salget muligvis var at anse som tvangspræget. Endvidere forklarede han, at hans vurdering var foretaget med en anslået liggetid på 6 måneder.

⁹⁴ *Edlund*: Omsætning af fast ejendom, s. 263

Landsretten fandt ikke, at der forelå det fornødne ansvarsgrundlag til at statuere et erstatningsansvar, men at ejendomsmægleren objektivt set havde foretaget et fejlskøn, hvorfor han blev tilpligtet at tilbagebetale sit salær.

Forud for behandlingen i Højesteret blev skønsmanden bedt om at svare på, hvorvidt ejendommen kunne betegnes som egenartet og dermed vanskeligere at vurdere end andre erhvervsejendomme. Hertil svarede skønsmanden: *“Ejendommen skønnes af mig ikke vanskeligere at vurdere end andre erhvervsejendomme”*. Højesteret fandt herefter, at der mellem skønsmandens vurdering, såvel som den senere videresalgspris, og ejendomsmæglerens vurdering forelå *“en væsentlig forskel, såvel relativt som absolut”*. Ejendomsmæglerens vurdering fandtes herefter at *“afvige så væsentligt fra, hvad der må anses for en forsvarlig fagmæssig vurdering af ejendommenes handelspris, at indstævnte er ansvarlig for det tab, som appellanten må antages at have lidt ved salg af ejendommene i tillid til indstævnets vurdering”*. Højesteret fastsatte skønsmæssigt tabet til kr. 500.000.

Selvom ovennævnte dom er afsagt i november 1992 har den alligevel stor relevans for LOFE § 47, 3. pkt. Der foreligger således ikke andre højesteretsdomme, som tager stilling til spørgsmålet og kun meget få landsretsdomme herom. Det forekom da heller ikke tilfældigt, at Industriministeriets udvalg vedrørende omsætning af fast ejendom blot få uger efter Højesterets dom afgav betænkning nr. 1241, hvori den nuværende § 47 i LOFE samt den relevante ydergrænse for første gang blev omtalt.

Dommen er i **U 1993B.217** kommenteret af den tidligere højesteretsdommer, Jørgen Nørgaard, som selv medvirkede ved Højesterets behandling af sagen. Jørgen Nørgaard giver i artiklen et unikt indblik i Højesterets behandling af sagen. Artiklen klarlægger, i hvilket lys præmisserne i denne sag, såvel som andre lignende sager om emnet skal fortolkes.

Det antages således, at U 1993.52H har haft stor betydning for lovgrundlaget såvel som senere praksis vedrørende ejendomsmæglerens ansvar for en fejlagtig værdiansættelse. Dommen har derfor til staidighed præjudikatsværdi, idet denne er den eneste, hvor man reelt har fået indblik i, hvorledes Højesteret forholder sig til et spørgsmål om ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse.

I sin artikel har Jørgen Nørgaard anført, at der ved erstatningsudmålingen skulle tages hensyn til, at der inden for et vist interval var rimelig tvivl om ejendommens pris, hvorefter Højesteret fandt det

afgørende at fastlægge "*bundtallet*", som svarede til usikkerhedsmarginen for den pågældende skønsmands værdiansættelse. Højesteret ansatte bundtallet, svarende til den nedre ydergrænse, til "*ca. 3 mio. kr.*", således at der var en margin på cirka 10 %, inden for hvilken der kunne være rimelig tvivl om ejendommens rigtige pris.

Højesteret anvender således bundtallet til at fastsætte et interval, indenfor hvilket en værdiansættelse kan anses som værende *korrekt*. Denne fremgangsmåde er tilsvarende i forbindelse med LOFE § 47, 3. pkt., hvorefter man søger at finde den relevante ydergrænse for det skøn, som værdiansættelsen er udtryk for.

I sagen **FED 2007.183Ø** havde en ejendomsmægler fået til opgave at vurdere to lejligheder med henblik på salg. Den ene var en erhvervslejlighed, hvorfra der blev drevet bagerforretning, mens den anden var en beboelseslejlighed. Begge lejligheder var udlejet af et selskab til en bager. Værdiansættelsen blev beregnet ud fra, at der skulle betales en afståelsessum til lejerer på kr. 500.000. Erhvervslejligheden blev af ejendomsmægleren vurderet til kr. 1.675.000 mens beboelseslejligheden blev vurderet til kr. 1.750.000. Begge ejendomme blev den 8. juni 2005 solgt til priser svarende til ejendomsmæglerens værdiansættelser. Under sagen vurderede skønsmanden erhvervslejligheden uden lejemål og i ryddelig stand til en kontantpris på kr. 1.815.000 og beboelseslejligheden til kr. 2.500.000 på tidspunktet for ejendomsmæglerens værdiansættelser.

Ejendomsmægleren forklarede, at beboelseslejligheden havde liebhaverpræg på grund af udsigten over Øresund, hvorimod hun ikke havde bemærkninger til vurderingen af erhvervslejligheden. Landsretten fandt det, "*efter de foreliggende oplysninger, herunder navnlig skønserklæringen*", ikke sandsynliggjort, at vurderingen af erhvervslejligheden afveg væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, hvorfor sælgeren ikke kunne gøre et krav gældende i anledning af værdiansættelsen af denne ejendom. Omvendt fandt landsretten i relation til beboelsesejendommen, at forskellen på ejendomsmæglerens værdiansættelse og skønsmandens vurdering var så markant, at ejendomsmægleren havde pådraget sig erstatningsansvar for det tab, som sælgeren måtte antages at have lidt som følge af den fejlagtige værdiansættelse. Landsretten anførte endvidere, at beboelseslejligheden ikke kunne antages at have været "*særlig kompliceret*" at vurdere. Landsretten fastsatte herefter erstatningen til kr. 300.000. I henhold til erhvervslejligheden afveg ejendomsmæglerens værdiansættelse med 7,8 %

sammenlignet med skønsmandens vurdering, hvilket landsretten ikke fandt tilstrækkeligt for at kunne pålægge ejendomsmægleren at svare erstatning.

I mangel af en nærmere beskrivelse af hvordan landsretten fastsatte erstatningsudmålingen, må det antages, at landsretten, på samme måde som i sagen U 1993.52H, i første omgang fastsatte *bundtallet*. For at finde frem til hvordan landsretten har fastsat bundtallet, er det indledningsvis relevante at nævne, at skønsmanden ikke i første omgang havde indregnet afståelsessummen i sin vurdering af beboelsesejendommen. Om afståelsessummens betydning for værdiansættelsen, udtalte skønsmanden: “*Ved at betale et afståelsesbeløb på kr. 500.000 vil ejerlejlighedens pris derfor skulle reduceres med kr. 200.000*”. Skønsmandens vurdering ved en afståelsessum på kr. 500.000 udgjorde således kr. 2.300.000. Ved en værdiansættelse på kr. 1.750.000 og en erstatning på kr. 300.000 må det antages, at landsretten fandt frem til et bundtal på cirka kr. 2.050.000.

Det kan derfor udledes, at landsretten formentlig har anvendt bundtallet på samme måde, som Højesteret gjorde i U 1993.52 H, således at der var en margin på cirka 10 %, inden for hvilken der kunne være rimelig tvivl om ejendommens rigtige pris.

Det kan ikke udledes entydigt af dommen U 1993.52 og artiklen U 1993B.217, hvorvidt Højesteret har opereret med en præcis ydergrænse på 10 %, da bundtallet er fastsat til “*ca. 3 mio. kr.*”. Tilsvarende kan den præcise ydergrænse ligeledes ikke fastsættes i dommen FED 2007.183Ø, idet landsrettens erstatningsberegning ikke er nærmere omtalt. Såfremt ovenstående antagelse af landsrettens erstatningsberegning kan lægges til grund, har landsretten fastsat ydergrænsen til cirka 10 %. Det kan udledes af ovenstående domme, at udgangspunktet er, at den relevante ydergrænse for skønsmandens vurdering er cirka 10 % i de tilfælde, hvor der er tale om en standardejendom.

Ved standardejendomme skelnes der ikke mellem forskellige typer af almindelige ejendomme. Det er således uden betydning, om der er tale om en ejerlejlighed, et parcelhus eller en villalejlighed⁹⁵. Hvis den relevante ydergrænse for standardejendomme som udgangspunkt er cirka 10 %, vil dette samtidig betyde at alle afvigelser, der er mindre end cirka 10% ikke ville kunne udløse erstatning

⁹⁵ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 192

eller godtgørelse⁹⁶. Denne konsekvens synes velbegrundet, idet det ikke ville være rimeligt at pålægge en ejendomsmægler ansvar, såfremt dennes vurdering ligger inden for det interval, hvor værdiansættelse til stadighed er at anse for at være korrekt.

4.1.3.3. Markant værdispring

Det følger som nævnt af forarbejderne, at der skal foreligge *et markant værdispring* i forhold til den relevante ydergrænse. Med afsæt i det førnævnte udgangspunkt med en ydergrænse på cirka 10 % ved standardejendomme betyder dette altså, at afvigelsen skal være *markant* mere end 10 %. Spørgsmålet er herefter, hvad der er at betegne som et markant værdispring i denne henseende.

Denne problemstilling blev allerede kort tid efter indførelsen af omsætningslovens § 24, stk. 2, 3. pkt. i 1993 omtalt af Folketingets Erhvervsudvalg. Folketingets Erhvervsudvalg stillede følgende spørgsmål til den daværende Industri- og samordningsminister Mimi Jakobsen: "*Inden for hvilke procentrammer opererer lovens intentioner om ejendomsmægleres erstatningsansvar ved prisfastsættelse?*"

Mimi Jakobsen gengav forarbejdernes definition af en væsentlig afvigelse, hvorefter hun blandt andet udtalte, at loven og dens forarbejder ikke opererer med "*bestemte procentrammer, men overlader det til domstolene at afgøre, hvorvidt der foreligger et markant værdispring i forhold til den relevante ydergrænse for det skøn, som enhver værdiansættelse er udtryk for*"⁹⁷.

Forarbejderne til LOFE har ikke behandlet denne problemstilling, idet de blot har genbrugt definitionen af en væsentlig afvigelse fra omsætningsloven. Det er således ikke muligt at fastlægge en bestemt procentramme ud fra loven og dens forarbejder. Såfremt det overhovedet er muligt at fastslå nogle nærmere angivne procentrammer for, hvornår der foreligger en væsentlig afvigelse, må dette nødvendigvis ske med afsæt i de afgørelser, hvor domstolene faktisk har statueret en væsentlig afvigelse.

⁹⁶ jf. blandt andet FED 2007.183Ø, KE 19700225 og KFE 2015-0040

⁹⁷ Besvarelse af Folketingets Erhvervsudvalgs spørgsmål 84, 85 og 86 af den 10. juni 1994 - vedlagt som bilag 1

I den førømtalte FED 2007.183Ø var der dissens. Det var i sagen omtvistet, hvorvidt det var en forudsætning for sælgerne, at begge ejendomme skulle vurderes samlet. De to dommere Anne Thalbitzer og Kim K. Gabriel fandt det ikke godtgjort, *“at det, da A vurderede de omhandlende lejligheder, var en klar forudsætning, at disse skulle sælges samlet”*. Ejendomsmæglerens værdiansættelse ved beboelseslejligheden afveg 23,9 % fra skønsmandens vurdering. På denne baggrund udtalte de to dommere, at ejendomsmægleren havde pådraget sig et erstatningsansvar for det tab, som sælgerne måtte antages at have lidt.

Den dissentierende dommer K. Wiingaard lagde til grund, at sælgerne som udgangspunkt var indstillet *“på samlet salg og ønskede en vurdering under denne forudsætning, og at man praktisk holdt muligheden for særskilte salg åben”*. Den dissentierende dommer foretog således en vurdering af, hvorvidt afvigelsen mellem ejendomsmæglerens værdiansættelse og skønsmandens vurdering ved samlet salg var tilstrækkelig til at statuere et erstatningsansvar. Ejendomsmægleren havde samlet vurderet ejendommene til kr. 3.425.000, og skønsmanden havde samlet vurderet ejendommene til kr. 4.315.000. Som nævnt vurderede skønsmanden, at der ved et afståelsesbeløb på kr. 500.000 skulle ske en reducere af ejerlejlighedens pris på kr. 200.000. Det fremgår endvidere af skønsmandens besvarelser, at der ved et krav om et samlet salg alene ville kunne opnås en salgspris på kr. 130.000 mindre end ved to særskilte ejendomme. Skønsmandens samlede vurdering ved samlet salg udgjorde herefter kr. 3.985.000. Ejendomsmæglerens værdiansættelse afveg således 14,1 % fra skønsmandens vurdering. Den dissentierende dommer udtalte herefter, at *“Der er intet markant værdispring mellem summen af ansættelserne pr. 9. marts 2005 i skønserklæringen og A's vurdering af ejendommene”* (vores understregning), hvorefter han stemte for frifindelse.

Det fremgår ikke af dommen, at dommerne var uenige om usikkerhedsmarginen på skønsmandens vurdering, hvorfor det må udledes, at ejendommene ikke var særligt kompliceret at vurdere. Det kan således udledes, at en afvigelse på 14,1 % fra skønsmandens vurdering ikke var at anse som et markant værdispring, hvorimod en afvigelse på 23,9 % var markant.

I den tidligere omtalte U 1993.52H udtalte Højesteret, at sælgerens ejendomme ikke var standard-ejendomme, men heller ikke *“specielt vanskelige at vurdere”*. Højesteret fastsatte herefter ydergrænsen til cirka 10 %. Dommerne fandt herefter, at der, ved en afvigelse på 30,3 % fra skønsmandens vurdering, var tale om en væsentlig afvigelse.

I den utrykte dom **ØL D 12. afd. B-351807** af den 16. juni 1999⁹⁸ fandt Landsretten, at der, ved en afvigelse på 25,7 % fra skønsmandens vurdering, var tale om en væsentlig afvigelse, hvorefter forbrugeren havde krav på godtgørelse. Der blev ikke i sagen procederet på, at ejendommen skulle være særligt vanskelig at vurdere.

Marianne Kjær Stolt antager at der, på baggrund af de få afgjorte sager, alene er mulighed for at opnå “erstatning” på baggrund af omsætningslovens § 24, stk. 2, 3. pkt. i de tilfælde, hvor forskellen er over 20 %⁹⁹. Procentrammen udledes med afsæt i ovenstående U 1993.52H med en afvigelse på 30,3 %, ØL D 12. afd. B-351807 med en afvigelse på 25,7 % samt klagenævnskendelsen **KE 19700225**, hvor en afvigelse på 5,5 % ikke blev anset for væsentlig.

Det forekommer betænkeligt at fastsætte så præcis en procentramme alene med afsæt i de refererede afgørelser, særligt henset til det store procentuelle spænd på 20,2 % mellem KE 19700225, hvor afvigelsen ikke blev anset som væsentlig og ØL D 12. afd. B-351807, hvor en afvigelse på 25,7 % blev anset som væsentlig.

Det er af Kristian Dreyer og Ali Simiab antaget, at der foreligger en fast nedre grænse for væsentlighedsvurderingen på 10-15 % ved almindelige beboelsesejendomme afhængig af blandt andet ejendommens størrelse og indretning¹⁰⁰.

Det virker imidlertid ikke til, at forfatterne har forholdt sig til, at der i henhold til LOFE § 47, 3. pkt. endvidere skal foreligge et markant værdispring mellem ejendomsmæglerens vurdering og den relevante ydergrænse. Når dette er tilfældet, og den relevante ydergrænse i forbindelse med standard ejendomme som udgangspunkt er at fastsætte til 10 %, forekommer det aldeles tvivlsomt, at en ejendomsmægler skulle svare godt godtgørelse i tilfælde af, at afvigelsen er på nøjagtig 10 %. I dette tilfælde ville ejendomsmæglerens værdiansættelse således være identisk med den relevante ydergrænse, hvorfor der ikke vil foreligge noget værdispring mellem disse, og da slet ikke et *markant* værdispring.

⁹⁸ Vedlagt som bilag 2

⁹⁹ *Stolt*: Lov om omsætning af fast ejendom med kommentarer, s. 309

¹⁰⁰ *Dreyer og Simiab*: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 191f.

På baggrund af det sparsomme antal af sager, der behandler spørgsmålet om fejlagtig værdiansættelse ved standardejendomme, kan man ud fra ovenstående domme ikke udlede en præcis procentramme, som skal overskrides, førend der kan statueres en væsentlig afvigelse. Dét, at der ud fra den relevante ydergrænse skal foreligge et markant værdispring til ejendomsmæglerens vurdering, må nødvendigvis betyde, at en afvigelse på 10,5 eller 11 % ikke vil være tilstrækkeligt til, at der foreligger et markant værdispring fra ydergrænsen på 10 %. Ud fra dommene kan det dog udledes, at grænsen formentlig ligger et sted mellem 14,1 % og 23,9 %. Væsentlighedskriteriet kan således ikke anses som objektiviseret med en bestemt procentramme for, hvornår ejendomsmæglerens værdiansættelse afviger væsentligt fra en korrekt værdiansættelse. Det antages i litteraturen, at væsentlighedsvurderingen i grænsetilfældene må bero på en konkret vurdering¹⁰¹.

På baggrund af ovenstående kan det konkluderes, at der til stadighed savnes klarere retningslinjer for, hvornår der foreligger en væsentlig afvigelse. Når Søren Halling-Overgaard og Rasmus Mehl i 2005 anførte, at *“der savnes klare retningslinjer for, hvor stor en afvigelse der skal til, for at det udløser et krav på godtgørelse i medfør af lofe § 24, stk. 2”*¹⁰², er dette således til stadighed aktuelt.

4.1.3.4. Påvirkning af ydergrænsen

Når det ovenfor er beskrevet, hvordan ydergrænsen i forbindelse med standardejendomme som udgangspunkt er 10 %, er dette ikke ensbetydende med, at man i alle tilfælde vil operere med en ydergrænse på 10 %. Den relevante ydergrænse er som nævnt et udtryk for den usikkerhed, som også skønsmandens værdiansættelse er behæftet med. En lav procentuel ydergrænse vil således være et udtryk for en vis sikkerhed ved skønsmandens værdiansættelse, mens en højere procentuel ydergrænse vil være et udtryk for en større usikkerhed.

Der kan undertiden foreligge en række forskellige omstændigheder, som gør, at en given ejendom kan være særligt vanskelig at vurdere. Dette kan eksempelvis være tilfældet, såfremt der er tale om en *liebhaverejendom*. Begrebet *liebhaveri* dækker over en interesse i at samle på sjældne og ofte kostbare genstande. I relation til fast ejendom dækker begrebet *liebhaverejendom* over, at den pågældende ejendom har et særpræg, som adskiller den fra øvrige ejendomme. Dette kan eksempelvis være

¹⁰¹ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 192

¹⁰² Halling-Overgaard og Mehl: Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, s. 91

fordi, at ejendommen har en unik beliggenhed eller arkitektur. Ejendomme i besiddelse af et unikt særpræg bliver per definition ikke udbudt i overflod, hvilket naturligt afspejles i prisniveauet på liebhaverejendomme.

I den tidligere omtalte dom U 1993.52H kom landsretten eksempelvis frem til, at der, henset til ejendommens egenartede karakter og manglen på sammenlignelige ejendomme i nærheden, ikke forelå det fornødne ansvarsgrundlag til at statuere et erstatningsansvar. Ejendomsmæglerens værdiansættelse afveg i sagen hele 30,3 % fra skønsmandens vurdering. Den eneste reelle forskel i bevisførelsen for Højesteret var skønsmandens supplerende udtalelse, hvori han anførte, at han ikke skønnede, at ejendommen var vanskeligere at vurdere end andre erhvervsejendomme. Når Højesteret på denne baggrund kommer frem til et helt andet resultat, er dette nødvendigvis et udtryk for, at der overlades ejendomsmægleren en større margin for fejlskøn, dersom der er tale om en ejendom, der af den eller anden årsag er vanskelig at vurdere. Selvom det netop var ved Højesterets dom, at man første gang blev introduceret til "bundtallet", og at den relevante ydergrænse først manifesterede sig i forbindelse med indførelsen af omsætningsloven, giver både landsrettens og Højesterets afgørelser i sagen et godt indtryk af, hvordan ejendommens karakter har betydning for ansvarsvurderingen. Dette afspejles også i Højesterets præmisser, hvori det anføres, at *"Enhver ejendomsvurdering, herunder såvel indstævntes som syns og skønsmandens, er behæftet med en vis usikkerhed, som er større, jo mere egenartet ejendommen er"*. Højesterets præmisser er i denne henseende underbygget af Jørgen Nørgaard, som i sin artikel om afgørelsen anfører, at *"en usikkerhedsmargin så betydelig - både absolut og relativt - som fra 2,3 mio. kr. til 3,3/3,4 mio. kr. kan for fast ejendoms vedkommende kun antages at gælde vedrørende deciderede liebhaverejendomme, hvad en forholdsvis almindelig erhvervsejendom i industricentret i Greve ikke er"*¹⁰³.

Det er således ikke en nyskabelse, at der ved liebhaverejendomme skal en større afvigelse til, førend der kan statueres et erstatningsansvar, idet dette også var tilfældet forud for førnævnte dom¹⁰⁴.

I den tidligere omtalte U 2004.1439Ø havde manden (M) i forbindelse med en bodeling udtaget parrets liebhaverejendom. Ejendommen blev i september 2000 værdiansat af 2 ejendomsmæglere (E1

¹⁰³ jf. Nørgaard: Højesterets dom af 18. november 1992, U1993.217B

¹⁰⁴ Samuelsen: Ejendomsmægleransvar, s. 205; Frost: Ejendomsmæglerens og Ejendomshandlerens retlige stilling, s. 63

og E2), som M og hustruen (H) hver især havde udpeget, til hhv. kr. 5.950.000 og kr. 6.250.000. Ejendommen blev herefter optaget i bodelingsoverenskomsten til kr. 6.100.000, som udgjorde gennemsnittet af de to vurderinger. Bodelingsoverenskomsten blev underskrevet i januar 2001. Efterfølgende, i september 2001, videresolgte M ejendommen til kr. 10.000.000. H anlagde herefter sag mod E1 og E2 med påstand om erstatning, subsidiært godtgørelse, under anbringende af, at værdiansættelserne foretaget af E1 og E2 afveg væsentligt fra en korrekt værdiansættelse. Skønsmanden ansatte under sagen ejendommens handelsværdi pr. september 2000 til kr. 7.250.000.

I relation til godtgørelsesspørgsmålet henviste landsretten til Erhvervsudvalgets betænkning til omsætningsloven¹⁰⁵, hvorefter *“der skal foreligge et markant værdispring i forhold til den relevante ydergrænse for det skøn, som værdiansættelsen er udtryk for.”* Netop den relevante ydergrænse var i nærværende sag svær at fastsætte, fordi der var tale om en liebhaverejendom. Landsretten fandt herefter, at der *“henset til ejendommens karakter af en udpræget liebhaverejendom, såvel ved fastsættelsen af den relevante ydergrænse for de sagsøgte skøn som i relation til syns- og skønsmændenes værdiansættelse, må henses til, at vurdering af en sådan ejendom er behæftet med en betydelig usikkerhed”*. På denne baggrund forelå der altså ikke et markant værdispring fra E1 og E2's værdiansættelser til ydergrænsen for et relevant skøn, til trods for den store nominelle forskel på disse og skønsmandens værdiansættelse. H fik dermed ikke medhold i sit krav om godtgørelse.

Det kan derfor udledes af dommen, at den relevante ydergrænse udvides i tilfælde af, at usikkerhedsmarginen for skønsmandens vurdering bliver større.

E1's værdiansættelse afveg hele 17,93 % fra skønsmandens, hvilket meget vel kunne have været nok til at statuere en væsentlig afvigelse fra en korrekt værdiansættelse, dersom der havde været tale om en standardejendom. Dommen danner samtidig præcedens for, at det ved liebhaverejendomme i hvert fald er tilladt, at ejendomsmæglerens værdiansættelse afviger med 17,93 % fra skønsmandens.

Også i dommen **TBB 2018.238Ø** blev det også tillagt betydning, at der var tale om en ejendom af egenartet karakter. Sagen omhandlede ganske vist to pantebrevsinvestorers erstatningskrav, som følge af en ejendomsmæglers fejlagtige værdiansættelse med henblik på belåning. Ikke desto mindre

¹⁰⁵ Betænkning nr. 1241 vedrørende Lov om omsætning af fast ejendom

skulle landsretten, i henhold til at statuere et ansvarsgrundlag, alligevel forholde sig til, om ejendomsmæglerens værdiansættelse afveg væsentligt fra en korrekt. Det blev i den forbindelse lagt til grund, at der var *“tale om en egenartet ejendom med et stort boligareal, og at der på tidspunktet for Per Møllers vurdering i 2011 var et beskedent sammenligningsgrundlag for andre handlede boliger i området”*, og at der også som følge heraf måtte *“indrømmes en vis skønsmæssig margin ved vurderingen af ejendommen”*.

Den større margin for fejlskøn, som landsretten indrømmede på baggrund af ejendommens særegne karakter, kunne imidlertid ikke medføre ejendomsmæglerens frifindelse. Dertil var den procentuelle afvigelse på 85,5 % fra skønsmandens vurdering trods alt for stor.

På baggrund af de to førnævnte domme sammenholdt med Højesterets afgørelse i U 1993.52H kan det konkluderes, at der i forbindelse med liebhaverejendomme overlades ejendomsmægleren en videre margin for fejlskøn, således at den relevante ydergrænse rykkes. Ved liebhaverejendomme vil udgangspunktet derfor ikke være 10 %, som det ellers er tilfældet med standardejendomme. Det er ikke muligt at fastslå præcist, hvor meget ydergrænsen rykkes, idet der især inden for liebhaverejendomme må være forskel på, hvor stor en usikkerhed den enkelte værdiansættelse er behæftet med.

Også andre omstændigheder end liebhaveri kan føre til, at skønsmandens vurdering som sammenligningsgrundlag svækkes, og at der dermed skal indrømmes ejendomsmægleren en større margin for fejlskøn. Dette kan eksempelvis være tilfældet, dersom ejendommen i tiden mellem ejendomsmæglerens og skønsmandens vurdering har undergået forandringer, som bevirker, at ejendommen fremstår anderledes. Skønsmanden bliver netop bedt om at ansætte værdien på tidspunktet for ejendomsmæglerens vurdering. Hvis ejendommen i mellemtiden er totalrenoveret, vil en sådan vurdering naturligvis være behæftet med en betydelig usikkerhed. Et tilfælde lig med ovenstående ses i dommen **FED 2004.2292V**, hvor et investeringsfirma sagsøgte en ejendomsmægler (E1), idet investeringsfirmaet havde ydet et lån med sikkerhed i et pantebrev i henhold til en af E1 foretaget værdiansættelse. Da ejendommen senere blev solgt på tvangsauktion uden dækning af investeringsfirmaets pant, gjorde investeringsfirmaets under sagen gældende, at E1 skulle betale erstatning, idet E1's værdiansættelse havde været fejlagtig. E1 havde i juli 1999 vurderet ejendommen til en kontantpris på kr. 1.075.000 i tillid til hvilken, investeringsfirmaet ydede lån i ejendommen. I juni 2001 blev ejendommen solgt

på tvangsauktion til kr. 636.000. Den under sagen udmeldte skønsmand ansatte ejendommens salgspris i juli 1999 og juli 2001 til henholdsvis kr. 790.000 og kr. 635.000. Under landsretssagen kom det frem, at en anden ejendomsmægler (E2) i juli 2001 havde ansat ejendommens salgspris pr. medio 1999 til kr. 950.000. Det blev af landsretten lagt til grund, at ejendommen på tidspunktet for E1's værdiansættelse i juli 1999 var beboet og fremstod velholdt, ligesom en konsulent fra E1's opdragsgiver på tidspunktet havde været enig i vurderingen. Landsretten bemærkede endvidere, at E2's senere værdiansættelse af ejendommen var væsentligt over skønsmandens. På denne baggrund fandt landsretten, at den store forskel mellem E1 og skønsmandens værdiansættelse på hele 36 % ikke i sig selv kunne anses for at være ansvarspådragende.

Landsrettens præmisser er et udtryk for, at ydergrænsen for et korrekt skøn også rykkes i de tilfælde, hvor der kan sås tvivl om skønserklæringens bevismæssige styrke. I nærværende sag var dette tilfældet som følge af, at selve vurderingsgrundlaget var forskelligt for E1 og skønsmanden, idet ejendommen fremstod anderledes på tidspunktet for E1's vurdering. Endvidere blev skønserklæringens bevismæssige styrke yderligere svækket, som følge af at E2, en anden uvildig ejendomsmægler, under de samme forudsætninger godt et halvt år tidligere havde ansat ejendommens salgspris væsentligt højere end skønsmanden.

Sammenfattende kan det konstateres, at ejendomsmæglerens margin for fejlskøn udvides i de tilfælde, hvor der af den ene eller anden årsag foreligger en større usikkerhed end normalt ved skønsmandens vurdering¹⁰⁶.

4.1.4. Fastsættelse af en rimelig godtgørelse

Opfylder forbrugeren betingelserne i LOFE § 47, 3. pkt., har forbrugeren krav på en *rimelig godtgørelse af forskellen* mellem den fejlagtige og den korrekte værdiansættelse. Det fremgår af forarbejderne i forhold til godtgørelsesudmålingen, at "*Den forskel, som kan forlanges erstattet, fastsættes*

¹⁰⁶ jf. også FED 1995.1313 og U 2002.1075V

skønsmæssigt ud fra den nævnte ydergrænse”¹⁰⁷. Dette er et udtryk for, at man som forbruger maksimalt vil kunne få godtgjort den afvigelse, der med “sikkerhed” er forkert; altså differencen mellem den fejlagtige værdiansættelse og den relevante ydergrænse¹⁰⁸.

Som nævnt i ovenstående afsnit vil den relevante ydergrænse variere afhængig af blandt andet ejendommens egenartethed. Forarbejderne fastslår således, at godtgørelsen fastsættes ud fra den ydergrænse, som domstolene finder relevant ved den pågældende ejendom. Spørgsmålet er herefter, hvad der kan betegnes som en *rimelig* godtgørelse.

4.1.4.1. Fastsættelse af en rimelig godtgørelse ved for lav værdiansættelse

Har en ejendomsmægler værdiansat en ejendom for lavt, vil ejendommen formentlig blive solgt til en lavere pris, end den objektivt set er værd. I erstatningsretlig sammenhæng vil sælgeren have lidt et tab, som han vil kunne få dækket, såfremt de øvrige erstatningsbetingelser er opfyldt. I henhold til godtgørelsesudmålingen vil sælgeren i disse tilfælde som udgangspunkt kunne få godtgjort forskellen mellem ejendomsmæglerens værdiansættelse og bundtallet, som blev nævnt i U 1993.52H.

Hvis der tages udgangspunkt i eksempel 1, og det forudsættes, at skønsmanden havde vurderet ejendommen til kr. 2.000.000 på tidspunktet for ejendomsmæglerens værdiansættelse, vil sælgeren som udgangspunkt have lidt et tab på kr. 1.000.000. I henhold til godtgørelsesudmålingen vil det indledningsvis være nødvendigt at fastslå den nedre ydergrænse for et korrekt skøn, bundtallet. Henset til at der er tale om en almindelig beboelsesejendom, vil bundtallet for skønsmandens vurdering formentlig blive fastsat til cirka 10 %, jf. ovenfor. Bundtallet vil i dette tilfælde udgøre kr. 1.800.000, hvorefter sælgeren vil have krav på en godtgørelse på kr. 800.000, som udgør forskellen mellem ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse og bundtallet. Ud fra en rimelighedsbetragtning, foreligger der da heller ikke den store tvivl om, at det som udgangspunkt er rimeligt, at sælgeren bliver kompenseret for det “tab”, som han *i hvert fald* har lidt på baggrund af ejendomsmæglerens for lave værdiansættelse.

¹⁰⁷ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 47

¹⁰⁸ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 193

I forbindelse med erstatningsudmålingen i U 1993.52H blev der fratrukket mæglerens salær, som allerede var tilbagebetalt, samt et yderligere skønnet beløb svarende til den besparelse, sælgeren havde opnået ved en kortere liggetid. Det antages, at selvom dommen er afsagt, inden LOFE trådte i kraft, og den vedrører en erhvervsejendom, der ligger uden for LOFE's anvendelsesområde, vil udmålingsmetoden ligeledes kunne anvendes ved beregningen af, hvad der kan anses som en *rimelig* godtgørelse¹⁰⁹.

I sagen **KFE 2008-0105** havde ejendomsmægleren (E1) værdiansat en ejendom til kr. 3.495.000. Det blev efterfølgende aftalt med sælger, at udbudsprisen skulle udgøre kr. 4.000.000. Ejendommen blev solgt for kr. 4.000.000. Sælgeren blev efterfølgende usikker på, om den opnåede salgspris var i overensstemmelse med markedsprisen, hvorfor han indhentede en vurdering fra en anden ejendomsmægler (E2), som vurderede ejendommen til kr. 6.500.000. Sælgeren og E1 blev herefter enige om at få foretaget en af retten udmeldt syns- og skønsforretning.

Skønsmanden vurderede ejendommen til kr. 5.100.000, hvorefter sælgeren klagede til Klagenævnet for Ejendomsformidling. Klagenævnet fandt, at sælgeren var berettiget til godtgørelse i medfør af LOFE § 24, stk. 2, hvilken blev fastsat til kr. 600.000. Klagenævnet præciserede ikke nærmere, hvordan de kom frem til de kr. 600.000, men det må antages, at de har fastsat bundtallet til cirka kr. 4.600.000, svarende til en ydergrænse på cirka 10 % fra skønsmandens vurdering. Havde Klagenævnet herefter fastsat godtgørelsen ud fra forskellen mellem ejendomsmæglerens værdiansættelse og bundtallet, ville Klagenævnet formentlig have fundet, at sælgeren havde krav på en godtgørelse på cirka kr. 1.100.000. Sælgeren havde dog fået cirka kr. 500.000 mere for ejendommen, end E1 havde værdiansat denne til, hvorfor det endvidere må antages, at Klagenævnet ikke fandt det *rimeligt* at fastsætte godtgørelsen ud fra differencen mellem ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse og bundtallet. Klagenævnet fandt således, at den rimelige godtgørelse udgjorde forskellen mellem salgsprisen og bundtallet for skønsmandens vurdering.

Det kan udledes af ovenstående, at sælgeren som udgangspunkt kan få godtgjort forskellen mellem ejendomsmæglerens for lave værdiansættelse og ydergrænsen for skønsmandens vurdering. Ved udmålingen af godtgørelsen skal der dog tages hensyn til, om sælgeren har opnået en højere salgspris end ejendomsmæglerens værdiansættelse, ligesom der også skal tages hensyn til, om sælgeren har

¹⁰⁹ *Träff*: Køb og salg af fast ejendom, 4. udgave, s. 151; *Edlund*: Omsætning af fast ejendom, s. 263

opnået nogen besparelse ved salg i henhold til den lave værdiansættelse, som det var tilfældet i U 1993.52H.

4.1.4.2. Fastsættelse af en rimelig godtgørelse ved for høj værdiansættelse

Har ejendomsmægleren værdiansat en ejendom for højt, vil dette kunne påføre sælgeren nogle forøgede udgifter, navnlig som følge af forøgede liggetidsomkostninger. Sælgeren vil efter omstændighederne kunne kræve erstatning efter de almindelige regler for det tab, som han har lidt på denne baggrund¹¹⁰. Sælgerens forventning om en højere salgspris vil dog ikke i sig selv kunne udløse et erstatningskrav, da der vil være tale om skuffede forventninger, hvilket ikke vil opfylde betingelsen om, at sælgeren skal have lidt et tab. Det er således relevant at vurdere, hvorvidt sælgeren under disse omstændigheder kan være berettiget til en godtgørelse som følge af ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse.

I sagen U 2002.1075V krævede sælgeren en godtgørelse efter omsætningslovens § 24, stk. 2, 3. pkt. på kr. 220.000, svarende til forskellen mellem ejendomsmæglerens værdiansættelse på kr. 1.385.000 og salgsprisen på kr. 1.165.000. Skønsmanden vurderede i sagen ejendommen til kr. 1.150.000. Landsretten frifandt ejendomsmægleren med den begrundelse, at sælgeren ikke havde *“ført bevis for, at appellantens ansættelse af ejendommens værdi væsentligt afveg fra en korrekt ansættelse af værdien af de indstævntes ejendom”*. Landsretten tog stilling til, hvorvidt ejendomsmæglerens for høje værdiansættelse afveg væsentligt fra skønsmandens vurdering, hvilket alene ville være relevant, såfremt det blev lagt til grund, at godtgørelsesbestemmelsen tillige fandt anvendelse ved en for høj værdiansættelse. Det kan således udledes, at landsretten fandt, at godtgørelsesbestemmelsen fandt anvendelse ved en for høj værdiansættelse, desuagtet at landsretten frifandt ejendomsmægleren¹¹¹.

Ifølge litteraturen er baggrunden for ansvaret for en for høj værdiansættelse, at sælgeren i disse situationer kan få forøgede udgifter som følge af en forlænget liggetid¹¹². En naturlig følgevirkning af en forøget liggetid er, at der sker et nedslag i ejendommens udbudspris. En udbudt ejendom, som har

¹¹⁰ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder, 2. udgave, s. 93

¹¹¹ Dette var tillige tilfældet i KFE 2015-0040, hvor en afvigelse på 8,7 % ikke blev anset som væsentlig

¹¹² *Halling-Overgaard og Mehl*: Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, s. 81; *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder, 2. udgave, s. 93; *Dreyer og Simiab*: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 187

haft en lang liggetid, hvor der tillige er sket et nedslag i udbudsprisen vil ofte vække bekymring hos potentielle købere, som derfor vil være varsomme med at afgive bud på ejendommen. I yderste konsekvens vil dette kunne betyde, at ejendommen kan ende med at blive solgt til en lavere pris, end det havde været tilfældet, såfremt ejendommen var blevet værdiansat korrekt i første omgang.

Det må antages, at der også ved en for høj værdiansættelse skal tages udgangspunkt i forarbejdernes definition af en væsentlig afvigelse, hvorefter der skal foreligge et markant værdispring fra ejendomsmæglerens værdiansættelse til den relevante ydergrænse. I modsætning til U 1993.52H, hvor der i denne forbindelse blev fastsat et bundtal, vil man ved en for høj værdiansættelse skulle fastsætte et "toptal" svarende til den øvre ydergrænse, inden for hvilken der kan være rimelig tvivl om ejendommens rigtige pris. Det må således antages, at der ved en fastsættelse af en *korrekt* værdiansættelse tillige skal fastsættes en øvre grænse, som svarer til skønsmandens usikkerhedsmargin.

Der savnes til stadighed klare retningslinjer for, hvorvidt domstolene anvender den samme fremgangsmåde for såvel en for høj som for lav værdiansættelse. I henhold til godtgørelsesudmålingen fremgår det af forarbejderne, at godtgørelsen "*fastsættes skønsmæssigt ud fra den nævnte ydergrænse*". Forarbejderne forholder sig ikke til, hvorvidt godtgørelsen alene skal fastsættes skønsmæssigt ud fra den nedre ydergrænse. Ud fra forarbejdernes ordlyd vil godtgørelsesudmålingen således skulle fastsættes på en tilsvarende måde ved en for høj værdiansættelse. Tages der udgangspunkt i eksempel 2, hvor ejendomsmægleren har værdiansat en ejendom til kr. 2.000.000, og det antages, at ejendommen bliver solgt til en pris på kr. 1.000.000 svarende til en skønsmands vurdering, vil sælgeren kunne få dækket sit dokumenterbare tab ud fra de almindelige erstatningsregler, såfremt de øvrige betingelser er opfyldt. Sælgeren vil dog ikke kunne få erstatning efter de almindelige erstatningsregler for de skuffede forventninger, da man i erstatningsretlig sammenhæng ikke vil karakterisere dette som et tab. Ejendomsmæglerens værdiansættelse afviger 100 % fra skønsmandens vurdering. I henhold til LOFE § 47, 3. pkt. vil der unægteligt være tale om en væsentlig afvigelse mellem ejendomsmæglerens værdiansættelse og toptallet for skønsmandens vurdering. Det forudsættes, at ydergrænsen for skønsmandens vurdering er 10 %, hvorefter toptallet vil udgøre kr. 1.100.000. Ud fra forarbejdernes ordlyd vil godtgørelsen som udgangspunkt udgøre forskellen mellem toptallet og ejendomsmæglerens værdiansættelse, svarende til kr. 900.000. Sælgeren vil således i eksempel 2 være berettiget til en godtgørelse på kr. 100.000 mere, end han ville ved den for lave værdiansættelse i eksempel 1, jf. afsnit 4.1.4.1. Dette forekommer naturligvis urimeligt, idet sælgeren i dette eksempel

reelt vil have fået kr. 1.900.000 for en ejendom, som efter skønsmandens vurdering er kr. 1.000.000 værd. Sælgeren vil således i henhold til LOFE § 47, 3. pkt. opnå en stor berigelse på baggrund af ejendomsmæglerens for høje værdiansættelse.

Det er herefter nærliggende at vurdere, hvad der ved en for høj værdiansættelse kan anses som værende en *rimelig* godtgørelse.

Når det i forbindelse med ejendomsmæglerens for lave værdiansættelse var rimeligt at forholde sig til, om ejendommen rent faktisk var blevet solgt til en pris i overensstemmelse med ejendomsmæglerens værdiansættelse¹¹³, er det nærliggende at antage, at der ved for høj værdiansættelse skal foretages en lignende modifikation. I tilfælde af en for høj vurdering, hvor ejendommen faktisk sælges til en højere pris end skønsmandens vurdering, må det således anses som urimeligt at fastsætte godtgørelsen ud fra *hele* forskellen mellem den for høje værdiansættelse og skønsmandens vurdering.

I ØLD 12. afd. B-351807 af den 16. juni 1999 havde en ejendomsmægler formidlet et salg af en beboelsesejendom, hvor 1. salen ikke var godkendt til beboelse. Ejendommen blev solgt for kr. 976.800, svarende til ejendomsmæglerens værdiansættelse, som var foretaget under hensyntagen til, at 1. salen ikke kunne anvendes til beboelse. Dette forhold fremgik dog ikke af købsaftalen. Skønsmanden vurderede ejendommen til kr. 776.800, hvortil ejendomsmæglerens værdiansættelse afveg med 25,7 %. Det var i sagen ikke et tvistpunkt, hvorvidt ejendommen var særlig vanskelig at vurdere, hvorfor det må lægges til grund, at der var tale om en standardejendom. Køberen blev tilkendt erstatning på kr. 133.667 fra sælger, idet erstatningen, som følge af køberens egen skyld, blev nedsat med en tredjedel. Ejendomsmægleren blev i medfør af LOFE § 24, stk. 2, 3. pkt. tilpligtet at godtgøre sælgeren kr. 50.000 heraf.

Det kan således lægges til grund, at den *korrekte* værdiansættelse ifølge skønsmanden var kr. 776.800. Hvis landsretten havde fastsat toptallet i henhold til skønsmandens vurdering, ville dette have været kr. 854.480. En godtgørelse i henhold til dette toptal ville herefter have udgjort kr. 122.320. I så fald ville sælgeren reelt have modtaget kr. 965.453 for en ejendom, som ifølge skønsmandens vurdering

¹¹³ jf. KE 2008-0105

alene var kr. 776.800 værd¹¹⁴. Sælgeren ville således have opnået en berigelse på kr. 188.653. Landsretten kom imidlertid frem til at ejendomsmægleren skulle svare en godtgørelse på kr. 50.000. Det kan derfor lægges til grund, at landsretten ikke har fastsat toptallet ud fra skønsmandens vurdering, men i stedet har udmålt godtgørelsen på anden vis.

I forbindelse med godtgørelsesudmålingen må det antages, at landsretten fandt frem til et toptal på cirka kr. 926.800 svarende til forskellen mellem ejendomsmæglerens værdiansættelse og godtgørelsen. På baggrund af køberens egen skyld blev sælgeren alene tilpligtet at betale køberen kr. 133.667 i erstatning og altså ikke hele værdiforringelsen på kr. 200.000. Sælgeren modtog derfor reelt en pris på kr. 843.133 for ejendommen, hvilket svarer til den oprindelige salgspris fratrasket erstatningen på kr. 133.667. Hvis toptallet fastsættes i henhold til den "reelle salgspris" på kr. 843.133 ville toptallet udgøre cirka kr. 927.000. Godtgørelsen ville herefter være at fastsætte til cirka kr. 50.000. Med en erstatning på kr. 133.667 og en godtgørelse på kr. 50.000 vil sælger reelt have fået kr. 893.133 for sin ejendom. I dette tilfælde ville sælgeren således have opnået en berigelse på kr. 116.333, hvilket utvivlsomt fremstår som et mere rimeligt resultat, end hvis toptallet havde været fastsat ud fra skønsmandens vurdering, jf. ovenfor. Det må derfor antages, at landsretten ud fra en rimelighedsbetragtning må have fastsat toptallet ud den pris, som sælgeren reelt modtog for ejendommen; altså med fradrag for den erstatning, som sælgeren blev tilpligtet at betale køberen.

Ovenstående udmålingsmetode er et udtryk for, at der i sagen er sket en modifikation af den i forarbejderne angivne godtgørelsesudmåling. I denne situation ville det således have været åbenbart urimeligt at fastsætte toptallet ud fra skønsmandens værdiansættelse, da sælgerens godtgørelse i så fald vil blive fastsat ud fra et højere beløb end den "skuffelse", som han rent faktisk har lidt. Sælgeren vil således i denne situation blive overkompenseret i et omfang, der umuligt kan være tiltænkt med bestemmelsen.

Et andet og meget illustrativt eksempel ses, hvis en tilsvarende godtgørelsesudmåling havde været foretaget i Københavns Byrets dom af den 29. december 1997 i sagen N-99/95. I sagen havde en ejendomsmægler værdiansat et pudset træhus til kr. 350.000. I købsaftalen var det forudsat, at der kunne tegnes fuld forsikring på huset. Huset blev solgt til prisen, men da forsikringsselskabet efter-

¹¹⁴ Se vores mellemregninger til dommen i bilag 3

følgende opdagede, at sælger ikke havde været dækket af en svampeforsikring, opsagde forsikrings-selskabet insekt- og svampeforsikringen. Under sagen vurderede skønsmanden ejendommens værdi til at være kr. 80.000 lavere som følge af den manglende mulighed for at tegne fuld forsikring. Sælgeren blev herefter pålagt at betale erstatning som følge af, at ejendommen manglede en egenskab, som var tilsikret. Retten vurderede samtidig, at ejendomsmægleren havde handlet ansvarspådragende ved at give fejlagtige oplysninger til forsikringsselskabet. Byretten fandt derfor, at ejendomsmægleren solidarisk med sælger var erstatningsansvarlig for køberens tab på kr. 80.000. Det antages i den forbindelse, at ejendomsmægleren og sælgeren, som solidarisk hæftende, hver især har betalt kr. 40.000 til køberen i erstatning.

Sælgeren anlagde samtidigt et erstatningskrav mod ejendomsmægleren for den erstatning, som sælgeren havde måtte udrede over for køberen. Ejendomsmægleren blev dog frifundet herfor, idet der ikke var lidt noget erstatningsretligt tab. Sælgerens advokat rejste først spørgsmålet om godtgørelse efter omsætningslovens § 24, stk. 2, 3. pkt. i forbindelse med domsforhandlingen, hvorfor han ikke fik lov til at procedere herpå.

Marianne Kjær Stolt antager, med henvisning til den netop omtalte byretsdom, at ejendomsmægleren ville være blevet pålagt at betale en godtgørelse til sælgeren, såfremt advokaten havde fået lov til at procedere på omsætningslovens § 24, stk. 2, 3. pkt.¹¹⁵.

Såfremt byretten skulle have taget stilling til godtgørelsesspørgsmålet, ville det i første omgang være nødvendigt at klarlægge, om der forelå en væsentlig afvigelse. I sagen afveg ejendomsmæglerens værdiansættelse 29,6 % fra skønsmandens vurdering. Det er i sagen ikke oplyst, at træhuset skulle være særligt vanskelig at vurdere, hvorfor det lægges til grund, at der var tale om en standardejendom. På denne baggrund lægges det ligeledes til grund, at der forelå en væsentlig afvigelse, og at de øvrige betingelser for at blive tilkendt godtgørelse i øvrigt var opfyldt. Såfremt man i forbindelse udmålingen alene havde forholdt sig til forarbejderne, som fastslår, at godtgørelsen skal fastsættes skønsmæssigt ud fra den relevante ydergrænse, ville man således skulle have fundet toptallet, hvilket beløber sig til kr. 297.000. Forskellen mellem toptallet og ejendomsmæglerens værdiansættelse vil herefter udgøre en godtgørelse på kr. 53.000¹¹⁶.

¹¹⁵ Stolt: Lov om omsætning af fast ejendom med kommentarer, s. 308

¹¹⁶ Se vores mellemregninger til dommen i bilag 4

Når det økonomiske regnskab gøres op, vil sælgeren således have fået kr. 363.000 for en ejendom, der ifølge skønsmandens vurdering alene var kr. 270.000 værd. Sælgeren ville således have opnået en berigelse på kr. 93.000. En sådan udmåling fremkommer åbenlys urimelig.

Havde byretten, som det var tilfældet i ØLD B-3518-97, fastsat toptallet ud fra den salgspris, som sælgeren reelt havde opnået, salgsprisen på kr. 350.000 fradraget sælgerens erstatningsbeløb på kr. 40.000, ville godtgørelsesudmålingen blive en ganske anden. I så fald ville toptallet være at fastsætte til kr. 341.000, hvorefter godtgørelsen ville udgøre kr. 9.000.

I dette eksempel ville sælgeren reelt have modtaget kr. 319.000 for ejendommen, og samtidig have opnået en berigelse på kr. 49.000. Selvom det til stadighed kan diskuteres, om denne berigelse er retfærdig, fremkommer godtgørelsen utvivlsomt mere rimelig. Eksemplet afspejler således, hvordan en modifikation af godtgørelsesudmålingen i sådanne tilfælde vil medføre et mere *rimeligt* resultat.

Der foreligger ikke noget tilgængeligt retspraksis på de situationer, hvor ejendommen rent faktisk er endt med at blive solgt til en pris i overensstemmelse med skønsmandens værdiansættelse, hvorfor retsstillingen i disse tilfælde må siges at være ganske uklar. En dommer vil formentlig se sig nødsaget til at falde tilbage på den i forarbejderne angivne udmålingsmetode, hvilket i langt størstedelen af tilfældene ville medføre et åbenlyst urimeligt resultat. Fastsættelsen af en *rimelig* godtgørelse vil herefter bero på dommerens subjektive vurdering, hvilket vil afføde forskellige resultater, alt efter hvilken dommer, der foretager bedømmelsen. Der savnes således nogle klare objektive kriterier for, hvordan godtgørelsen i disse tilfælde skal udmåles.

4.2. Ejendomsmæglerens erstatningsansvar

Selvom bestemmelsen om ejendomsmæglerens generelle erstatningsansvar ikke er medtaget i LOFE er ejendomsmæglere naturligvis stadigvæk underlagt de almindelige erstatningsregler som omtalt i afsnit 2.1. Ejendomsmæglere har i medfør af LOFE § 24, stk. 1 pligt til at iagttage god ejendomsmæglerskik i forbindelse med udøvelsen af deres hverv, ligesom der i loven og i DE's kvalitetsnormer er udstedt mere specifikke retningslinjer for, hvorledes ejendomsmæglerhvervet skal udøves.

Idet det ikke er muligt at foretage en med sikkerhed korrekt værdiansættelse, vil ejendomsmæglerens ydelse i denne henseende være at betegne som en indsatsforpligtelse, jf. herom i afsnit 2.2.1. Vurderingen af om ejendomsmægleren i denne henseende har leveret en kontraktmæssig ydelse vil derfor flyde sammen med ansvarsvurderingen, hvorefter det skal vurderes om ejendomsmæglerens har handlet i overensstemmelse med en god, fagmæssig adfærd. I relation til ejendomsmæglerens værdiansættelse er det således relevant at finde ud af, hvornår ejendomsmægleren har handlet i strid med en god, fagmæssig adfærd, og dermed handlet ansvarspådragende.

4.2.1. For lav værdiansættelse

Som det fremgår af eksempel 1 vil sælgerens tab i forbindelse med en for lav værdiansættelse bestå i, at man ved en korrekt værdiansættelse ville kunne have opnået en højere salgspris og dermed et højere salgsprovenu. Det vil i disse situationer være uproblematisk at dokumentere et tab, som følge af den lave værdiansættelse.

I forbindelse med tabsopgørelsen vil det dog samtidig være nødvendigt at forholde sig til, om sælgeren har opnået besparelser på andre fronter; eksempelvis ved, at ejendommen blev solgt med det samme, og der dermed ikke var nogle udgifter i forbindelse med ejendommens liggetid. I givet fald ville en sådan besparelse skulle modregnes i erstatningsbeløbet.

I den tidligere omtalte højesteretsdom U 1993.52H, afveg ejendomsmæglerens værdiansættelse 30,3 % fra skønsmandens. I artiklen U 1993B.217 har Jørgen Nørgaard anført, at sagens oplysninger ikke gav *“grundlag for at statuere, at El på enkelte, bestemte punkter havde optrådt uforsvarligt - eksempelvis ved at mene sig egnet til opgaven for så vidt angår uddannelse, erfaring og fortrolighed med områdets ejendomme, ved indhentelse af tilstrækkelige oplysninger om ejendommene eller ved at give sig tid til at bearbejde oplysningerne”*. Det var således ikke muligt at fastslå, at ejendomsmægleren i sagen havde handlet i strid med en god fagmæssig adfærd på et specifikt punkt, hvorfor der som udgangspunkt ikke forelå noget ansvarsgrundlag. Med den store afvigelse in mente forekom det dog ikke rimeligt, at ejendomsmægleren skulle frifindes alene fordi, man ikke kunne *“sætte fingeren på et specielt, ømt punkt”*, når afvigelsen fra såvel skønsmandens vurdering som den senere købesum

var så udtalt. En sådan retsstilling ville medføre, at en ejendomsmægler ansvarsfrit ville kunne værdiansætte en ejendom til et hvilket som helst beløb, så længe der ikke ville kunne peges på nogen ansvarspådragende adfærd på nogle specifikke punkter.

Højesteret fandt herefter, at afvigelsen i sig selv var tilstrækkelig til at statuere et ansvarsgrundlag, idet værdiansættelsen fandtes at *“afvige så væsentligt fra, hvad der må anses for en forsvarlig fagmæssig vurdering af ejendommenes handelspris”*.

Det kan af dommen udledes, at en væsentlig afvigelse fra en forsvarlig fagmæssig vurdering i sig selv er nok til at statuere et ansvarsgrundlag, selvom der ikke kan påpeges nogen ansvarspådragende adfærd fra ejendomsmæglerens side i forbindelse med varetagelsen af de enkelte pligter. Dommen afspejler endvidere, hvordan ejendomsmæglere er underlagt et professionsansvar, idet den anvendte *culpamålestok* var en *forsvarlig fagmæssig vurdering*.

Det bemærkes, at Højesterets dom blev afsagt i november 1992, hvilket var inden omsætningslovens ikrafttræden. Det fremstod selvsagt ikke som en mulighed at anvende godtgørelsesbestemmelsen i omsætningslovens § 24, stk. 2, 3. pkt. i sagen, hvilket da også i alle tilfælde havde været umuligt, idet der var tale om en erhvervsdrivende sælger.

Når godtgørelsesbestemmelsen alligevel er relevant i relation til ansvarsgrundlaget i erstatningssagerne, skyldes dette, at den i forbrugerretlig henseende ofte vil blive gjort gældende, dersom der ikke kan peges på et specifikt *ømt punkt* ved ejendomsmæglerens arbejde. Dette var netop tilfældet i den tidligere omtalte U 2004.1439Ø, hvor en forbruger (H) anlagde sag mod to ejendomsmæglere E1 og E2 med påstand om erstatning, subsidiært godtgørelse, idet hun gjorde gældende, at de af dem foretagne værdiansættelser var fejlagtige. Det kan af landsrettens præmisser udledes, at man i første omgang forholdt sig til, om E1 og E2 havde gjort sig skyldige i egentlige fejl og forsømmelse i forbindelse med deres arbejde. Dette fandt landsretten ikke godtgjort, hvorfor erstatningspåstanden ikke kunne tages til følge, idet der ikke kunne statueres noget ansvarsgrundlag. Landsretten prøvede således ikke om afvigelsen i sig selv kunne statuere et ansvarsgrundlag, som det ellers var tilfældet i U 1993.52H. Landsretten foretog i stedet væsentlighedsvurderingen i forbindelse med H's subsidiære påstand om godtgørelse i medfør af omsætningslovens § 24, stk. 2, 3. pkt.

I FED 2007.183Ø var der tale om en erhvervsdrivende som anlagde sag mod en ejendomsmægler med påstand om erstatning under anbringende af, at den af ejendomsmægleren foretagne værdiansættelse var fejlagtig. Der er i præmisserne ikke nævnt noget om, at ejendomsmægleren skulle have gjort sig skyldig i egentlige fejl og forsømmelser i forbindelse med sit arbejde, hvorfor det må lægges til grund, at dette ikke fandtes godtgjort. I relation til beboelseslejligheden fandt landsretten dog, at afvigelsen på 23,9 % fra skønsmandens vurdering var *så markant*, at ejendomsmægleren i relation til værdiansættelsen af denne lejlighed havde pådraget sig et erstatningsansvar. Også i denne sag fandt landsretten således, at afvigelsens størrelse i sig selv var tilstrækkelig til at statuere et ansvarsgrundlag.

Ved at sammenholde U 2004.1439Ø med henholdsvis U 1993.52H og FED 2007.183Ø kan det herafter udledes, at LOFE § 47, 3. pkt. erstatter den “sekundære” væsentlighedsvurdering i forbindelse med ansvarsgrundlaget, dersom § 47, 3. pkt. rent faktisk er blevet påberåbt¹¹⁷.

4.2.2. For høj værdiansættelse

Har ejendomsmægleren værdiansat en ejendom for højt, er det indledningsvis relevant at fastlægge, i hvilke situationer sælgeren kan opfylde erstatningsbetingelsen om at have lidt et dokumenterbart tab.

I sagen **KFE 2015-0040** var to sommerhuse på en grund i strid med planloven, hvilket ejendomsmægleren ikke havde foretaget nærmere undersøgelser af. Ejendommen blev herefter solgt med angivelse af, at der var to sommerhuse på grunden. I den forbindelse udtalte skønsmanden, at dette forhold udgjorde en værdiforringelse på kr. 100.000, hvorefter sælgeren ved dom blev pålagt at erstatte køberen kr. 100.000. Sælgeren fremsatte herefter krav mod ejendomsmægleren for blandt andet denne værdiforringelse. Klagenævnet udtalte, at “*såfremt ejendommen var blevet solgt med oplysning om den ulovlige indretning af det ene hus, ville den korrekte salgspris have været 100.000 kr. mindre*”. Klagenævnet fandt på denne baggrund, at “*klager ville opnå en berigelse, hvis klager fik erstatet dette beløb af indklagede*”, hvorefter Klagenævnet frifandt ejendomsmægleren for dette forhold. Kendelsen er et udtryk for, at sælgerens skuffede forventninger ikke opfylder den erstatningsretlige

¹¹⁷ jf. også KFE 2008-0105

betingelse om, at sælgeren skal have lidt et tab. En tilsvarende begrundelse anvendte Københavns Byret i sagen N-99/95.

Som tidligere nævnt kan en forøget liggetid have den konsekvens for en sælger, at denne vil blive pålagt nogle følgeudgifter, herunder forøgede liggetidsomkostninger. I sagen U 1993.52H, som omhandlede en for lav værdiansættelse, nedsatte man sælgerens erstatning på baggrund af det hurtige salg til køberen og dermed den meget korte liggetid. Omvendt må det være tilfældet ved en for høj værdiansættelse, dersom sælgeren vil have øgede liggetidsomkostninger. Sælgeren vil i disse tilfælde have lidt et erstatningsretligt tab, som vil kunne søges erstattet hos ejendomsmægleren, såfremt de øvrige betingelser er opfyldt.

Ejendomsmæglerens ansvarsgrundlag i forbindelse med en for høj værdiansættelse blev behandlet i den tidligere nævnte belåningssag TBB 2018.238Ø, hvor ejendomsmægleren blev erstatningsansvarlig for to pantebrevsinvestorer fulde tab, som følge af værdiansættelsens procentuelle afvigelse på 85,5 % fra skønsmændens vurdering. Landsretten fandt, at ejendomsmæglerens værdiansættelse afveg *“så væsentligt”* fra, hvad der måtte anses for en *“forsvarlig fagmæssig vurdering”* af ejendommen, at ejendomsmæglervirksomheden som arbejdsgiver var erstatningsansvarlige som følge af ejendomsmæglerens værdiansættelse. Det kan udledes af dommen, at der også ved for høj værdiansættelse kan statueres et ansvarsgrundlag alene på baggrund af afvigelsens størrelse, dersom ejendomsmæglerens værdiansættelse afviger væsentligt fra en forsvarlig fagmæssig vurdering.

I den ovenfor nævnte klagenævnskendelse KFE 2015-0040 vedrørende to sommerhuse, blev sælgeren endvidere ved dom pålagt at betale erstatning på kr. 73.375 til køber, idet køberen havde haft følgeudgifter i forbindelse med at indrette ejendommen i overensstemmelse med planloven. Sælgeren krævede herefter dette beløb samt, såvel køberens som sælgerens omkostninger i forbindelse med deres indbyrdes retssag, erstattet hos ejendomsmægleren. Klagenævnet udtalte, at det var *“i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke efter sin besigtigelse af ejendommen foretog nærmere undersøgelser af, om de to sommerhuse på grunden var i strid med reglerne i planloven”*, hvorefter ejendomsmægleren, som følge af sit mangelfulde mæglerarbejde, blev pålagt at erstatte sælgeren disse poster. Sælgerens tab relaterede sig således til ejendomsmæglerens manglende overholdelse af god ejendomsmæglerskik, idet ejendomsmægleren, i forbindelse med sin værdiansættelse, burde have

foretaget nærmere undersøgelser af planloven. Kendelsen er således et eksempel på, at ejendomsmægleren kan blive pålagt at skulle svare erstatning til sælgeren for forhold, som ejendomsmægleren burde have iagttaget i forbindelse med sin værdiansættelse, uagtet at værdiansættelsen ikke afviger væsentligt fra, hvad der må anses som en forsvarlig fagmæssig vurdering. Ejendomsmægleren kan således blive pålagt at svare erstatning i alle tilfælde, hvor de almindelige erstatningsbetingelser er opfyldt¹¹⁸. Dette vil ofte være tilfældet ved ejendomsmæglerens manglende iagttagelse af god ejendomsmæglerskik.

¹¹⁸ Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat, s. 47

5. Konklusion

5.1. Ad godtgørelse for ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse

Det kan indledningsvis konstateres, at der i LOFE § 47, 3. pkt. er opstillet en række betingelser, førend forbrugeren er berettiget til en godtgørelse i anledning af ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse.

Betingelserne om, at forbrugeren i *god tro* skal have handlet i *tillid* til værdiansættelsens rigtighed volder umiddelbart ikke nogle problemer i praksis. Det kan således konkluderes, at der skal kunne påvises nogle særlige omstændigheder, såfremt udgangspunktet om forbrugeren gode tro skal kunne fraviges, ligesom der stilles meget lempelige krav til den disposition, som forbrugeren skal have foretaget, førend denne kan sige at have *handlet* i tillid til værdiansættelsens rigtighed.

For så vidt angår betingelsen om, at ejendomsmæglerens værdiansættelse skal afvige væsentligt fra en korrekt, defineres dette i forarbejderne som, at der skal foreligge et markant værdispring i forhold til den relevante ydergrænse for det skøn, som værdiansættelsen er udtryk for.

Når der skal fastsættes en relevant ydergrænse, skyldes dette, at enhver værdiansættelse nødvendigvis vil være behæftet med en vis usikkerhed, hvorfor det ikke er muligt præcist at fastslå præcist, hvad der er at betegne som en korrekt værdiansættelse. Ydergrænsen er således et udtryk for, at der skal fastsættes et interval, inden for hvilket værdiansættelsen er at anse for korrekt.

Det lægges til grund, at der ville skulle foretages en tilsvarende fastsættelse af ydergrænsen i tilfælde af et erstatningskrav. Det kan ud fra erstatningsretlig retspraksis konkluderes, at den relevante ydergrænse ved standardejendomme fastsættes til cirka 10 % fra skønsmændens vurdering.

Der skal herefter foreligge et markant værdispring fra den fastsatte ydergrænse, førend det kan statuere, at værdiansættelsen afviger væsentligt fra en korrekt. Der kan ikke ud fra retspraksis udledes præcist hvor meget ejendomsmæglerens værdiansættelse skal fra skønsmændens vurdering, førend der kan statuere en væsentlig afvigelse. Ved standardejendomme kan det dog konkluderes, at grænsen formentlig ligger mellem 14,1 % og 23,9 %. Retstilstanden må på dette punkt anses for uklar, idet

der i loven og dens forarbejder ikke er angivet nogle mere objektive kriterier for, hvornår der foreligger en væsentlig afvigelse.

Det kan konkluderes, at den relevante ydergrænse rykkes, dersom ejendommen viser sig særligt vanskelig at vurdere, og værdiansættelsen derfor er behæftet med en større usikkerhed. Dette er navnlig tilfældet, når ejendommen er at betegne som en liebhaverejendom. Ved liebhaverejendomme er det derfor nødvendigt at udvide den relevante ydergrænse således, at det interval, indenfor hvilket værdiansættelsen til stadighed vil være at anse som korrekt, bliver større. Det kan udledes af retspraksis, at der ved værdiansættelse af liebhaverejendomme *i hvert fald* levnes ejendomsmægleren en fejlmargin på 17,93 % i forhold skønsmændens vurdering. Det kan endvidere konkluderes, at den relevante ydergrænse tillige udvides, dersom skønserklæringens bevismæssige styrke svækkes. Dette kan være tilfældet, såfremt der foreligger andre forudsætninger for skønsmændens vurdering, end det var tilfældet ved ejendomsmæglerens værdiansættelse.

Det er i forarbejderne til LOFE angivet, at den *rimelige* godtgørelse, som forbrugeren er berettiget til fastsættes skønsmæssigt ud fra den fastlagte ydergrænse.

Det kan konkluderes, at der ved ejendomsmæglerens for lave værdiansættelse vil skulle fastsættes et *bundtal*, hvorefter den *rimelige godtgørelse* udgør differencen mellem *bundtallet* og ejendomsmæglerens værdiansættelse. Godtgørelsen forekommer i disse tilfælde rimelig, idet sælgerens *skuffede forventning* i mange tilfælde også vil have karakter af et erstatningsretligt tab. Det antages, at der i praksis sker en modifikation af godtgørelsesudmålingen, dersom sælgerens ejendom er blevet solgt til en højere pris end ejendomsmæglerens værdiansættelse. Godtgørelsen vil i disse tilfælde udgøre differencen mellem bundtallet og den opnåede salgsspris og altså ikke differencen mellem bundtallet og skønsmændens vurdering. Fastsættelsen af forbrugerens rimelige godtgørelse læner sig i dette tilfælde op af erstatningsudmålingen, idet der i fastsættelsen tages højde for, hvor stor en *skuffelse* forbrugeren beløbsmæssigt har lidt.

Det kan konkluderes, at LOFE § 47, 3. pkt. tillige finder anvendelse ved ejendomsmæglerens for høje værdiansættelse. Ved fastsættelsen af forbrugerens rimelige godtgørelse ved en for høj værdiansættelse, vil denne, i mangel på mere konkrete retningslinjer i LOFE og dens forarbejder, umiddelbart også skulle fastsættes skønsmæssigt ud fra den fastlagte ydergrænse. Det vil i disse tilfælde være

nødvendigt at fastsætte toptallet, hvorefter den *rimelige* godtgørelse umiddelbart vil udgøre forskellen mellem toptallet og ejendomsmæglerens værdiansættelse. En sådan godtgørelsesudmåling vil i alle tilfælde medføre et *urimeligt* resultat, idet forbrugeren reelt vil opnå en berigelse og dermed bliver overkompenseret. Når den umiddelbare godtgørelsesudmåling vil medføre et resultat, der ligger så fjernt fra bestemmelsens tiltænkte formål, må det antages, at en dommer i praksis vil foretage sin egen subjektive vurdering af, hvad der i det konkrete tilfælde er at anse for en rimelig godtgørelse. Dette vil unægteligt medføre en usikker retsstilling for den enkelte forbruger, som umuligt vil kunne forudse, hvad den enkelte dommer finder rimeligt.

Det kan ud fra retspraksis konstateres, at der i et enkelt tilfælde er sket en modifikation af ovenstående, *urimelige* godtgørelsesudmåling. I dette tilfælde måtte sælgeren svare erstatning til køberen, som følge af ejendomsmæglerens forkerte værdiansættelse. På baggrund af en nedsættelse af erstatningen, havde sælgeren reelt modtaget en højere salgspris end skønsmandens vurdering, hvorfor toptallet i stedet blev fastsat ud fra den salgspris, som sælgeren reelt havde opnået. Det kan konstateres, at en sådan modifikation forekommer mere rimelig, end den udmålingsmetode som følger af forarbejderne.

5.2. Ad erstatning for ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse

Ejendomsmægleren vil som udgangspunkt være erstatningsansvarlig for sin fejlagtige værdiansættelse, dersom de grundlæggende betingelser herfor er opfyldt. I relation til ejendomsmæglerens for lave værdiansættelse vil tabsopgørelsen som anført ikke volde de store problemer, idet sælgeren ofte vil kunne dokumentere at have lidt et økonomisk tab.

Anderledes forholder det sig ved ejendomsmæglerens for høje værdiansættelse. I disse tilfælde vil selve det forhold, at værdiansættelsen har været for høj sjældent være tilstrækkeligt til at statuere et erstatningsretligt tab, idet der ofte blot vil være tale om skuffede forventninger. Sælgeren vil således skulle godtgøre, at han er blevet påført nogle følgeudgifter, som følge af den høje værdiansættelse.

Det kan om ejendomsmæglerens erstatningsansvar for en fejlagtig værdiansættelse konkluderes, at ejendomsmægleren i forbindelse med ansvarsvurderingen skal underlægges en differentieret culpa-

målestok, således at sammenligningsgrundlaget er den almindeligt gode ejendomsmægler. I bedømmelsen af om ejendomsmægleren har handlet i strid med en god, fagmæssig adfærd, spiller de fastlagte branchenormer en væsentlig rolle. I relation til ejendomsmæglere er retsnormen *god ejendomsmægleretik* direkte fastslået i LOFE § 24, stk. 1, og denne er sammen med DE's adfærdsregulerende kvalitetsnormer med til at definere den ansvarsnorm, som ejendomsmægleren skal bedømmes efter.

Kan det med afsæt i professionsansvaret påvises, at ejendomsmægleren på enkelte, bestemte punkter har handlet i strid med en god, fagmæssig adfærd i forbindelse med værdiansættelsen, vil sælgeren, såfremt de øvrige erstatningsbetingelser er opfyldt, kunne kræve erstatning. Dette uagtet at der ikke kan statueres en væsentlig afvigelse.

Det kan ud fra retspraksis konkluderes, at en værdiansættelse, der afviger væsentligt fra en forsvarlig fagmæssig vurdering, i sig selv er nok til at statuere et ansvarsgrundlag i erstatningsretlig sammenhæng.

5.3. Sammenfatning

Det lægges til grund at vurderingen af, om der foreligger en væsentlig afvigelse fra henholdsvis en korrekt værdiansættelse og en forsvarlig fagmæssig vurdering, er tilsvarende. Det kan på denne baggrund konkluderes, at sælgeren i tilfælde af, at der foreligger en væsentlig afvigelse vil være berettiget til at kræve godtgørelse såvel som erstatning.

Ved en væsentlig for lav værdiansættelse vil sontringen mellem de to sjældent være afgørende, idet den økonomiske kompensation i langt de fleste tilfælde vil være enslydende.

Har ejendomsmægleren derimod foretaget en væsentlig for høj værdiansættelse forekommer sontringen mellem godtgørelse og erstatning dog mere relevant. Godtgørelsen vil i henhold til forarbejderne til LOFE § 47, 3. pkt. være at fastsætte ud fra differencen mellem toptallet og ejendomsmæglerens værdiansættelse, hvorimod erstatningen alene vil tage udgangspunkt i det dokumenterbare tab. Om sælgeren i sidste ende skal vælge at anlægge et erstatningskrav eller et godtgørelseskrav mod ejendomsmægleren må herefter bero på, om det dokumenterbare tab beløbsmæssigt overstiger godtgørelsen.

På baggrund af den urimelighed, som en godtgørelse efter forarbejderne vil medføre, kan det ingeni lunde konkluderes, at retstilstanden faktisk også indebærer, at en godtgørelse i disse tilfælde skal udmåles, som forarbejderne umiddelbart tilsiger. Dette underbygges endvidere af den meget sparsomme praksis, der relaterer sig til lige netop denne problemstilling. Det antages i denne forbindelse, at der ville foreligge et utal af godtgørelsessager vedrørende for høje værdiansættelse, dersom retstilstanden rent faktisk havde været sådan. Der er derfor en betydelig usikkerhed forbundet med at konkludere på retstilstanden i relation til sælgerens godtgørelse ved en for høj værdiansættelse.

På denne baggrund findes det betænkeligt at sammenholde sælgerens mulighed for henholdsvis erstatning og godtgørelse i relation til ejendomsmæglerens for høje værdiansættelse.

Når det kan konkluderes, at en væsentlig afvigelse i sig selv er nok til at statuere et ansvarsgrundlag, fremstår væsentlighedsbetingelsen i LOFE § 47, 3. pkt. reelt som en betingelse om, at der skal foreligge et ansvarsgrundlag. Det er derfor ikke retvisende, når det af flere juridiske forfattere er beskrevet, hvordan bestemmelsen er et udtryk for, at der foreligger et objektivt ansvar ved ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse i forbrugerforhold.

Det kan på baggrund af ovenstående diskuteres om LOFE § 47, 3. pkt. reelt har medført en ændret retstilstand, ligesom der kan sås tvivl om hvorvidt bestemmelsen har øget forbrugerens gennemsigtighed, sikkerhed og effektivitet, som ellers var nogle af hovedformålene med såvel omsætningsloven som LOFE.

Forbrugerens retsstilling må derfor til stadighed anses for uklar, idet det i alle tilfælde er svært at fastslå, hvornår der foreligger en væsentlig afvigelse fra en korrekt værdiansættelse, ligesom det er i mange tilfælde vil være svært at spå om, hvor stort et beløb godtgørelsesudmålingen vil resultere i.

Litteraturliste

Bøger

Andersen, Mads og Lookofsky, Joseph, Lærebog i Obligationsret I, Ydelsen Beføjelser, Karnov Group, 4. udgave, 2015

Dreyer, Kristian og Simiab, Ali, Ejendomsmæglerloven med kommentarer, Karnov Group, 2015

Edlund, Hans Henrik, Omsætning af fast ejendom, Forlaget Thomson, 2001

Eyben, Bo von og Isager, Helle, Lærebog i erstatningsret, Djøf Forlag, 9. udgave, 2019

Frost, Jep Lauesen, Ejendomsmæglerens og ejendomshandlerens retlige stilling, Gad, 1964

Gomard, Bernhard, Moderne Erstatningsret, Jurist- og Økonomforbundet Forlag, 2002

Gomard, Bernhard, Obligationsret 2. del, Jurist- og Økonomforbundet Forlag, 3. udgave, 2003

Halling-Overgaard, Søren og Mehl, Rasmus, Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, Jurist- og Økonomforbundet Forlag, 2005

Munk-Hansen, Carsten, Retsvidenskabsteori, Jurist- og Økonomforbundet Forlag, 2014

Samuelsen, Morten, Ejendomsmægleransvar, Erhvervsforlaget, 1990

Stolt, Marianne Kjær, Lov om omsætning af fast ejendom, med kommentarer, Jurist- og Økonomforbundet Forlag, 2001

Träff, Finn, Køb og salg af fast ejendom, Karnov Group, 4. udgave, 2011

Tvarnø, Christina D. og Nielsen, Ruth, Retskilder & retsteorier, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 4. udgave, 2014

Ulfbeck, Vibe, Erstatningsretlige grænseområder, Professionsansvar, produktansvar og offentlige myndigheders erstatningsansvar, Jurist- og Økonomforbundet Forlag, 2. udgave, 2010

Artikler

Jørgensen, Stig, Et funktionsbestemt professionsansvar, Rettid, 2001

Nørgaard, Jørgen, Højesterets dom af 18. november 1992, U.1993B.217

Andet materiale

Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer for salg af ejerboliger, 2019

Erhvervsstyrelsen: Analyse af dele af lov om omsætning af fast ejendom, 2013

Retsafgørelser mv.

UfR

1993.52H

1997.488 V

1987.838 V

1990.405 V

1990.692 V

2002.1075V

2004.1439Ø

19900270

2008-0105

2015-0002

2015-0027

2015-0040

2016-0170

10300101

FED

1995.1313

1999.650 V

2004.2292V

2007.183Ø

DFE

103-2009

201-2012

Byretsdomme

Københavns Byret, dom af den 29.12.1997

TBB

2018.238Ø

Østre Landsrets afgørelser

ØLD af 16.6.1999

KFE

19700225

19800201



Industri- og
samordningsministeren

København, den 10. JUN. 1994

ORIGINAL



Folketingets erhvervsudvalg

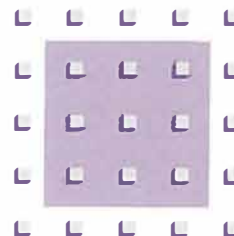
Vedlagt fremsender jeg i 80 eksemplarer min besvarelse af de af udvalget i skrivelse af 11. maj 1994 stillede spørgsmål 84, 85 og 86 (Alm.del - bilag 267).

Med venlig hilsen


Mimi Jakobsen

Industri- og samordningsministeren
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Telefon: 33 92 33 50
Telefax: 33 12 37 78



INDUSTRI- OG
SAMORDNINGSMINISTEREN

INDUSTRI- OG
SAMORDNINGS
MINISTERIET

7.jun.1994

90-301-36
/BW/BB

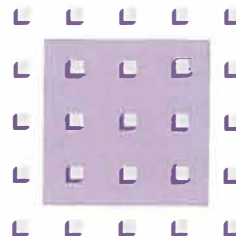
Besvarelse af spørgsmål 84 (bilag 267) stillet af Folketingets Erhvervsudvalg den 11. maj 1994.

Spørgsmål:

Er det korrekt forstået, at § 15 i den nye lov om omsætning af fast ejendom, fastlåser forbrugerne i mæglervalget, forstået på den måde, at en køber der har tillid til en ejendomsmægler på trods af eget ønske ikke kan modtage køberbudget og anden rådgivning fra denne ejendomsmægler, hvis ejendomsmægleren i forvejen har skrevet aftale om formidling af salg med en sælger, og det er denne bolig, køberen ønsker at erhverve?

Svar:

Efter lovens § 15, stk. 1, må ingen være formidler for begge parter i samme handel, og § 15, stk. 2, forpligter sælgers mægler til, i de tilfælde hvor den potentielle køber ikke bistås af egen rådgiver, at rådgive denne om behov og mulighed for at søge sådan bistand. Det fremgår af bemærkningerne i lovforslaget til § 15, at bestemmelsen forhindrer, at en ejendomsmægler ved salgsopdrag optræder som rådgiver for køberen om punkter, hvor parterne har modstridende interesser. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at en ejendomsmægler som led i varetagelsen af hvervet for sælger udarbejder et køberbudget for en potentiel køber. Endvidere skal ejendomsmæglere give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handelen og dennes gennemførelse.



INDUSTRI- OG
SAMORDNINGSMINISTEREN

INDUSTRI- OG
SAMORDNINGS
MINISTERIET

3.jun.1994

90-301-36
/BW/BB

Besvarelse af spørgsmål 85 (bilag 267) stillet af Folketingets Erhvervsudvalg den 11. maj 1994.

Spørgsmål:

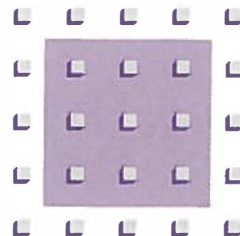
Inden for hvilke procentrammer opererer lovens intentioner om ejendoms-mæglers erstatningsansvar ved prisfastsættelse?

Svar:

Det er i lovens § 24, stk. 2, 3. pkt., bestemt: "Har forbrugeren i god tro handlet i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse, og afviger denne væsentligt fra en korrekt værdiansættelse, har forbrugeren krav på rimelig godtgørelse af forskellen." Værdiansættelsen skal således afvige væsentligt fra, hvad den burde være efter reglen i lovens § 3, hvorefter en værdiansættelse af en ejendom skal angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode under hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.

Det er i forarbejderne anført, at der skal foreligge et markant værdispring i forhold til den relevante ydergrænse for det skøn, som værdiansættelsen er udtryk for. Den forskel, som kan forlanges erstattet, fastsættes skønsmæssigt ud fra den nævnte ydergrænse.

Loven og dens forarbejder opererer således ikke med bestemte procentrammer, men overlader det til domstolene at afgøre, hvorvidt der foreligger et markant værdispring i forhold til den relevante ydergrænse for det skøn, som enhver værdiansættelse er udtryk for. Værdiansættelsen er i øvrigt ikke bindende for prisfastsættelsen, herunder aftalen mellem en sælger og en ejendomsmægler om, til hvilken pris ejendommen skal udbydes.



INDUSTRI- OG
SAMORDNINGSMINISTEREN

INDUSTRI- OG
SAMORDNINGS
MINISTERIET

8.jun.1994

90-301-36
/BW/BB

Besvarelse af spørgsmål 86 (bilag 267) stillet af Folketingets Erhvervs-udvalg den 11. maj 1994.

Spørgsmål:

Hvor stor en procentdel af de ejendomshandlere, der ansøger til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen på baggrund af dispensationsreglerne i § 25, har indtil i dag fået afslag og anket afgørelsen?

Svar:

§ 25 i lov om omsætning af fast ejendom indeholder bestemmelser om Erhvervs- og Selskabsstyrelsens register over ejendomsmæglere. Bestemmelserne fastsætter betingelserne for optagelse i registeret og sletning af registeret.

§ 37 indeholder overgangsregler. Efter § 37, stk. 1, vil enhver, der den 1. august 1993 havde beskikkelse som ejendomsmægler eller næringsbrev som ejendomshandler kunne blive optaget i registeret uden at opfylde en række af de betingelser, som kræves efter § 25. For ejendomshandlere stilles dog visse krav m.h.t. erhvervserfaring.

Efter § 37, stk. 2, har Erhvervs- og Selskabsstyrelsen under ganske særlige omstændigheder mulighed for at optage personer i Ejendomsmæglerregisteret, uanset at de ikke opfylder betingelserne i § 37, stk. 1.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har i medfør af overgangsbestemmelsen i § 37 i alt behandlet ca. 3200 sager om registrering af ejendomsmæglere/ejendomshandlere. 2700 ansøgere er uden videre blevet registreret efter reglen i § 37, stk. 1. Ca. 500 af sagerne har vedrørt dispensation i medfør

af lovens § 37, stk. 2. I alt har Erhvervs- og Selskabsstyrelsen meddelt ca. 250 af disse ansøgere dispensation.

Der er således blevet meddelt ca. 250 ansøgere afslag, hvilket svarer til 50 % af ansøgerne i henhold til dispensationsreglen. Der er 63 ansøgere, der har anket denne afgørelse til Erhvervsankenævnet, hvilket svarer til, at ca. 25 % af de ansøgere, der har fået afslag, har anket.

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

DOM

Afsagt den 16. juni 1999 af Østre Landsrets 12. afdeling
(landsdommerne B. O. Jespersen, Kjærsgaard og
M. Stassen (kst.)).

12. afd. a.s. nr. B-3518-97:

Henrik Steensen

(Advokat Peter Skov Sørensen)

mod

1) Bob Gunnar Nielsen

(Advokat Peter M. De Fine Lassen)

2) Inge Lise Nielsen

(Advokat Peter M. De Fine Lassen)

og

12. afd. a.s. nr. B-3746-97:

1) Bob Gunnar Nielsen

2) Inge Lise Nielsen

mod

Moestrup & Krog

Statsaut. Ejendomsmæglere & Civiløkonomer

(Advokat Christina Neugebauer

v/advokat Thomas Dall Jensen (prøve)).

Ad sag B-3518-97:

Hørsholm Rets dom af 21. november 1997 (BS 1003/95) er anket
af Henrik Steensen med påstand som for byretten om, at de ap-
pelindstævnte Bob Gunnar Nielsen og Inge Lise Nielsen tilplig-
tes at betale appellantens 279.375,00 kr. med tillæg af sædvan-

lig procesrente fra sagens anlæg den 7. september 1995, til betaling sker.

De indstævnte har påstået stadfæstelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et af retten fastsat mindre beløb end det påstævnte.

Ad sag B-3746-97:

Hørsholms Rets dom af 21. november 1997 (BS 1003/95) er anket af Bob Gunnar Nielsen og Inge Lise Nielsen med påstand om, at de adciterede Moestrup & Krog, Statsaut. Ejendomsmæglere & Civiløkonomer tilpligtes at godtgøre adcitanterne ethvert beløb, som disse måtte blive pligtige at betale til værkfører Henrik Steensen i den af ham påankede sag med påstand om adcitanternes betaling af 279.375,00 kr. med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens anlæg den 7. september 1995 og til betaling sker.

De adciterede har påstået stadfæstelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end det påståede.

Der er i landsretten afgivet forklaring af appellantten Henrik Steensen og arkitekt Mogens Hansen.

Appellantten har bl.a. supplerende forklaret, at han ikke erindrer, at arkitekt Mogens Hansen under besigtigelsen nævnte muligheden for yderligere undersøgelser.

Arkitekt Mogens Hansen har forklaret, at han kun har sparsomme erindringer om besigtigelsen. Han har vel foretaget op mod 500 ejendomsbesigtigelser i alt. Den "mundtlige" gennemgang var den billigste måde. Der er tale om kortvarige besigtigelser, hvor man navnlig ser på ejendommens udvendige forhold. Han besigtigede ejendommen i 1994. Der foreligger ikke noget skriftligt herom. Han var ikke i besiddelse af tegninger, BBR-meddelelse m.v. Det sker normalt kun ved de mere grundige besigtigelser, der afsluttes med en skriftlig rapport. Huset var vist pænt og rimeligt. Han har sikkert været inde i skunken for at se, om taget var tæt. Appellantten havde ikke lyst til at af-

holde udgiften til en skriftlig rapport, idet udgiften hertil er fire gange større, end det det koster at afrapportere besigtigelsen mundtligt.

Parterne har i det væsentlige gentaget deres procedure for byretten.

Landsretten udtaler:

Også efter bevisførelsen for landsretten findes det af de af byretten anførte grunde godtgjort, at både de indstævnte og de adciterede vidste, at 1. salen ikke var myndighedsgodkendt, og at de ikke gjorde appellanten bekendt hermed. De indstævnte har således tilsidesat deres loyale oplysningspligt og har herved pådraget sig et erstatningsansvar over for appellanten.

Appellanten var på sin side af de indstævnte opfordret til at lade ejendommen gennemgå af en byggesagkyndig. Arkitekt Mogens Hansens gennemgang var kortvarig, og han blev ikke af appellanten anmodet om at foretage en mere grundig gennemgang af ejendommen. Under disse omstændigheder findes appellanten - uanset det af de indstævnte udviste forhold - at have udvist en sådan uforsigtighed, at der er grundlag for at nedsætte erstatningen med en trediedel.

Landsretten lægger efter syns- og skønserklæringen til grund, at der af appellanten er dokumenteret et tab på 200.500 kr., idet der på grund af muligheden for dispensation er set bort fra udgifter på 12.000 kr. til gangen.

Landsretten tager i overensstemmelse med det anførte appellants påstand til følge med 133.667 kr. med renter fra den 7. september 1995.

I sagsomkostninger for begge retter skal de indstævnte i sag B-3518-97 betale 60.000 kr. til appellanten.

Det er ubestridt, at adcitanterne gjorde de adciterede bekendt med den manglende myndighedsgodkendelse, og at de adciterede begik en fejl ved ikke at oplyse herom i det salgsmateriale

m.v., der lå til grund for værdiansættelsen. Bestemmelsen i § 24, stk. 2, sidste punktum i lov om omsætning af fast ejendom findes efter sin ordlyd ikke at afskære adcitanterne fra krav om godtgørelse, uanset at der ikke er dokumenteret et tab. Under hensyn til karakteren af den af de adciterede begåede fejl og til forrykkelsen af de økonomiske forhold hos adcitanterne, der må antages at have indrettet sig i overensstemmelse med de adciteredes rådgivning, finder landsretten, at der bør ydes adcitanterne en godtgørelse, der skønsmæssigt fastsættes til 50.000 kr. med renter som påstået.

I sag B-3746-97 skal de adciterede herudover betale 60.000 kr. til adcitanterne i sagsomkostninger vedrørende adcitationssagen og til delvis dækning af adcitanternes sagsomkostninger i hovedsagen.

T h i k e n d e s f o r r e t :

De indstævnte, Bob Gunnar Nielsen og Inge Lise Nielsen, skal til appellanten, Henrik Steensen, betale 133.667 kr. med sædvanlig procesrente fra den 7. september 1995 og i sagsomkostninger for begge retter 60.000 kr.

De adciterede, Moestrup & Krog, Statsaut. Ejendomsmæglere & Civiløkonomer, skal til adcitanterne, Bob Gunnar Nielsen og Inge Lise Nielsen, betale 50.000 kr. med sædvanlig procesrente fra den 7. september 1995 og i sagsomkostninger for begge retter 60.000 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage efter denne landsrets dom afsigelse.

(Sign.)

— — —

Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsrets kontor, den
P.j.v.

Illustration af I ØLD B-351807 af den 16. juni 1999

Udregning efter forarbejdernes ordlyd:

Ejendomsmæglerens værdiansættelse: kr. 976.800

Skønsmandens vurdering: kr. 776.800

Toptallet: kr. 854.480

- $\text{kr. } 776.800 * 1,10$ (skønsmandens vurdering + ydergrænse på 10 %)

Godtgørelsesudmåling: kr. 122.320

- $\text{kr. } 976.800 - \text{kr. } 854.480$ (ejendomsmæglerens værdiansættelse – toptallet)

Berigelse: kr. 188.653

- $\text{kr. } 843.133 + \text{kr. } 122.320 - 776.800$ (reelle salgspris + godtgørelse – skønsmandens vurdering)

Udregning på baggrund af den reelle salgspris:

Reelle salgspris: kr. 843.133

- $\text{kr. } 976.800 - \text{kr. } 133.667$ (oprindelige salspris – erstatning til køber)

Toptallet: kr. 927.000

- $\text{kr. } 843.133 * 1,10$ (reelle salspris * ydergrænse på 10 %)

Godtgørelsesudmåling: cirka kr. 50.000 (kr. 49.800)

- $\text{kr. } 976.800 - \text{kr. } 927.000$ (ejendomsmæglerens værdiansættelse – toptallet)

Berigelse: kr. 116.333

- $\text{kr. } 843.133 + \text{kr. } 50.000 - 776.800$ (reelle salgspris + godtgørelse – skønsmandens vurdering)

Illustration af Københavns Byrets dom af den 29. december 1997

Udregning efter forarbejdernes ordlyd:

Ejendomsmæglerens værdiansættelse: kr. 350.000

Skønsmandens vurdering: kr. 270.000

Toptallet: kr. 297.000

- $\text{kr. } 270.000 * 1,10$ (skønsmandens vurdering + ydergrænse på 10 %)

Godtgørelsesudmåling: kr. 53.000

- $\text{kr. } 350.000 - \text{kr. } 297.000$ (ejendomsmæglerens værdiansættelse – toptallet)

Reelle salgspris: kr. 310.000

- $\text{kr. } 350.000 - 40.000$ (oprindelige salgspris – erstatning til køber)

Berigelse: kr. 93.000

- $\text{kr. } 310.000 + \text{kr. } 53.000 - 270.000$ (reelle salgspris + godtgørelse – skønsmandens vurdering)

Udregning på baggrund af den reelle salgspris:

Reelle salgspris: kr. 310.000

- $\text{kr. } 350.000 - 40.000$ (oprindelige salgspris – erstatning til køber)

Toptallet: kr. 341.000

- $\text{kr. } 310.000 * 1,10$ (reelle salgspris * ydergrænse på 10 %)

Godtgørelsesudmåling: kr. 9.000

- $\text{kr. } 350.000 - \text{kr. } 341.000$ (ejendomsmæglerens værdiansættelse – toptallet)

Berigelse: kr. 49.000

- $\text{kr. } 310.000 + \text{kr. } 9.000 - 270.000$ (reelle salgspris + godtgørelse – skønsmandens vurdering)

SAMARBEJDSAFTALE

Mellem parterne:

Christian Rye
Vitus Berings Vej 32
9210 Aalborg SØ
crys94@hotmail.com
61 46 47 52
(i det følgende benævnt "CR")

Malthe Mondrup Pedersen
Beddingen 9.14
9000 Aalborg
malthemondrup@gmail.com
26 13 29 71
(i det følgende benævnt "MM")

er der d.d. indgået en aftale om samarbejde på de i denne aftale nærmere angivne vilkår (i det følgende benævnt "Aftalen").

1. MÅLSÆTNING

1.1 Parterne har ad flere omgange drøftet, hvilke ambitioner parterne har med det forestående kandidatspeciale.

I den forbindelse har det været svært at adskille de forskellige kriterier for, hvad der skal til for, at parterne ville betegne projektet som en succes. Parternes overordnede mål er naturligvis, at processen skal udmunde sig i et gennemarbejdet projekt, der skal markere en afslutning på jurauddannelsen, som parterne kan være tilfredse med og stolte over. Parternes tilfredshed med det endelige projekt vil utvivlsomt komme til at hænge sammen med den feedback og kritik, som parterne kommer til at modtage ved den mundtlige eksamen. I den forbindelse vil den opnåede karakter naturligvis spille en væsentlig rolle. Der er således enighed om, at parterne vil bestræbe sig på at opnå den højst mulige karakter. Det vil selvsagt være en stor skuffelse for parterne, såfremt der ikke opnås en tilfredsstillende karakter, idet en lavere karakter efter parternes opfattelse er udtryk for, at der ikke har været afleveret et fyldestgørende og gennemarbejdet projekt.

1.2 Der er enighed mellem parterne om, at der igennem hele forløbet skal opretholdes en uformel og åben dialog omkring udfærdigelsen af projektet. Begge parter skal således være i stand til at give og modtage kritik, positiv såvel som negativ, for de arbejdsopgaver, som den enkelte har ansvaret for.

Med afsæt i ovenstående er det således parternes fælles målsætning, at samarbejdet skal kunne afspejle sig i projektet, således at begge parter skal inddrages i samtlige afsnit i projektet. Dette gøres med det formål, at projektet skal have et flydende og ensartet sprog, således at læseren ikke skal kunne tyde, at flere personer har været medvirkende til udarbejdelsen af specialet.

Parterne er bekendt med, at der i processen kommer til at være bump på vejen mod det færdige resultat. Der vil utvivlsomt komme perioder med svingende motivation, som kommer til at stille krav til parternes selvdisciplin.

I den forbindelse er det mellem parterne aftalt, at der skal være en løbende dialog om de udfordringer og frustrationer, som måtte opstå hen ad vejen. Dette med henblik på at kunne holde hinanden mest muligt til ilden og dermed sikre, at der fortsat opretholdes en produktiv og effektiv arbejdsgang.

2. TID, RESSOURCER OG KVALITET

2.1 Begge parter har, foruden jurastudiet, andre forpligtelser i hverdagen.

Foruden at være studerende på jurauddannelsen ved Aalborg Universitet, spiller begge parter fodbold på et relativt højt niveau, ligesom begge parter er ansat ved et advokatkontor.

Det har derfor være nødvendigt, at man tidligt i forløbet har forholdt sig til, hvorledes disse øvrige forpligtelse ville harmonere med udfærdigelsen af et gennemarbejdet kandidatspeciale, jf. afsnit 1.1. Parterne har forsøgt at imødekomme denne mulige strukturelle udfordring ved allerede inden semesterstart at indsamle materiale til brug for specialet. Endvidere har begge parter været i dialog med deres respektive arbejdsgivere med henblik på at overlevere sager mm. til andre kollegaer, således at omfanget af timer på advokatkontoret begrænses til et minimum.

Parterne har ligeledes været i dialog med deres respektive trænere, som begge er indforstået med, at parterne med altovervejende sandsynlighed vil være nødsaget til at melde afbud til aktiviteter i fodboldregi.

2.2 Det er i mellem parterne aftalt, at der udarbejdes en tidsplan med angivelse af hvert enkelt delmål i processen. Disse delmål er til for at sikre projektets målsætning, jf. pkt. 1.1, således at der bruges tilstrækkelig tid og ressourcer til hvert enkelt delmål. Der bliver angivet en "frist" til opnåelse af de enkelte delmål, ligesom der vil være en "buffer" til såvel de enkelte delmål som en endelig finpudsning af projektet. Parterne er af den overbevisning, at dette vil medføre en større kvalitet i projektet som helhed.

2.3 Parterne er indforstået med, at opnåelse af hvert delmål inden for "fristen" er essentielt for at kunne aflevere et gennemarbejdet projekt. Af denne årsag har parterne valgt, at der ikke fastlægges en fast "arbejdstid". Dette skal forstås således, at der ikke er nogen øvre tidsramme for, hvor langt den tidsmæssige udstrækning af en arbejdsdag strækker sig. Dersom det bliver nødvendigt for at opnå et givent delmål, vil parterne således forlænge den tidsmæssige udstrækning af den enkelte arbejdsdag, så delmålet som minimum kan opnås inden for "bufferperioden".

2.4 Parterne går ikke på kompromis med ambitionsniveauet. Det er således aftalt, at parterne må skrue yderligere op for arbejdsindsatsen, såfremt tidsplanen skrider, jf. også pkt. 2.3.

3. HUMAN RESSOURCES

- 3.1 Parterne er indforstået med at have forskellige styrkeområder, hvorfor parterne har udfærdiget nogle klare ansvarsområder, således at parternes individuelle kompetencer bliver udnyttet bedst muligt.
- 3.2 Parterne har tidligere skrevet bachelorprojekt sammen og kender derfor til de enkeltes styrker og svagheder. Parterne har brugt disse erfaringer til at udfærdige nogle klare ansvarsområder, som nævnt i pkt. 3.1. Parterne har ikke tidligere arbejdet inden for ejendomsmæglerområdet, hvorfor parterne er enige om at skulle hente inspiration og oplysninger fra ejendomsmæglere i lokalområdet.
- 3.3 Parterne har aftalt at mødes minimum fire gange om ugen fra kl. 8, hvor den første time skal gå med at drikke kaffe og social snak. Dette gøres for at få en god start på dagen, hvorefter der skal være fokus på det faglige. Mødestedet kan variere mellem parternes respektive bopæl, men vil primært være hos MM, da denne bor alene.
- 3.4 Idet der alene er to medlemmer af specialegruppen, og der derfor ikke burde være nogle logistiske problemer ved at mødes ofte, vil parterne bestræbe sig på, at der alene arbejdes på specialet, når parterne sidder sammen. Dette gøres med henblik på at kunne opfylde parternes målsætning, jf. pkt. 1.
- Ovenstående betyder, at parterne som udgangspunkt ikke har lektier for om aftenen, når de ikke mødes. Dette udgangspunkt vil selvfølgelig være at afvige i det omgang tidsplanen måtte skride.
- 3.5 Parterne er enige om, at samtlige beslutninger skal træffes på baggrund af, at begge parter får mulighed for at argumentere for sin sag, hvorefter der skal være enighed om beslutningen. Såfremt der ikke kan opnås enighed, og der er tale om væsentlige beslutninger, vil parterne foreligge problemstillingen for af universitet tildelte vejleder.
- 3.6 Parterne har i medfør af pkt. 2.2 forsøgt at udarbejde en realistisk tidsplan således, at den også tilgodeser muligheden for at deltage i sociale aktiviteter 1-2 gange om ugen. Baggrunden herfor er, at parterne finder det hensigtsmæssigt i ny og næ at se andre mennesker, således at engagementet og produktiviteten i specialearbejdet opretholdes gennem hele perioden.

4. KOMMUNIKATION

- 4.1 Som nævnt i pkt. 1.3 er parterne indforstået med, at der gennem hele forløbet skal opretholdes en uformel og åben dialog omkring udfærdigelsen af projektet. Begge parter vil utvivlsomt modtage kritik fra den anden part for de arbejdsopgaver, som den enkelte har ansvaret for.

- 4.2 Parterne har gennem deres tidligere samarbejde været gode til at kommunikere i en ordentlig tone og samtidig været bevidste om, at det at forholde sig kritisk til egne arbejdsopgaver er essentielt med henblik på at opnå det bedst mulige resultat. Parterne er således enige om, at alle holdninger skal gives til kende, både for så vidt angår anerkendelse og kritik.

5. RISIKOSTYRING

- 5.1 Parterne er indforstået med, at specialeemnet er et snævert område, som ikke er så udtalt i praksis, hvorfor der kan opstå irritationsmomenter i henhold til manglende retspraksis og litteratur.

Ovenstående har dog ligeledes været en medvirkende faktor til emnevalget, idet det manglende fokus på området har givet incitament til at undersøge problemstillingen.

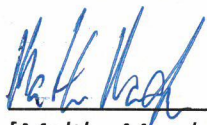
- 5.2 Såfremt en part er forhindret i at møde på et aftalt tidspunkt, meddeles dette til den anden i så god tid som muligt. Den part, der ikke er i stand til at mødes, vil herefter skulle lave sine arbejdsopgaver for den pågældende dag på et tidspunkt uden for "normal arbejdstid".
- 5.3 Såfremt der måtte opstå hindringer for den videre proces med skrivearbejdet, vil parterne i første omgang bestræbe sig på at løse disse vha. sparring med kollegaer og medstuderende. Måtte dette vise sig utilstrækkeligt, vil parterne foreligge problemstillingen for vejlederen.
- 5.4 Begge parter er indforstået med, at det kan blive nødvendigt at tage en ekstra tørn, såfremt den anden part bliver mødt af uforudsigelig hindringer som fx akut sygdom.

6. SAMLET PLANLÆGNING

- 6.1 Det er aftalt mellem parterne, at der dagligt skal ske forholde sig til, hvilke arbejdsopgaver der skal løses den følgende dag, ligesom der ugentligt skal ske en samlet evaluering af projektet i sin helhed. Dette skal ske for at sikre, at der hele tiden er en rød tråd i projektet. Efterhånden som projektet skrider frem vil det utvivlsomt være nødvendigt at redigere i allerede "færdige afsnit", så disse stemmer overens med den resterende del af projektet.
- 6.2 Det er ligeledes aftalt mellem parterne, hvem der skal sørge for at indsamle relevant litteratur og retspraksis til de forskellige dele af projektet.

PARTERNES UNDERSKRIFTER

Aalborg, den 17. januar 2020



[Malthe Mondrup]



[Christian Rye]

PROCESAFSNIT

- for gruppen Christian Rye og Malthe Mondrup

1. MÅLSÆTNING

Det har lige siden starten af dette semester været vores målsætning, at specialeprocessen skulle udmønte sig i et gennemarbejdet projekt, som vi kan være glade for og stolte over. Selvom det ikke fremgår af vores samarbejdsaftale, har det ligeledes været et mål for os, at vi igennem vores undersøgelse skulle udfordre os selv fagligt, da der formentlig går en rum tid, før vi igen får mulighed for at fordybe os i en videnskabelig undersøgelse af dette omfang. Vi føler, at vi, på trods af en del praktiske vanskeligheder som følge af COVID-19, er endt ud med et slutresultat, som vi kan være tilfredse med. Vi er ligeledes af den opfattelse, at vi igennem skriveprocessen har tilegnet os en masse viden om et, for os, helt nyt retsområde. Det kan være let at forfalde til at rose sit eget arbejde, når det ikke har været under lup endnu, hvorfor vi endnu vil være varsomme med at kalde specialet for en ubetinget succes. Når dette er sagt, er vi dog begge enige om, at processen har været utroligt lærerig, ligesom det er vores opfattelse, at vi er endt ud med et gennemarbejdet og fyldestgørende projekt. Vi er derfor begge enige om, at vi umiddelbart har nået vores overordnede målsætning, selvom vi endnu ikke har haft mulighed for at modtage kritik for vores afhandling.

2. TID, RESSOURCER OG KVALITET

Vi har i samarbejdsaftalen omtalt, hvordan vi begge har nogle andre forpligtelse i hverdagen foruden studiet. I relation til vores fodbold, har dette af gode grunde ikke voldt nogle problemer, idet træning såvel som kamp har været suspenderet siden medio marts. Derimod har vores respektive arbejder fyldt mere, end det oprindeligt var tiltænkt. Dette skyldes, at vi har været nogle af de få medarbejdere på kontoret, som ikke blev hjemsendt i forbindelse med en lønkompensationsordning. Dette har dog ikke haft nogen betydning for den tidsmæssige indsats, vi oprindeligt havde regnet med, idet de manglende aktiviteter i fodboldregi blot har frigivet nogle timer på andre tidspunkter af døgnet.

Undervejs i skriveprocessen måttet erkende, end den litteratur vi oprindeligt havde indhentet på et tidspunkt viste sig for sparsom. Vi har i denne forbindelse været hæmmet gevaldigt af, at vi i de seneste måneder ikke har haft adgang til biblioteket, idet jurabibliotek.dk ikke var i besiddelse af det materiale vi søgte. Vi har således brugt mange ressourcer på at fremskaffe yderligere litteratur, hvilken betød, at vi en overgang havde svært ved at overholde vores tidsplan.

Overordnet har vi haft stor glæde af vores tidsplan, selvom vi flere gange end tiltænkt måtte se os nødsaget til at benytte os af de buffere, som vi havde indlagt.

3. HUMAN RESSOURCES

Vi har fra starten af specialeprocessen være bekendt med hinandens respektive styrker og svagheder, idet vi også skrev bachelorprojekt sammen på 6. Semester. Dette har vi haft stort gavn af, idet vi tidligt i skriveprocessen kunne uddele arbejdsopgaver alt efter den enkeltes kompetenceområder. Set i bakspejlet er det derfor vores opfattelse, at vi har fået det optimale ud af vores respektive faglige styrker. Vi har, med undtagelse af den sidste uge op til afleveringsfristen, holdt fast i at starte dagen ud med en kop kaffe og en sludder. På denne måde har vi haft mulighed for løbende at vende dagligdagen og i samme ombæring have fuldt fokus på projektet, når først "arbejdsdagen" for alvor gik i gang. Vi er ligeledes lykkedes med at udarbejde hele afhandlingen i fælleskab. Det har således ikke været nødvendigt at tage specialearbejdet "med hjem". Dette har på mange måder givet luft og samtidig sørget for, at vi på intet tidspunkt har følt, at specialet har "hængt os ud af halsen". Det har på intet tidspunkt været egentlige konflikter i forbindelse med specialeforløbet. Vi har dog af flere omgange haft vores uoverensstemmelser i forhold til, hvilken retning vores projekt skulle gå. Disse har vi løst ved at indgå kompromisser og ved hver især at forholde os selvkritisk.

Der er i forbindelse med nærværende procesafsnit stillet krav om, at vi skal omtale mindst ét persontypeværktøj, som vi har anvendt. Vi har ikke forud for specialeskrivningen stiftet bekendtskab med anvendelsen af persontypeværktøjer. Vi har derfor heller ikke tidligere forholdt os til vores respektive personlighedstyper. Vi har derfor taget en test af vores respektive personlige styrker via det link, som er udsendt af sekretariatet. Vi kan få baggrund heraf konkludere, at vi begge to har egenskaber ærlighed, humor og lederskab på top 3 over vores styrker. Selvom vi ikke tidligere har forholdt os til vores respektive personlighedstyper, har vi i samarbejdsaftalens pkt. 1.2. anført, at det var vores målsætning, at der igennem hele projektforløbet skulle opretholdes en åben og uformel dialog. Når dette fra start har været vores målsætning, er dette formentlig et udtryk for, at vi har været bevidste om, at vi begge er ærlige og åbenhjertige mennesker, der har behov for at udtrykke, hvad vi mener. Selvom ærlighed i vidt omfang kan anses som en personlig styrke, kan det tillige være vigtigt, at man ikke hele tiden har behov for at ytre sin uforbeholdne mening. Det er vores opfattelse, at vi begge har anvendt denne styrke til at forholde os kritisk over for hinanden såvel som os selv med henblik på at opnå det bedst mulige produkt.

Vi har ligeledes været meget bevidste om, at der igennem hele forløbet har været plads til grin og et glimt i øjet. Dét, at vi har en meget ens humor og begge har let til grin, har gjort de sværere periode meget nemmere at udholde. Vi har derfor anvendt denne personlige styrke lette stemningen, når den i ny og næ har været trykket.

4. KOMMUNIKATION

Som anført ovenfor, er det vores opfattelse, at vi igennem hele projektet har haft en åben og uformel dialog. Dette har været givende i forhold til det endelige produkt, idet al ros og kritik er blevet givet til kende. Til en anden gang vil vi nok se, om vi kan holde dialogen lidt "mindre åben", forstået på den måde, at vi til tider har diskuteret og reflekteret over enkelte aspekter i projektet i

længere tid af gangen. Selvom dette har affødt nogle vigtige konklusioner undervejs, vil det være synd at sige, at det i alle tilfælde har været den mest effektive tilgang. Sommetider havde det formentlig været mere formålstjenesteligt, såfremt vi forud for disse refleksioner hver især havde forsøgt at løse vores respektive arbejdsopgaver, og således ville have noget konkret stof at reflektere ud fra.

5. RISIKOSTYRING

Vi har til tider været frustreret over vores emnevalg, hvilket vi også var forberedte på, jf. samarbejdsaftalens pkt. 5.1. Vi har dog på intet tidspunkt fortrudt vores valg af et snævert emne, idet dette har været en del af den "faglige udfordring", som vi har valgt at stille os selv, jf. nærværende pkt. 1. Vi har i denne forbindelse fundet det særdeles givende at arbejde med et retsområde, hvor retsstillingen ikke er "givet" på forhånd, hvilket vi følte var tilfældet med vores bachelorprojekt.

6. SAMLET PLANLÆGNING

Vi har i overensstemmelse med pkt. 6.1. dagligt forholdt os til de kortsigtede mål og arbejdsopgave, mens vi ugentligt har evalueret på, hvorledes projektet er skredet frem i sin helhed. Der har været behov for en omfattende revidering af vores allerede "færdige" afsnit, som proessen er skredet frem. Vi er overordnet set tilfredse med den tidsplan, som fra start havde lagt. Denne havde naturligvis ikke taget højde for en verdensomspændende pandemi, men dette til trods, lykkedes det os i langt de fleste tilfælde at færdiggøre vores respektive arbejdsopgaver inden for den fastlagte bufferfrist. Såfremt vi snarligt ville skulle igennem et tilsvarende projektforløb, ville vi uden tvivl lave en grundig tidsplan igen. Denne har gjort hele forløbet overskuelig og har virket som en ekstra motivationsfaktor for os hver især.

UDSTRÆKNINGEN AF EJENDOMSMÆGLERENS ANSVAR VED EN FEJLAGTIG VÆRDIANSÆTTELSE

Malthe Mondrup Pedersen (20155305) og Christian Rye (20153545)
Vejleder: Torsten Bjørn Larsen

Abstract

The extent of the liability of real estate agents in case of an incorrect appraisal

The appraisal of the real estate agent is of pivotal significance to the financial implications of a sale. It is therefore crucial that the seller can act in accordance with the appraisal.

The Danish Sale and purchase of real estate Act, section 47, article 3, allows the seller of real estate a reasonable reimbursement in case of an incorrect appraisal. The use of this provision requires both a significant deviation from a correct appraisal, and for the seller to have relied on the real estate agent's appraisal in good faith. On the surface, the provision appears to be a provision of strict liability and thereby a deviation from the common rules on compensation.

t of the liability of real estate agents in case of an incorrect appraisal purchase of real estate act, section 47, article 3, and in relation to the n.

pplies the dogmatic method in order to describe, analyze and systematically pertaining to the liability of real estate agents in case of an incorrect analyze and systematize the relevant sources of law, in this case mainly

t or compensation for an incorrect appraisal from a real estate agent necessary to determine what a correct appraisal would have amounted to. s to be done by determining an interval, within which the appraisal is this purpose, an interval represents the degree of uncertainty of the assessed properties, the interval is typically set as +/- 10 % of the expert ase law, this thesis finds that the minimum deviation between the ap- d the valuation of the expert witness in order to constitute a significant

deviation ranges between 14 and 23 percent.

Furthermore, this thesis finds that the above mentioned interval has to be expanded in certain cases, mainly when dealing with exclusive properties, which are thus not easily assessable.

Ordoptælling

Statistik:

Sider	76
Ord	23.514
Tegn (uden mellemrum)	140.980
Tegn (med mellemrum)	164.369
Afsnit	344
Linjer	2.166

☐ Medtag fodnoter og slutnoter

OK