



2021

Kandidatspeciale



Ejendomsmæglerens ansvar

The liability of the real estate agent

[Fast ejendom]

Aalborg Universitet – Juridisk Institut

Steffan Eggert Arnvig: 20164802

Anders O'Neill Håkansson: 20156203

Joachim Walther Beck: 20154647

Vejleder:

Anders Ørgaard

Titelblad

Uddannelsessted: Aalborg Universitet

Studieretning: Jura

Dansk titel: Ejendomsmæglerens ansvar

Engelsk titel: The liability of the real estate agent

Retsområde: Fast ejendom

Vejleder: Anders Ørgaard, *Cand.jur / Ph.d. / Professor / Advokat (H)*,
TVC Advokatfirma

Opgave: Kandidatspeciale

Antal anslag: 181.288

Sider: 106

Afleveringsdato: Den 19. maj 2021

Udfærdiget af:

Navn: Steffan Eggert Arnvig | Studienummer: 20164802

Navn: Anders O'Neill Håkansson | Studienummer: 20155937

Navn: Joachim Walther Beck | Studienummer: 20154647

Abstract

The extent of the liability of the real agent

This master thesis examines the extent of the liability of the real estate regarding the ordinary Danish rules of liability and furthermore the consumer's judicial right to remuneration within the Danish Procurement of Real Estate Act.

The real estate agent has a significant role and a certain responsibility as a procurer in relation to the consumer purchasing or selling real estate and it is therefore of quite importance to investigate the liability of the real estate agent as a procurer.

The methodical procedure applied in this thesis, is known as the dogmatic method used in order to describe, analyze and systemize the current state of law related to the liability of the real estate agent. Mainly the rules of law and case law will be analyzed in order to conduct a thorough conclusion of the problem stated above.

The case law included in this thesis, proves that to some extent the professional obligations a real estate agent is subject to varies according to the specific circumstances regarding the concerned situation.

It is essential that the procurer adheres to “Good practice” within the field of real estate agents, otherwise the Board of Real Estate Intermediation usually stipulates liability for damage or a reduction in fee. “Good practice” is a combination of multiple legal variables, such as ethical guidelines and the quality standards within the field of real estate agents. Furthermore, the real estate agent's breach of obligations in accordance with the Danish Procurement act will stipulate liability for damages if damages can be proven.

Remuneration can be claimed by the consumer if the conditions stated in Article 47 of the Danish Procurement of Real Estate act are fulfilled. The conditions in Article 47 vary but it is assumed that the procurer is acquitted from remuneration claims if the real estate agent rectifies his mistakes before the final closure of the contract.

The conclusion of this master thesis examination is that in order for the consumer to claim compensation from the real estate agent, the ordinary rules of liability and the four conditions hereto, need to be fulfilled. As to remuneration, the terms in Article 47 of the Danish Procurement of Real Estate act has to be met by the consumer.

Forkortelser

LOFE	Ejendomsomsætningsloven
LFFE	Ejendomsformidlingsloven
MFL	Markedsføringsloven
DE	Dansk Ejendomsmæglerforening
KFE	Klagenævnet for Ejendomsformidling
DFE	Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere
UfR (U)	Ugeskrift for retsvæsen, afdeling A
FED	Forsikrings- og Erstatningsretlige Domssamling
H	Højesteret
ØLD (Ø)	Østre Landsret
VLD (V)	Vestre Landsret
FT	Folketingstidende
L	lovforslag
till.	tillæg
bet.	betænkning
sp.	spalte
Ibid	“Det samme sted” (latinske bestemmelse: ibidem)
f.	og følgende side
ff.	og flere følgende sider
udg.	udgave

Indholdsfortegnelse

1. Indledning.....	9
2. Problemformulering	10
3. Afgrænsning	10
4. Metode.....	11
5. Retskilder	12
6. Specialets opbygning og struktur	17
1. Ansvarsgrundlag.....	18
1.1 Culpa	18
1.2 Professionsansvaret	19
1.2.1 Objektiviseringstendensens betydning for professionsansvaret	20
1.2.2 Professionsansvaret som et skærpet ansvar.....	22
1.3 God ejendomsmæglerskik	23
1.3.1 Ejendomsformidlingslovens § 24 om god ejendomsmæglerskik.....	24
1.3.2. Dansk ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer	27
1.3.3 Særligt om ansvar vedrørende God Ejendomsmæglerskik	30
1.4 Klage- og sanktioneringsmulighed.....	32
1.4.1. Klagenævnet for Ejendomsformidling	32
1.4.2 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere (DFE)	34
1.5 Ejendomsmæglers lovfæstede pligter.....	35
1.5.1 Anvendelsesområdet	35
1.5.2 Ejendomsmæglers rolle som formidler og dennes opgaver	37
1.5.3 Ejendomsmæglers obligatoriske ydelser	39
1.5.4 Ejendomsmæglerens rådgivningspligt	49
1.5.5 Ejendomsmæglerens oplysningspligt.....	51
1.5.6 Ejendomsmæglerens undersøgelsespligt.....	56

1.5.7 Mæglerens ansvar ved endelig overdragelse	60
2. Tab.....	62
2.1 Tabet som erstatningsretlig betingelse	62
2.2 Positiv eller negativ kontraktsinteresse	63
3. Kausalitet og adækvans	65
4. Købers egen skyld	66
5. Sammenfatning.....	67
1. Motiverne bag godtgørelses bestemmelsen.....	69
2. Forkert provenuberegning efter § 47, 1. pkt.....	71
2.1. Forbrugeren	72
2.2. God tro.....	72
2.3. Hæftelse på objektivt grundlag	73
2.4. Godtgørelseskrav (ej krav om tab)	74
2.5. Forudsætning om provenuberegning.....	75
2.6. Udmåling	76
2.7. Fortabelse af godtgørelse	76
3. Forkert beregning af ejerudgift efter § 47, 2. pkt.	77
3.1. Forbrugeren	78
3.2. Beregning til skade for køber	79
3.3 Forkert beregning	80
3.4. God tro.....	83
3.5. Udmåling af godtgørelse	84
4. Forkert værdiansættelse efter § 47, 3. pkt.	86
4.1 Forbrugeren	87
4.2 God tro.....	87
4.3 Handlet i tillid til	88

4.4 Væsentlig afvigelse	89
4.4.1 Den skønmæssige vurdering.....	89
4.4.2 Et markant værdispring & den relevante ydergrænse	90
4.5 Godtgørelseskravet.....	92
5. Sammenfatning af kapitel 3.....	93
Love og bekendtgørelser m. v.....	98
Forarbejder	98
Retsafgørelser	99
Ugeskrift for retsvæsen (UfR).....	99
Forsikrings- og Erstatningsretlige Domssamling (FED).....	100
Nævnsafgørelser	100
Klagenævnet for ejendomsformidling (Ejendomsmæglernævnet)(KFE)	100
Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere (DFE)	101
Bøger.....	101
Afhandling.....	103
Retsartikler	103
Andet materiale	104
Weblinks.....	104
Bilagsamling.....	106
Bilag 1: Klagenævnet af Ejendomsformidling - vedtægter - § 6 - afvisning af klagesager	106
Bilag 2: Procesafsnit.....	106
Bilag 3: Samarbejdsaftale.....	106
Bilag 4: Skærmpoint af antal anslag	106

Kapitel 1 - Introduktion

1. Indledning

Køb og salg af fast ejendom vil typisk være blandt de største økonomiske transaktioner en person eller familie vil foretage sig i sit liv, hvorfor der oftest vil optræde professionel bistand i forbindelse med overdragelsen.

Den 1. januar 1994 trådte Lov om omsætning af fast ejendom (Ejendomsomsætningsloven) i kraft, og senere Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (Forbrugerbeskyttelsesloven) i 1996. Ejendomsomsætningsloven (fremover "LOFE") blev til efter et omfangsrigt kommissionsarbejde, som tilvejebragte to betænkninger, nemlig Betænkning 1231/1992 og Betænkning 1241/1992¹. Formålet med loven var især at sikre forbrugerens retsstilling over for bl.a. ejendomsformidleren. Loven skulle sikre, at salgsformidlingen skete på betryggende vis for forbrugeren over for den professionelle part, nemlig ejendomsmægleren, som formidler af ejendommen.² Begrebet forbruger skal forstås, som en sælgers afhændelse af en fast ejendom, der hovedsageligt ikke har været anvendt erhvervsmæssigt eller en købers erhvervelse af en fast ejendom af ikke erhvervsmæssig anvendelse, jf. LOFE § 1, stk. 1, nr. 2. (nu Lov om formidling af fast ejendom m.v. § 4, stk. 1, nr. 2).

Efter 20 år blev Lov om omsætning afløst af en ny lov, Lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m. v. (Ejendomsformidlingsloven), der trådte i kraft den 1. januar 2015. Loven kan betragtes som ejendomsmæglerens og ejendomsmæglervirksomhedens "færdselslov".³ Med den nye lov videreførtes de forbrugerbeskyttende regler (en anden systematik), hvor det blev tydeliggjort, at ejendomsmægleren nu fungerer som sælgers "mand". Af Lovforslaget følger det, at formålet med loven er at bidrage til gennemsigtighed, effektivitet, sikkerhed og tryghed for forbrugerne i forbindelse med ejendomshandel.⁴

¹ Edlund: Lov om omsætning af fast ejendom, 1. udg., 2001, s. 5

² Kristoffersen: Ejendomsmæglere og ejendomsvirksomhed, 1. udg., 2018, s. 12 | Munk-Hansen: Fast ejendom 1, 2. udg., 2015, s.31-33 | Edlund: Omsætning af fast ejendom, 1. udg., 2001

³ Kristoffersen: Ejendomsmæglere og ejendomsvirksomhed, 1. udg., 2018, s. 11

⁴ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 11

Forbrugerens beskyttelse blev på flere forskellige måder, med den nye lov, styrket over for ejendomsmægleren, herunder ved at præcisere mæglerens rolle, som sælgers repræsentant og ved at forbyde køberberigtigelse og finansiering.⁵ Med den nye lov blev ejendomsmæglerens forpligtelser endvidere præciseret over for køber og sælger. Heraf kan nævnes mæglerens *rådgivningspligt* over for sælger, jf. navnlig §§ 24, stk. 2, 27, stk. 2, og 44, nr. 1 og 2, og oplysningspligt over for køber, jf. navnlig §§ 23, stk. 1, nr. 3, 25, 26, stk. 3, 27, stk. 2, 39, stk. 1, 40, stk. 1 og 45, nr. 1-3.

De ovenfor anførte pligter og at Ejendomsformidlingslovens (fremover ”LFFE”) § 47 rummer en særlig hæftelse for ejendomsmægleren når forbrugeren ifalder en *skuffet forventning* har ført til nedenstående formål med kandidatspecialets undersøgelse.

2. Problemformulering

Formålet med dette kandidatspeciale er at undersøge, hvornår forbrugeren tilkendes økonomisk kompensation som følge af ejendomsmæglerens manglende opfyldelse af sine forpligtelser.

I specialet ønskes omfanget af ejendomsmæglerens erstatningsansvar ved salg af en fast ejendom undersøgt.

Derved er grundlaget for denne fremstilling følgende problemstilling:

“Hvornår har forbrugeren krav på erstatning eller godtgørelse for skuffede forventning af ejendomsmægleren?”.

3. Afgrænsning

Formålet med kandidatspecialet er, som ovenstående problemformulering beskriver, at undersøge og behandle det ansvar ejendomsmægleren, som formidler, er underlagt over for forbrugeren i forbindelse med salg af fast ejendom.

⁵ Andersen, U 2015B.437/1: Kristian Dreyer, Ali Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentar

Kandidatspecialet omfatter alene godkendte ejendomsmæglere, jf. LFFE § 7. Advokater, der må drive ejendomsformidling efter lovens kapitel 3, ikke behandles.

Kandidatspecialet behandler kun ejendomsmægleres aftale med forbrugere, hvorimod erhvervsformidling, der ikke er lovreguleret, ikke vil blive behandlet. Kandidatspecialet omfatter kun salgsformidling, hvor ejendomsmægler formidler salg af sælgers bolig. Køberformidling omfattet af LFFE §§ 48-49 vil derfor ikke blive behandlet i nærværende speciale.

4. Metode

Da formålet med dette kandidatspeciale er at beskrive og undersøge ejendomsmæglerens forpligtelser og ansvar ud fra samtidens gældende retstilstand bliver den retsdogmatiske metode anvendt. Den retsdogmatiske metodes opgave er kendetegnet ved at analysere og beskrive gældende retsregler, altså at fastsætte de lege lata. Den retsdogmatiske metode er forbundet med at fastlægge rettens praktiske retsanvendelse. Ved anvendelsen af retsdogmatikken kan og skal de såkaldte retskilder og øvrige fortolkningsprincipper anvendes, hvorfor den valgte metode danner grundlag for inddragelse af nedenstående kilder i specialet.⁶

For at sikre at nærværende speciales problemformulering besvares inddrages relevante retskilder, heraf lovgivning, retspraksis og retssædvane, som derigennem anvendes til analysering og systematisering af specialets problemstilling. En retskilde defineres herefter som lovgivning, retspraksis, sædvaner samt forholdets natur. Ved en retskilde forstås bindende (retligt) materiale, lovteksten, og vejledende (retligt) materiale, f.eks. lovens forarbejder.⁷ Metoden inden for det juridiske fagområde er baseret på fortolkning af disse retskilder for derigennem at finde den retlige løsning.

⁶ *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, 1. udg., 2014, s. 86f., s. 190, 202 ff.

⁷ *Evald: At tænke juridisk*, 4. udg., 2011, s. 18.

5. Retskilder

En af de fire primære retskilder er loven.⁸ Ejendomsmæglerens forpligtelser og ansvar er lovreguleret inddrages ved LFFE (Lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m. v.). Der er tale om en primær retskilde, hvorfor loven har stor retskildemæssig betydning. Der vil endvidere blive inddraget andet relevant lovgivning, i det omfang det er nødvendigt for nærmere gennemgang og relevans for fremstillingen. Heraf inddragelse af bekendtgørelser og lovebekendtgørelser.

Bekendtgørelser offentliggøres ligesom love i Lovtidende.⁹ Bekendtgørelser er betegnet forskrifter, som ministre udsteder i henhold til loven. De afleder deres gyldighed af lovene og er derfor trinlavere end selve loven, grundet bemyndigelsesbestemmelser i lovene, som bekendtgørelserne udstedes med.¹⁰ Inddragelse af bekendtgørelser i specialet synes derfor ikke at være ubetydelig, da en bekendtgørelse er bindende for både borgere og offentlige myndigheder. En bekendtgørelse indeholder forskellige regeltyper ligesom en lov, og indeholder pligtregler (lovbud om pligt eller ret for borgere¹¹) m.v., er således også gældende for bekendtgørelser.¹²

En lovebekendtgørelse er ikke det samme som en bekendtgørelse, idet der er tale om en sammenskrivning af den oprindelig lovtekst samt eventuelle gennemførte ændringslove, og bestemmelserne heri har *status af lov*. I daglig tale sondres der ikke mellem lov og lovebekendtgørelser. Sammenskrivningen er for at give bl.a. praktiserende jurister eller borgere bedre overblik over de aktuelt gældende bestemmelser. Lovebekendtgørelser er *ikke autentiske tekster*. Ved uoverensstemmelse mellem loven og lovebekendtgørelsen, er det den oprindelige lovs ordlyd, som er gældende. Henvisning til den autentiske tekst vil derfor være mest korrekt, men vil dog ikke have den store betydning, da lovebekendtgørelserne er af høj kvalitet.¹³

LFFE forholder sig ikke udtrykkeligt til samtlige spørgsmål inden for den branche ejendomsmægleren befinder sig i. Derfor vil forarbejderne til loven blive inddraget, hvor selve lovens ordlyd ikke vil være tilstrækkelig for afklaringen af retsstillingen. En betænkning og de

⁸ *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, 1. udg., 2014, s. 192

⁹ *Ibid*, s. 243

¹⁰ *Evald: At tænke juridiske*, 5. udg., 2019, s. 21 | *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, 1. udg., 2014, s. 253 f.

¹¹ *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, 1. udg., 2014, s. 248

¹² *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, 1. udg., 2014, s. 253 f.

¹³ *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, 1. udg., 2014, s. 253 f.

bemærkninger, der følger af et lovforslag, er i sin beskedne form blot en udtalelse. Denne udtalelse er fremlagt af et bestemt Folketingsudvalg om det konkrete lovforslag. I betænkningen tilkendegives udvalgets holdninger og meninger til forslaget, hvorfor disse er vigtige fortolkningsbidrag for forståelsen og indholdet af lovbestemmelserne, idet der er tale om udtryk for lovgivningsmagtens nutidige holdning inden for retsområdet.¹⁴ Lovgivningen, forstås som de love der udstedes af Folketinget.¹⁵ Et lovforslag kan ikke vedtages før det har været behandlet tre gange i Folketinget, jf. Grundlovens § 41, stk. 2. Forarbejdet til en ny lovgivning vil typisk blive behandlet af et nedsat udvalg eller fagministerium, hvorved bemærkningerne til lovforslaget ved fremgå til behandling af forslaget i Folketinget.¹⁶ I denne henseende vil forarbejderne være Forslag til Lov om formidling af fast ejendom m.v. af 26. februar 2014 (FT 2013-14, till. A, L 137 som fremsat¹⁷) og Betænkning over forslag til Lov om formidling af fast ejendom m.v. af 8. maj 2014 (FT 2013-14, till. B, L 137, bet. over forslag til Lov om formidling af fast ejendom m.v. af 8. maj 2014¹⁸) inddrages, for at skabe en bredere forståelse af lovens funktion og formål. Selvom forarbejderne ikke er en selvstændig retskilde bidrager de til fortolkning af loven, hvorfor de fortsat har en vis retskildemæssig værdi og fortolkningsmæssig bidrag.¹⁹

Specialets belysning og undersøgelse af ejendomsmæglerens rolle mv. vil yderligere blive klarlagt gennem inddragelse af relevant lovregulering af den tidligere gældende lov, LOFE. Inddragelsen vil tilsikre en bredere forståelse af ejendomsmæglerens retsstilling for derigennem at belyse det oprindelige sigte. I forlængelse heraf, vil LOFE's forarbejder blive inddraget. Dette indebærer bl.a. betænkning af 1992 nr. 1231, Omsætning af fast ejendom og betænkning af 1992 nr. 1241, Lov om omsætning af fast ejendom afgivet af udvalg fra Industriministeriet. LOFE er givetvis baseret på anbefalingerne i betænkning nr. 1231 og 1241²⁰, og har derfor en vigtig fortolkningsmæssig værdi. Endvidere vil Forslag til Lov om omsætning af fast ejendom²¹

¹⁴ *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, 1. udg., 2014, s. 282 ff.

¹⁵ *Ibid*, s. 248

¹⁶ *Ibid*, s. 247 f.

¹⁷ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat

¹⁸ Folketingstidende 2013-14, tillæg B, L 137, Betænkning over forslag til lov om formidling af fast ejendom m.v. af 8. maj 2014

¹⁹ *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, 1. udg., 2014, s. 347, 246 ff., s. 282 ff.

²⁰ *Halling-Overgaard og Mehl: Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar*, 1. udg., 2005, s. 17-18

²¹ Folketingstidende 1992-93, tillæg A, L 225 som fremsat

og Betænkning over forslag til Lov om omsætning af fast ejendom²² ligeledes blive inddraget for sine fortolkningsmæssige bidrag.

Som anført tidligere, er formålet med kandidatspecialet at beskrive og undersøge den gældende retsstilling, hvorfor praksis vil være en væsentlig kilde for dette speciale. Specialet vil derfor inddrage relevant retspraksis, for nærmere at forstå og tolke gældende ret på området.²³ Retsspraksis har endvidere forskellig præjudikatværdi. Dette afhænger blandt andet af dommens alder, den afsigende instans og om dommen fastlægger en ny regel, hvilket der selvfølgelig tages hensyn til.²⁴

Administrativ praksis vil yderligere blive inddraget. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er en uafhængig administrativ klageinstans. Nævnet behandler klager over godkendte ejendomsmæglere og/eller ejendomsformidlingsvirksomheder, der har handlet i strid med sine forpligtelser i henhold til Lov om formidling af fast ejendom m.v. og godkendte ejendomsmæglerskik.²⁵ Det anerkendes, at administrativ praksis ikke kan anvendes til at forpligte domstolene, og specialet anvender, således i det omfang det findes relevant, den administrative praksis til nærmere at undersøge den gældende retstilstand. Administrativ praksis kan anvendes som fortolkningsbidrag, hvor der ikke findes retspraksis, afsagt af domstolene.²⁶

Praksis fra private ankenævn vil endvidere danne grundlag for relevant indhold, og vil derfor blive inddraget i specialet. Klagenævnet for Ejendomsformidling er et privat godkendt ankenævn. Nævnet, er godkendt af Erhvervsministeriet og behandler klager fra forbrugere over ejendomsmæglere.²⁷ Afgørelser afgjort af nævnet er imidlertid ikke bindende over for domstolene. Foreligger der ikke retspraksis, som er modstridende med nævnspraksis, må det tages som udtryk for gældende ret. Men foreligger der retspraksis, som ikke er i overensstemmelse med nævnspraksis, er nævnet forpligtet til at efterleve retspraksis. Selvom

²² Folketingstidende 1992-93, tillæg B, L 225 Betænkning over forslag til Lov om omsætning af fast ejendom

²³ *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, 1. udg., 2014, s. 311

²⁴ *Ibid*, 303 ff.

²⁵ <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/disciplinaernaevnet-for-ejendomsmaeglere/om-naevnet/> (18.05.21 - kl.10:43)

²⁶ *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, 1. udg., 2014, s. 340f.

²⁷ <https://www.ejendomsmaeglernaevnet.dk/om-naevnet/om-os/> (18.05.21 - 10:43)

afgørelserne ikke er bindende for domstolene, er ankenævnets praksis ikke uden betydning, idet langvarig nævnspraksis undertiden kan have indflydelse på domstolenes retlige bedømmelse af forholdet, jf. UfR 2012.3048 H. Højesteret havde lagt vægt på mangeårig nævnspraksis vedrørende forståelsen af begrebet ”pludselig skade”. Ligeledes kan forventnings- og indretningssynspunkter tale for at inddrage nævnspraksis.²⁸

Området er delvist lovreguleret, og efter LFFE § 47 kan forbrugeren blive berettiget til at modtage godtgørelse. Foruden LFFE, er ejendomsmæglere omfattet af den generelle lovgivning samt de almindelige erstatningsretlige regler og uskrevne regelsæt, der fastlægger om denne part er erstatningsansvarlig for sin adfærd. En retsgrundsætning udgør eksempelvis et princip eller en uskreven retsregel, uden at der foreligger en nøjagtig regulering eller afgrænsning, heraf kan nævnes, den retspraksis udviklede obligationsretlige grundsætning om loyal adfærd i aftaleforhold e.g. loyalitetspligten.²⁹ En retsgrundsætning kan opstå ved, at en lovkyndig eller en domstol antager denne primært på baggrund af specifikke retssager eller med inspiration fra udenlandsk ret. Det er muligt at fravige en retsgrundsætning, hvis konkrete omstændigheder rimeliggør dette. En retsgrundsætning kan medvirke til at danne helhed og konsekvens i dele af retsordenen.³⁰ Retsgrundsætninger kan ikke findes på systematisk vis, men fremgår af litteraturen og retspraksis.³¹

Professionsansvaret, som er gældende for den professionelle part i led med vedkommendes erhverv, vil blive beskrevet af de uskrevne retsregler, med afsæt i de almindelige erstatningsregler i dansk ret og herefter blive sammenholdt med reglerne i LFFE.

God skik findes på utallige områder inden for bestemte brancher eller erhverv. God skik anses for en retlig standard, som udtrykker forbrugernes berettigede forventninger over for den professionelle part. God skik kan være lovreguleret, men bliver ofte fastsat eller fortolket af en brancheorganisation. Pligten til at udvise god skik hidrører fra uskreven ret.³² Dog følger det af reglerne, at ejendomsmægleren skal arbejde i overensstemmelse med, hvad der anses for at

²⁸ *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, 1. udg., 2014, s. 345

²⁹ *Evald: At tænke juridisk*, 5. udg., 2019, s. 62.

³⁰ *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, 1. udg., 2014, s. 332

³¹ *Ibid.*, s. 334

³² *Ibid.*, s. 345

være ”god skik”, jf. LFFE §§ 24-26. Da god skik reglerne i henhold til ejendomsmægleren er nærmere udarbejdet af en brancheorganisation, er spørgsmålet hvor god skik normer retskildemæssigt befinder sig i den retsdogmatiske metode. Udgangspunktet må antages at være, at god skik regler udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening, må anses som vejledende, da domstolene ikke er bundet af brancheorganisationers god skik regler, såfremt brancheorganisationer fastsætter det nærmere indhold heraf, hvilket er tilfældet ved LFFE.³³ Grundet LFFE’s præceptivitet jf. § 2, stk. 2., må god skik reglerne anses som vejledende for domstolenes skønsmæssige vurdering, men bindende for ejendomsmægleren ved udførelsen af sit erhverv.

Dansk Ejendomsforenings kvalitetsnormer vil ligeledes blive inddraget, idet de giver en nærmere forståelse for ejendomsmæglerbranchens tilstand. Der bliver udstedt forskellige normsæt på foreningens hjemmeside, hvor de enkelte kvalitetsnormsæt er tilgængelige for deres medlemmer.³⁴ Foreningens kvalitetsnormer er ikke i sig selv gældende ret³⁵, men de fastsætter bl.a. en undersøgelsespligt, som er i overensstemmelse med loven, samt krav til hvad mægleren i led med hans erhverv skal iagttage.³⁶ Herved understøtter disse god skik bestemmelsen i LFFE, og kan derigennem inddrages for sin fortolkningsmæssige værdi i en samlet forståelse.³⁷

Endeligt, inddrages der relevant retslitteratur, herunder bl.a. lærebøger og retsartikler. Juridisk litteratur betragtes ikke som en retskilde, hvorfor denne ikke tillægges retskildemæssig værdi. Litteratur er ikke en egentlig retskilde, som der kan støttes ret på. Dog har den stadig en vigtig fortolkningsmæssig værdi, idet den anvendes til at beskrive og fastlægge gældende retstilstande, hvorfor den kan anvendes til at fremme retlige argumenter og holdninger.³⁸

³³ *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, 1. udg., 2014, s. 324

³⁴ Dansk Ejendomsmæglerforenings hjemmeside:

<https://www.de.dk/boligkob-salg/mde-din-tryghed-i-bolighandlen/etiske-normer/> (18.05.21 - kl: 10:34)

³⁵ jf. eksempelvis UfR 2007.2280 H, hvor Forening af Statsautoriserede Revisorers udvalg fandt vedkommendes adfærd i strid med god revisorskik, dog fandt både Østre Landsret og Højesteret, at det ikke var tilfældet og revisoren blev frifundet for erstatningskrav. *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, 1. udg., 2014, s. 324

³⁶ *Edlund: Lov om omsætning af fast ejendom*, 1. udg., 2001, s. 135 ff.

³⁷ *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, 1. udg., 2014, s. 324

³⁸ *Ibid:* s. 346 f.

6. Specialets opbygning og struktur

Kandidatspecialet vil være en nærmere gennemgang og analyse af ejendomsmæglerens ansvar, som er opdelt i fire kapitler, ud over indeværende kapitel (kapitel 1), som er en introduktion for specialet og emnet.

Indledningsvist, vil der enkeltvist blive kort redegjort for de relevante bestemmelser og principper, som har en naturlig tilknytning til det valgte retsområde, for at danne grundlag for en videre analyse af ejendomsmæglerens ansvar og retsvirkningen af manglende opfyldelse af sine forpligtelser.

I kapitel 2 vil det erstatningsretlige grundlag blive behandlet i relation til ejendomsmæglerens erstatningsansvar og endvidere blive undersøgt, hvordan ansvarsgrundlaget kommer til udtryk i praksis, for at kunne klarlægge og analysere gældende ret på området. Dette vil navnlig ske med udgangspunkt i betingelserne for ansvarsgrundlaget, herunder betydningen af tilsidesættelse af god ejendomsmægler skik i forhold til ansvarsbedømmelsen og ejendomsmæglerens hæftelse i relation til de obligatoriske ydelser, oplysningspligten og undersøgelsespligten.

Kapitel 3 vil være genstand for en nærmere undersøgelse af godtgørelsesbestemmelsen i LFFE § 47. Indledningsvis, foretages en kort præsentation af loven for at skabe forståelse og overblik over lovens formål og rækkevidde. Analysen vil inddrage en nærmere undersøgelse af baggrunden for godtgørelsesbestemmelsen og inddrage de relevante forskelle, som gør sig gældende i henhold til det almindelige erstatningsansvar. Baggrunden vil således danne grundlag for en videre analyse af enkelte punkter i godtgørelsesbestemmelsen, herunder forkert provenuberegning, ejerudgiftsfejl, og værdiansættelsesfejl, med særligt fokus på forudsætningerne for, hvornår der kan antages at være tale om skuffet forventning.

Afslutningsvis vil kapitel 4 indeholde en samlet konklusion af nærværende fremstilling og den endelig besvarelse af problemformuleringen.

Kapitel 2 - Ejendomsmæglerens erstatningsansvar

1. Ansvarsgrundlag

Dansk erstatningsret er baseret på en række erstatningsretlige betingelser, der indholdsmæssigt varierer alt efter den pågældende type skade. I retslitteraturen er der enighed om, at fire betingelser skal være opfyldt, et ansvarsgrundlag, tab, årsagssammenhæng (kausalitet) og påregnelighed (adækvans), før skadelidte kan opnå erstatning fra skadevolder. Alle fire betingelser skal være opfyldt før skadelidte kan opnå erstatning, idet der er tale om *kumulative betingelser*.³⁹ Følgende afsnit vil indeholde en gennemgang af ansvarsgrundlaget.

De resterende betingelser vil blive belyst i selvstændige afsnit.

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*⁴⁰. Den skadelidte, forbrugeren, har således et *krav på en pengeydelse* fra den ansvarlige, ejendomsmægleren, som skal »dække« det pågældende tab.⁴¹

Erstatningsretten placeres i den retsdogmatiske systematik som en del af obligationsretten, der hører under privatrettens område.⁴² Erstatningsrettens klassificering under obligationsretten medfører, at de erstatningsretlige betingelser er udledt af retspraksis udviklede grundsætninger. Erstatningsrettens grundbetingelser kan derfor ikke findes i *nedskrevne* lovregler, hvorfor reglerne skal findes i domstolspraksis eller fremstillinger i retslitteraturen.

1.1 Culpa

Det følger af udgangspunktet i erstatningsretten, efter *culpareglen*, at vedkommende ifalder ansvar for skader, som denne har forvoldt *forsætligt* (med vilje) eller *uagtsomt* (dvs. ved ikke at udvise fornøden agtpågivenhed). Den almindelig erstatningsregel »culpareglen«, er et udtryk

³⁹ *Eyben og Isager*: Lærebog i erstatningsret, 9 udg., 2019, s. 21 ff. og 313 ff.

⁴⁰ *Ibid*, s. 21

⁴¹ *Ibid*, s. 21 og s. 361 f.

⁴² *Sørensen*: God skik for juridisk rådgivning, 1. udg. 2011, s. 107

for, at ansvarsgrundlaget strækker sig længere end culpereglen (strengere eller skærpede ansvarsregler), stiller krav om særlige forhold – som ofte er fastsat i lovgivningen.⁴³

Den klassiske culpadeinition tilsiger, at hvis en person ikke har udvist den fornødne grad af agtpågivenhed, som en “god familiefader” (*bonus pater familias*) ville have udvist i den givne situation, så har vedkommende handlet uagtsomt. Det centrale i culpabedømmelsen efter denne opfattelse, er en *sædvanemæssig* vurdering af handlemåden, dvs. en vurdering baseret på, hvordan folk i almindelighed ville have handlet, i den respektive situation. Efter *bonus pater* betragtningen, er det en essentiel opgave for dommeren i en erstatnings sag, at klarlægge hvilke overvejelser en gennemsnitlig person, ville have gjort sig, hvis vedkommende havde befundet sig i skadevolderens position under handlingsøjeblikket og hvad udfaldet af disse overvejelser, ville føre til.⁴⁴ Ved *bonus pater* opfattelsen, er det centrale for uagtsomhedsbedømmelsen, en vurdering af det psykiske beredskab hos skadevolderen og dermed en subjektiv vurdering, fremfor den mere moderne tilgang, hvor skadevolderens handling eller undladelse bedømmes, som peger mere i retning af en objektiv culpabedømmelse.⁴⁵ Nutidens culparegel har som hovedbetingelse om ansvar for skade, at skaden er forvoldt ved en uønskelig og forkastelig (uforsvarlig) adfærd, såfremt skaden kunne have været undgået - i klassisk forstand - forvoldt med forsæt eller uagtsomhed. Der er en forudsætning om - efter den almindelige erstatningsregel - at den skadeforvoldende adfærd frembød en vis risiko, som kan betegnes som farlig eller uforsvarlig.⁴⁶

1.2 Professionsansvaret

Professionsansvarets anvendelighed ses i dag på forskellig vis. Normalt bliver det anvendt som betegnelse for det ansvar professionelle aktører i deres respektive liberale erhverv er underlagt, navnlig advokaten, revisoren og ejendomsmægleren.⁴⁷ I nedenstående undersøges det nærmere omfang af professionsansvarets definerings og de forskellige holdninger, der er til dette ansvar i retslitteraturen. Dette vil ske ved en beskrivelse af den særegne bedømmelse professionsansvaret er underlagt, og i forlængelse heraf, om ejendomsmægleransvaret - som

⁴³ *Sørensen*: God skik for juridisk rådgivning, 1. udg. 2011, s. 25 f.

⁴⁴ *Eyben og Isager*: Lærebog i erstatningsret, 9 udg., 2019, s. 89

⁴⁵ *Ibid*, s. 91 ff.

⁴⁶ *Gomard*: Moderne Erstatningsret, 1. udg., 2002, s. 35

⁴⁷ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder I, 3. udg., 2021, s. 25

konsekvens af den særegne bedømmelse - kan anses for at være underlagt et skærpet culpaansvar.

1.2.1 Objektiviseringstendensens betydning for professionsansvaret

Professionsansvaret er underlagt et culpaansvar.⁴⁸ Culpabedømmelsen for professionsansvaret drager paralleller til den klassiske culpavurdering »bonus pater familias«, idet den professionelle bliver bedømt efter, hvorledes en almindelig god professionel ville have handlet inden for sit erhverv.⁴⁹ Det må dog understreges, at selvom indholdet i ordlyden til dels er enslydende, er den juridiske bedømmelse anderledes. Sammenhængen vil derfor forekomme delvis illusorisk, idet der er tale om en objektiviseret og differentieret culpabedømmelse. At der er tale om en objektiviseret og differentieret culpabedømmelse betyder, at der er et underliggende grundlag for culpabedømmelsen i praksis, hvilket bliver udtrykt som branchenormer, etiske retningslinjer eller god skik regler. Udslaget af differentieringen af culpabedømmelse betyder, at ejendomsmægleren ikke kan begrunde fejl eller forsømmelser i “undskyldelige” subjektive forhold, såsom travlhed eller forglemmelse.

Det psykologiske kriterium der gør sig gældende ved »bonus pater familias« bedømmelsen er således trådt i baggrunden for en mere objektiviseret vurdering af den professionelles adfærd.⁵⁰

Det differentierede og objektiviserede grundlag for ansvarsbedømmelsen medfører, at udgangspunktet om en given adfærd er ansvarspådragende, bedømmes ud fra om den pågældende adfærd kan anses for at være i uoverensstemmelse (*i strid*) med de objektive normer og branchestandarder, som er fastsat inden for det pågældende erhverv.⁵¹ Ved domstolenes vurdering af, hvad der kan siges at være fastsatte branchestandarder kan der blive indhentet et responsum, som klarlægger forståelsen af god skik reglerne og om den pågældende har overtrådt reglerne.⁵² Domstolene vil typisk ved fastlæggelsen af branchenormerne m.v.

⁴⁸ jf. Halling-Overgaard og Mehl: Ejendomsformidleren og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, 1. udg., 2005 s. 43 f. | Samuelsson: Rådgiveransvaret, 1. udg., 1993, s. 21 f. | Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I, 3. udg., 2021, s. 33 | Eyben og Isager: Lærebog i erstatningsret, 9. udg., 2019 s. 125 f. Her bliver der indledningsvist om professionsansvar beskrevet en differentiering af culpabedømmelsen, som hermed indeholder en forudsætning om culpa som ansvarsgrundlag.

⁴⁹ Se. f.eks. Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I, 3. udg., 2021, s. 34 f. og ligeledes Halling-Overgaard og Mehl: ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, 1. udg., 2005, s. 44 f.

⁵⁰ Eyben og Isager: Lærebog i erstatningsret, 9. udg., 2019, s. 125 ff.

⁵¹ Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I, 3. udg., 2021, s. 36 f.

⁵² Sørensen: God skik for juridisk rådgivning, s.87 f.

indhente et responsum fra Dansk Ejendomsmæglerforening. Responsummet indeholder foreningens vurdering af, om den pågældende adfærd er i strid med god ejendomsmæglerskik. Det indhentede responsum vil derfor være udtryk for Dansk Ejendomsmæglerforenings vurdering af sagens omstændigheder, og er derfor ikke bindende for domstolene. Dette medfører i praksis, at domstolene kan vælge at tilsidesætte det indhentede responsum. Dette vil som udgangspunkt være i det tilfælde, hvor domstolene nedlægger deres egen fortolkning af, hvad der kan siges at være god skik. Tilsidesættelsen er således udtryk for, at domstolene kan fastsætte et højere kvalitetsniveau end det som fremgår af responsummet eller fastsatte branchenormer.⁵³

Når grundlaget er fastsat af Domstolene, bliver der foretaget en skønsmæssig vurdering af, om den professionelle aktørs adfærd (*udførelsen af opgaverne og pligterne m.v.*) lever op til lovgivningen og de fastsatte god skik-regler inden for den pågældende opgave. Dette fremgår bl.a. af fremgangsmåden i FED 2015.116 V, hvor en ejendomsformidler ikke havde beset den pågældende ejendom inden værdiansættelsen. Det blev i Byretten gengivet og lagt til grund for rettens begrundelse, at Klagenævnet for Ejendomsformidling fandt det "*alvorligt kritisabelt og i strid med god ejendomsmæglerskik, at salgsprisen blev vurderet og at ejendommen senere blev sat til salg, uden at ejendommen blev besigtiget*". Landsretten videreførte det af Byrettens allerede anførte synspunkt i deres begrundelse. FED 2015.116 V er et eksempel på, at objektiveringen og branchenormer er udtryk for udfyldende ret dersom LOFE § 3 (nu § 27 i LFFE) ikke direkte indeholdte et forbud mod eller tog stilling til, om det er uforsvarligt adfærd, at værdiansætte ejendommen ubeset. Bedømmelsen i praksis ved anvendelsen af god skik regler er således en normativ (skønsmæssig) vurdering af, hvad der kan anses for at være eller bør være etisk, normativ eller korrekt adfærd. Endvidere er dommen udtryk for, at Klagenævnet for Ejendomsformidlings vurdering af god ejendomsmæglerskik kan inddrages til fastlæggelse af god ejendomsmæglerskik på lige fod med Dansk Ejendomsmæglerforenings responsum.

En nærmere beskrivelse af domstolenes "skønsmæssige" vurdering af, om en adfærd har været i overensstemmelse med god skik regler er forsøgt nærmere forklaret i den juridiske litteratur. På side 41 i bogen *Moderne Erstatningsret* anvender Bernhard Gomard ordene "*acceptabel*

⁵³ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder I, 3. udg., 2021, s. 35 ff.

adfærd”, som nærmere beskrivelse af domstolenes målestok for, om den pågældende adfærd lever op til god skik reglerne inden for det pågældende erhverv.

Ovenstående gennemgang af det bagvedliggende retsgrundlag for culpabedømmelsen inden for professionsansvaret må derfor - uanset, hvilken målestok der anlægges i praksis eller teorien - kunne siges at have medført en særlig række bagvedliggende normer, som den professionelle part skal overholde, og som *kan* blive tillagt vægt ved bedømmelsen af om adfærden kan siges at være af culpøs, ansvarspådragende karakter.⁵⁴

1.2.2 Professionsansvaret som et skærpet ansvar

Som gennemgået ovenfor, er professionsansvaret underlagt en objektiveret bedømmelse, hvor branchenormer er af stor betydning. Det, at den professionelle ejendomsmægler ikke kan forlade sig på “*undskyldelige*” forhold, som forsømmelse eller fejl medfører, at den pågældende aktør, ejendomsmægleren, advokaten eller endda revisoren, kan anse sig omfattet af et skærpet ansvar, som professionel part, idet kravene til de professionelle aktører ud fra branchenormers indflydelse kan siges at være mere omfattende, end hvad der gælder for ikke professionelle parter.⁵⁵

Ovenstående rejser et teoretisk spørgsmål om, hvorvidt objektivering er udtryk for et strengere eller skærpet ansvar, end det som gælder for almindelige - ikke professionelle - aktører. Det forekommer da i litteraturen diskutabelt jf. nedenstående

Se f.eks. Erstatningsretlige grænseområder I, 3. udg., 2021 af Vibe Ulfbeck, på side 42, som anfører om culpavurderingen, at det “*sammenfattende kan konstateres, at professionsansvaret kan betegnes som et skærpet ansvar, for så vidt som der ved culpavurderingen foretages en sammenligning med fagets udøvere frem for med en almindelige fornuftig person*”. På side 38 anføres det om objektiveringstendensen, at “*professionsansvaret kan endvidere betegnes som skærpet i den forstand, at tendensen til objektivering af culpavurderingen træder særligt tydeligt frem i kraft af betydningen af branchestandarder*.” Ligeledes anfører Søren Halling-Overgaard og Rasmus Mehl i deres bog, Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, 1. udg., 2005, side 44, om ejendomsformidleren, at “*mægleren er med andre ord undergivet det særlige professionsansvar, der indebærer en skærpelse af culpaansvaret*”. Anderledes anført af Bo Von Eyben og Helle Isager i Lærebog i erstatningsret, 9.

⁵⁴ Der henvises til afsnit 1.3.3 nedenfor for nærmere beskrivelse og analyse af god ejendomsmæglerkiks indflydelse på ansvarsbedømmelsen

⁵⁵ *Samuelsson og Søgaard: Rådgiveransvaret*, 1 udgave, 1993, s. 21 ff.

udg., 2019, side 126, hvor det beskrives, at “*det forhold, at culpabedømmelsen er baseret på den adfærdsstandard, som kan kræves af en professionsudøver, og ikke den, som kunne kræves af en person uden faglige forudsætninger, er imidlertid ikke udtryk for nogen særlig strenghed eller skærpelse af culpanormen, men blot et udslag af culpanormens relativitet [...]*”.

Det kan med forsigtighed antages, at synspunktet frembragt af Bo Von Eyben og Helle Isager (i Lærebog i erstatningsret) kan antages at være den mest præcise udlægning, idet culpaparglen kan anses som værende til dels en dynamisk regel vis indhold varierer alt efter området, som er under bedømmelse, og at objektivering til dels kan siges, at være udtryk for, at der typisk er tale om professionelle parter der yder en særlig kvalificeret ydelse mod vederlag. Det vægter i denne forbindelse højt, at anvendelse af god skik normer (*objektiveringstendensen*) kan anses, som en form for sikkerhed af opdragets kvalitet og regulering af den professionelles adfærd. God skik regler, der er udtryk for en retlig standard, kan derfor siges at være udtryk for en kvalitetssikring af ydelsen, uden dette nødvendigvis er udtryk for, at man generelt kan antage at differentieringen har medført et skærpet culpaansvar.

Det forekommer, at særlovgivning inden for ejendomsmæglerområdet kan medføre et strengere kodificeret objektivt ansvar i medfør af LFFE § 47, 1. pkt.⁵⁶ Det faktum, at ejendomsmægleren kan ifalde et strengere ansvar i medfør af LFFE § 47's anførte tilfælde⁵⁷, synes ikke at ændre, at professionsansvaret for ejendomsmæglere må anses at være et “generelt overordnet skærpet ansvar”. Det må i medfør af ovenstående formodes, at ejendomsmægleransvaret, som følge af objektivering, ikke er udtryk for et strengere eller skærpet culpaansvar.

1.3 God ejendomsmæglerskik

Følgende afsnit vil indeholde en nærmere undersøgelse af god ejendomsmæglerskik på baggrund af bemærkningerne til § 24 i lovforslaget om formidling af fast ejendom og Dansk Ejendomsmæglerforenings udarbejdede generelle kvalitetsnormer, som forudsætter branchenormer inden for mæglerens erhverv. Endvidere vil der blive taget stilling til god ejendomsmæglerskiks betydning for ansvarsbedømmelsen.

⁵⁶ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s 46.

⁵⁷ LFFE § 47, 1., 2. og 3. pkt.

Anvendelsen af ordet *branchenormer*, *etiske retningslinjer* eller *god skik regler* synes at være sammenfaldende og anvendes i flæng i retslitteraturen med henblik på en henvisning til det udfyldende underliggende retsgrundlag for forsvarlig adfærd inden for et givent område.⁵⁸⁵⁹ Dette beror bl.a. på det forhold, at god skik regler delvist synes at indeholde både normer og etik. Etiske retningslinjer rummer ofte henvisninger til god skik på ejendomsmæglerområdet. Dette ses ved Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer, hvori det i præambelen til foreningens generelle kvalitetsnormer anføres at: “Normsættet skal understøtte en høj etisk adfærd hos medlemmet, fastlægge de etiske pligter der påhviler medlemmet i denne centrale position i virket som ejendomsmægler inden for denne branche”.⁶⁰ Normsættet kan inddrages ved den retlige vurdering. Kandidatspecialets henvisning til god ejendomsmægler skik vil derfor være en samlet betegnelse af de normer og etiske retningslinjer der ligger bag begrebet god skik.

Ud fra ovenstående kan det udledes, at en sondring mellem *branchenormer*, *etiske regler* og *god skik* generelt medfører et sammenfald da de supplerer hinanden ved nærmere undersøgelse af ejendomsmæglerens udviste adfærd.

1.3.1 Ejendomsformidlingslovens § 24 om god ejendomsmæglerskik

Følgende underafsnit vil behandle LFFE § 24 om god ejendomsmæglerskik med inddragelse af bemærkningerne til bestemmelsen i Folketingstidende, 2013-2014, Tillæg A, L 137, som fortolkningsbidrag til forståelsen af indholdet. God ejendomsmæglerskik forhold til den generelle lovgivning, herunder MFL’s bestemmelse om god skik, vil indledningsvist blive belyst.

Bestemmelsen om god ejendomsmæglerskik er reguleret i LFFE § 24. Der er tale om en sammenskrivning og delvis omskrivning af LOFE §§ 9, 15, stk. 2, 1 pkt. og 16, stk. 1.⁶¹

⁵⁸ Se f.eks. *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder I, 3. udg., 2021, s. 39

⁵⁹ Se endvidere Dansk Ejendomsmæglerforenings brug af betegnelsen “Generelle normer om etisk adfærd” <https://www.de.dk/boligkob-salg/mde-din-tryghed-i-bolighandlen/etiske-normer/> (18.05.21 - kl: 12:01)

⁶⁰ <https://www.de.dk/boligkob-salg/mde-din-tryghed-i-bolighandlen/etiske-normer/#Preamble> (18.05.21 - kl: 12:0) hvori der kan henvises til præambelen.

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

Det fremgår af ordlyden i § 24 i LFFE, at:

“En ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handlen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren”⁶²

Ejendomsformidlere, som ejendomsmægleren, er endvidere omfattet af Markedsføringsloven (fremover “MFL”, idet denne udbyder en tjenesteydelse på markedet inden for det såkaldte liberale erhverv, jf. Markedsføringslovens § 2, stk. 1. Ejendomsmæglere er dermed også omfattet af Markedsføringslovens generalklausul om god skik jf. MFL § 3, stk. 1.

Det fremgår af bemærkninger i Forslag til Lov om formidling af fast ejendom m.v. af 26. februar 2014⁶³, at MFL § 1 (nu § 3) om god markedsføringsskik, gælder *sideløbende* med denne lovs § 24 om god ejendomsmæglerskik, men også i forbindelse med andre bestemmelser, hvor den pågældende part skal udvise god markedsføringsskik *under hensyntagen til forbrugeren* og almene samfundsinteresser m.v.⁶⁴ Der er således et videre anvendelsesområde for bestemmelserne i MFL, hvorfor § 3 kan anvendes sideløbende med andre regelsæt, såsom § 24 i LFFE. Det fremgår endvidere af Forslag til Lov om formidling af fast ejendom⁶⁵, side 32:

“Markedsføringsloven finder anvendelse, uanset denne særregel om god ejendomsmæglerskik. God markedsføringsskik dækker over et bredere område og benyttes bl.a. til indgreb mod alle former for urimelige salgs- og reklameforanstaltninger, mod efterligning, snyltning og anden udnyttelse af andres indsats, mod urimelige aftalevilkår og til beskyttelse af den personlige integritet og privatlivets fred. God ejendomsmæglerskik skal være med til at sikre, at ejendomsmægleren efterlever en mere specifik standard ved udøvelsen af erhvervet.”

⁶² Lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom (LFFE § 24)

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

⁶⁴ Ibid, s. 32

⁶⁵ Ibid, s. 32

Ovenstående citat fra bemærkningerne beskriver den bredde og mere generelle dækning af god markedsføringsskik, hvorimod god ejendomsmæglerskik er en mere specifik regel, som kun angår ejendomsmægleren og finder anvendelse ved udøvelse af formidling af fast ejendom. Spørgsmålet, hvorledes MFL's og LFFE's bestemmelser om god skik volder lovkonflikt og er i strid med hinanden må på baggrund af ovenstående anses ikke at forvolde den store problematik, da reglen om god ejendomsmæglerskik suppleres af markedsføringsskik, som dækker over et bredere område (som det fremgår af ovenstående citat), hvor god ejendomsmæglerskik angår om ejendomsmægleren udviser en bestemt adfærd, som der kan forventes af denne inden for netop sit faglige kompetente hverv.⁶⁶

Endvidere, vil forbrugeren også have mulighed for, at påberåbe sig både god ejendomsmæglerskik og god markedsføringsskik ved eventuel forsømmelse m.v. begået af ejendomsmægleren.⁶⁷ Det er Forbrugerombudsmanden der fører tilsyn med MFL's regler, jf. MFL § 25.

Ejendomsmægleren er i medfør af LFFE § 24 forpligtet til at iagttage god ejendomsmæglerskik. Loven indeholder ikke en særlig begrebsafklaring af, hvad der må forstås som »god ejendomsmæglerskik« og der kan af ordlyden ikke udledes specifikke pligter eller særlige forhold, som den pågældende ejendomsmægler skal iagttage. Det står dermed klart ved umiddelbar læsning af ordlyden, at indholdet af § 24 kan anses for værende en generalklausul. Det fremgår af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, at der:

“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.”⁶⁸

⁶⁶ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentar, 1. udg., 2015, s. 83 f.

⁶⁷ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 32

⁶⁸ Ibid, s. 32

Anvendelsesområdet er jf. bemærkningerne at anse som værende en generalklausul der bevirker at ejendomsformidleren skal leve op til de faglige og etiske krav, som gælder for samtlige bestemmelser i LFFE.

God ejendomsmæglerskik og forståelsen heraf vil ikke kunne fastlægges til enhver gældende tid, idet det af forarbejder fremgår at:

“Begrebet god ejendomsmæglerskik lader sig ikke fastlægge præcist, men vil være afhængigt af den til enhver tid rådende opfattelse, således at kravet til ejendomsmægleren adfærd må tilpasses ændringer i samfundsforholdene. Begrebet rummer dog en fast kerne af normer, der vil være gældende til enhver tid.”⁶⁹

Fastlæggelsen af god ejendomsmæglerskik og hvad der må anses for at være anerkendt adfærd, vil bero på ændringer i samfundsforhold og -udvikling. Fortolkningen af LFFE § 24 bliver dermed ikke en ordlydsfortolkning, men en dynamisk fortolkning af lovbestemmelsens indhold.⁷⁰ Den gældende retstilstand vil, selvom god skik indeholder en fast kerne af normer, ikke altid være *eksakt*, idet samfundsforholdene vil kunne have ændret sig på pågældende tidspunkt, der bliver afsagt eventuelle nye domme inden for området. Begrundelsen herfor kan antages at være lovgivers ønske om, at den forbrugerbeskyttende regel og forståelsen heraf bliver tillagt domstolenes forståelse af, hvad god ejendomsmæglerskik er, og dermed tillægger domstolene et videre skøn i sager omhandlende god ejendomsmæglerskik.⁷¹

1.3.2. Dansk ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer

Dansk ejendomsmæglerforening (fremover “DE”) udsteder kvalitetsnormer, deres medlemmer er forpligtede til at overholde. Selvom kvalitetsnormerne som udgangspunkt er forpligtende overfor medlemmerne, har de opnået særlig status ved fastlæggelsen af ejendomsmæglerbranchens normer. Dette ses ved at DE’s udarbejdede kvalitetsnormer kan inddrages ved domstolenes og Klagenævnet for Ejendomsformidlings vurdering af god

⁶⁹ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 32

⁷⁰ *Munk-Hansen: Retsvidenskabsteori*, 2. udg., 2018, s. 309 f.

⁷¹ *Bønsing, U.2004B.1: God skik-regler- hvem bestemmer indholdet?*, 2004, s. 1 ff.

ejendomsmæglerskik.⁷² Udgangspunktet for nedenstående analyse er de af DE's generelle kvalitetsnormer udstedt på DE's hjemmeside.⁷³

Det fremgår af de generelle kvalitetsnormer, at de indeholder afsnit A-K. Der tages udgangspunkt i afsnit A (Generelt), hvoraf afsnit B-K omhandler, inhabilitet, selvindtrædelse, ansvarlig ejendomsmægler mv. Af de følgende oplyste kvalitetsnormer vil afsnit A (Generelt) blive berørt.

Det fremgår af de af Danske Ejendomsmæglerforenings udarbejdede Generelle kvalitetsnormer afsnit A, punkt 1-2, indeholder følgende:

“Ethvert medlem er forpligtet til at opføre sig etisk korrekt og udvise en adfærd i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik over for sine kunder, uanset at der ikke findes skrevne regler herfor [...] udøve sit erhverv grundigt, samvittighedsfuldt og i overensstemmelse med, hvad berettigede hensyn til kundens tarv kræver.”⁷⁴

Indholdet medfører, at ejendomsmægleren bl.a. skal opføre sig *etisk korrekt*, udvise *adfærd i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik*, udøve sit erhverv *grundigt, samvittighedsfuldt* og i overensstemmelse med, hvad *berettigede hensyn* til kundens tarv kræver.

Udformningen af de generelle kvalitetsnormer synes umiddelbart ikke at tilføje noget til forståelsen af, hvad god ejendomsmæglerskik er smh. med ordlyden i LFFE § 24.

Afsnit A (Generelt) linje 1-2 indeholder dog et krav om, at ejendomsmægleren er forpligtet til at udøve sit erhverv *grundigt*. Der synes da også at være tendens til, at normen om *grundighed* virker til at være afspejlet i klagenævnets afgørelser. Dette synes at være tilfældet for så vidt angår ejendomsformidlerens undersøgelsespligt angående brugsrettighederne og servitutterne

⁷² Kristoffersen: Ejendomsmæglere og ejendomsvirksomhed, 1 udg., 2018, s. 53

⁷³ <https://www.de.dk/boligkob-salg/mde-din-tryghed-i-bolighandlen/etiske-normer/> (18.05.21 - kl: 11:02)

⁷⁴ <https://www.de.dk/boligkob-salg/mde-din-tryghed-i-bolighandlen/etiske-normer/> se afsnit A punkt 1 og 2. (18.05.21 - kl.11:11)

knyttet til den faste ejendom. Se. f.eks. nævnsafgørelserne fra Klagenævnet for Ejendomsformidling, KFE 2020-0130, KFE 2020-0101, KFE 2018-0142.

I KFE 2020-0130, blev indklagede (Ejendomsformidleren) anset for at have tilsidesat undersøgelsespligten, da han fejlagtigt havde informeret klager (køber) om, at der var fælles brugsret til altanen ved bagindgangen, hvilket senere viste sig ikke at være en fejloplysning. Ejendomsformidleren havde tilsidesat undersøgelsespligten da han skulle have undersøgt forholdet »nærmere« på tidspunktet det stod ham klart, at informationerne i ejerlejlighedsskemaet ikke stemte overens med oplysninger ejendomsformidleren havde videregivet til køberen. I KFE 2020-0101, fandt nævnet, at indklagede burde have undersøgt brugsretten vedrørende kælder-/loftsrum »nærmere«, da der inden handlens indgåelse, fremkom uoverensstemmende oplysninger fra sælger og ejerforeningens boligadministrator omhandlende brugsretten hertil. Ejendomsmægleren havde dermed tilsidesat sin undersøgelses- og oplysningspligt og handlet ansvarspådragende over for klager (køber).

I KFE 2018-0142, blev en ejendomsmægler anset for at handlet ansvarspådragende, da ejendomsmægleren burde have oplyst sælger om, at forståelsen af en forkøbsret og servitut ikke svarede til den opfattelse sælger havde forelagt for ejendomsmægler. Nævnets afgørelse anvender ikke betegnelsen »nærmere« i begrundelsen, men det kan læses af indklagedes anbringenderne, at ejendomsmæglerens undladelse af, at oplyse sælger om de retsvirkninger en misforståelse af en forkøbsret ville have for salget, krævede at ejendomsmægleren selvstændigt satte sig grundigere/nærmere ind i servitutens og forkøbsrettens betydning, idet ejendomsmægleren på tidspunktet afventede tingsrettens udmelding om servitutens betydning. Ejendomsmægleren blev som konsekvens af undladelsen anset for at have handlet ansvarspådragende.

Af følgende nævnsafgørelser synes man at kunne udlede, at der er en bagvedliggende inddragelse af kvalitetsnormernes udformning, uden at de direkte bliver nævnt i begrundelsen, eller bliver inddraget som en del af retsgrundlaget for bedømmelsen. Normen "grundighed" synes af ovenstående retspraksis at have vundet indpas, dersom det påhviler ejendomsmægleren at undersøge forhold nærmere, når ejendomsmægleren direkte eller indirekte bliver opmærksom på en uoverensstemmelse mellem en oplysning i salgsmaterialet og en oplysning om den faste ejendoms reelle, faktiske forhold. Anvendelsen af kvalitetsnormerne i praksis kan på baggrund af ovenstående synes at danne indirekte baggrund for vurderingen af, om ejendomsmæglerens adfærd kan siges at være ansvarspådragende, udover at de danner baggrund for god ejendomsmæglerskik i medfør af LFFE § 24.

1.3.3 Særligt om ansvar vedrørende God Ejendomsmæglerskik

I forbindelse med ovenstående afsnit om forarbejderne til LFFE § 24 og DE's generelle kvalitetsnormer, synes god ejendomsmæglerskik at have særlig indflydelse på ansvarsbedømmelsen. Kvalitetsnormerne synes endvidere, at kunne antages, at have vundet indpas ved ansvarsvurderingen.⁷⁵ Det er i denne forbindelse ikke blevet klarlagt, om der inden for ejendomsmægler området er et krav om, at en ansvarspådragende handling *kun* foreligger, hvis denne udspringer af et brud på en god skik regel. I forlængelse heraf, vil det blive belyst om ejendomsmægleren kan ifalde et culpaansvar udelukkende på baggrund af brud på god ejendomsmæglerskik

Det vil heraf - på baggrund af ovenstående - blive belyst 1) om det er en forudsætning for culpa, at en regel om god ejendomsmæglerskik er blevet brudt og 2) om det kan udledes, at brud på god ejendomsmæglerskik selvstændigt kan føre til et culpaansvar.

For det første, er det i retslitteraturen belyst, hvorvidt manglende iagttagelse eller tilsidesættelse af god skik er en forudsætning for culpa. I Vibe Ulfbecks bog, Erstatningsretlige grænseområder, 1 udgave, 2021, argumenterer hun for synspunktet på side 34, at der (*endnu*) ikke kan opstilles en generel regel om, at en overtrædelse af god skik er nødvendig for pålæggelsen af ansvar, selvom professionsansvaret er underlagt anvendelse af retlige standarder, såsom. god skik.

Ligeledes synes der (*endnu*) ikke at kunne opstilles en generel regel om, at skadelidte skal føre bevis for, om god ejendomsmæglerskik er brudt, før det kan tiltrædes, at ejendomsmægleren har handlet ansvarspådragende jf. KFE 2019-0148 og KFE 2019-0213.

I KFE 2019-0148, fandt nævnet under henvisning til LFFE §§ 25 og 48 omhandlende ejendomsmæglerens oplysnings- og undersøgelsespligt, at ejendomsmægleren havde handlet ansvarspådragende i relation til bestemmelserne, uden at nævnet henviste til LFFE § 24 (god ejendomsmæglerskik). Ligeledes fandt nævnet i KFE 2019-0213, under henvisning til oplysnings- og undersøgelsespligten, at ejendomsmægleren havde handlet ansvarspådragende, uden henvisning til LFFE § 25.

⁷⁵ Se forrige afsnit 1.3.2

På baggrund af KFE 2019-0148 og KFE 2019-0213 kan det antages, at brud på god skik regel ikke er en betingelse for at kunne pålægge ejendomsmægleren ansvar. LFFE's lovbestemte forpligtelser vil selvstændigt kunne medføre, at ejendomsmægleren - som følge pligtforsømmelse - at have handlet ansvarspådragende.

For det andet, kan der stilles spørgsmålstejn ved om der kan opstilles generelle antagelser om, at et brud på god ejendomsmæglerskik selvstændigt kan føre til et culpaansvar?

Dette synes at blive undersøgt og generelt belyst i retslitteraturen. Bo Von Eyben og Helle Isager anfører på side 225 i Lærebog i erstatningsret, 9. udgave 2019 følgende om god skik: *“Sådanne regler er udtryk for en sædvanemæssig fastlæggelse af kravene til forsvarlig professionsudøvelse, således at en overtrædelse af en norm for »god skik« normalt vil være ensbetydende med, at der er handlet culpøst.”* Et anderledes synspunkt bliver anført af Vibe Ulfbeck i Erstatningsretlige grænseområder I, 3. udgave, 2021 på side 34. Her bliver det peget på, at der ikke kan opstilles en generel regel om, at brud på en god skik regel kan føre til ansvar. Det ovenfor anførte kan anses som et udtryk for, at professionsansvaret er meget forskelligartet inden for særlige erhverv og at der generelt ikke kan opstilles regler herfor.

Der kan henvises til en bestemt antal nævnsafgørelser, når en ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, har denne således handlet ansvarspådragende jf. KFE 2019-0194, KFE 2016-0204, KFE 2018-0154.

KFE 2019-0194 omhandler fejlagtigt anførte oplysninger i salgsopstillingen i relation til oplysningspligten og undersøgelsespligten (§§ 25 og 46). Ejendomsmægleren havde i salgsbeskrivelsen anført at det kun var sokkel og facadesten der var genanvendt i forbindelse med en totalrenovering af ejendommen. Dette viste sig dog at være fejlagtigt, dersom ejendommens inventar, installationer, herunder 7 vinduer og et varmeanlæg var af ældre dato. Nævnet fandt i begrundelsen at ejendomsmægleren burde have undersøgt forholdet nærmere, og at nævnet under henvisning til god ejendomsmæglerskik i § 24 fandt at: *“[...] indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved i salgsopstillingen fejlagtigt at fremhæve, at det kun var sokkel og facadesten, som var genanvendt, når dette ikke var tilfældet. Indklagede har herved handlet ansvarspådragende over for klager”*. Ligeledes fandtes det i KFE 2016-0204 under henvisning til §§ 24, 25 og 46, at ejendomsmægleren ifaldt ansvar, som følge af tilsidesættelse af god skik i relation til oplysnings- og undersøgelsespligten. Anderledes resultat var der i KFE 2018-0154, hvor klagenævnet ligeledes i relation til §§ 24 og 25 tog stilling til ejendomsmæglerens ansvar. Det

følger af begrundelsen at: “Nævnet finder herefter efter en samlet bedømmelse, at indklagede ikke har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at have oplyst klageren om den planlagte midlertidige helikopterlandingsplads, og nævnet kan herefter ikke pålægge indklagede at betale erstatning”.

Ud fra ovenstående nævnsafgørelser er der formodning om, at der kan opstilles en generel regel om ansvar efter god ejendomsmæglerskik, når ejendomsmægleren i relation til §§ 25 og 46 omhandlende oplysnings- og undersøgelsespligten findes at handle i strid med § 24. Dette synes at blive understøttet af, at ejendomsmægleren ikke i faldt ansvar i KFE 2018-0154, da oplysningen om en helikopterlandingsplads ikke var omfattet af pligten i § 25, men at nævnet heller ikke fandt, at ejendomsmægleren havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, og dermed ikke *kunne anses for at have handlet ansvarspådragende*. Det kan dermed anføres, at der kan opstilles nogle generelle træk i relation til, at brud på god ejendomsmæglerskik selvstændigt kan føre til, at ejendomsmægleren har handlet ansvarspådragende.

1.4 Klage- og sanktioneringsmulighed

Udover civilt søgsmål ved domstolene følger det af LFFE's kapitel 7, at ejendomsmægleren ved tilsidesættelse sine forpligtelser sanktioneres med bøde på 300.000 kr., mens ejendomsmæglervirksomheden kan idømmes en bøde på op til 750.000 kr.

I særlige tilfælde kan nævnet frakende en ejendomsmægler retten til at udøve erhvervet for en begrænset periode fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre.

1.4.1. Klagenævnet for Ejendomsformidling

Klagenævnet for Ejendomsformidling er et uvildigt⁷⁶ og privat klagenævn, som er godkendt af Erhvervsministeren, og har været det siden 1981⁷⁷, til at behandle klager fra forbrugere over ejendomsmæglere. Nævnet behandler således ikke klager vedrørende erhverv.⁷⁸ Domstolene er naturligvis ikke bundet af Ejendomsmæglernævnets kendelser. Nævnets kendelser har dog imidlertid et værdifuldt bidrag til forståelse af de pligter og kutymer, branchen mener er gældende. Da bedømmelsen af om ejendomsmægleren er erstatningsansvarlig delvist beror på

⁷⁶ <https://www.ejendomsmaeglernaevnet.dk/> (18.05.21 - kl.10:49)

⁷⁷ Samuelsson og Søgaard: Rådgiveransvaret, 1. udg. 1993, s. 130

⁷⁸ <https://www.ejendomsmaeglernaevnet.dk/om-naevnet/om-os/> (18.05.21 - kl.10:49)

et culpaansvar, er det ikke uden betydning at fastlægge branchens egen opfattelse.⁷⁹ Ejendomsmæglere er dog til gengæld forpligtet til at efterleve klagenævnets kendelser i forhold til deres brancheorganisationen, når disse er medlem Dansk Ejendomsmæglerforening.⁸⁰

Klager der vedrører ejendomsmæglersalær, krav om erstatning samt kollegiale sager mellem ejendomsmæglere kan ikke indbringes for Disciplinærnævnet, men for Klagenævnet for Ejendomsformidling, Dansk Ejendomsmæglerforenings etiske råd samt domstolene. Forbrugeren, (sælger eller køber) kan fortsat klage til klagenævnet for ejendomsformidling angående krav om erstatning til sælger eller køber og fortabelse af salær for ejendomsmægleren. Klagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene. Dog kan de ikke indbringes for anden administrativ myndighed.⁸¹

1.4.1.1 Særligt om bevis ved nævnsbehandling

Muligheden for bevisførelse i nævnene er forholdsvis begrænset sammenlignet med domstolene. Dette beskrives Klagenævnet for Ejendomsformidlings vedtægter i § 6, stk. 3, nr. 3⁸²: *“Nævnet kan afvise at behandle en klage, hvis 3) klagen ikke skønnes egnet til behandling ved nævnet, herunder på grund af dens vanskelige eller principielle juridiske karakter eller på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger...”*.

Et godt eksempel på dette er KFE 2019-0217, omhandlende en tilbygning på en naboejendom, som køber ikke var gjort opmærksom på. Køber var ikke gjort bekendt med opførelsen af tilbygningen i forbindelse med handlen og købers erhvervede ejendom blev mindre værd, grundet denne. Ejendomsmægleren og sælger gav modstridende forklaringer om, hvilke oplysninger mægleren havde modtaget fra sælger vedrørende opførelse af tilbygningen på nabogrunden, og om mægleren havde aftalt med sælger, at der intet skulle nævnes omkring byggeriet. Nævnet fandt derfor, at det krævede en grundigere bevisførelse, i form af mundtlige forklaringer fra de involverede personer, for at kunne tage stilling til klagen. Da denne bevisførelse ligger uden for rammerne af en nævnsbehandling, måtte nævnet afvise at tage stilling til, om mægleren havde handlet ansvarspådragende.⁸³

⁷⁹ Samuelsson: Ejendomsmægleransvar, 1. udg., 1990, s. 15

⁸⁰ Samuelsson og Søgaard: Rådgiveransvaret, 1. udg. 1993, s. 131

⁸¹ Boligejer.dk, Klage over ejendomsmægler, 31. marts, 2021: <https://boligejer.dk/klage-over-ejendomsmaegler> (18.05.21 - kl.10:51)

⁸² <https://www.ejendomsmaeglernaevnet.dk/om-naevnet/vedtaegter/#afvisning-af-klagesager> (BILAG)

⁸³ Se desuden KFE 2019-0167, KFE 2019-0126 og KFE 2020-0127 som når frem til samme resultat

Ofte i sager med modstridende forklaringer, har nævnene ikke kompetence til at kunne oplyse sagen tilstrækkeligt bevismæssigt og derfor må sagen gå videre til domstolene. Udover mundtlige forklaringer, er der heller ikke mulighed for at afholde syn og skøn ved nævnene, da dette som regel indebærer væsentlige omkostninger.

I KFE 2019-0011 havde mægleren i salgsoptillingen fejlagtigt oplyst, at køber indtrådte i sælgers rettigheder i forbindelse med 5-års gennemgang, da der slet ikke var aftalt en 5-års gennemgang med byggefirmaet, som havde opført ejendommen, hvor købers ejerlejlighed befandt sig. Dermed fandt nævnet, at mægleren havde handlet ansvarspådragende over for køber. Desuagtet måtte nævnet afvise stillingtagen til spørgsmålet om mægleren skulle betale erstatning til køber, idet dette ville kræve bevisførelse i form af syn og skøn, for at kunne klarlægge om de mangler køber havde opdaget, var mangler, som byggefirmaet skulle istandsætte ved 5-års gennemgangen. Syn og skøn lå uden for rammerne af en nævnsbehandling.

De ovenstående kendelser er gode eksempler på, at nævnene har begrænset adgang til bevisførelse. I disse tilfælde er parterne nødsaget til at tage sagen til domstolene, for at kunne fastlægge om der foreligger et eventuelt erstatningsansvar fra mæglerens side eller ej.

1.4.2 Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere (DFE)

I 2006 blev Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere oprettet⁸⁴ og er en uafhængig administrativ klageinstans der behandler klager over ejendomsmæglere, der har tilsidesat sine forpligtelser i henhold til lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik.⁸⁵

Nævnet består af en formand, som skal være landsdommer og mindst 6 medlemmer, 2 repræsentanter for forbrugerne, 2 med kendskab til at være ejendomsmæglere og 2 med kendskab til ejendomshandel, jf. § 51. Disciplinærnævnet kan tildele en advarsel eller idømme den enkelte ejendomsmægler en personlig bøde på op til 300.000 kr., jf. § 53, stk. 1, mens ejendomsmæglervirksomheden kan idømmes en bøde på op til 750.000 kr. jf. § 53, stk. 4. I særlige tilfælde kan nævnet frakende en ejendomsmægler retten til at udøve erhvervet for en begrænset periode fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre, jf. § 53, stk. 2.

⁸⁴ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 11

⁸⁵ Boligejer.dk, Klage over ejendomsmægler, 31. marts, 2021: <https://boligejer.dk/klage-over-ejendomsmaegler> (18.05.21 - kl.10:58) | LFFE's kapitel 7

Forældelsesfristen for indbringelse af sager er 5 år regnet fra den dag, da den pligtstridige handling eller undladelse er ophørt. Forældelsesfristen afbrydes ved indgivelse af klage til disciplinærnævnet, jf. § 55.

1.5 Ejendomsmæglers lovfæstede pligter

Der eksisterede ikke lovregulering af ejendomsmæglers erstatningspligt indtil lov om omsætning af fast ejendoms ikrafttræden den 1. januar 1994. Indtil da havde det været reguleret gennem retspraksis på grundlag af culpareglen i forhold til den professionelles ansvar.⁸⁶

Ejendomsformidlingsvirksomhed og -mæglere er undergivet særlig regulering. I dag er området lovreguleret ved den nye lov, LFFE, efter dens ikrafttræden den 1. januar 2015.⁸⁷ Ejendomsmægleres primære opgave er, at bistå sælgere af fast ejendom med at værdiansætte ejendommen, udarbejde en salgsopstilling, foretage undersøgelser og indhente de nødvendige informationer omkring ejendommen samt finde potentielle købere.⁸⁸

Det ansvar ejendomsmægleren falder under er karakteriseret ved at have både deliktuelle og kontraktuelle træk. Det betyder således, at ejendomsmægleren både har ansvar der findes i og udenfor kontrakt. Mægleren er altså ikke blot forpligtet over for sin kontraktpart, men også over for dennes kontraktpart. Når han derfor har en aftale med sælger, vil han således også have forpligtelser over for sælgers kontraktpart, nemlig køber.⁸⁹ Spørgsmålet er bare i hvor stor en grad?

1.5.1 Anvendelsesområdet

Køb og salg af fast ejendom er reguleret af flere forskellige love. Aftaleloven er bl.a. en af de love, som angår handel af fast ejendom. Sælger og køber der indgår i et aftaleforhold indgår en købsaftale, hvor denne vil kunne blive ugyldig, grundet en af parternes adfærd. Dette forhold vil således vedrøre Aftalelovens bestemmelse om ugyldighed, hvis betingelserne er opfyldt. Selvom Bekendtgørelse af lov om køb nr. 140 af 17. februar 2014 (Købeloven) ikke omfatter

⁸⁶ *Samuelsson & Søgaard: Rådgiveransvaret*, 1. udg. 1993, s. 135

⁸⁷ Lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom

⁸⁸ *Samuelsson og Søgaard: Rådgiveransvaret*, 1. udg. 1993, s. 130

⁸⁹ *Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I*, 3. udg., 2021, s. 89

handel med fast ejendom, jf. dens § 1a, stk. 1, gælder en stor del af principperne fra netop samme lov, nemlig om mangler og misligholdelsesbeføjelser der anvendes analogt.⁹⁰ Særligt for ejendomshandler gælder LFFE, som ejendomsmæglerens pligter for den rådgivning der ydes som ejendomsformidler.⁹¹

Ejendomsmæglerens rolle, forpligtelser og ansvar er reguleret i LFFE, heraf lovens kapitel 5, §§ 24-47, og vil være fokusområdet i dette afsnit 1.4.

Lovens anvendelsesområde og definitioner fremgår af kapitel 1. Dette er i det væsentligste videreført fra den tidligere lov, nemlig LOFE.⁹² Det følger af lovens § 1, stk. 1, at denne gælder for to typer aktiviteter: 1) »erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom«, 2) »erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom«. Desuden omfatter det også erhvervsmæssig rådgivning og bistand vedrørende omsætning af fast ejendom. Dets hovedområde er således »ejendomsformidling«. Det omfatter formidling af salg af parcelhuse, (beboelses-)ejerlejligheder, andelsboliger, sommerhuse, parcel og sommerhusgrunde samt salg af timesharelejligheder, hvis der er tale om erhvervelse af en lejeret.⁹³

Loven omfatter ikke længere erhvervsmæssig formidling af køb af fast ejendom, såkaldt »køberformidling«, jf. LOFE § 1, stk. 1, nr. 2. Køberformidling omfatter kort fortalt de situationer, hvor ejendomsmægleren hjælper køber med at finde en bolig efter købers behov og ønsker, herunder handlens berigtigelse. Dog, er der ved den gældende lov et forbud mod ”køberberigtigelse”. Dette viser også en tydeliggørelse af, at loven primært skal regulere forholdet mellem sælger og formidler (*ejendomsmægleren*).^{94/95}

Det fremgår af LFFE § 2, at loven kun finder anvendelse ved erhvervsmæssig aktivitet rettet mod en forbruger eller udført for en forbruger (jf. stk. 1). I stk. 2 fremgår det at loven og dens regler udstedt heraf, ikke kan fraviges til skade for forbrugeren.

⁹⁰ Andersen og Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, s., 4. udg., 2015, 180 ff.

⁹¹ Munk-Hansen: Fast ejendom I, 2. udg. 2015, s. 31ff. | Munk-Hansen: Fast ejendom II, 1. udg., 2016, s. 15ff.

⁹² Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentar, 1. udg., 2015, s. 15

⁹³ Folketingstidende 2013-14, A, L 137 som fremsat, s. 18

⁹⁴ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentar, 1. udg., 2015, s. 16

⁹⁵ Som nævnt i afsnit 3 under kapitel 1 i nærværende kandidatspeciale vil hverken køberformidling eller erhvervsformidling være genstand for behandling.

Dog, er det ikke hele loven, som er præceptiv, men kun en del. Loven er kun præceptiv og ufravigelig, hvis fravigelsen kommer til skade for vedkommende, når denne er forbruger. Loven kan således fraviges til skade for en erhvervsdrivende. Endvidere, kan parterne frit indgå aftale om opgaver, som ikke hører under ejendomsmæglerens forpligtelser.⁹⁶

1.5.2 Ejendomsmæglerens rolle som formidler og dennes opgaver

Den aftale som sælger og ejendomsmægler indgår kaldes en formidlingsaftale. Den vedrører alt fra betingelserne for salget såsom salgspris, annoncering og ejendomsmæglerens salær. Aftalen udarbejdes forinden påbegyndelsen af salgsoptionen. Det følger af LFFE § 29 samt § 2, stk. 1 i Bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m. v. ved salg af fast ejendom (fremover "Formidlingsbekendtgørelsen")⁹⁷ at der gælder en række krav for indholdet af formidlingsaftalen.

Det fremgår af LFFE § 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”.

Formidlingsaftalen skal efter Formidlingsbekendtgørelsens § 2, stk. 1 endvidere indeholde oplysning om:

“1) identifikation af den ejendom, som opdraget angår, 2) ejendomsmæglerens værdiansættelse af ejendommen samt den aftalte skønnede kontantpris (udbudsprisen), jf. lovens § 37, stk. 1, nr. 1, og § 41, stk. 1, 3) ejendomsformidlings virksomhedens cvr-nummer, og 4) særlige forhold, betingelser eller begrænsninger vedrørende den konkrete opgaves løsning”.

⁹⁶ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentar, 1. udg., 2015, s. 26 | Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 19f.

⁹⁷ Bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m. v. ved salg af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen)

Ud fra selve ordlyden af såvel § 29, stk. 1 i LFFE og § 2, stk. 1 i Ejendomsformidlingsbekendtgørelsen hersker der ingen begrænsning om at sælger og ejendomsmægler ikke vil kunne afgrænse ejendomsformidlerens opgaver. Det fremgår det af § 2, stk. 2 i LFFE, at fravigelsen fra lovens regler ikke kan ske til skade for forbrugeren.

Som ejendomsformidler, og helt centralt for en ejendomshandel, er det ejendomsmæglerens opgave at bringe køber og sælger sammen. I led med denne proces, skal han præstere en række opgaver over for sælger og køber. Ejendomsformidleren skal avertere ejendommen over for potentielle købere, præsentere salgsoptilling og fremvise ejendommen m.m. Ejendomsmægleren har yderligere en række andre forpligtelser over for sælger og dennes kontraktpart, køber. Dette fremgår nærmere og er beskrevet selve LFFE.

Udgangspunktet ved den tidligere gældende lov, LOFE, var at ejendomsmægleren er sælgers "mand", og det fulgte af den dagældende lovs § 15, stk. 1, at ingen må være formidler for både sælger og køber i samme handel. Der gjaldt således allerede et såkaldt »dobbeltrepræsentationsforbud«⁹⁸, som nu følger af LFFE § 26, stk. 1.

Ejendomsformidleren fungerede efter den gamle lov også som formidler af finansierings- og forsikringsydelser, jf. LOFE § 18. Dette er dog ikke længere tilfældet. Mæglerens rolle som sælgers repræsentant blev præciseret ved forbud om køberberigtigelse og finansiering.⁹⁹ Det er derfor ikke længere tilladt for ejendomsmægleren at formidle lån til finansiering af bolighandlen, jf. LFFE § 42, stk. 1, for derigennem at ejendomsmægleren undgår at blive købers rådgiver. Ejendomsmægleren har dog muligheden for at henvise køber andet sted, jf. § 26.¹⁰⁰ En analyse lavet af Erhvervsstyrelsen viste, at der herskede uklarhed blandt parterne om mæglerens rolle ved samtidig at være forpligtet til, at rådgive potentielle købere om bl.a. relevante forhold om ejendommen, byggeteknisk gennemgang samt beregning af brutto- og nettoudgift og finansiering af ejendommen. Dette gav nogle forbrugere en overbevisning om, at ejendomsmægleren også skal varetage køberens interesser. Yderligere, blev der tilskrevet et

⁹⁸ Der henvises til afsnit 1.5.4 i nærværende kandidatspeciales kapitel 2, om ejendomsmæglerens rådgivningspligt

⁹⁹ Andersen, U.2015B.437/1 : Kristian Dreyer, Ali Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentar

¹⁰⁰ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 44

forbud om formidling af finansiering til køb af fast ejendom¹⁰¹ for herigennem at skabe klarhed af ejendomsmæglers rolle som sælgers mand.¹⁰²

1.5.3 Ejendomsmæglers obligatoriske ydelser

Ejendomsmægleren har i henhold til LFFE en række »obligatoriske ydelser« og forpligtelser denne skal præstere samt begrænsninger der skal overholdes over for såvel sælger som køber jf. bl.a. §§ 24-27, §§ 37-41, § 42, § 46 m.v. Udgangspunktet for lovens opbygning er, at de *obligatoriske ydelser* der fremgår af loven ikke kan fraviges ved aftale, jf. lovens § 2, stk. 2. De obligatoriske ydelser ejendomsmægleren skal yde, fremgår af den nye lovs kapitel 5, Ejendomsformidling, heraf §§ 37-41, hvor de er opremsede i lovens § 37, stk. 1.

Det fremgår af § 37, stk. 1, at:

“ejendomsmægleren skal

- 1) værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til, jf. §§ 27 og 41,*
- 2) beregne salgsprovenu, jf. § 38,*
- 3) udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. § 39, og*
- 4) udarbejde udkast til købsaftale, jf. § 46.”*

De typiske ydelser der leveres af en ejendomsmægler er bl.a. værdiansættelse af ejendommen, udarbejdelse af salgsopstilling, indhente bestemte oplysninger om ejendommen, fremvisning af ejendommen, annoncering, forhandling med potentielle købere og udarbejdelse af en købsaftale. Enkelte af disse ydelser er bestemt ved lov og »skal «derfor udføres af ejendomsmægleren.¹⁰³

Som tidligere nævnt i denne fremstilling, kan de præceptive regler ikke fraviges, idet dette ville være til skade for forbrugeren, jf. § 2, stk. 2. Ejendomsmægleren vil således ikke kunne indgå en aftale med sælger, som stiller sælger dårligere end lovens regler foreskriver. Det samme

¹⁰¹ Lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom § 42, stk. 1.

¹⁰² Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 12-13

¹⁰³ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder I, 3. udg., 2021, s. 91

gælder for køber, når denne er forbruger. Det må bero på en konkret vurdering, hvis fravigelsen vil være til skade for forbrugeren. Det kan eksempelvis ikke gyldigt aftales, at en formidlingsaftale skal være uopsigelig for forbrugeren. Dette vil være i strid med § 29, stk. 3, som bestemmer, at formidlingsaftalen kan opsiges uden varsel. Ligeledes vil det være i strid med loven, at ejendomsmægleren indsætter vilkår om formidlingsaftalens varighed der først udløbet ved en af parternes opsigelse, når der er aftalt resultatafhængigt vederlag efter § 31, 1. pkt. I KFE 2020-0024 fandt nævnet bl.a., at ejendomsmægleren havde handlet i strid med lovens § 31, da han i aftalen havde indsat vilkår om aftalen varede indtil en af parterne opsagde formidlingsaftalen. Det følger nemlig af lovens § 31, 1. pkt., at formidlingsaftale med resultatafhængigt vederlag højst kan vare i op til 6 måneder. Ejendomsmægleren måtte derfor tåle en vederlagsreduktion.

Annoncering og fremvisning er eksempler på opgaver der ikke opregnet som værende en del af mæglerens obligatoriske pligter. Parterne kan derfor frit indgå aftale herom. De pligter der følger af LFFE kan som et klart udgangspunkt kun fraviges når dette ikke vil være til skade for forbrugeren.¹⁰⁴ Det følger af bemærkningerne til lovforslaget¹⁰⁵, at det yderligere skal pointeres, at man ikke kan frasige disse krav og pligter der følger den ansvarlige ved at anføre, at man ikke er ejendomsmægler eller formidler.¹⁰⁶

En af de helt store ændringer ved den nye lov angår ejendomsmæglerens forpligtelser i forbindelse med salgsopdraget, med ændringen af den gamle lovs¹⁰⁷ § 17. Efter den gamle lovs § 17, stk. 1, nr. 2, havde ejendomsmægleren til opgave bl.a. *“at beregne brutto- og nettoudgift på baggrund af et finansieringsforslag, jf. stk. 2.”* Med tilføjelsen af § 42 i LFFE fastsat lovgiver nye rammerne for beregning og formidling af finansiering i forbindelse med salg inden for fast ejendom. Ejendomsmægleren har ikke længere pligt til at beregne brutto- og nettoudgifter, men der er intet til hindre for dette kan aftales, jf. LFFE § 42, stk. 3. Det følger af forarbejderne til LFFE, at hensigten bag færre obligatoriske opgaver, heraf ophævelsen af ejendomsmæglerens pligt til at opgive et brutto- og nettobeløb og forbuddet imod udarbejdelse eller lade udarbejde

¹⁰⁴ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder I, 3. udg., 2021, s. 93

¹⁰⁵ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat

¹⁰⁶ *Ibid*, s. 18

¹⁰⁷ LOFE § 17

et finansieringsforslag efter § 42, stk. 1 og 2, har været begrundet en egentlig præcisering af ejendomsmæglerens rolle, som sælgers mand.¹⁰⁸

LFFE § 37, stk. 1 er en delvis videreførelse af LOFE § 17, stk. 1, her fremgik minimumskravene til ejendomsmæglerens obligatoriske opgaver ved formidling af salg af fast ejendom.¹⁰⁹ LFFE § 37, stk. 1, har til formål at bidrage med, at skabe klarhed om ejendomsmæglerens rolle i forhold til de andre professionelle aktørers roller i ejendomshandlen. Lovens § 37 er ikke udtømmende. Mæglers forpligtelser følger også af en række andre bestemmelser i, herunder §§ 24-26 samt §§ 36, 39 og 41.¹¹⁰ Bestemmelsen opremser de opgaver der falder inden for ejendomsmæglerens absolutte kernekompetence.¹¹¹

1.5.3.1 Særligt om udarbejdelse af værdiansættelse og kontantpris

I medfør af LFFE § 37, stk. 1, nr. 1 skal ejendomsmægleren lave en værdiansættelse af sælgers ejendom, jf. lovens § 27 om mæglers udarbejdelse af en værdiansættelse, og aftale kontantpris med sælger efter § 41 om udarbejdelse af en skønnet kontantpris.

Det følger af § 27, stk. 1 i LFFE, at ejendomsmægler skal angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges for inden for et givent tidspunkt. Det fremgår § 41, *“ejendommen skal udbydes til en skønnet kontantpris”*. Det er kun ejendomsmægler og sælger der kender til værdiansættelsen, hvor køber kun bliver gjort bekendt med den skønnede kontantpris, jf. § 41, stk. 1. § 27, stk. 1 svarer til den gamle lovs § 3.¹¹²

Følgende fremgår af lovens § 27, stk. 1, at:

“ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på salg skal ejendomsmægleren angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en

¹⁰⁸ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 44 samt s. 12 f.

¹⁰⁹ *Kristoffersen: Ejendomsmæglere og Ejendomsvirksomhed*, 1. udg., 2018, s. 95 f.

¹¹⁰ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 41

¹¹¹ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 41 | *Kristoffersen: Ejendomsmæglere og Ejendomsvirksomhed*, 1. udg., 2018, s. 95

¹¹² Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 33 | *Kristoffersen: Ejendomsmæglere og Ejendomsvirksomhed*, 1. udg., 2018, s. 72

bestemt periode. Ejendomsmægleren skal herved tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.”

Udarbejdelsen af værdiansættelsen eller prisfastsættelsen, er ejendomsmæglerens vurdering af, hvad sælgers ejendom vil kunne sælges for, og er en af kerneopgaverne samt en af mæglerens vigtigste opgaver.¹¹³ I medfør bestemmelsen skal ejendomsmægleren ved værdiansættelsen tage hensyn til markedsforholdene, de fysiske omstændigheder omkring ejendommen samt andre relevante forhold, såsom alder. Hvis mægler ikke i forbindelse med sin værdiansættelse af ejendommen foretager en fysisk besigtigelse efter de forhold, som opremsede i § 27, stk. 1, vil mægler handle i strid med god ejendomsmægleretik efter lovens § 24 og ligeledes sanktioneres med bøde, jf. DFE 103-2009.¹¹⁴ Efter LOFE § 17 (nu LFFE § 37, stk. 1, nr. 1) skal mægler bl.a. værdiansætte ejendommen ud fra dens beskaffenhed. Ejendomsmægler havde ikke selv besøgt ejendommen i forbindelse med hans værdiansættelse og havde alene ud fra 2-3 billeder (taget ude fra) værdiansat den pågældende ejendom. Nævnet fandt det af den grund *“særdeles kritisabelt og i strid med god ejendomsmægleretik, at indklagede har foretaget en vurdering af ejendommen uden forinden at have besøgt den.”* Mægleren blev tildelt en bøde på 40.000 kr. Det kan udledes, at ejendomsmægleren kan gøres ansvarlig for tilsidesættelse af sine forpligtelse - angående værdiansættelse efter LFFE § 37, stk. 1, nr. 1, jf. 27 - når denne fastsætter ejendommens værdi uden at tage hensyn til de opremsede forhold efter lovens § 27 (såsom beliggenhed, alder og tilstand af ejendommen).

Værdiansættelsen forekommer ikke uproblematisk, men med en vis nøjagtighed er det muligt at fastsætte den mest korrekte pris, men det afhænger bl.a. af hvilken type ejendom der er tale om samt udbuddet af samme type ejendom.¹¹⁵ Efter § 27 opremses specifikke hensyn mægleren skal tage hensyn til ved værdiansættelsen. Det fremgår af retslitteraturen at der næppe findes en korrekt fastsættelse. Hertil beskriver Finn Träff i *Køb og salg af fast ejendom*, 4. udgave, 2011 på side. 140, at *“der altid vil være et vis spillerum for prisen”*.¹¹⁶ Sælger og mægler har ofte ikke den samme interesse. Sælger er i overvejende betydning interesseret i at opnå den

¹¹³ Träff: *Køb og salg af fast ejendom*, 4. udg., 2011, s. 140 | *Halling-Overgaard og Mehl: Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar*, 1. udg., 2005, s. 77

¹¹⁴ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 33

¹¹⁵ Träff: *Køb og salg af fast ejendom*, 4. udg., 2011, s. 140

¹¹⁶ *Ibid*, s. 140 ff.

bedst mulige pris for sin ejendom, hvorimod mægler typisk vil fastsætte en mere forsigtig pris, da en lavere pris vil give større mulighed for, at få ejendommen solgt, inden for den bestemte salgsperiode¹¹⁷. Hverken mægler og sælger ønsker at bevæge sig uden for det område, som betegnes den korrekte prisfastsættelse.¹¹⁸ Dette kan nemlig have den konsekvens, hvis prisen fastsættes for lav, vil ejendomsmægleren risikere at forbrugeren kan rette krav på godtgørelse af forskellen mellem den korrekte og forkerte værdiansættelse efter lovens § 47, 3. pkt.¹¹⁹

Endvidere vil ejendomsmægler ikke kunne få potentielle købere til at deltage i en såkaldt *budkrig* ved at udbyde ejendommen til en *alt for lav pris*, som ikke er realistisk. Her fremgår det af lovforslaget, at i så fald vil god ejendomsmæglerskik kunne inddrages i vurdering om forsømmelse heraf.¹²⁰

Salgsperioden eller den »*bestemte periode*«, er en referering til lovens § 31, 1. pkt., hvor det fremgår at aftaleperioden strækker sig over maksimalt 6 måneder, jf. § 31, 1. pkt., når der er tale om et resultatafhængigt vederlag. Det følger af § 31, 2. pkt., altså formidlingsaftalen, kan forlænges med op til 3 måneder ad gangen.

Endvidere pålægges Ejendomsmægler efter lovens § 27, stk. 2, at rådgive sælgeren om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.¹²¹

1.5.3.2 Særligt om udarbejdelse af salgsprovenu

Ejendomsmægler skal efter LFFE § 37, stk. 1, nr. 2 foretage en beregning af salgsprovenuet efter § 38. Bestemmelsen i LFFE § 38 svarer til den tidligere LOFE § 20 der vedrører mæglers pligt til at udarbejde salgsprovenu til sælger.¹²²

¹¹⁷ *Träff*: Køb og salg af fast ejendom, 4. udg., 2011, s. 141

¹¹⁸ *Träff*: Køb og salg af fast ejendom, 4. udg., 2011, s. 141

¹¹⁹ Nærmere herom i nærværende kandidatspeciales kapitel 3, afsnit 4 om værdiansættels.

¹²⁰ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 44

¹²¹ Nærmere herom i nærværende kandidatspeciales kapitel 2, afsnit 1.5.5, om rådgivningspligten

¹²² Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 41 | *Kristoffersen*: Ejendomsmæglere og ejendomsvirksomhed, 1. udg., 2018, s. 96

Det fremgår således af lovens § 38, stk. 1, at:

“ejendomsmægleren skal umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse foretage en særskilt beregning af salgsprovenu i form af et salgsbudget beregnet ud fra den kontantpris, som ejendommen udbydes til.”

Et salgsbudget udarbejdes, da den endelige udregning, i form af salgsprovenuet først kan udfærdiges når der forekommer et købstilbud, jf. § 38, stk. 3.¹²³ Der kan yderligere forekomme ændringer i provenuet grundet forhandling af prisen eller ved ændring af renten, som dermed påvirker finansieringen m.v..¹²⁴ Forskellen af salgsprovenuet og salgsbudgettet er, at sælger får det nøjagtige overskud ved handlen og ligeledes udgifterne ved det endelig salgsprovenuet.¹²⁵

Salgsprovenuet defineres efter loven, som værende det beløb, sælger får til rådighed efter den faste ejendom er solgt, jf. § 4, stk. 1, nr. 4. Mægler skal efter lovens § 38, stk. 1 foretage beregning af salgsprovenu til sælger ud fra den kontantpris boligen bliver sat til salg for. Efter § 4, stk. 1, nr. 1, skal salgsprovenuet forstås som det beløb, sælger vil få til fri rådighed efter den faste ejendom er solgt. Der skal ved udbud foretages særskilt beregning af salgsprovenuet alt efter, om ejendommen sælges til kontantprisen efter jf. § 41 eller med overtagelse af lån, jf. § 46, stk. 2. Beregningen skal ske på grundlag af de aktuelle handelsvilkår. Det følger endvidere at beregningen endvidere skal foretages i forhold til god ejendomsmæglerskik.¹²⁶ Salgsprovenuet skal beregnes og anføres i »rede penge« (kontantbeløb). Dette er uanset betalingsformen.¹²⁷

Ejendomsmægler skal erlægge sin beregning af provenu til sælger *umiddelbart efter indgåelsen af formidlingsaftalen*, jf. LFFE § 38. Dette er begrundet i, at beregningen kan indgå i sælgers salgs overvejelser.¹²⁸ Ejendomsmægleren kan endvidere blive pålagt salærreduktion, hvis dette ikke overholdes, jf. § 34. Efter LFFE § 34 kan mæglers pligtforsømmelse føre til nedsættelse

¹²³ Ibid, s. 41 | *Kristoffersen: Ejendomsmæglere og ejendomsvirksomhed*, 1. udg., 2018, s. 96

¹²⁴ *Träff: Køb og salg af fast ejendom*, 4. udg., 2011, 142

¹²⁵ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 41 | *Träff: Køb og salg af fast ejendom*, 4. udg., 2011, s. 142

¹²⁶ Ibid, s. 41 | Ibid, s. 67

¹²⁷ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 41

¹²⁸ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 42

eller bortfald af hans vederlag. Det følger af forarbejderne, at bestemmelsen ikke har haft til formål at ændre praksis angående Klagenevnet for Ejendomsformidlings praksis, hvorfor mægler fortsat må tåle reduktion i eller bortfald af salær efter nævnets praksis.¹²⁹

Hvad der menes med “umiddelbart efter” indgåelsen af formidlingsaftalen er ikke defineret i LFFE eller yderligere forklaret i lovforslaget.¹³⁰ Dette har Formidlingsklagenævnet taget stilling til i flere af sine kendelser. I KFE 2019-0185 havde ejendomsmægleren ikke »straks« udarbejde salgsbudget efter indgåelsen af formidlingsaftalen og udleveret dette til sælger. Sælger fik ikke udleveret salgsbudget i forbindelse med indgåelsen den 28. maj 2019 af formidlingsaftalen. Efter en liggeperiode på nogle måneder, blev det den 20. august 2019 aftalt, at udbudsprisen nedsattes til 4,595.000 mio. kr. Sælger fik ikke udleveret ny salgsbudget efter ændringen. Først 3 dage efter en købsaftale var indgået, udarbejdede og udleverede mægler en salgsprovenuuberegning på købsaftalevilkårene til sælger. Nævnet har ikke sondret mellem “umiddelbart efter indelsegåelse” og “straks efter indgåelse”, hvorfor det må antages at tillægges samme betydning. Da mægler ikke straks udleveret til sælger et udarbejdet salgsbudget efter formidlingsaftalens indgåelse samt et nyt ved ændringen af udbudsprisen at udarbejde og udleveret et opdateret salgsbudget til sælger, havde mægler handlet i strid med LFFE § 38, stk. 1 og 2. Mægler havde endvidere ikke overholdt lovens § 38, stk., ved først at have udarbejde etsalgsprovenuuberegning efter indgåelsen af købsaftalen. Nævnet fandt på baggrund af mæglers *alvorligt* mangelfulde arbejde må tåle et vederlags reduktion på 50 %.¹³¹ Lignende i KFE 2009-0279, hvor mægler blev pålagt salærreduktion på 20.000 kr., jf. § 34, idet vedkommende havde udarbejdet salgsprovenuuberegning en måned efter købsaftalens indgåelse. Lovens § 38, stk. 3 bestemmer, at mæglers udarbejdelse af salgsprovenuet skal ske på grundlag af købsaftalens vilkår, hvilket ikke var tilfældet her.

LFFE § 4, stk. 1, nr. 4, er en videreførelse af den tidligere lovs § 20, og definerer, hvad salgsprovenuet er, men angiver ikke nærmere, hvorledes det skal beregnes.¹³²

¹²⁹ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 38

¹³⁰ LFFE § 39 | Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 42

¹³¹ Yderligere om KFE 2019-0185: Der var ikke grundlag for udbetaling af godtgørelse, da der ikke forelå nogen fejlagtig beregning af provenuet og derfor ikke var et tab..

¹³² *Erhvervsstyrelsen*: Analyse af dele af lov om omsætning af fast ejendom, s. 67 | Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 225 som fremsat, s. 20 f.

Som typiske eksempler på udgifter nævnes udgifter til indfrielse af private pantebreve og realkreditlån, prioriteringsomkostninger, ejerskiftegebyr, ejendomsmæglerens vederlag, herunder udlæg til omkostninger for markedsføring og udlæg til tredjemand samt udgifter til ejerskifteforsikring, tilstandsrapport, energimærke og el installationsrapport. Kontant udbetaling og erlæggelse af købesummen er derimod typisk eksempel på sælgers indtægt ved handlen.¹³³

Ejendomsmægler er forpligtet til at kontakte sælgers kreditorer, hvis beregningerne viser at handlen giver et underskud for sælger, idet mægler skal have kreditor(erne)s godkendelse, til salg ud fra betingelserne i salgsbudgettet, jf. KFE 2010-0082. Salget kan betinges af købers overtagelse af sælgers indestående lån i ejendommen efter lovens § 46, stk. 2. Idet der er tale om et debitorskifte kræver dette kreditorens samtykke, jf. de almindelige obligationsretlige grundsætninger.¹³⁴ I KFE 2010-0082, fandt nævnet det *alvorligt kritisabelt*, idet ejendomsmægleren ikke havde fået kreditorens godkendelse af handlen, da kreditoren ikke havde accepteret salget. Nævnet fandt, at mæglerens vederlag skulle bortfalde for det arbejde der ikke burde have været igangsat eller udført i første omgang for sin pligtforsømmelse, jf. lovens § 34.

I den situation, hvor udbudsprisen undervejs ændres, bl.a. efter aftale, skal mægler herefter udarbejde et nyt salgsbudget, jf. lovens § 38, stk. 2. Dette betyder, at ejendomsmægler yderligere skal tilpasse indholdet i bl.a. salgsopstillingen. Ved ændring i formidlingsaftalen, som påvirker salgsprovenuet, medfører også at mægler skal udarbejde et nyt salgsbudget, jf. Formidlingsbekendtgørelsens § 5, stk. 1. I KFE 2016-0004, var der ved aftale om ændret udbudspris ikke udarbejdet et opdateret salgsbudget. Nævnet fandt derfor at ejendomsmægler måtte tåle salærreduktion grundet sin tilsidesættelse af § 38, stk. 2, jf. § 34.¹³⁵

¹³³ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 41 | *Erhvervsstyrelsen: Analyse af dele af lov om omsætning af fast ejendom*, 67

¹³⁴ Se f.eks. UfR 1978.177 H for domspraksis om påkrævet samtykke af kreditor for debitorskifte

¹³⁵ Der henvises i førnævnte og ovenstående kendelse, KFE 2019-0185, hvor et lignende tilfælde var til stede

Udover reduktion af sit vederlag, vil ejendomsmæglers manglende iagttagelse af lovens § 38 vil ejendomsmægler straffes med bøde efter § 65, stk. 1. Ejendomsmægleren er ved beregning af salgsprovenuet undergivet et objektivt ansvar, jf. § lovens § 47.¹³⁶

1.5.3.3 Særligt om udarbejdelse af salgsoptilling

Det følger af LFFE § 37, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægleren skal udarbejde en salgsoptilling med det nødvendige oplysninger, således køber kan træffe en købsbeslutning, jf. lovens § 39 om salgsoptilling. Indholdet af salgsoptillingen er en beskrivelse af den faste ejendom m.v. Denne er en salgspresentation af ejendommen og indgår som en del af købsaftalen.

Det følger af lovens § 39, at:

“Ejendomsmægleren skal umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse udarbejde en specificeret salgsoptilling, som skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen, herunder oplysning om ejerudgifter, og oplysning om den ansvarlige ejendomsmægler, jf. § 28”

Princippet efter den tidligere lovs (LOFE) § 19, stk. 1, at ejendommen skal udbydes med oplysning om de samlede årlige ejerudgifter, er videreført i LFFE § 39, stk. 1.¹³⁷ Det følger ydermere af stk. 1, at mægler skal udarbejde en *specificeret salgsoptilling* efter formidlingsaftalens indgåelse. Denne skal indeholde en beskrivelse af ejendommen, heraf oplysning om ejerudgifter og oplysning om den ansvarlige ejendomsmægler efter lovens § 28.

Udover kravene i lovens § 39 stk. 1, er der visse minimumskrav til indholdet af salgsoptillingen. Disse fremgår af Formidlingsbekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 1-15. Der er tale om krav såsom månedlig og årlige ejerudgift (§ 6, stk. 1, nr. 2 jf. § 12), grund- og boligareal (§ 6, stk. 1, nr. 5) og ejendommens matrikelnummer og beliggenhed (§ 6, stk. 1, nr. 6) m.v. I bekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 3, fremgår det at salgsoptillingen skal indeholde »forbrugsafhængige forhold«, som angivet i §§ 13-16. Det følger er endvidere af LFFE § 40,

¹³⁶ Der henvises til nærværendes kandidatspeciales kapitel 3, herunder afsnit 2, for nærmere undersøgelse af dette forhold

¹³⁷ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 42

at *“Ejendommen skal udbydes med relevante oplysninger om forbrugsafhængige forhold.”*. De »relevante oplysninger« er angivet og defineret i de omtalte § 13-16 i bekendtgørelsen.¹³⁸

Det fremgår af Formidlingsbekendtgørelsens § 2, stk. 1, nr. 1, at salgsopstillingen skal indeholde oplysning om den skønnede kontantpris, jf. lovens § 41, stk. 1. Det skal pointeres, at selvom Formidlingsbekendtgørelsen og LFFE omtaler konsekvent både prisen ved udbudsprisen og værdiansættelsen som *“kontantprisen”*, selvom de ikke det samme.¹³⁹ Værdiansættelsen er som nævnt formidlerens professionelle forventning til, hvad sælgers ejendom kan blive solgt for. Udbudsprisen kan afvige fra den professionelles forventning alt efter sælgers ønsker, som har en større eller mindre risiko for ejendommens »liggetid«.¹⁴⁰ Anders Palmkvist, vicedirektør i Dansk Ejendomsmæglerforening, har udtalt følgende: *»Værdiansættelsen kan derfor være forskellig ud fra, om sælger ønsker et hurtigt salg, eller om sælger har god tid. Udbudsprisen er ikke lig med værdiansættelsen, fordi det ikke er usædvanligt, at det aftales med sælger, at ejendommen i en kortere eller længere periode skal forsøges udbudt til en højere pris end ejendomsmæglerens værdiansættelse.«*¹⁴¹. Efter lovens § 4, stk. 1, nr. 3, defineres kontantprisen, som værende den kontante pris den faste ejendom erhverves, uden overtagelse af lån.

Ved udarbejdelse af salgsopstillingen, skal ejendomsmægler selvfølgelig overholde sin oplysnings- og undersøgelsespligt, og er som udgangspunkt undergivet det almindelige culpaansvar, dvs. professionsansvaret.^{142 | 143}

1.5.3.4 Særligt om udarbejdelse af købsaftalen

Købsaftalen er den skriftlige aftale mellem køber og sælger, der angår den omtalte ejendom. I aftalen tydeliggøres betingelserne for køb eller salg af ejendommen. Det følger af lovens § 37,

¹³⁸ Der henvises ligeledes til nærværendes kandidatspeciales kapitel 3, afsnit 3 om fejl ved forkert beregning af ejerudgifter

¹³⁹ Träff: Køb og salg af fast ejendom, 4. udg., 2011, s. 141

¹⁴⁰ Ibid, s. 143

¹⁴¹ Anders Palmkvist udtalelse er fra hans svar afgivet til en avisartikel fra Berlingske den 9. maj, 2016 - <https://www.berlingske.dk/privatoekonomi/hussaelgerne-maa-skaere-kraftigt-i-priserne> (17.05.21- kl.22:27)

¹⁴² Halling-Overgaard og Mehl: Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, 1. udg., 2005, s. 70 f., s. 125 ff.

¹⁴³ Der henvises til nærværendes kandidatspeciales kapitel 3, herunder afsnit 3, for nærmere undersøgelse af dette forhold

stk. 1, nr. 4, at ejendomsmægleren skal udarbejde udkast til købsaftalen, jf. lovens § 46. Ejendomsmægler skal således i led med udarbejdelse med købsaftalen “*i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger*”.¹⁴⁴ Købsaftalens indhold og krav herom fremgår nærmere af Formidlingsbekendtgørelsens kapitel 6.

Ejendomsmægler skal således i medfør af Formidlingsbekendtgørelsens § 21 udarbejde udkast til købsaftale, jf. LFFE § 37, stk. 1, nr. 4. Det følger af Formidlingsbekendtgørelsen § 21, stk. 1, 2. pkt., at aftaleudkastet kan være baseret på en standardkøbsaftale. Det skal dog tydeligt fremhæves i købsaftalens overskrift, hvis standardkøbsaftalen ikke benyttes, jf. 3. pkt. i samme bestemmelse.

Som udgangspunkt, er fejl og forsømmelser i forbindelse med købsaftalen undergivet den almindelige culparegel ud fra en professionsansvarsnorm.^{145 | 146}

Købsaftalen skal opfylde de nævnte minimumskrav, der følger af Formidlingsbekendtgørelsens § 21, stk. 2, nr. 1-5. Disse krav kan fraviges, hvis køber i købsaftalen modtager en “*udtrykkelig og specificeret information om, at aftalen indeholder fravigelser fra de sædvanlige vilkår*”, jf. § 21, stk. 2, 1. pkt.

1.5.4 Ejendomsmæglerens rådgivningspligt

Ejendomsmæglerens rådgivningspligt fremgår af LFFE §§ 44-45. Lovens § 44 er en videreførsel af LOFE § 13, 2. pkt., men omhandler kun ejendomsmæglerens rådgivning af sælger om byggeteknisk gennemgang, huseftersynsordningen m.v.¹⁴⁷ Hvis ejendommen er omfattet af Huseftersynsordningens anvendelsesområde, skal mægleren oplyse sælger om vedkommendes mulighed for at anvende denne jf. LFFE § 44, nr. 1. Før sælger kan være omfattet af denne ordning, skal vedkommende opfylde forbrugerbegrebet i Lov nr. 1123 af 22. september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (fremover

¹⁴⁴Der vil ikke fremgå nærmere om ejendomsmæglerens undersøgelsespligt i dette afsnit. Der henvises derfor til nærværende kandidatspeciales afsnit 1.5.7, i kapitel 2

¹⁴⁵ *Halling-Overgaard og Mehl*: Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, 1. udg., 2005, s. 76, s. 140, s. 53 f.

¹⁴⁶ *Eyben og Isager*: Lærebog i erstatningsret, 9. udg., 2019, s. 125 f.

¹⁴⁷ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 45

Forbrugerbeskyttelsesloven) § 1, jf. § 1 i Bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m. v. (fremover Mindstedækningsbekendtgørelsen)

I henhold til LFFE § 44, nr. 2 skal ejendomsmægleren oplyse fordelene ved at anvende huseftersynsordningen over for sælger, heriblandt sælgerens mangelsfritagelse, hvormed der anføres et tilbud om ejerskifteforsikring til køberen, som opfylder kravene i Forbrugerbeskyttelsesloven hertil. I sammenhæng hertil, må nævnes LFFE § 30, hvori et *sammenkædningsforbud* er beskrevet. Af den grund må mægleren ikke betinge handlen af, at køberen vælger en specifik ejerskifteforsikring samt mægleren må heller ej afvise køberens pga. eventuelt fravalg af ejerskifteforsikring. Endvidere skal ejendomsmægleren i medfør af lovens § 44, nr. 3, henvise sælgeren til informationsmateriale omkring tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og energimærkning. Rent praktisk kan dette ske, ved at henvise til www.boligejer.dk eller en anden hjemmeside, hvor denne information fremgår, jf. Formidlingsbekendtgørelsens § 3, stk. 2, 2. pkt.¹⁴⁸

LFFE § 45 anfører at, forud for købsaftalens indgåelse skal ejendomsmægleren oplyse køberen om: 1) *rapporten fra en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis sådan en foreligger*, 2) *oplyse køberen om mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis en sådan ikke foreligger*, 3) *oplyse køberen om muligheden for at tegne en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og mangler*, og 4) *henvise køber til, hvor informationsmateriale om tilstandsrapporten, elinstallationsrapporten og energimærkning m.v. kan findes.*

Hvis nogen af ovenstående oplysninger foreligger fra tidligere i salgsforløb, burde ejendomsmægleren dog ikke tilbageholde dem fra køber. En tilbageholdelse af vigtige information, som ejendomsmægleren er i besiddelse af, vil generelt statuere et erstatningsansvar over for mægleren.¹⁴⁹

I forlængelse af oplysningerne i § 45, står der i forarbejderne til lov om formidling af fast ejendom står endvidere beskrevet at: *“Det bemærkes, at der efter omstændighederne kan være*

¹⁴⁸ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 1. udg., 2015, s. 159 f.

¹⁴⁹ Ibid, s. 162

tale om så alvorlige, ukendte risici, at det vil være i strid med god skik at medvirke til en handel uden at få forholdet klarlagt.”

Sanktionen for at ejendomsmægleren undlader at give den fornødne rådgivning i medfør af LFFE § 45, er bødeforlæg jf. § 65, stk. 1.

Dobbeltrepræsentationsforbuddet

I medfør af LFFE § 26 gælder et forbud om at ejendomsmægleren ikke må repræsentere begge parter. I forarbejderne til lovforslaget om lov om formidling af fast ejendom, står beskrevet at: “[...]Ingen ejendomsmægler kan varetage købers og sælgers interesser lige godt i den samme ejendomshandel. Begge parter kan have brug for hver deres rådgiver, som de betaler direkte hver for sig.”¹⁵⁰ Forarbejderne belyser at der tydeligvis foreligger en interessekonflikt i det tilfælde, at ejendomsmægleren både optræder som repræsentant for køber som sælger, grundet sælger naturligvis ønsker at afsætte ejendommen til den højeste pris muligt, alt imens køber formentlig vil anskaffe boligen, så “billigt” så muligt. I medfør af bestemmelsens stk. 2 gælder dobbeltrepræsentationsforbuddet både for en ejer, en ansat eller en person med tilknytning til ejendomsmæglervirksomheden.

Endvidere har ejendomsmægleren en pligt i form af, at rådgive køber om at antage egen rådgiver, hvis køber ikke bistås af egen rådgiver, jf. lovens § 26, stk. 3. På baggrund af denne bestemmelse, sikrer ejendomsmægleren køberens interesser, ved at henvise køber til egen rådgiver.¹⁵¹ Et eksempel fra praksis, som belyser mæglers pligt efter LFFE § 26, stk. 3 er KFE 2013-0092. I KFE 2013-0092, fandt nævnet det alvorligt kritisabelt og vederlagsfortabende, at ejendomsmægler, som havde til opdrag at sælge sælgerens ejendom, forlangte vederlag fra køber for formidling, da dette var i strid med dobbeltrepræsentationsforbuddet.

1.5.5 Ejendomsmæglerens oplysningspligt

Følgende afsnit vil belyse, hvornår ejendomsmægleren ifalder ansvar for brud på oplysningspligten efter LFFE § 25.

¹⁵⁰ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 32

¹⁵¹ Ibid, s. 33

Følgende afsnit er opbygget i et afsnit omhandlende lovens § 25 og forarbejderne hertil, hvortil udstrækningen belyses med inddragelse af praksis. Underafsnittet vil belyse oplysningspligten i henhold til salgsoptillingen.

LFFE § 25 er en forlængelse af bestemmelsen om god skik i § 24, og en delvis videreførelse af LOFE § 13, 1. pkt.¹⁵²

Det fremgår af ordlyden i LFFE § 25, at:

“Ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.”

Ved umiddelbar læsning af lovens § 25 kan udledes, at ejendomsmægleren skal oplyse om forhold som er af *betydning* for handlen. I forarbejderne til oplysningspligten er det blevet anført at: *”bestemmelsen pålægger ejendomsmægleren en omfattende oplysningspligt, hvor ejendomsmægleren skal give både køberen og sælgeren oplysninger om faktiske og retlige forhold af betydning for handlen, det drejer sig især om oplysninger om ejendommen [...]”*¹⁵³

Oplysningspligten omfatter således den faste ejendoms faktiske og retlige forhold. De *faktiske* og *retlige* forhold nævnt i forarbejderne skal forstås således, at der påhviler ejendomsmæglerne en pligt til at oplyse ejendommens grundlæggende stamdata, anvendelsesmuligheder, anvendelsesbegrænsninger, ejendommens skatter, afgifter, plan og miljøforhold mv.¹⁵⁴ Pligten indebærer, at der i almindelighed skal oplyses om alle sædvanlige og generelle forhold af betydning for parterne.¹⁵⁵ Oplysningspligten over for sælger vil f.eks. være rådgivning om en servituts betydning for ejendommen jf. KFE 2018-0142, hvor ejendomsmægleren havde handlet ansvarspådragende som følge af manglende korrekt rådgivning og oplysning af en forkøbsrettighed og servituts betydning for sælger.¹⁵⁶

¹⁵² Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 32 | *Dreyer og Simiab*: Ejendomsmæglerloven med kommentar, 1 udg., 2015, s. 89

¹⁵³ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 32

¹⁵⁴ *Dreyer og Simiab*: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 1 udgave, s. 89 f.

¹⁵⁵ *Ibid*, s. 90

¹⁵⁶ KFE 2018-0038 er yderligere belyst i kapitel 2 afsnit 1.3.2 nedenfor

Forarbejderne bidrager ikke til nærmere forståelse af, hvilke retlige og faktiske forhold der er af *betydning* for handlen, dvs. hvilke nærmere bestemte forhold, der skal oplyses om i henhold til ejendommens faktiske og retlige forhold. Det fremgår ikke klart, hvornår et forhold er - eller ikke er - af *betydning* for handlen. En fortolkning af, hvad der kan siges at være af *betydning* for køber synes at kunne udledes af KFE 2018-0038.

I KFE 2018-0038, erfarede køber på tidspunktet efter overdragelsen, at et areal 380 meter væk var udlagt til fremtidig grusgrav. Det følger af nævnsafgørelsen, at klager (køber) gjorde gældende, at ejendomsmæglerne havde brudt sin oplysningspligt som følge, at det fremgik af regionens råstofplan 2012, som var gældende på handelstidspunktet, at et område tæt på ejendommen var udlagt til råstofudvinding og at ejendomsmægleren ikke oplyste herom. Nævnet udtalte, under henvisning til § 25, at ejendomsmæglerne havde pligt til at gøre sig bekendt med gældende regionsplaner for de områder, hvori ejendomsmæglerne formidlede ejendommen.

Nævnet anførte endvidere i begrundelsen, at: "*nævnet kan på det foreliggende grundlag ikke afgøre, om klagernes ejendom, der efter det oplyste ligger 380 meter fra grusgraven, er generet af f.eks. støv, støj og tung trafik fra grusgraven. Nævnet kan dermed ikke tage stilling til, om grusgraven har en væsentlig betydning for ejendommen, og dermed ikke afgøre, om indklagede ved klagernes køb af ejendommen burde have gjort klagerne opmærksom på, at der lå en grusgrav i området.*" Nævnet måtte på baggrund heraf afvise at tage stilling til klagernes erstatningskrav, hvorefter klagen blev skønnet uegnet til nævnsbehandling grundet usikkerheden af oplysningerne.

Nævnsafgørelsen synes at være udtryk for - selvom klagen var skønnet uegnet til behandling - at nævnet ved bedømmelsen af oplysningerne anlægger en "*væsentlighedsbetragtning*". Denne væsentlighedsbetragtning synes at kunne fortolkes som en bagatelgrænse.

Væsentlighedsbetragtningen eller *bagatelgrænsen* kan antages at være udtryk for, at der kan være indeholdt en mindre bagatelgrænse for, hvilke oplysninger ejendomsmægleren har pligt til at oplyse om - særligt henset til det forhold - at ejendommen var beliggende 380 meter væk fra den planlagte grusudvinding. Heraf henset om ejendomsmæglerne skulle være nærmest til at bærer dette tabt, henset distancen mellem boligen og råstofudvindingen. Væsentlighedsbetragtning synes at kunne være indeholdt i ordlyden, da forarbejderne beskriver oplysningspligten som *omfattende*, men ikke "*altomfattende*".¹⁵⁷ Til støtte herfor anføres det af

¹⁵⁷ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 32 f.

Dreyer og Ali Simiab i Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 1. udgave, 2015 på side 91 at:

”For så vidt angår bagatelagtige forhold påhviler der ikke ejendomsmæglerne en oplysningspligt, medmindre der foreligger helt særlige forhold, og det er generelt ikke formålet med bestemmelsen at pålægge ejendomsmægleren at afgive så mange oplysninger, at en forbruger ikke kan skelne mellem det vigtige og det mindre vigtige”

På den baggrund må det antages, at oplysningspligten indeholder en nedre bagatelgrænse for, hvilke oplysninger ejendomsmægleren skal oplyse om i relation til ejendommen. Dette synes at træde frem, dersom ovenstående nævnsafgørelse synes at nedlægge at afstanden på 380 meter - krævede at det var af væsentlig betydning for køber - før ejendomsmæglerne kunne holdes erstatningsansvarlig. Hvor den nærmere grænse går imellem oplysninger der har *betydning* for handlen og mindre *bagatelagtige* forhold, dersom f.eks. ejendommen kun var beliggende 150 meter fra råstofudvindingen og om forholdet dermed - er af betydning eller af bagatelagtig karakter - synes der ikke at være et klart svar på. Det må dog antages, at omstændighederne belyst i KFE-2018-0038 kan antages at grænse til det *bagatelagtige*.

Ejendomsmæglerens oplysningspligt omfatter ikke faktiske forhold, der er sædvanlige for den pågældende type ejendom.¹⁵⁸ Ud fra denne betragtning må det dog medføre større risiko for ansvar for brud på oplysningspligten, dersom der eksempelvis ikke er oplyst om råstofudvinding 380 meter fra en ejendom (beliggende væk fra beboelse, landejendom etc.) end ved en ejendom der er beliggende tættere på byer, hvor der i forvejen må forventes et allerede højere niveau af lyd og støj mv. Det er dermed en skønsmæssig vurdering der må blive anlagt i henhold til oplysningspligten og om denne er overholdt i det konkrete tilfælde henset til typen af ejendom der bliver solgt.¹⁵⁹ Oplysningspligten varierer yderligere og skærpes, derved hvis køber afgiver særlige tilkendegivelser om, hvad denne har af forudsætninger for handlen,

¹⁵⁸ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 1 udgave, s. 91 f.

¹⁵⁹ Ibid, s.89 ff.

udover hvad der må antages at gælde for en almindelig bolighandel.¹⁶⁰ Denne pligt udløser en videre undersøgelsespligt, og efterfølgende pligt til at oplyse.¹⁶¹

1.5.5.1 Særligt om oplysningspligten vedrørende salgsoptillingen

Som ovenfor anført, har ejendomsmægleren som formidler af salget på vegne af sælger pligt til at oplyse om faktiske og retlige forhold i medfør af LFFE § 25. Ejendomsmægleren har i relation til salgsoptillingen - udover kravene i medfør af LFFE § 39, stk. 1 - pligt til at opfylde minimumskravene i Formidlingsbekendtgørelsens § 6. Følgende underafsnit vil belyse oplysningspligten ud fra minimumskravene i Bekendtgørelsens § 6, nr. 5 jf. § 7, 1 pkt. omhandlende BBR-ejermeddelelsen.

Der påhviler ejendomsmæglerne en pligt til at oplyse om Grund-, bygnings-, - og boligareal (BBR-areal), dog gælder for ejerlejligheder, en pligt til at oplyse om boligareal i henhold til BBR-ejermeddelelse og tinglyste boligareal jf. Formidlingsbekendtgørelsens § 6, nr. 5 jf. § 7, 1 pkt. Ejendomsmægleren der anfører en forkert oplysning i salgsoptillingen, ifalder et ansvar for brud på oplysningspligten se f.eks. KFE 2019-0095.

I KFE 2019-0095, fandtes ejendomsmægleren at have brudt pligten til at oplyse og fandtes i forlængelse heraf at have handlet ansvarspådragende. Ejendomsmægleren havde fejlagtigt oplyst i salgsoptillingen at loftshøjden ifølge BBR- ejermeddelelsen 3,3 meter, og ikke 3,75 meter som angivet. Nævnet fandt herefter at ejendomsmægleren havde brudt sin oplysningspligt.

I forbindelse med ejendomsmæglerens erstatningsansvar over for forbrugeren for brudt oplysningspligt anfører, Dreyer & Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, s. 90, at: *”Tilsidesættelse af oplysningspligten vil som regel medføre erstatningsansvar, såfremt det har medført tab for forbrugeren.”*

¹⁶⁰ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 1 udgave, s. 90 f.

¹⁶¹ Der henvises til nærværende kandidatspeciales kapitel 2 afsnit 1.5.7 nedenfor for nærmere belysning af denne problematik.

Det må på baggrund af ovenstående afsnit kunne antages, at oplysningspligten vedrørende ejendomsmæglerens udarbejdede salgsopstillingen - såvel som generelt brudt oplysningspligt - vil medføre et erstatningsansvar for ejendomsmægleren, dersom oplysninger enten er forkerte eller burde have været videregivet til forbrugeren.

1.5.6 Ejendomsmæglerens undersøgelsespligt

Ejendomsmæglerens undersøgelsespligt fremgår af LFFE § 46. Undersøgelsespligten er af afgørende betydning for køberen af den faste ejendom, da ejendomsmægleren i medfør af bestemmelsen skal foretage undersøgelser og indhente oplysninger som har betydning for købsaftalen. En tilsidesættelse af denne, kan have en afgørende betydning for køber, samt konsekvens for ejendomsmægleren, da vedkommende risikerer at blive erstatningsansvarlig.

Bestemmelsen er en videreførelse af LOFE § 14. Den har desuden en tæt tilknytning til ejendomsmæglerens oplysningspligt efter LFFE § 25.¹⁶²

Ordlyden af LFFE § 46 er som følgende:

“Ejendomsmægleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter”.

Forarbejderne til både LOFE eller LFFE synes ikke at give en nærmere forklaring på, hvilke oplysninger mægleren skal indhente og kontrollere, som er nødvendige for udarbejdelse af købsaftalen.¹⁶³ Der må foretages en undersøgelse af retspraksis, for at klarlægge, hvilke informationer der er tale om. Alligevel, er der i lovforslaget til lov om formidling af fast ejendom beskrevet at undersøgelsespligten ikke formindsker den pligt og det ansvar, som en eventuel rådgiver for køber har for at foretage kontrol af oplysninger, der er nødvendige til varetagelse af købers interesser.¹⁶⁴ Et godt eksempel til at belyse dette er KFE 2018-0013, hvor

¹⁶² Dreyer, *Simiab*: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 1. udg., 2015, s. 164

¹⁶³ Folketingstidende 1992-1993, tillæg A, L 225 som fremsat, s. 21 | Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 45

¹⁶⁴ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 45

køberen af en ejendom havde interesse i at holde heste på ejendommen. Ejendomsmægleren kontaktede kommunen, som fortalte at det kunne lade sig gøre, med visse forbehold. Efterfølgende annoncerede ejendomsmægleren denne oplysning i salgsopstillingen. Da køber havde en væsentlig interesse i at holde heste på ejendommen, fandt nævnet at køber samt købers advokat, burde have undersøgt forholdet nærmere og om der eventuelt kunne opnås tilladelse til at etablere en stald på ejendommen. Som følge af dette, pålagde nævnet ikke ejendomsmægleren et erstatningsansvar, da køber fik afslag på sin dispensation om hestehold på ejendommen. I den henseende kan fastslås, at hvis køber tillægger et bestemt forhold ved køb af ejendommen betydning, giver dette både køber samt købers eventuelle rådgiver en skærpet undersøgelsespligt.

Kristian Dreyer og Ali Simiab anfører i Ejendomsmæglerloven med kommentarer på side 164, at: *“... Det påhviler således ejendomsmægleren at gennemgå alle sædvanlige oplysninger og dokumenter om ejendommen og sammenholde disse med ejendommens fysiske forhold. Konstaterer ejendomsmægleren uoverensstemmelser, skal ejendomsmægleren søge sådanne uoverensstemmelser klarlagt. Ved en konstateret uoverensstemmelse udvides ejendomsmæglerens undersøgelsespligt betragteligt.”*¹⁶⁵

Undersøgelsespligten påhviler især ejendomsmægleren, når der er forskel på oplysningerne mellem de forskellige dokumenter indhentet i forbindelse med ejendommen. jf. KFE 2019-0145.

I KFE 2019-0145, havde en ejendomsmægler indhentet forskellige dokumenter vedrørende ejendommen herunder, tilstandsrapport, energimærke, BBR-ejermeddelelse, samt dokumenter kommunes byggesagsarkiv. Efter sagens nærmere omstændigheder, viste det sig at der var uoverensstemmelse mellem oplysninger. Ejendomsmægleren burde ifølge nævnets opfattelse, have indset at der var en uoverensstemmelse med boligarealet, ved at sammenholde de forskellige dokumenter. Nævnet fandt, at mægleren havde tilsidesat sin oplysnings- og undersøgelsespligt på baggrund af ovenstående og dermed havde handlet ansvarspådragende over for køber.

¹⁶⁵ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 1. udg., 2015, s. 164

Undersøgelsespligten synes endvidere at udstrække sig til forhold, hvor der ikke er uoverensstemmelse mellem oplysninger, men at ejendomsmægleren ved besigtigelse af ejendommen, må finde det "øjensynligt" at oplysninger i BBR-meddelelsen ikke stemmer overens med boligens faktiske forhold jf. KFE 2019-0101.

I KFE 2019-0101, havde mægleren i salgsopstillingen angivet ejendommens areal til at være 149 kvm, hvilket fremgik af BBR-meddelelsen. Det fulgte af de nærmere omstændigheder at ejendommens faktiske areal var 131 kvm. Nævnet fastslog at mægleren ved sin besigtigelse af ejendommen, at BBR-meddelelsens oplysninger om boligarealet, ikke var i overensstemmelse med de faktiske forhold på ejendommen. Nævnet fandt herved at mægleren havde handlet ansvarspådragende, ved ikke at undersøge forholdet nærmere.

Ejendomsmæglerens brud på undersøgelsespligten beskrevet i ovenstående situation jf. KFE 2019-0101, omhandlende en forskel på 18 kvm. Dette synes dog ikke altid at være fulgt i praksis jf. KFE 2019-0097, hvor ejendomsmægleren ikke ifaldt ansvar, hvor ejendommens faktiske areal var 17 kvm. mindre, end det anførte i BBR-meddelelsen og ejendommens øvrige oplysninger.

I KFE 2019-0097 købte køberne en ejendom, der i BBR var registreret med et boligareal på 117 m². Mægleren anførte denne oplysning i sit salgsmateriale. Efter at køberne havde overtaget ejendommen, opførte køberne et anneks og kontaktede kommunens BBR-kontor for at få rettet i BBR. Kommunen opdagede i den forbindelse, at det korrekte boligareal var 103 m², og ændrede i BBR-registret. Nævnet fandt ikke grundlag for at fastslå, at mægleren ved sin gennemgang af ejendommen og ved en gennemgang af ejendommens byggesagsdokumenter og bygningstegninger burde have indset, at ejendommens boligareal ikke kunne være 117 m² som oplyst i BBR-Meddelelsen. Nævnet kunne derfor ikke pålægge mægleren at betale erstatning til køberne.

1.5.6.1 Ejendomsmæglerens undersøgelsespligt vedrørende sælgers oplysninger

Der synes at være en begrænsning i ejendomsmæglerens undersøgelsespligt hvis sælger videregiver oplysninger, der ikke synes at indeholde forhold, der er umiddelbart forkerte jf. KFE 2019-0053 og UfR 2008.598 VLD.

I KFE 2019-0053 blev der købt en ejerlejlighed i en ejendom under opførelse. Mægleren havde i salgsopstillingen oplyst korrekt om ejerlejlighedens tinglyste areal på 125 m² og BBR-arealet på 137 m². På sælgers hjemmeside var der oplyst et "nettoareal" på 125 m². Efter overtagelsen fandt køber ud af, at ejerlejlighedens areal (gulvareal) var 101,1 m², hvilket også fremgik af byggetilladelsen. Mæglerens arealoplysninger i salgsopstillingen svarede til de oplysninger, som mægleren ifølge formidlingsbekendtgørelsen havde pligt til at give. Nævnet fandt, at mægleren ikke havde pligt til at indhente byggetilladelsen eller oplyse om arealet ifølge byggetilladelsen, og at det ikke kunne bebrejdes mægleren, at sælger på sin egen hjemmeside havde oplyst om et "nettoareal" på 125 m².

I dommen UfR 2008.598 formidlede en ejendomsmægler salget af en ejendom, hvor sælger havde oplyst at det seneste års varmeudgift var 12.000 kr. Det skal nævnes, at ejendommen blev opvarmet ved hjælp af et oliefyr. Efterfølgende udregnede køber olieforbruget til at være 15.474 kr., og påstod herefter at ejendomsmægleren skulle betale 25.000 kr. i erstatning. Landsretten anførte at i henhold til bekendtgørelse nr. 48 af 20. januar 2000 om ejendomsformidling påhviler det ejendomsformidleren at fremskaffe oplysning om det seneste årsforbrug af varme og udgiften forbundet hermed, fra sælger. På trods af denne bestemmelse, kunne der ikke udledes en generel pligt for en ejendomsformidler til at undersøge sælgerens oplysninger nærmere, da salget af ejendommen, skete med oliefyr. Desuden gav sælgers oplysning om det oplyste beløb, ikke en anledning til mistanke, da beløbet for den pågældende type af ejendom ikke var atypisk. Ejendomsmægleren blev herefter frifundet.

Det kan udledes, at ejendomsmægleren har en undersøgelsespligt i tilfælde, hvor der er indhentet forskellige dokumenter vedrørende ejendommen jf. 2019-0145. Hvorvidt undersøgelsespligten i relation til den situation hvor der ikke er uoverensstemmelse mellem oplysningerne, men at der er forskel på ejendommens faktiske forhold og det i BBR-meddelelsen oplyste, synes på baggrund af dommene ikke at give en klar indikation på, hvornår der sker brud på undersøgelsespligten jf. 2019-0101 samt 2019-0097.

Det påhviler selv sælgeren at overholde den loyale oplysningspligt mellem ham og køber, men samtidig påhviler det ejendomsmægleren at efterprøve rigtigheden af disse oplysninger, i det omfang det er muligt, og hvis der foreligger formodning for, at situationen kræver yderligere undersøgelse. Dog vil de af sælger videregivne oplysninger altid bero på en konkret vurdering, af den grund, at ejendomsformidleren ikke skal anvende urimelig meget tid på at efterprøve

disse. Ejendomsmægleren kan herefter i et vist omfang indrette sig efter sælgers oplysninger, så længe de er troværdige.¹⁶⁶

Der synes dog at være en klar tendens til, at ejendomsmægleren ikke bryder undersøgelsespligten, hvis sælger videregiver oplysninger til ejendomsmægleren, der ikke synes indeholde forhold som ikke er åbenbare forkerte jf. KFE 2019-0053 samt UfR 2008.598. Samtidig kan fastslås, at det er, ikke er ansvarspådragende, at ejendomsmægleren ikke iværksætter egen undersøgelse af ejendommens præcise kvm. jf. KFE 2019-0053. Hvis mægleren har indhentet de oplysninger, vedkommende har pligt til iht. formidlingsbekendtgørelsen, vil dette være tilstrækkeligt. Der kan af praksis udledes, at der er fastsat en grænse for ejendomsmæglerens undersøgelsespligt.

1.5.7 Mæglers ansvar ved endelig overdragelse

Følgende afsnit vil belyse mæglerens ansvar ved endelige overdragelse, i forbindelse med oplysningspligten i LOFE § 25. Det følger i medfør af de foregående afsnit, at Ejendomsmægleren har en pligt til at rådgive, oplyse og undersøge. Det må i relation hertil undersøges om ejendomsmægleren har mulighed for rette urigtige oplysninger afgivet i forbindelse hermed.

Det fremgår endvidere af forarbejderne til LFFE § 46 om undersøgelsespligten, at:

“Før der skrives under på købsaftalen, bør ejendomsmægleren have afklaret og bragt alle forhold i orden, og der bør ikke efterfølgende være behov for yderligere afklaring og kontrol.”¹⁶⁷

Det fremgår heraf, at ejendomsmægleren skal have afklaret og bragt alle forhold i orden, og at der ikke er behov for yderligere afklaring og kontrol før der skrives under på købsaftalen. Dette må fortolkes, således at ejendomsmæglerens sidste mulighed for at undersøge og bringe forholdene i orden, er på tidspunktet inden der foreligger en endelig underskrevet købsaftale.

¹⁶⁶ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 1. udg., 2015, s. 91

¹⁶⁷ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 45

Kristian Dreyer og Ali Simiab anfører i Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 1. udgave, 2015, på side 91 at, såfremt køber har forkerte oplysninger og disse bliver korrigeret og berigtiget inden endelige handel, vil ejendomsmægleren ikke ifalde et erstatningsansvar herfor ifølge fast nævns - og retspraksis. Problemstillingen forelå i KFE 2018-0129.

I KFE 2018-0129 havde mægleren i den første salgsopstilling oplyst forkert om boligens areal, men køberne af ejendommen havde modtaget de korrekte informationer via BBR-ejermeddelelsen samt tilstandsrapporten. Nævnet fandt at mægleren havde desuden berigtigede fejlene i salgsopstilling, herunder vedlagt korrekt BBR-meddelelse samt tilstandsrapport som hørte til købsaftalen. Nævnet udtalte i denne forbindelse at:

“Det fremgår af købsaftalen, at det er den seneste salgsopstilling, der er gældende, og at der tidligere kan være udleveret salgsopstillinger, som er blevet korrigeret[.]På den baggrund finder nævnet, at klagerne ikke kunne være i god tro om, at der var 90 m2 godkendt beboelse i kælderen.I tilstandsrapporten har den bygnings sagkyndige bl.a. oplyst, at der er mindre fugtopstigning i kældergulvet, hvorpå der er lagt gulvtæppe, at der er fugtopstigning i kældergulve under trappen, fordi konstruktionen ikke er sikret mod grundfugt, og at der er fugtopstigning i kældervægge samt løst og afskallet puds i et sådant omfang, at yderligere skadesudvikling må forventes. Klagerne var eller burde dermed være bekendt med, at kælderen var fugtig, og kan derfor ikke have været i god tro om, at der var tale om en tør kælder.”

Af ovenstående afgørelse kan udledes, at skæringstidspunktet for ejendomsmæglerens ansvar er tidspunktet for indgåelse af en endelige handel. Det fremgår af nævnsafgørelsen, at der som følge af den rettede BBR-meddelelse og tilstandsrapport, som var leveret inden underskrivelsen af handlen medførte, at køber i begge henseender ansås for at være i ond tro omhandlende oplysningerne. Dette må bero på, at ejendomsmæglerens rettelse af de urigtige afgivet oplysninger medfører, at køber ihvertfald er velvidende om, at forudsætningerne om ejendommens faktiske forhold ikke svarer til de forudsætninger der var for den indgåede handel og at køber enten må træde tilbage fra handlen som følge heraf, eller genforhandle den pris med sælger på baggrund af de fremkomne oplysninger.

2. Tab

Følgende afsnit omhandlende “tab” vil berøre den erstatningsretlige betingelse *tab*. Der vil i afsnittet blive beskrevet, hvilke krav der er til at bevise at der er *lidt* et *tab*, *samt* hvordan erstatning i praksis bliver fastsat. Det vil endvidere blive belyst om henholdsvis sælger og køber kan støtte ret på den negative eller positive opfyldelsesinteresse overfor den skadevoldende ejendomsmægler.

2.1 Tabet som erstatningsretlig betingelse

Tab er en del af de kumulative fire betingelser for kunne kræve erstatning, udover culpa, kausalitet og adækvans.¹⁶⁸ Det skal af skadelidte (forbrugeren) godtgøres, at denne har lidt et tab som følge af den skade skadevolderen (*ejendomsmægleren*) har forvoldt. Det følger af erstatningsretten, at “*skadelidte skal stilles i økonomisk samme situation som før skadens indtræden.*” Dette er et af de grundlæggende grundprincipper i erstatningsretten.¹⁶⁹

Indenfor rådgivningsansvar vil tabet som sælger lider som følge af ejendomsmæglerens fejl eller forsømmelser være et almindeligt formuetab¹⁷⁰ Det almindelige formuetab vil indenfor formidling af fast ejendom for sælgers vedkommende vedrører ejendomsmæglerens fejl eller forsømmelser vedrørende pligter overfor køber f.eks, hvor ejendomsmægleren har glemt at undersøge ejendommens retlige beskaffenhed, og i relation hertil har glemt at oplyse køber om særlige rettigheder eller servitutter der medfører at køber ophæver, eller anvender fortrydelsesretten når køber bliver opmærksom herpå. Det almindelige formuetab, vil være udtryk for et følgetab og kan i ovenstående eksempel være afholdte omkostninger i forbindelse købet, renter, og tab som følge af dækningssalg mv. sælger har lidt i forbindelse med salg af den faste ejendom.¹⁷¹

Tabsopgørelsen kan i tilfælde af almindelig formueskade, herunder rådgivningsansvarssager, forekomme særligt vanskeligt at opgøre.¹⁷² Tabsopgørelsen, altså det endelige tab forbrugeren

¹⁶⁸ *Eyben og Isager: Lærebog i erstatningsret*, 9 udg., 2021 s. 21 ff. og 313 ff.

¹⁶⁹ *Ibid*, s. 361

¹⁷⁰ *Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I*, 3. udg., 2021 s. 59 ff.

¹⁷¹ *Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I*, 3 udg., 2021 s.54 ff.

¹⁷² *Ibid*, s. 60

har lidt som følge af ejendomsmæglerens fejl eller forsømmelser, kan være vanskeligt at opgøre, dersom forbrugeren som følge af et råd, skal bevise at tabet er *lidt* som følge af, at forbrugeren på tidspunktet, hvis denne ikke havde modtaget rådgivningen, ville have handlet anderledes. Tabet der angår alternative situationer - som ovenstående - medfører bevismæssige vanskeligheder¹⁷³ Bevisbyrden kan synes tung for forbrugeren, når det er et krav, at tabet skal kunne opgøre tilnærmelsesvist konkret før der vil kunne indrømmes erstatning, for de fejl eller forsømmelser ejendomsmægleren vil culpøs adfærd har forårsaget.¹⁷⁴

2.2 Positiv eller negativ kontraktsinteresse

Det har særlig betydning i relation til tabsopgørelsen om forholdet mellem den tabslidende part og den professionelle, skadeforvoldende part skal bedømmes efter kontraktreglerne eller deliktreglerne.¹⁷⁵ De almindelige erstatningsregler gælder uafhængigt af kontraktforholdet, men et kontraktforhold eller andet særligt forhold mellem parterne kan påvirke indholdet af de erstatningsregler der finder anvendelse.¹⁷⁶ Det betyder, at kontrakten er udslagsgivende i henhold til om en part kan kræve erstatning efter den positive opfyldelsesinteresse eller den negative kontraktsinteresse.

Sælgers kontraktsinteresse

Udgangspunktet for den positive opfyldelsesinteresse er, at den part der har lidt et tab - som følge af den anden parts misligholdelse eller culpøse adfærd - kan kræve at blive stillet som om kontrakten var blevet opfyldt.¹⁷⁷ Udgangspunktet for opgørelsen af tabet for den positive opfyldelsesinteresse er, at beregningen tager udgangspunkt i, at der kan forlanges fuld erstatning for ethvert *beviseligt* tab, der udspringer af ejendomsmæglerens fejl eller forsømmelser.¹⁷⁸ Det vil som udgangspunkt kun være sælger der kan kræve den positive opfyldelsesinteresse af opfyldt af ejendomsmægleren.

¹⁷³ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder I, 3. udg., 2021 s. 56 ff.

¹⁷⁴ *Ibid*, s. 57 ff.

¹⁷⁵ *Ibid*, s. 55

¹⁷⁶ *Gomard*: Moderne erstatningsret, 1. Udg., 2002, s. 16

¹⁷⁷ *Andersen og Lookofsky*: Lærebog i obligationsret I, 4. udg., 2015, s. 259.

¹⁷⁸ *Ibid*, s. 259

Den negative kontraktsinteresse formål er, at stille parterne som om, at skaden/aftalen ikke var indtruffet.¹⁷⁹ Den negative kontraktsinteresse vil kunne blive påberåbt af sælger, såfremt han vælger at hæve aftalen med ejendomsmægleren, som følge af ejendomsmæglerens misligholdelse af aftalen. Tabet vil som følge heraf typisk være et udslag af afholdte udgifter i forbindelse med salgsbestræbelserne.

Købers kontraktinteresse

Køberens krav på erstatning overfor ejendomsmægleren, uden for kontrakt, er den negative kontraktsinteresse, der er udtryk for den deliktretlige erstatning.¹⁸⁰ Køber vil endvidere i forbindelse hermed kunne rette krav om tab på afholdte udgifter, f.eks. som følge af advokatbistand mv, i forbindelse med overdragelse.

Bliver købsaftale underskrevet og viser der senere at fejl i forbindelse med rådgivnings-, oplysnings- og undersøgelsespligten kan køber rette krav uden for kontrakt efter læren om *direkte krav*.

Dette vil f.eks. være det værditab køber har, som følge af ejendomsmæglerens brud på oplysningspligten jf. UfR 1989.110 H, omhandlende økonomisk tab i forbindelse med manglende oplysning om retten til moderniseringsstøtte.

Højesteretsdommen UfR 1989.110 H, belyser erstatning som følge af brudt oplysningspligt, hvor ejendomsmægleren blev solidarisk ansvar med købers advokat. Køberen havde i samtale med sælger oplyst om, at køber vil udvide svinehold på gården. Sælger meddelte køber, at kommunen af miljøhensyn ikke vil tillade opførelse af yderligere driftsbygninger. Sælger havde modtaget moderniseringsstøtte, hvorfor der ikke kunne opnås sådan støtte herfor. Ejendomsformidleren der ikke var bekendt med reglerne for moderniseringsstøtte, bestred at være oplyst af sælger om støtten. Højesteret anførte at: Indstævnte [sælger] måtte efter de oplysninger, han havde fået fra kommunen, antage, at appellanten [køber] ikke kunne forvente at få tilladelse til at foretage tilbygning til gården. Dette fortalte han appellanten [køber], der ikke lagde for dagen, at han regnede med at kunne få moderniseringsstøtte. Under disse omstændigheder havde indstævnte [sælger] ikke særlig anledning til at give oplysninger om den tidligere ydede støtte. Højesteret tiltræder derfor, at indstævnte [sælger] er frifundet for appellants [købers] krav om erstatning eller forholdsmæssigt afslag i købesummen. Efter det om

¹⁷⁹ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder I, 3. udg., 2021, s. 58 | *Andersen og Lookofsky*: Lærebog i obligationsret I, 4. udg., 2015, s. 359.

¹⁸⁰ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområde I, 3. udg., 2021, s. 58

ejendomsmæglerens medvirken ved salg af landbrugsejendommen oplyste, herunder erklæringen fra Dansk Ejendomsmæglerforenings responsumudvalg, har ejendomsmægleren efter højesterets opfattelse begået en faglig fejl ved ikke at tilvejebringe oplysninger om moderniseringsstøtte til brug for Appellanten [køber]. Han er derfor erstatningsansvarlig for det tab, appellanten [køber] har lidt ved, at disse oplysninger ikke er fremkommet. [.....] Den uforsigtighed, appellanten [køber] har udvist, har i forhold til de begåede faglige fejl ikke en sådan betydning, at mæglerens og advokatens ansvar af den grund nedsættes eller bortfalde. Erstatningen fastsættes til i overensstemmelse med skønsmandens erklæring til 135.000 der betales af de indstævnte [ejendomsmægler] og [advokat] in solidum.

Ovenstående højesteretsdom er et eksempel på, at køber kan rette et *direkte krav* mod ejendomsmægleren, som følge af det tab som køber måtte have og som følge af brudt oplysningspligt. Det følger heraf, at

3. Kausalitet og adækvans

Følgende afsnit vil belyse betingelserne for erstatning, nærmere betingelserne om kausalitet (*årsagsforbindelse*) og adækvans (*påregnelighed*), der udover tab og ansvarsgrundlaget (*culpa*) er de samlede betingelser for erstatning. Betingelserne kausalitet og adækvans volder sjældent problemer i praksis i forbindelse med ejendomsmæglerens erstatningsansvar overfor køber og sælger.

Kravet om årsagssammenhæng mellem en skade og det efterfølgende tab medfører, at der i forbindelse med erstatningskravet skal tages stilling til, om den culpøse handling har resulteret i en skade. Vurderingen sker uden hensyntagen til om skadevolder har udvist en grov culpa og selv det kan være nok så tilfældigt om culpaen resulterer i en skade, er dette ikke erstatningsretligt relevant, hvis der ikke bevises den fornødne årsagssammenhæng, mellem skaden og tabet.¹⁸¹ Det er en erstatningsretlig betingelse at skaden har været *påregnelig* fra ejendomsmæglerens side, altså at skaden har været adækvat.¹⁸² Indenfor ejendomsformidling vil den beskyttelsespræceptive baggrund for LFFE medføre, at ejendomsmæglerens culpøse handling som udgangspunkt vil være en adækvat følge af skaden.¹⁸³

¹⁸¹ *Eyben og Isager: Lærebog i erstatningsret*, 9. udg. 2021., s. 331 f

¹⁸² *Ibid*, s. 191

¹⁸³ *Ibid*, s. 193

Kausalitet og adækvans betingelserne for erstatning må på baggrund af ovenstående antages i praksis ikke at volde de store problemer.

4. Købers egen skyld

Følgende afsnit vil tage udgangspunkt i en kort beskrivelse af at ejendomsmægleren kan fritages for erstatningsansvar, såfremt der kan bevises egen skyld hos forbrugeren. Endvidere vil det særegne ved egen skyld i ejendomshandel blive belyst, da køber har en pligt til at undersøge.

I almindelighed vil egen skyld foreligge i de tilfælde, hvor den skadelidtes deltagelse i hændelsesforløbet er af så væsentligt omfang, at det har haft en ikke ubetydelig indflydelse på størrelsen af det økonomiske tab.¹⁸⁴

Køber har i medfør af den obligationsretlige grundsætning *caveat emptor* en pligt til at undersøge. Købers undersøgelsespligt, er en obligationsretlig forpligtelse som tilsiger at køber har en pligt til at udvise påpasselighed. Indholdet af forpligtelsen er ikke entydig, men afhænger af de konkrete omstændigheder, f.eks. ejendommens beskaffenhed, sælgerens oplysninger, forbehold mm.¹⁸⁵ En pligt til at undersøge betyder, at en undladelse af at undersøge ejendommen inden købet kan medføre tab af misligholdelsesbeføjelser, hvis der skulle foreligge en mangel ved ejendommen.¹⁸⁶ Når ejendomsmægleren formidler salg på vegne af sælger, har ejendomsmægleren som tidligere anført, en oplysningspligt over køber. Denne oplysningspligt er ikke begrænset af købers undersøgelsespligt, og købers undersøgelsespligt er modsætningsvis ikke begrænset af ejendomsmæglerens oplysningspligt.¹⁸⁷

Der påhviler derfor køber en undersøgelsespligt til at undersøge ejendommen og de oplysninger, der bliver videregivet fra ejendomsmægleren. Undersøgelsespligten må dog være begrænset til at gælde de oplysninger, der ved umiddelbar læsning kan konstateres og endvidere kan undersøges inden købsaftalens endelige indgåelse jf. KFE 2019-0220.

¹⁸⁴ *Overgaard og Mehl*: Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, 1 udg., 2005, s.193

¹⁸⁵ *Munk-Hansen*: Fast Ejendom I: Overdragelsen, 2. udg., 2015, s. 130

¹⁸⁶ *Ibid*, s. 132

¹⁸⁷ *Dreyer og Simiab*: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 1 udg., 2015, s. 90 f.

KFE 2019-0220 omhandlede en køber i ond tro i forbindelse med forkert angivet areal i salgsoptillingen. Ejendommen var opgjort til 78 kvm. ifølge salgsoptillingen, hvoraf det korrekte boligareal var på 75 kvm. Køber underskrev købsaftalen og fandt senere ud af, at der manglede 3 kvm., hvorefter han rettede krav imod ejendomsmægleren. Nævnet fandt, at alle oplysninger tilgængelige for køber anførte 78 kvm, som det korrekte areal. Nævnet fandt køber måtte være i ond tro i forbindelse med kravet, og dette medførte ikke erstatningsansvar for mægleren som følge heraf medførte dette ikke erstatningsansvar for ejendomsmægleren, at have brudt oplysningspligten.

Nævnet lagde i sagen en ond tro vurdering til grund uden at anvende begrundelsen, at køber "burde have". Det følger dog af undersøgelsespligten i medfør af caveat emptor, en forpligtelse til at kunne undersøge og udvise påpasselighed.¹⁸⁸ Omstændighederne i KFE 2019-0220, synes at kunne drage paralleller til omstændighederne i KFE 2018-0129¹⁸⁹, hvor det af begrundelsen hed, at: "*Klagerne var eller burde dermed være bekendt med, at kældereren var fugtig, og kan derfor ikke have været i god tro om, at der var tale om en tør kelder.*"

Købers undersøgelsespligt kan ses i praksis i nogle tilfælde sker et sammenfald mellem købers egen skyld og ond tro betragtninger.

5. Sammenfatning

Følgende afsnit vil præsentere en opsummering af ejendomsmæglerens ansvarsgrundlag. Ejendomsmægleren er underlagt en lang række underliggende krav, herunder kvalitetsnormer, etiske retningslinjer og god skik regler, der har særlig indflydelse på ansvarsbedømmelsen af, om en ejendomsmægler har handlet ansvarspådragende. At ejendomsmægleren bliver bedømt objektivt ud fra bagvedliggende normer, etiske retningslinjer er ikke ensbetydende med, at ejendomsmægleren er underlagt et skærpet ansvar. Kvalitetsnormer udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening understøtter, om der handlet i strid med god ejendomsmægleretik og kan antages at have vundet indpas ved bedømmelsen af om en ejendomsmægler har handlet ansvarspådragende i henhold til undersøgelsespligten. Endvidere er der en formodning for, at god ejendomsmægleretik kan føre til ansvar på selvstændigt grundlag, i forbindelse med sager hvor oplysnings- og undersøgelsespligten, ikke kan føre til ansvar.

¹⁸⁸ Munk-Hansen: *Fast Ejendom I, 1 udg.*, 2016, s. 227.

¹⁸⁹ Se indeværende afsnit 1.5.7, i Kapitel 1, hvor dommen er gennemgået.

Ejendomsmæglers rolle, som repræsentant for sælger, er blevet tydeliggjort gennem præciseringen af ejendomsmæglers forpligtelser ved ikrafttrædelsen af LFFE. Ejendomsmægleren har dog stadig en undersøgelsespligt, en oplysningspligt, en rådgivningspligt samt en pligt til hensyntagen over for køber. Udover ejendomsmæglers erstatningsansvars efter de almindelige danske erstatningsregler, vil mægler ved tilsidesættelse af sine forpligtelser sanktioneres enten med bøde, reduktion af salær eller endda frakendelse af retten til at udøve sit erhverv i en begrænset periode. Ejendomsmægler er underlagt den almindelig culparegel, dvs. professionsansvaret ved tilsidesættelse af sin pligter, og endda på et objektivt grundlag for sine obligatoriske ydelser.

Ejendomsmægleren kan endvidere ifalde et ansvar som følge af brud på rådgivningspligten, hvis de i LFFE § 45 nævnte oplysninger er til stede, og ejendomsmægleren ikke oplyser køber herom. Erstatningsansvar vil statuere over for mægleren, hvis vedkommende tilbageholder vigtig information af denne karakter.

Ejendomsmæglerens oplysningspligt og undersøgelsespligt er nært forbundet og vil efter fast nævnspraksis medføre et erstatningsansvar - såfremt der er lidt et tab - når pligten til at oplyse eller undersøge er blevet brudt, medmindre forholdene er bragt i orden inden endelig berigtigelse af handlen. Oplysningspligten antages endvidere at indeholde en bagatelgrænse, hvor ejendomsmægleren ikke har pligt til at oplyse om forhold, der ikke er af betydning. Bagatelgrænsen varierer efter den pågældende ejendomstype. Oplysningspligten vedrørende areal vil endvidere føre til ansvar, dersom ejendomsmægleren oplyser et andet areal i salgsoptillingen end det som fremgår af BBR-ejermeddelelsen og det tinglyste areal. Undersøgelsespligten medfører i relation hertil, at ejendomsmægleren har pligt til at undersøge, når der uoverensstemmelse mellem ejendommens dokumenter og de øjensynlige faktiske forhold på ejendommen for at undgå et erstatningsansvar. Om der er pligt til at undersøge oplysninger der hidrører fra sælger beror på en konkret vurdering, dog indeholder undersøgelsespligten en pligt til foretage undersøgelser af de af sælger afgivne oplysninger, når de er af særlig betydning for ejendomshandlen. Erstatningskravet mod ejendomsmægleren, som følge af på brud undersøgelses- og oplysningspligten, vil bero på om der er tale om erstatning i

eller udenfor kontrakt. Forbrugers krav på erstatning kan nedsættes eller bortfalde, som følge af brudt undersøgelsespligt i ejendomshandlen.

Kapitel 3 - Ejendomsmæglers godtgørelsesansvar

1. Motiverne bag godtgørelsesbestemmelsen

Før ikrafttrædelsen af LOFE i 1994 var ejendomsmæglerne underlagt det sædvanlige culpaansvar dvs. professionsansvar.¹⁹⁰ Muligheden for erstatning blev med bestemmelsen § 24, stk. 1 i LOFE opretholdt. Der blev endvidere indført et objektivt ansvar for ejendomsmægleren i § 24, stk. 2. Forbrugeren har ifølge stk. 2 umiddelbart krav på godtgørelse, selvom mægler ikke har udvist en ansvarspådragende handling.¹⁹¹

LFFE § 47 er en videreførelse af den tidligere LOFE § 24. Den tidligere lovs § 24, stk. 1, 2. pkt. samt den del af stk. 2, som omhandlede forslag til finansiering, er dog ikke videreført.¹⁹² Det skyldes tilføjelsen af bestemmelsen i LFFE § 47, som betyder at ejendomsmægleren ikke længere formidle finansiering til køb af fast ejendom eller udarbejde udregning herom.¹⁹³

Det fremgik af Forslag til Lov om omsætning af fast ejendom, som blev fremsat den 17. marts 1993¹⁹⁴, at § 24 alene indeholdt en bestemmelse om forbrugers erstatningskrav.¹⁹⁵ I Betænkning over Forslag til lov om omsætning af fast ejendom, afgivet den 17. juni 1993, blev det i ændringsforslaget indsat et nyt stykke, stk. 2, godtgørelsesbestemmelsen¹⁹⁶, og blev senere vedtaget efter denne opbygning af Folketinget.¹⁹⁷ Tilføjelsen af bestemmelsen, som fastsætter at mægler skal yde godtgørelse på objektivt grundlag blev begrundet i, at forbrugeren kunne få

¹⁹⁰ *Samuelsson*: Ejendomsmægleransvar, 1. udg., 1990, s. 25 ff.

¹⁹¹ Og efter gældende lovs § 47 (LFFE)

¹⁹² Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 46

¹⁹³ Svarende til den nye lovs § 42 (LFFE)

¹⁹⁴ Folketingstidende 1992-93, tillæg A, L 225 som fremsat

¹⁹⁵ *Ibid*, sp 7715

¹⁹⁶ Folketingstidende 1992-93, tillæg B, L 225, Betænkning over Forslag til lov om omsætning af fast ejendom, sp. 1944

¹⁹⁷ Folketingstidende 1992-93, tillæg C, L 225 som vedtaget, sp. 1913

kompensation for »*skuffede forventninger*« og herved skabe en større tillid for forbrugeren og forventning til formidlers korrekthed.¹⁹⁸

Ejendomsmæglerens fejlagtige adfærd eller forsømmelser vil ikke altid udløse et økonomisk tab i erstatningsretlig forstand. Forbrugeren vil derfor ofte være i den situation, at denne ikke, rent økonomisk, var stillet bedre, såfremt ejendomsmægleren havde foretaget en korrekt udarbejdelse i første omgang.¹⁹⁹

Det fremgår yderligere af forarbejderne, at begrundelsen for udtrykket *godtgørelse* endvidere har været fordi «*»godtgørelse« er valgt frem for »erstatning« for at markere, at forbrugers krav udløses i kraft af skuffelsen af den rimelige forventning, som bør beskyttes, uden at det er nødvendigt at tage stilling til, om der foreligger et sådant tab, som ud fra et culpasympunkt ville kunne forlanges erstattet.*»²⁰⁰

I Betænkning 1241/1992, blev det af udvalget beskrevet, at et væsentligt formål med loven (LOFE) er tryghed og sikkerhed for forbrugeren ved handel af fast ejendom. Det har været af stor betydning, at forbrugeren har tillid til den professionelle ejendomsformidlers udarbejdelse af værdiansættelse og beregning af salgsprovenu og ejerudgift. I den situation hvor ejendomsmægleren ikke har udarbejdet en korrekt værdiansættelse eller har beregnet et korrekt salgsprovenu og ejerudgift, er det mægler i højere grad kan bære risikoen end forbrugeren, idet mægler igennem prissætning og forsikring *kan pulveriseres til en marginal omkostning spredt ud på et stort antal opdrag.*²⁰¹ Denne betragtning har været videre gengivet i bemærkningerne til § 47 i lovforslaget til loven.²⁰²

I den nye lov, LFFE, er den tidligere lovhjemlede adgang til erstatning ikke blevet videreført, som fremgik af LOFE § 24, stk. 1, 1. pkt. Dette er dog ikke ensbetydende med at forbrugers adgang til erstatning bortfalder. Forbrugeren kan fortsat fremsætte erstatningskrav over for

¹⁹⁸ Folketingstidende 1992-93, tillæg B, L 225 Betænkning over Forslag til lov om omsætning af fast ejendom, sp. 1948

¹⁹⁹ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder, 3. udg., 2021, s. 97 f.

²⁰⁰ Folketingstidende 1992-93, tillæg B, L 225 Betænkning over Forslag til lov om omsætning af fast ejendom, sp. 1948 | Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 46

²⁰¹ Betænkning nr. 1241/1992, s. 71

²⁰² Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 46

mægleren efter dansk rets almindelige erstatningsregler, dersom de øvrige kumulative betingelser er opfyldt.²⁰³ Bestemmelsen var blot en opsummering af den allerede gældende retsstilling. § 47 i LFFE er alene en videreførelse af den tidligere lovs § 24, stk. 2, om forbrugerens ret til godtgørelse.²⁰⁴ Det bliver således beskrevet af Kristian Dreyer og Ali Simiab i Ejendomsmæglerloven med kommentar, 1. udgave, 2015, på side 174, at bestemmelsens overskrift, “erstatningsansvar”, i loven er misvisende, da bestemmelsen ikke angår erstatning men alene godtgørelse.

Forbrugers mulighed for godtgørelse og ejendomsmæglerens ansvar for godtgørelse finder kun anvendelse for de nævnte forhold: forkert provenuberegning efter § 47, 1. pkt., forkerte ejerudgifter efter § 47, 2. pkt. og forkert værdiansættelse efter § 47, 3. pkt.

Det kan kort opsummeres, fælles for de tre regler, at der skal foreligge en fejl af mægleren på objektivet grundlag, at mægler er underlagt et objektivet ansvar og forbruger en skal være i god tro.²⁰⁵ Bestemmelsen rummer en særregel om fejlagtig værdiansættelse efter § 47, 3. pkt. Nærmere herom i afsnit 3 nedenfor.

2. Forkert provenuberegning efter § 47, 1. pkt.

Det følger af LFFE § 38, stk. 3, at ejendomsmægleren ved salg skal foretage beregning af salgsprovenu på baggrund af vilkårene i købsaftalen.²⁰⁶ Forbrugerens ret til godtgørelse i forbindelse med forkert beregnet salgsprovenu følger af lovens § 47, 1. pkt., som 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”.

²⁰³ Dette er blevet behandlet i nærværende kandidatspecialets kapitel 2 om Ejendomsmæglerens erstatningsansvar

²⁰⁴ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentar, 1. udg., 2015, s. 174

²⁰⁵ Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I, 3 udg., 2021, s. 97

²⁰⁶ Der henvises til nærværendes kandidatspecials kapitel 2, afsnit 1.4.4.2 for nærmere gennemgang af salgsprovenu

2.1. Forbrugeren

Det fremgår af § 47, at ejendomsmæglerens forkerte provenuberegning skal være *til skade for forbrugeren*. Ved *forbruger* i denne henseende efter § 47, 1. pkt. henføres der sælger, idet der er tale om godtgørelse for forkert salgsprovenu, som er efter lovens § 4 definition det beløb “*sælger vil få til fri rådighed efter den faste ejendoms salg [...]*”.

2.2. God tro

Den forkerte beregning skal have været kommet forbrugeren til skade efter § 47, 1. pkt., er forbrugeren mulighed for godtgørelse endvidere betinget af om denne har været i god tro i forhold til sin økonomi i tillid til ejendomsmæglerens beregning af salgsprovenu.²⁰⁷ Bedømmelsen af om forbrugeren har været i god tro om den skete fejl må bero på en konkret vurdering. Momenter der kan have betydning i vurderingen heraf, er bl.a., hvor lang tid der er gået fra sælger købt ejendommen til vedkommende, sætter den til salg samt vedkommendes kendskab til gæld og indestående lån i ejendommen. Hvorledes sælger vil være i ond tro beror på en betragtning af om, sælger burde vide eller havde vidst.²⁰⁸

I FED 1999.650 V havde ejendomsmægler ved udarbejdelse af provenuberegningen glemt den ene af to pantehæftelser i ejendommen. I salgsbudgettet var der alene angivet realkreditlån på 692.457 kr. Det tinglyste sælgerpantebrev på 121.000 var ikke nævnt. Vestre Landsret fandt, at ejendomsmæglerens fejl ved beregning af provenuet “*var let at konstatere*”, selv for en forbruger, og den manglende pantehæftelse var anført på tingbogsattesten. Der blev i dommen yderligere lagt vægt på at sælger havde købt ejendommen 7 måneder tidligere. Retten fandt grundet ovenstående, at sælger ikke havde ført bevis for sin gode tro.

Sælger kan næppe være i god tro, hvor sælger modtager rettelser fra mægler for de fejl han har lavet i salgsbudgettet (provenuopgørelsen), grundet sælgers kendskab herom.²⁰⁹ I kendelsen, KFE 2017-0114, havde mægler ikke medregnet sælgers udgift i salgsprovenuet til indfrielse af sælgers andel af fælleslån i ejerforeningen, som var aftalt i købsaftalen skulle indfries inden

²⁰⁷ Folketingstidende 1992-93, tillæg B, L 225 Betænkning over Forslag til lov om omsætning af fast ejendom, sp. 1948 | Betænkning 1241/1992, s. 70

²⁰⁸ *Stolt*: Lov om omsætning af fast ejendom, 1. udg., 2001, s. 309 | *Edlund*: Lov om omsætning af fast ejendom, 1. udg., 2001, s. 250 ff.

²⁰⁹ *Edlund*: Lov om omsætning af fast ejendom, 1. udg., 2001, s. 250

overtagelsesdagen, hvorfor mægleren havde udarbejde en fejlagtig beregning. Sælger havde et år forinden fået oplyst af administrator, hvad sælgers restgæld udgjorde. Nævnet fandt af den grund, at sælger ikke kunne være i god tro herom. Nævnet kunne således ikke pålægge ejendomsmægleren at betale godtgørelse til sælger.

Når beregningen, som mægler er forpligtet til at udarbejde, ikke kan anses som værende provenuberegning i lovens forstand, som forelå i FED 1999.228 ØLD²¹⁰, må det dog antages at mæglers fejl bør føre til salær fortabelse.²¹¹ Hans Henrik Edlund anfører bl.a. i sin bog, Lov om omsætning af fast ejendom, 1. udgave fra 2001, på side 250, at: “*Selv om man antog, at bestemmelsen i § 24, stk.2, 1. pkt.,²¹² var anvendelig, ville man støde på det problem, at forbrugeren så næppe kunne påberåbe sig at være i god tro m.h.t. størrelsen af et bestemt provenu.*” I så fald kan der ikke beregnes en forskel mellem en forkert og en korrekt beregning, da sælgers mulighed for at kræve godtgørelse af mægler er betinget af sælgers gode tro.²¹³

2.3. Hæftelse på objektivt grundlag

Objektivt ansvar indebærer, at vedkommende (også) ifalder ansvar for skader, som denne ikke har forvoldt forsætligt eller uagtsomt.²¹⁴ Det fremgår af erstatningsretten, at når der *uanset fejl eller ikke-fejl hos den handlende skal der betales compensation* for den indtrådte skade, grundet ens handling eller undladelse er der tale om hæftelse på objektivt grundlag.²¹⁵

Selvom ejendomsmægleren kan bevise, at den forkerte beregning ikke kan bebrejdes ham, vil han stadig skulle betale sælger godtgørelse for sin fejl, som svarer til forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Dette gælder uanset fejlen og om denne kan bebrejde ejendomsmægleren, jf. § 47, 1.²¹⁶

Provenuberegning i UfR 1997.488 V havde ejendomsmægler angivet provenuet 28.933,24 kr højere end det viste sig at blive efter den rigtige kurs. Den forkerte angivelse var på baggrund

²¹⁰ Henvises til afsnit 2.5 om forudsætning om, at der er lavet provenuberegning i nærværende kandidatspeciales kapitel 3, hvor dommen nærmere er beskrevet

²¹¹ Edlund: Lov om omsætning af fast ejendom, 1. udg., 2001, s. 227 f. og 250

²¹² Gældende lovs (LFFE) § 47, 1. pkt.

²¹³ Edlund: Lov om omsætning af fast ejendom, 1. udg., 2001, s. 250

²¹⁴ Eyben & Isager: Lærebog i erstatningsret, 9. udg., 2019, s. 24

²¹⁵ Ibid: s. 182

²¹⁶ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 46 | Betænkning 1241/1992, s. 71

af en obligationskurs, som ejendomsmægleren havde fået videregivet af et realkreditinstitut. Landsretten udtalte, at bestemmelsen i LOFE § 24, stk. 2 (nu § 47 i LFFE) måtte forstås efter sin ordlyd og efter bemærkninger der fremgår af Betænkningen over Lovforslag til lov om omsætning af fast ejendom²¹⁷, at “[...] at forbrugerne kan indrette sig i tillid til rigtigheden af professionelle ejendomsformidlers værdiansættelse og beregning af salgsprovenu og ejerudgift”, at ejendomsmægleren er pålagt et objektivt ansvar, for at provenuberegningen er korrekt, og ejendomsmægleren har således, jf. bestemmelsen uanset grunden til fejlen, pligt til at godtgøre sælger, svarende til forskellen mellem det (forkert) beregnede provenu og et korrekt beregnet provenu. I dommen lægges det til grund, at sælger utvivlsomt havde været i *god tro* med hensyn til *rigtigheden* af provenuberegningen, blev mægler derfor pålagt at godtgøre sælgers forskelsbeløb på 28.933,24 kr. UfR 1997.488 V

Det kan således udledes af ovenstående dom, at ejendomsmægler er underlagt objektivt ansvar ifølge lovens § 47, 1. pkt. vedr. forkert provenuberegning, hvor mægler bliver pålagt at godtgøre forskelsbeløbet til sælger.

2.4. Godtgørelseskrav (ej krav om tab)

Der vil eksempelvis ikke være lidt et tab i traditionel forstand, hvis der er fejlberegnet et for stort provenu ved salget. Forbrugeren har muligvis haft en forventning om at blive stillet økonomisk bedre. Havde fejlen ikke eksisteret i første omgang må det antages, at det korrekte tal umiddelbart ville have været oplyst fra start, hvor provenuet således ikke havde været beregnet for højt. Det forhold at f.eks. salgsbudgettet endvidere indeholder fejlagtige beregninger, hvor det faktiske provenu bliver større end det, som ejendomsmægleren har beregnet, giver dog ikke anledning til særlige retsvirkninger.²¹⁸

Da forbrugeren umiddelbart i lignende situationer oplever, at der er lidt et tab, regulerer § 47 den situation, når forbruger vil kunne få kompensation (godtgørelse) for en såkaldt *skuffede forventning*.²¹⁹

²¹⁷ Folketingstidende 1992-93, tillæg B, L 225, Betænkning over Forslag til lov om omsætning af fast ejendom, sp. 1947 f.

²¹⁸ *Edlund*: Lov om omsætning af fast ejendom, 1. udg., 2001, s. 248

²¹⁹ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder I, 3. udg., 2021, s. 97

I KFE 1990-0303 fra 5. juli 2000, havde formidleren af sin udarbejdelse af salgsbudgettet glemt at medregne et lån, som skulle indfries i forbindelse med salget. Salgsbudgettet var imidlertid yderligere behæftet med en fejl, af endnu et lån, der allerede var indfriet, og anført, som om det skulle indfries. Sælger opnåede således reelt en højere provenu end beregnet af formidleren. Trods disse to fejl, blev formidler frikendt.

Ejendomsmæglers fejlregning skal være til skade for forbrugeren (sælger). I den situation, hvor det samlede salgsprovenu er angivet ved en fejl som et lavere beløb end det faktiske salgsprovenu udløser ikke et godtgørelsesansvar. Samtidig betragtes det ikke som en forkert beregning til skade for sælger, hvor få poster er angivet til skade for denne. Endvidere udløser fejl, som afhjælpes inden salget, heller ikke en pligt til at betale godtgørelse over for sælger.²²⁰ Det følger af § 47, 1. pkt., forbruger har krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning. Forbrugeren får således *fuld* godtgørelse efter § 47, 1. pkt. hvilket indebærer, at forbruger får kompensation krone-for-krone. Hvorimod forbrugeren efter fejlagtig ejerudgift (2. pkt.) og fejlagtig værdiansættelse (3. pkt.) har krav på en *rimelig godtgørelse*.²²¹

2.5. Forudsætning om provenuberegning

Som tidligere nævnt i nærværende kandidatspeciale, er ejendomsmægleren forpligtet til at skulle udlevere beregninger af salgsbudgettet og senere salgsprovenuet til sælger²²², jf. lovens § 37, stk. 1, nr. 2 sammenholdt med § 4, stk. 2, nr. 2, jf. § 38, jf. §, stk. 1-3. Når ejendomsmægleren ikke overholder sin forpligtelse kan dette i så fald resultere i enten vederlagsreduktion eller -bortfald²²³ og ved fejl kan blive ansvarlig for godtgørelse efter § 47, 1. pkt.

Hvis mægler ikke har opfyldt sin pligt til at beregne salgsprovenu efter lovens § 37, stk. 1, nr. 2 og således ikke har fremlagt en sådan opgørelse over for sælger efter § 38, stk. 1 vil det utvivlsomt udløse et godtgørelseskrav for sælger efter § 47, 1. pkt., idet der ikke foreligger nogen beregning. Formålet med bestemmelsen er som tidligere nævnt, at forbrugeren kan have

²²⁰ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentar, 1. udg., 2015, s. 175 f.

²²¹ Edlund: Lov om omsætning af fast ejendom, 1. udg., 2001, s. 247 f.

²²² Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, d. 41

²²³ Som illustreret i afsnit 1.4.4.2 i nærværende kandidatspeciales kapitel 2.

tillid til rigtigheden af den professionelle parts beregning.²²⁴ Den situation med manglende beregning af provenu kan næppe udløse et godtgørelseskrav, idet oplysninger nødvendigt for beregning af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning ikke er eksisterende, og fremgår bl.a. af praksis. I en dom fra Østre Landsret blev der taget stilling til om forbrugeren havde krav på godtgørelse efter den gamle lovs § 20, stk. 2, 1. pkt. (og nu § 47, 1. pkt.), hvor der ikke forelå nogen provenuberegning. I FED 1999.228 ØLD²²⁵ var provenuet 195.104 kr. lavere end forventet ved formidlerens skrivelse om det skønnede provenu. Det fremgår af dommen, at *“en provenuberegning er, at man fortæller sælger, hvad han får i hånden i forbindelse med en ejendomshandel”*. Landsretten udtalte: *“et skøn over provenuet ud fra en kontantpris på 2,8 mio. kr., findes dette ikke at indeholde den efter § 20, 3. pkt. i lov om omsætning af fast ejendom påkrævede beregning af provenuet på grundlag af købsaftalens vilkår”*. Betingelserne for godtgørelse i medfør af lovens bestemmelse var derfor ikke opfyldt, og sælger var således ikke berettiget til godtgørelse for forkert angivelse af provenu.

Det kan udledes af FED 1999.228, at en sælger ikke er berettiget til godtgørelse efter § 47, 1. pkt. for forkert angivelse af provenuet, når beregningen ikke er udarbejdet eller kan anses som værende en af loven omfattet provenuberegning efter § 37, stk. 1, nr. 2, jf. § 4 sammenholdt med § 38.²²⁶

2.6. Udmåling

Sælger har i medfør af § 47, 1. pkt., krav på godtgørelse for fejl i provenuberegningen, som beregnes ud fra forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Mægleren er pålagt at godtgøre sælgers forskelsbeløb, jf. retspraksis, UfR 1997.488 V, hvor mægler blev pålagt at godtgøre sælgers forskelsbeløb på 28.933,24 kr.

2.7. Fortabelse af godtgørelse

Følgende afsnit vil belyse de situationer hvor sælger kan fortabe sit krav på godtgørelse.

²²⁴ Folketingstidende 1992-93, tillæg B, L 225, Betænkning om Forslag til lov om omsætning af fast ejendom, s. 1948

²²⁵ Jurist, og tidligere ejendomsmægler, blev anset som erhvervsmæssig ejendomsformidler og således omfattet af den tidligere gældende lov (LOFE). Selvom nærværende kandidatspeciale har afgrænset sig fra erhvervsformidling, er denne dom essentielt for betingelse af der foreligger provenuberegning for at kunne få godtgørelse efter § 47, 1. pkt.

²²⁶ Edlund: Lov om omsætning af fast ejendom, .1. udg., 2001, .s 227 f.

Såfremt der er fejl i ejendomsmæglerens provenuberegning, vil sælger have krav på godtgørelse, når denne har været i god tro og fejlen har kommet sælger til skade, jf. § 47, 1. pkt.

Sælger kan endvidere fortabe retten til godtgørelse, hvis han ikke tilstrækkeligt kan påvise, at fejlen har været til skade for vedkommende, og oftest vil der være tale om tilfælde, hvor fejlen har været til skade for sælgeren. Ejendomsmægleren har dog mulighed for at rette op på sin fejl, hvorfor sælger således vil fortabe sit godtgørelseskrav mod mægler. Dette fremgår bl.a. af nævnspraksis. I KFE kendelsen af 29. januar 1996 i sag nr. 340/94 (KFE 1994-0340), hvor den fejlagtige opgørelse af provenuet blev rettet ved overgivelse af en revideret opgørelse til sælger, inden han blev forpligtet af salget ved underskrift af købsaftalen. Hvis ejendomsmægler ikke korrigerer sin fejl, risikerer han at ifalde ansvar²²⁷ og har pligt til at betale sælger godtgørelse for sin forkerte beregning, jf. § 47, 1. pkt.

3. Forkert beregning af ejerudgift efter § 47, 2. pkt.

Følgende afsnit vil tage udgangspunkt i godtgørelse for skuffede forventninger i forbindelse med ejendomsmæglerens udregning af ejerudgifter. LFFE § 47, 2 pkt., er en videreførelse af dagældende LOFE § 24, stk. 2, 2 pkt, og på baggrund heraf vil forarbejderne til begge love blive inddraget.²²⁸

Bestemmelsen ordlyd for godtgørelse af forkert beregnet ejerudgift, i medfør LFFE § 47, 2 pkt, er:

” 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 rimelig godtgørelse på forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning”

I medfør af § 39, stk. 2, er udgifterne til beregning for ejerudgiften hjemlet i formidlingsbekendtgørelsen § 12, stk. 1-3, hvoraf stk. 1 indeholder de primære poster. Dette indebærer bl.a. den aktuelle ejendomsværdiskat, grundskyld, ejendomsforsikring samt de

²²⁷ Edlund: Lov om omsætning af fast ejendom, 1. udg., 2001, s.227 f.

²²⁸ Henvises til afsnit 1 om motiverne bag godtgørelsesbestemmelsen i nærværende kandidatspeciales kapitel 3

aktuelle udgifter, som køber er forpligtet til at afholde og indestående gæld til overtagelse for køber.

Behandlingen af godtgørelseskrav efter lovens § 47, 2 pkt., vil blive inddelt i fem underafsnit, der behandler det centrale i bestemmelsens ordlyd, herunder *forbrugeren, til skade for, forkert beregning, god tro*, og *godtgørelseskravet*. Formidlingsbekendtgørelsens § 12, stk. 1 inddrages i *forkert beregning* for at belyse, at der i praksis skelnes skarpt mellem udgifter til brug for ejerudgiften og forbrugsafhængige forhold, der fremgår af formidlingsbekendtgørelsens § 13-16.

3.1. Forbrugeren

Bestemmelsens anvendelse af *forbrugeren* er videreført til nugældende lov, hvor forbrugeren i henhold til ejerudgiften skal forstås som *køber*.²²⁹ *Hans Edlund*, omsætning af fast ejendom, s. 256, konkludere endvidere med afsæt i (LOFE), at *sælger* ikke kan kræve godtgørelse. Begrundelsen herfor er, at sælger ikke skal afholde udgiften, og som følge heraf ikke skal indrette sig i tiltro til (ifalde en skuffet forventning) som følge af en forkert beregning af ejerudgiften. Det er således kun køber og ikke sælger der kan rette krav om *godtgørelse* for skuffede forventninger for forkert beregnet ejerudgift.²³⁰

Derimod vil *kun* sælger og ikke køber kunne kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler (dagældende omsætningslovs § 24, stk. 1 - nu ulovhjemlet), hvis ejerudgiften er sat *for højt*. Er ejerudgiften sat for højt, og vil dette medføre forlænget liggetid, vil sælger kunne rette krav om erstatning herfor.²³¹ Køber vil ikke have *lidt* en skuffet forventning ved for høj angivet ejerudgift, idet beregningen ikke vil kunne *skuffe*, dersom ejerudgiften faktisk stiller køber bedre end først antaget.

²²⁹ Folketingstidende 1992-1993, tillæg B, L 225, Betænkning over Forslag til lov om omsætning af fast ejendom, sp. 1948 | Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 46

²³⁰ *Ulfbeck*: Erstatningsretlige grænseområder I, 3. udg., 2021 s. 100 f.

²³¹ *Ibid*: s. 100 f.

3.2. Beregning til skade for køber

Det er et krav i medfør af LFFE § 47, 2 pkt., at beregningen ejendomsmægleren foretager skal være *til skade for forbrugeren*. Bestemmelsen indhold ”*til skade for forbrugeren*” er videreført fra dagældende omsætningslovs § 24, stk. 2, 2 pkt. En beregning der er foretaget til *skade for forbrugeren*, udspringer i almindelighed derved, at ejendomsmægleren overfor køber i salgsopstillingen har angivet en for lav udgift i ejerudgiften, eller at en udgift er udeladt fra ejerudgift beregningen således, at opgørelsen i sin helhed er for lavt ansat.²³²

Det er af Højesteret blevet fastslået, at en beregning *til skade for forbrugeren* ikke kan foreligge, når forbrugeren inden tidspunktet for berigtigelse, bliver oplyst om den korrekte ejerudgift jf. UfR 2014.3178 H.

U.2014.3178 H, belyser at forbrugeren ikke har krav på erstatning, eller godtgørelse (efter lov om omsætning af fast ejendom), trods forkerte oplysninger fra ejendomsmægleren om størrelsen af fællesudgifter, idet køber undlod at hæve handlen, da de rigtige oplysninger fremkom. Det følger af omstændighederne anlagt for byretten, at ejendomsmægleren havde solgt en ejerlejlighed til køber under angivelse af, at fællesudgifterne var 25.000 kr., uden at ejendomsmægleren tog forbehold herfor. Det var en forudsætning for handlens gennemførelse, at lejlighedsskemaet ikke viste oplysninger af særlig byrdefuld, eller belastede karakter. Køber havde ved berettiget indsigelse, alene ret til at hæve handlen. Da det indhentede lejlighedsskema fremkom, var fællesudgifterne 15.000 kr. højere, hvilket ejendomsmægleren informerede køber om. Køber trådte ikke tilbage fra handlen som følge af oplysninger, om fællesudgifterne udgjorde 40.000 kr., årligt. Køber anlagde herefter krav om erstatning efter dansk rets almindelige regler efter [dagældende] lov om omsætning § 24, stk. 1 og godtgørelse efter § 24, stk. 2, 2 pkt., gældende mod ejendomsmægleren og et erstatningskrav gældende mod sælger. Det følger af Byrettens begrundelse omhandlende ejendomsmæglerens ansvar efter dansk rets almindelige regler: ”*idet de imidlertid, uanset deres kendskab til fællesudgifternes rette størrelse, undlod dette [at hæve] og dermed undlod at forholde sig til oplysningernes betydning for aftalens gennemførelse, hvorefter aftalen blev endelig mellem de to kontraktparter, findes det ikke godtgjort, at den af ejendomsmægleren begåede oprindelige fejl har forårsaget et tab*

²³² Edlund: Lov om omsætning af fast ejendom, 1. udg., 2001, s. 255 | Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder, 3. udg., 2021, s. 100 ff. | Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 1. udg., 2015, s. 181

for [køber], der findes som følge heraf ikke grundlag for at tilkende [køber] erstatning efter almindelige erstatningsretlige regler, det følger endvidere af det anførte, at den af ejendomsmægleren oprindeligt foretagne, men senere korrigerede beregning af ejerudgiften ikke kan anses for at være foretaget til >> skade for forbrugeren<< jf. Godtgørelsesbestemmelsen i lov om omsætning af fast ejendom § 24, stk. 2, 2 pkt., hvorfor der heller ikke findes grundlag for at tilkende [sælger] godtgørelse hos ejendomsmæglerne som påstået.” Det af Byretten anførte blev af Landsretten tiltrådt, hvorefter Højesteret stadfæstede dommen.

Det følger dog af dommen, at beregningen ikke er *til skade for forbrugeren* når køber får de korrekte oplysninger inden endelig handel. Højesteretsdommen synes dermed at anlægge skæringstidspunktet for, hvornår en ejendomsmægler kan gå fri for godtgørelseskrav. Det følger indirekte at køber ikke længere kan anses for at have en skuffet forventning når oplysningerne om den korrekte udgift foreligger køber.

Købers krav på erstatning efter dansk rets almindelige regler (dagældende omsætningslovs § 24, stk. 1 – nu ulovhjemlet)²³³ for fejlagtig ejerudgift beregning, følger af dommens begrundelsen ikke, at kunne blive forlangt erstattet. Dette beror på, at der reelt set ikke er lidt et tab, dersom ejerudgiften på 40.000 kr og henholdsvis 25.000 kr var beregnet for lavt, medfører ikke et tab for køber idet omkostningerne til ejerudgiften er den samme. Højesteretsdommen synes endvidere at fastslå, at den skuffede forventning forbrugeren oplever er udtryk for en lavt ansat ejerudgift, dersom forbrugers forventning udspringer i tiltroen til at ejerudgiften er ansat til 15.000 kr og af den grund medfører billigere udgifter.

3.3 Forkert beregning

Det følger af ordlyden i LFFE § 47, 2 pkt., at beregningen der er sket *til skade for forbrugeren* endvidere skal være *forkert*. Kravet om, at ejerudgiften skal være beregnet *forkert*, medfører nogle modifikationer til, hvad der forstås med *til skade for forbrugeren*.

²³³ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 47.

Forskellen herpå bliver bl.a. belyst af Vibe Ulfbeck, Erstatningsretlige grænseområder, s. 100, hvor det anføres at: *”Den fejlagtige beregning skal endvidere være til skade for forbrugeren, som i relation til provenuberegninger gælder det også her, at en fejl i en henseende kan opvejes af fejl i anden henseender ”* Det af Vibe Ulfbeck anførte medfører i teorien, at en forkert beregning (for lav beregning) kan opveje en forkert beregning (for høj beregning) i en anden post, således at den samlede opgørelse ikke bliver for lav, men den rette ejerudgift.

Dette er som udgangspunkt også rigtigt, men det vil i det følgende blive belyst med inddragelse af KFE 2016-0170 (handlet andelsbolig), at der er sat strenge krav for, hvad man kan opveje i en post i henhold til en anden post, og at det af Vibe Ulfbeck anførte medfører nogle modifikationer, idet der skelnes mellem en post omhandlende ejerudgiften og en post omhandlende forbrugsafhængige forhold, hvor posternes ”navn” blev ombyttet.

Ejerudgifts beregningen tager udgangspunkt i formidlingsbekendtgørelsens § 12, hvor de forbrugsafhængige forhold - der betegnes som anvendelsesudgifter – angående udgifter til vand, varme, el mv. er hjemlet i formidlingsbekendtgørelsen §§ 13-16. (forbrugs

Det følger af sagens omstændigheder i KFE 2016-0179, at ejendomsmægleren havde angivet en boligafgift fratrukket anvendelsesudgift (varme/vand) som ejerudgift. Købers far skrev til andelsboligforeningen at tallene ikke passede, hvorefter andelsboligforeningen i nøgleskemaet anførte, at en udgift til vand var en altan udgift (obligatorisk ejerudgift jf. § 12). Købers advokat rettede herefter krav mod ejendomsmægleren, idet varmeafgiften ikke var retvisende ved købet. Udgifterne opgjort af parterne for klagenævnet var følgende:

Ejendomsmæglerens salgspstilling:	nøgleskema:	Advokaten angivelse af godtgørelseskravet.
-----------------------------------	-------------	--

A conto varme: 500 kr. A conto vand: 664 kr. Samlet: 1164 kr Boligafgift: 4248 kr. Samlet boligudgift + vand og varme: 5412	Boligafgift: 4248 kr. Varme/vand: 573 kr. Altan/ydelse: 664 kr.	Forklaring: Boligudgiften (5412) fratrukket Anvendelsesudgifterne i salgsopstillingen (1164) var den rigtige bolig udgift 4248 kr. tillagt altan ydelsen (ejerudgift) på 664 = 4912 kr, som var den ejerudgift køber stod med månedligt. Købers ejerudgifter var dermed beregnet med 664 kr. for lavt idet posten ikke fremgår af salgsopstillingen.
---	---	---

Nævnet anførte i begrundelsen med henvisning til lovens § 42, 2 pkt., og formidlingsbekendtgørelsens § 12, at det var ubestridt, at indklagede ikke i salgsopstillingen havde medregnet udgiften til altan ydelse på 664 kr. månedligt i ejerudgiften. Nævnet fandt videre, at sælger og klager i det indbyrdes forhold var bundet af overdragelsesaftalen udarbejdet af indklagede og, at køber var i god tro med henvisning til, at køber først havde modtaget nøgleskemaet d. 20 juli (7 dage efter endelig overdragelse). Nævnet gav klager medhold i kravet på 79.680 kr., og anførte særligt i forbindelse hermed, at:

”Nævnet finder, at den omstændighed, at indklagede har medtaget et beløb svarende til udgiften til altanetablering til vand under anvendelsesudgiften, ikke kan føre til et andet resultat”

Det følger dermed af nævnsafgørelsen, at ejendomsmægleren ifalder et ansvar uanset, at der er medtaget et beløb svarende til den reelle udgift, såfremt køber dermed ikke har fået den rette ”ejerudgift” oplyst. Nævnsafgørelsens medhold i klagers godtgørelseskrav synes dermed at pålægge ejendomsmægleren et meget strengt ansvar for, at den rette ”ejerudgift” post fremgår af oplysningerne vedrørende ejerudgifterne, og at der er en meget streng praksis (fra klagenævnets side) der medfører, at f.eks. ”vandforbrug” som anvendelsesudgift ikke må forveksles med købers obligatorisk afholdte ydelser på ejendommen efter formidlingsbekendtgørelsen § 12, stk. 1. Nævnsafgørelsen må fortolkes således – smh. det af Vibe Ulfbeck anførte – at en fejl i en post vedrørende ejerudgiften (for høj angivelse) kun kan

opvejes for en ejerudgiftspost (for lav angivelse) og at posterne endvidere ikke må forveksles, da det vil udløse et godtgørelseskrav for skuffede forventninger.

Det fremgår af forarbejderne, at godtgørelsesbestemmelsen i medfør af LFFE § 47, 2 pkt., er underlagt hæftelse på objektive grundlag. (fodnote. Folketingstidende...) Dette medfører at ejendomsmægleren hæfter for godtgørelsen uanset, om der er handlet culpøst, idet godtgørelseskravet er udtryk for den erstatning der ikke vil kunne kræves ud fra culpabetragtninger.²³⁴ Klagenævns sagen KFE 2016-0179 synes at være et godt udtryk herfor, idet ejendomsmægleren ud fra culpabetragtninger ikke vil siges at kunne have handlet culpøst idet altan udgiftens ”navn” er forvekslet med et andet. Den strenge praksis mellem ejerudgifter og anvendelsesudgifter synes at kunne forklares ud fra synspunktet om ejendomsmægleren objektive hæftelse.

3.4. God tro

Når beregning er foretaget til skade for forbrugeren og beregningen er forkert, er det endvidere et krav i medfør af LFFE § 47, 2 pkt., at forbrugeren har været i god tro. God tro forelå jf. begrundelsen i KFE 2016-0179.²³⁵ Da sælger og klager i det indbyrdes forhold var bundet af overdragelsesaftalen udarbejdet af indklagede, og køber var i god tro med henvisning til, at køber først havde modtaget nøgleskemaet d. 20. juli (7 dage efter endelig overdragelse). Der foreligger god tro, når køber på tidspunktet for endelig overdragelse ikke har modtaget ”korrigerende” oplysninger om den forkert beregnede ejerudgift fra ejendomsmægleren.

Ond tro foreligger endvidere ifølge nævnspraksis, når udgifterne er åbenbart fejlbehæftet jf. KFE 2017-0092, hvor et handlet fritidshus i salgsopstillingen af ejendomsmægleren var fejlbehæftet med en ejerudgift sat til 0 kr., grundet ejendomsmægleren ikke kunne indhente den konkrete ejendomsværdiskat og denne blev herefter sat til 0. Køberen fik dermed ikke krav på godtgørelse i medfør af § 47, 2 pkt.

Hvis køber er i ond tro i forbindelse med den foreliggende ejerudgiftsberegning vil køber fortabe sit krav på godtgørelse.

²³⁴ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 46

²³⁵ Dommen er belyst i indeværende kapitel 3, se afsnit 3.3 om ”forkerte oplysninger”

3.5. Udmåling af godtgørelse

Forbrugeren har krav på godtgørelse, når det er godtgjort om denne har været i god, når der foreligger en forkert beregning og når denne har været til skade for forbrugeren.

Det følger i medfør af ordlyden i LFFE § 47, 2 pkt., at forbrugeren har:

“krav på rimelig godtgørelse på forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning”

Det følger af forarbejderne til bestemmelsen, at godtgørelsen fastsættes skønsmæssigt med henvisning til Højesterets dom af 18 januar 2002, UfR 2002.763.²³⁶ Henvisning til Højesteret dom UfR 2002.763 sker på baggrund af, at Højesteret i begrundelsen hævdede den tidligere anvendte kapitaliseringsfaktor fra 6 til 10. Kapitaliseringsbeløbet (udgiften) beregnes med udgangspunkt i, at godtgørelsens udmåling (i kroner og øre) tilpasses samfundets renteniveau og, at ændringen måtte tages under hensyntagen til den forhøjede kapitaliseringsfaktor for erhvervsevnetab, der ligeledes blev forhøjet fra 6 til 10.²³⁷ Beregningen er således den forkerte beregnede ejerudgift x 12 måneder x 10 (kapitaliseringsfaktoren)

Det følger endvidere af Højesterets begrundelse i forbindelse udmålingen af godtgørelsen at: *”Den årlige ejerudgift var 6.813,12 kr. større end oplyst i salgsopstillingen. Herefter, og da der ikke var grundlag for at fravige det anførte udgangspunkt, fastsættes godtgørelsen skønsmæssigt til 65.000 kr.”*

Baggrunden herfor er, at der skal indrømmes, køber en skønsmæssig godtgørelse mellem differencen på den oplyste ejerudgift og den faktiske ejerudgift, men at køber ikke skal indrømmes den fulde difference.

Det følger af forarbejderne til Ejendomsmæglerloven, at: *”Denne godtgørelse skal ikke give køber mulighed for til evig tid at blive boende til den rigtige udgift, men alene kompensere i*

²³⁶ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 46

²³⁷ Ulfbeck: Erstatningsretlige grænseområder I, 3 udg., 2021 s. 101

rimeligt omfang under hensyn til indrettelsesbetragtningen og omdisponeringsmulighederne.

»238

Fortolkningen af forarbejdernes formål blev belyst i UfR 2019.2754 ØLD af 19 maj 2019. Forinden landsretten tog stilling til sagen, havde klagenævnet for ejendomsformidling samt byretten givet køber medhold i godtgørelseskravet. Landsrettens indrømmede ligeledes køber godtgørelse, men under sagens foreliggende omstændigheder i landsretten kom det frem, at køber havde solgt den erhvervede ejendom 2.5 år efter erhvervelsen. Tvisten omhandlede i landsretten om købers godtgørelse skulle nedsættes som følge af salget.

Det følger af landsrettens begrundelse i UfR 2019.2754 ØLD at: ” [...] køber kompenseres i rimeligt omfang under hensyn til indrettelsesbetragtninger og omdisponeringsmuligheder. Hverken ejendomsmæglerloven^[239] eller forarbejderne hertil indeholder en nærmere regulering af den beløbsmæssige fastsættelse af godtgørelsen. Efter retspraksis fastsættes denne med udgangspunkt i differencen mellem den oplyst og den faktiske ejerudgift multipliceret med en kapitaliseringsfaktor på 10, uanset om ejertiden er kortere eller længere end 10 år. Landsretten finder, at A og B's ejertid ikke har været af en så kort varighed, at der er grundlag for at fravige nævnte udgangspunkt. [...] Det bemærkes, at der ikke efter ejendomsmæglerloven gælder et krav om, at forbrugeren – hvis ejertiden viser sig at være kortere end 10 år – skal fralægge sig en forholdsmæssig del af en allerede tildelt godtgørelse. Et sådan krav findes uforeneligt med formålet med ordningen efter Ejendomsmæglerlovens § 47.

Det må med landsretsdommen fortolkes således, at der er en meget streng praksis for, hvilke indretningsmæssige punkter eller om disponeringsmuligheder der kan gøres gældende for at kapitaliseringsfaktoren nedsættes eller at køber skal have forholdsmæssig nedsættelse af godtgørelseskravet som følge af, at ejertiden har vist sig at være kortere end 10 år. Det følger dog modsætningsvis, at kapitaliseringsfaktoren fastsat i UfR 2002. 763 H har været et udgangspunkt jf. begrundelsen: ”Kapitaliseringsfaktoren bør herefter for en ydelse som den foreliggende som udgangspunkt være 10”. At landsretten i begrundelsen anfører at der fast

²³⁸ Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137 som fremsat, s. 46

²³⁹ LFFE*

praksis for, at der uanset beboelsestiden ikke sker nedsættelse af kapitaliseringsfaktoren, synes at være udtryk for, at retspraksis har begrænset adgangen til, at der kan blive anvendt en anden kapitaliseringsfaktor end 10. Landsretten finder dog, at A og B's ejertid *ikke har været af så kort varighed* at der grundlag for at fravige udgangspunktet. Landsrettens dom må således være udtryk for, at man godt kan omdisponere 2.5 år efter anlæggelsen af en sag om godtgørelseskrav, men hvor kort omdisponeringstid der er tilladt, synes der ikke at være retspraksis for, hvorfor spørgsmålet herom må stå åbent.

4. Forkert værdiansættelse efter § 47, 3. pkt.

Hvis ejendomsformidleren har foretaget en forkert værdiansættelse, og forbrugeren i god tro har handlet i tillid til denne, vil forbrugeren have et godtgørelseskrav på forskellen mellem den korrekte og forkerte værdiansættelse.²⁴⁰ Der er tale om en videreførelse af LOFE § 24, stk. 2, 3. pkt.²⁴¹

Videreførelsen fremgår nu af gældende lovs § 47, 3. pkt.:

”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.”

Hvis bestemmelsens ordlyd opdeles, vil det fremgå, at der foreligger adskillige krav før forbrugeren kan rejse et godtgørelseskrav over for mægleren. Der skal først og fremmest være tale om en forbruger, som er inden for anvendelsesområdet af LFFE jf. § 4, stk. 1, nr. 2. Endvidere skal forbrugeren have været i god tro om værdiansættelsen og have handlet i tillid til rigtigheden af denne. Endeligt skal værdiansættelsen afvige væsentligt fra, hvad der anses som en korrekt værdiansættelse.

I de følgende afsnit vil seks punkter blive behandlet for at afklare, belyse og analysere indholdet af § 47, 3. pkt.

²⁴⁰ Träff: Køb og salg af fast ejendom, 2011, 4. udg., s. 150

²⁴¹ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 2015, 1. udg., s. 184

4.1 Forbrugeren

For at anvende LFFE § 47, skal forbrugerbegrebet være opfyldt jf. lovens § 4 stk. 1 nr. 2. Lovens § 4, stk. 1, nr. 2 definerer en forbruger som en person, der handler med henblik på afhændelse af en ejendom, når ejendommen hovedsageligt har været anvendt ikke-erhvervsmæssigt af personen, eller erhvervelse af en ejendom, når ejendommen hovedsageligt er bestemt til ikke-erhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.

På baggrund af bestemmelsens ordlyd kan man foranlediges til at tro, at forbrugers adgang til godtgørelse gælder for både sælger samt køber. Formelt er dette også tilfældet, men i praksis er det hovedsageligt sælger som værdiansættelsen vedrører. Køberen handler efter den skønnede kontantpris og ikke efter ejendomsmæglerens værdiansættelse, bortset fra hvis disse er ens. Den skønnede kontantpris som ejendommen er udbudt til, er ikke nødvendigvis det samme som værdiansættelsen. Værdiansættelsen kender kun ejendomsmægler og sælger til.²⁴² Hvis køberen anskaffer ejendommen til en lavere pris, så kan han ikke kræve godtgørelse, da der blot vil være tale om, at køberen har gjort en god forretning.²⁴³

4.2 God tro

I juridisk henseende er god tro når en part har en tilgivelig uvidenhed om et bestemt forhold. Modsætningen til den gode tro er, hvis en part *burde* have kendt til et bestemt forhold, derefter er vedkommende i ond tro.

Én af betingelserne for at kunne kræve godtgørelse er, at forbrugeren er i god tro. Som udgangspunkt er sælgeren som regel i god tro ved en forkert værdiansættelse, da sælgeren ikke er i stand til at vurdere om værdiansættelsen er korrekt.

Såfremt forbrugeren er i ond tro vil godtgørelse ikke kunne kræves. Ond tro vil eksempelvis foreligge hvis sælger indhenter tilbud fra flere ejendomsmæglere, som værdisætter ejendommen og derefter vælger én værdiansættelse, som afviger væsentligt fra de andre.²⁴⁴ Det må i forlængelse heraf antages at forekomme sjældent, af den grund, at en sælger typisk vil

²⁴² Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 2015, 1. udg., s. 185

²⁴³ Edlund, Omsætning af fast ejendom, 1. udg., 2001, s. 262

²⁴⁴ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 2015, 1. udg., s. 186

sælge til den højeste værdiansættelse ved salg af sin ejendom. Det vil endvidere være i overensstemmelse med det i teorien anførte.

4.3 Handlet i tillid til

En yderligere betingelse for at kunne kræve godtgørelse fra forbrugerens side er, at vedkommende har *handlet i tillid til* korrektheden af værdiansættelsen.

I forarbejderne til LFFE § 47 fremgår følgende:

*”Der skal ligeledes ydes en godtgørelse, hvis forbrugeren i god 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.”*²⁴⁵

Betingelsen synes ikke at skabe problemer i praksis. I størstedelen af tilfældene vil der være *”handlet i tillid til”* den fejlagtige værdiansættelse. Det kan siges, at hvis blot sælgeren har disponeret, vil betingelsen være opfyldt. Når sælgeren indgår formidlingsaftalen, disponerer han i den tro, at værdiansættelsen er rigtig.²⁴⁶

Det antages at de fleste forbrugere, som vil afhænde deres ejendom, stoler på ejendomsmæglerens værdiansættelse, da værdiansættelse af en ejendom generelt er af kompleks karakter og mange faktorer har indvirkning på værdiansættelsen af den faste ejendom, såsom ejendommens beliggenhed, beskaffenhed, markedsprisen, typen af ejendom mm. En dom som belyser dette er UfR 2004.1439Ø.

UfR 2004.1439 Ø omhandlede en mand og hustru som blev separeret. Herefter skete der en bodeling, hvor manden udtog boets faste ejendom. Ejendommen blev vurderet af to ejendomsmæglere til henholdsvis 5.950.000 kr. og 6.250.000 kr., manden og hustruen havde valgt hver deres del. Efterfølgende fik manden solgt ejendommen til 10.000.000 kr. og herefter anlagde hustruen sag an mod ejendomsmæglerne med principal påstand om erstatning og subsidiært om godtgørelse, i medfør af LOFE § 24, stk. 2. Et syn og skøn under selve sagen fastslog ejendommens værdi til at være 7.250.000 kr. Landsretten lagde følgende til grund: *“at H handlede i god tro i tillid til rigtigheden af de sagsøgte værdiansættelser, da hun tiltrådte bodelingsoverenskomsten”*. Endvidere fastslog

²⁴⁵ Folketingstidende 2013-14, Tillæg A, L 137 som fremsat, s. 46

²⁴⁶ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 2015, 1. udg., s. 187

Landsretten at i pågældende tilfælde, var en værdiansættelse af denne type ejendom hæftet med en betydelig usikkerhed, grundet der var tale om en liebhaverbolig.

I ovenstående dom måtte hustruen allerede have disponeret ved at underskrive bodelingsoverenskomsten, og dermed have handlet i tillid til ejendomsmæglerens værdiansættelse.

4.4 Væsentlig afvigelse

Én af betingelserne for at forbrugeren kan rejse et godtgørelseskrav mod ejendomsformidleren er, at der foreligger en *væsentlig afvigelse* ved fejlen af værdiansættelsen.

Der må naturligvis foreligge en bagatelgrænse for, at en værdiansættelse afviger betydeligt fra den korrekte værdiansættelse, til at den kan anses som forkert.²⁴⁷

I bemærkningerne til lovforslaget om lov om formidling af fast ejendom fremgår en uddybelse af væsentlighedskriteriet “*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. Den forskel, som kan forlanges erstattet, fastsættes skønsmæssigt ud fra den nævnte ydergrænse*”.²⁴⁸ Forarbejderne beskriver, at der skal foreligge *et markant værdispring* og en *relevant ydergrænse*, men synes ikke yderligere at uddybe disse to begreber. For at danne en bedre forståelse, af hvad det vil sige at der foreligger “*en væsentlig afvigelse*”, ville disse to begreber søges afklaret.

4.4.1 Den skønsmæssige vurdering

Når den faste ejendom skal vurderes, vil der altid være tale om et skøn, hvad enten det er ejendomsmægleren som værdisætter den faste ejendom, eller en syn- og skønsmænd. Flere faktorer inddrages i værdiansættelsen, såsom ejendommens beliggenhed, størrelse, beskaffenhed osv. Det er også umuligt for ejendomsmægleren at kende alle potentielle købere til ejendommen og dermed også umuligt at fastsætte en 100% korrekt værdiansættelse. Begrundelsen for, at en vis afvigelse skal accepteres er, at en værdiansættelse altid omfatter en

²⁴⁷ *Trüff*: Køb og salg af fast ejendom, 2011, 4. udg., s. 150

²⁴⁸ Folketingstidende 2013-14, Tillæg A, L 137 som fremsat, s. 46

vis grad af usikkerhed da der ikke kan fastslås en præcis markedspris og værdiansættelsen fastlægges skønsmæssigt.²⁴⁹

Efter ikrafttrædelsen af LOFE, har udgangspunktet i praksis været, at forbrugeren har skulle tåle en afvigelse på mindst 10%, når det vedrører almindelige beboelsesejendomme. Dog kan tålemargenen være op til 15% afhængig af boligens størrelse, indretning og andre momenter, som kan besværliggøre ejendomsmæglerens værdiansættelse. Liebhaverejendomme vil som udgangspunkt være vanskeligere for mægleren at vurdere end en almindelig beboelseslejlighed eller villa i et villakvarter, hvor det er væsentlig lettere at sammenligne med de omkringliggende ejendomme.²⁵⁰ Dreyer og Simiab anfører, at på baggrund af praksis, antages en væsentlig forskel mellem den forkerte og rigtige værdiansættelse at skulle udgøre mindst 20% ved liebhaverboliger for at udgøre et markant værdispring.²⁵¹

4.4.2 Et markant værdispring & den relevante ydergrænse

For at konstatere om der foreligger en væsentlig afvigelse i værdiansættelsen skal den relevante ydergrænse fastlægges, ift. skønsmændens vurdering, da bemærkningerne til lovforslag om lov om formidling af fast ejendom beskriver: *“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”*.²⁵² Det skøn som værdiansættelsen er udtryk for, er skønnet foretaget af skønsmanden. Herefter skal ejendomsmæglerens værdiansættelse sammenholdes med ydergrænsen, for at fastslå om der er tale om en væsentlig afvigelse.

Jørgen Nørgaard, tidligere Højesteretsdommer, har i en artikel fra 1993, U.1993B.217, beskrevet de momenter som inddrages i vurderingen af, om der er sket en væsentlig afvigelse af værdiansættelsen. Artiklen tager udgangspunkt i dommen UfR 1993.52 H, som Jørgen Nørgaard selv bistod med behandling af, i Højesteret.

I UfR 1993.52 H besluttede et interessentskab, bestående af fire søskende, at sælge to ejendomme, grundet uenigheder i ejerkredsen og en dårlig økonomi i selskabet. På den ene grund lå en hal, mens den anden var

²⁴⁹ Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 2015, 1. udg., s. 190

²⁵⁰ Ibid., s. 191

²⁵¹ Ibid, s. 192

²⁵² Folketingstidende 2013-14, Tillæg A, L 137 som fremsat, s. 46

ubebygget. Den pågældende ejendomsmægler foretog vurderingsforretning d. 13. september 1988, og vurderede hermed de to ejendomme til 2.350.000 og 361.000 kr. og herefter blev ejendommene sat i kommission med henblik på salg. Ejendommene blev solgt d. 31. oktober 1988 til en sum af 2,3 millioner kr. Den nye køber solgte efterfølgende ejendommene d. 23. april i 1989 til en ny pris, denne gang 3,4 millioner kr. Forud for anlæggelsen af nærværende retssag, blev der begæret syn og skøn. Syn- og skønsmanden vurderede de to ejendomme til en kontantpris på 3,3 millioner kr.

Jørgen Nørgaard beskriver i sin artikel, at *”Vel råder der en vis usikkerhed med hensyn til, hvad en given fast ejendom er værd, men en usikkerhedsmargin så betydelig – både absolut og relativt – som fra 2,3 millioner kr. til 3,3/3,4 millioner kr. kan for fast ejendoms vedkommende kun antages at gælde vedrørende deciderede liebhaverejendomme, hvad en forholdsvis almindelig erhvervs ejendom i industricentret i Greve ikke er”*.²⁵³

Jørgen Nørgaard kommenterer endvidere til dommen, at ved forkerte værdiansættelser skal der fastsættes et bundtal og i den pågældende sag, fastsatte Højesteret dette til 3 mio. kr. Dette bundtal må svare til at være ydergrænsen. Dette efterlader en fejlmargen på ca. 10%, som således stemmer overens med syn- og skønsmandens vurdering. Dette markante værdispring i sagen, er differencen mellem ejendomsmæglerens værdiansættelse og den relevante ydergrænse, dvs. 700.000 kr. Højesteret fastsatte tabet skønsmæssigt, til at være 500.000 kr. Udover dette, skulle ejendomsmægleren også betale sit salær tilbage på 84.000 kr.

Selvom dommen er relativt gammel og den ikke vedrører et forbrugerforhold, er den stadig relevant den dag i dag, da det er den eneste foreliggende dom, hvor det ses, hvorledes Højesteret forholder sig til spørgsmålet om ejendomsmæglerens fejlagtige værdiansættelse. Endvidere skal det nævnes, at få uger efter Højesterets afgørelse af dommen, udgav Industriministeriet udvalg Betænkning 1241/1992 vedrørende Lov om omsætning af fast ejendom, hvor godtgørelsesbestemmelsen, som nu fremgår af LFFE 47, (tidligere LOFE § 24, stk. 2) for første gang blev nævnt og den relevante ydergrænse var beskrevet.

²⁵³ Nørgaard, U.1993B.217: Højesterets dom af 18. november 1992

4.5 Godtgørelseskravet

Det fremgår af forarbejderne, at:

*“Udtrykket »godtgørelse« er valgt frem for »erstatning« for at markere, at forbrugerens krav udløses uden hensyn til, om der er lidt et sådant tab, som ud fra et culpasyndspunkt ville kunne forlanges erstattet”.*²⁵⁴

Af ovenstående kan udledes, at forbrugeren ikke skal have lidt et tab, som er en betingelse for at opnå erstatning. Forbrugeren skal have oplevet en skuffet forventning med henblik på enten at have fået mindre for ejendommen end denne forventede, eller at ejendommen har haft en for høj værdiansættelse, og dermed haft en højere udbudspris, som oftest resulterer i en længere liggetid på markedet, som kan give forbrugeren øgede omkostninger.

Det er ikke muligt for sælgeren både at opnå erstatning for tabet og modtage godtgørelse for den skuffede forventning på samme tid, da sælgeren i dette tilfælde overkompenseres.²⁵⁵

Godtgørelsen fastgøres ud fra en skønsmæssig vurdering, men fastsættelsen af denne er ikke beskrevet i lovens forarbejder udover det faktum at den skal fastsættes skønsmæssigt på baggrund af forskellen mellem mæglerens værdiansættelse og ydergrænsen.²⁵⁶

Efter lovens § 47, 3. pkt. har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse, af forskellen mellem den fejlagtige og den korrekte værdiansættelse, hvis forbrugeren opfylder de øvrige betingelser i bestemmelsen.

I det tilfælde at ejendomsmægleren værdiansætter ejendommen for lavt, vil den formentlig blive solgt til en lavere pris, end hvad den objektivt er værd. Set i et erstatningsretligt øjemed, vil dette påføre sælgeren et let beviseligt tab, som vedkommende kan få erstattet, såfremt de almindelige erstatningsbetingelser er opfyldt. Sælgeren af ejendommen vil i pågældende situation få godtgørelse for differencen mellem ejendomsmæglerens værdiansættelse og bundtallet, jf. ovennævnte dom UfR 1993.52 H.

²⁵⁴ Folketingstidende 2013-14, Tillæg A, L 137 som fremsat, s. 46

²⁵⁵ *Halling-Overgaard og Mehl*: Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, 1. udg., 2005, s. 88

²⁵⁶ *Dreyer og Simiab*: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 2015, 1. udg., s. 193

Hvis værdiansættelsen af ejendommen har været for høj, er det muligt for sælger at kræve godtgørelse grundet den øgede liggetid.²⁵⁷ Som regel vil den øgede liggetid resultere i at udbudsprisen på ejendommen nedsættes af den enkelte grund, at den herefter kan være lettere at afsætte. Sælgeren kan dog ikke kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler som følge af at have en forventning om en højere salgspris, da dette udmønter sig i, at sælgeren blot har en skuffet forventning, men ikke nødvendigvis har lidt et tab.

5. Sammenfatning af kapitel 3

Det kan konstateres at der ikke er sket en videreførelse af lov om omsætnings § 24, stk. 1, hvilket betyder at forbrugerens mulighed for erstatning mod ejendomsmæglerens fejl og forsømmelser er ændret. Forbrugeren har stadig adgang til at søge sit tab erstattet efter dansk rets almindelige erstatningsregler. Selvom bestemmelsen kan virke misvisende da den i loven kaldes “erstatningsansvar”, angår bestemmelsen, siden ikrafttrædelsen 2015 af lov om formidling af fast ejendom m. v., forbrugerens mulighed for *skuffet forventning* for ejendomsmægler fejlagtige beregnet salgsprovenu, ejerudgift eller værdiansættelse. Forbrugeren (sælger) vil kunne få godtgjort sin skuffet forventning over for ejendomsmæglerens forkert beregnede provenu af salget, når denne har været til skade for forbrugeren, og oftest vil dette være tilfældet. Dog har ejendomsmægleren mulighed for at rette sin fejl før salget er endeligt, jf. praksis. Ved et revideret salgsbudget afgivet til sælger, inden købsaftalen underskrives, har mægleren rettet den fejl, som ellers vil berettige et godtgørelseskrav imod ham. Det forudsættes endvidere at før sælger vil være berettiget til godtgørelse efter lovens bestemmelse, skal der foreligge et beregnet provenu af mægler, dette fremgår yderligere af praksis. Forbrugerens mulighed for godtgørelse er betinget af at denne har udvist god tro i tillid til mæglerens beregninger. Af praksis fremgår flere forskellige scenarier, hvor sælger ikke har udvist god tro og derfor ikke har været berettiget til godtgørelse. En forkert beregning af salgsprovenuet skal anses til skade for sælger, ellers vil ejendomsmægler ikke kunne blive pålagt at betale godtgørelse.

²⁵⁷ Ibid, s. 187

Ejerudgiften som er beregnet for lavt, vil i praksis konstituerer, at ejerudgiften vil være beregnet til skade for forbrugeren. Praksis konstituerer endvidere at såfremt ejendomsmægleren retter fejlene inden endelig handel vil beregningen ikke være til skade for forbrugeren, hvorfor køberen vil fortabe kravet på godtgørelse. Såfremt køber ikke træde tilbage fra handlen som følge af ukorrekt oplyst ejerudgift, vil et efterfølgende krav efter dansk rets almindelige regler om forkert beregnet ejerudgift ikke kunne gennemføres, da der ikke er *lidt* et tab i erstatningsretlig forstand. Der skelnes i praksis (skarpt) mellem ejerudgifter og forbrugsafhængige udgifter ved beregning af ejerudgiften, og en forveksling vil føre til et godtgørelsesansvar. Køberen er i god tro frem til tidspunktet efter endelig handel, idet praksis viser at køber kan bringes i ond tro, hvis "oprettende" oplysninger fremkommer inden endelig handel i medfør af praksis. En køber er dog i medfør af praksis i ond tro, hvis ejerudgiften er sat til 0 kr. Godtgørelses beregningen stiller køber økonomisk for en 10-årig periode, idet der anvendes en kapitaliseringsfaktor på 10, praksis fastholder dette synspunkt uanset hensyntagen til at forbrugeren fraflytter ejendommen 2.5 år efter handlens indgåelse.

Vedrørende godtgørelse for en fejlagtig værdiansættelse, kan siges at før forbrugeren er berettiget til godtgørelse, skal vedkommende være i god tro, dette er forbrugeren som udgangspunkt. Forbrugeren skal endvidere have handlet i tillid til den af mægleren oplyste værdiansættelse. Med afsæt i UfR 2004.1439 Ø sker dette ved aftalens indgåelse, uanset om der er tale om en bodeling eller en formidlingsaftale, med en dertilhørende værdiansættelse. Endvidere kan nævnes, at udmålingen fastsættes skønsmæssigt, så sælgeren af den faste ejendom kan få godtgørelse for den forskel, som består mellem ejendomsmæglerens værdiansættelse og det bundtal som domstolen fastsætter for den pågældende ejendom. Endvidere kan konstateres at fejlmarginen ved almindelige beboelsesejendomme varierer fra 10-15%, mens liebhaverboliger, som generelt er af en særpræget karakter, har en højere margin for fejl angiveligt omkring 20%, da disse er betydeligt sværere at vurdere.

Kapitel 4 - Konklusion

Dette kandidatspeciale har haft til formål at undersøge forbrugerens krav for henholdsvis erstatning og godtgørelse for skuffede forventninger grundet ejendomsmæglerens fejl og forsømmelser af de forpligtelser, som han har over for forbrugeren ved salg af den faste ejendom.

Det har været nødvendigt for at fastslå om forbrugeren kan rette krav for erstatning, hvilket ansvarsgrundlag ejendomsmægleren er underlagt. Det kan konkluderes at ejendomsmægleren er underlagt professionsansvarets differentierede culpabedømmelse. Der har i denne forbindelse været holdepunkter for at antage, at professionsansvarets culpabedømmelse ikke er udtryk for et skærpet ansvar, på trods af, at ejendomsmæglerens adfærd er underlagt en særlig objektivitet og skønmæssig vurdering. Kvalitetsnormerne der understøtter forståelsen af god ejendomsmægleriskik kan konkluderes at blive tillagt vægt ved klagenævnets vurdering af, om undersøgelsespligten er blevet overholdt. Den videre undersøgelse af ejendomsmægleransvaret har med afsæt i praksis medført en formodning om, at god ejendomsmægleriskik efter LFFE § 24 kan føre til selvstændigt ansvar når oplysnings- og undersøgelsespligten ikke i sig selv kan føre til et ansvar.

Det kan på baggrund af praksis og inddragelse af forarbejderne konkluderes at oplysningspligten indeholder en nedre bagatelgrænse for oplysninger af såkaldt *væsentlig betydning*, dette indebærer at ejendomsmægleren i visse henseender ikke er forpligtet til at oplysninger, dog beror dette på en skønmæssig vurdering ud fra den pågældende type ejendom. Endvidere har oplysningspligten en tæt tilknytning til undersøgelsespligten. Det kan på baggrund af praksis udledes at, der påhviler her ejendomsmægleren en pligt til at undersøge når der er uoverensstemmelse mellem ejendommens dokumenter, og at denne pligt endvidere udstrækkes til at gælde, hvor oplysningerne om ejendommen er i øjensynlig uoverensstemmelse med ejendommens faktiske forhold. Angående rådgivningspligten kan det konkluderes at hvis mægleren tilbageholder én af de nævnte informationer i medfør af LFFE § 45, kan han blive erstatningsansvarlig over for køber. Endvidere kan han risikere en vederlagsreduktion, ved både at repræsentere køber og sælger i samme handel, da dette er en overtrædelse af dobbeltrepræsentation forbuddet.

Det kan konkluderes, at såfremt der er lidt et tab i forbindelse med brud på en god skik regel, oplysning-, undersøgelses-, og rådgivning pligten kan forbrugeren rette krav om erstatning mod ejendomsmæglere. Det kan endvidere konkluderes i forbindelse hermed, at forbrugeren ikke har krav på erstatning, såfremt ejendomsmægleren korrigerer og berigtiger urigtige oplysninger inden endelig handel foreligger.

Yderligere kan det konkluderes, at ejendomsmægleren kan på objektivt grundlag gøres ansvarlig for forkerte beregning af salgsprovenu og ejerudgift samt for fejlagtig værdiansættelse. Forbrugeren behøves ikke at have lidt et tab, for at blive kompenseret i henhold til LFFE § 47, men skal blot have oplevet en skuffet forventning.

Det konkluderes, at sælgeren har krav på godtgørelse når mægleren har foretaget forkert beregning af provenu. Dette er da betinget af om den forkerte beregning er til skade for forbrugeren, og om vedkommende har været i god tro. Gennem praksis kan det belyses hvornår sælger er i god tro, bl.a. ved situationen hvor mægler retter sin fejl og udleverer et revideret salgsbudget, vil sælger næppe være i god tro. Fejlen vil blive godtgjort efter forskellen på den forkerte og rigtige beregning. Det er en forudsætning at ejendomsmægleren har foretaget provenuberegning i første omgang, idet der ikke kan være fejl ved ikke-beregnete provenu.

Det kan desuden konstateres at sælger kan rette krav for forkert beregnet ejerudgift, efter dansk rets almindelige erstatningsregler, når beregningen er for høj og dette har ført til forlængelse af ejendommens liggetid. Det kan yderligere konkluderes, at det er køber som kan kræve godtgørelse for for skuffede forventninger i forbindelse med en fejlagtig ejerudgifter beregning. Det kan endvidere konstateres at der i praksis skelnes mellem anvendelsesudgifter og ejerudgifter. Hvis forbrugeren er i god tro i forbindelse med ejerudgiften beregningen er praksis for, at der tilkendes en godtgørelse ved anvendelse af kapitaliseringsfaktor 10. Forbrugeren vil dog fortabe sit krav på godtgørelse når ejendomsmægleren inden endelige handel korrigerer og berigtiger ejerudgiften, da forbrugeren således ikke vil have lidt en skuffet forventning

Når ejendomsmægleren værdiansætter den faste ejendom, er det et konkret skøn, men skønnet må ikke afvige mere end 10% ved almindelige beboelseshuse og 20% ved liebhaverboliger.

Ved udmålingen af godtgørelsen, modtager forbrugeren den difference som er mellem bundtallet og ejendomsmæglerens værdiansættelse. Domstolene fastsætter bundtallet ud fra skønsmandens vurdering af ejendommen. Det kan konkluderes, at hvis der foreligger et markant værdispring fra bundtallet og til mæglerens vurdering, så vil forbrugeren være berettiget til godtgørelse, såfremt de øvrige betingelser er opfyldt i bestemmelsen. Det kan konkluderes at der kan rettes et krav fra sælger mod ejendomsmægler efter dansk erstatningsrets almindelige regler, hvis ejendommen er værdisat for lavt, og sælger dermed lider et tab. Såfremt ejendommen er værdiansat for højt, kan sælger ikke kræve erstatning, men godtgørelse, for de omkostninger som han har haft grundet den øgede liggetid.

Kilde- og litteraturliste

Love og bekendtgørelser m. v.

Grundloven, Danmarks Riges Grundlov, Lov nr. 169 af 5. juni 1953

Ejendomsformidlingsloven, Lov om formidling fast ejendom m. v. nr. 526 af 28. maj 2014

Ejendomsomsætningsloven, Lov om omsætning af fast ejendom nr. 453 af 30. juni 1993 (med senere ændringer)

Forbrugerbeskyttelsesloven, Lov nr. 1123 af 22 september 2015 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Markedsføringsloven, Lov nr. 426 af 3. maj 2017 om markedsføring

Købeloven, Bekendtgørelse af lov om køb nr. 140 af 17. februar 2014

Mindstedækningsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 13 af 12. januar 2012 om dækningsomfanget for ejerskifteforsikringer i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m. v.

Formidlingsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m. v. ved salg af fast ejendom

Bekendtgørelse nr. 1073 af 02. november 2006 af lov om omsætning af fast ejendom

Lovbekendtgørelse nr. 510 af 24. februar 2021 om formidling af fast ejendom m. v.

Forarbejder

Folketingstidende 2013-14, tillæg A, L 137, Lovforslag som fremsat (Forslag til Lov om formidling af fast ejendom m.v. af 26. februar 2014)

Folketingstidende 2013-14, tillæg B, L 137, Betænkning over Forslag til lov om formidling af fast ejendom m.v. af 8. maj 2014

Folketingstidende 1992-93, tillæg A, L 225, Lovforslag som fremsat (Forslag til Lov om omsætning af fast ejendom, fremsat, den 17. marts 1993)

Folketingstidende 1992-93, tillæg B, L 225, Betænkning over Forslag til lov om omsætning af fast ejendom

Folketingstidende 1992-93, tillæg C, L 225, Lovforslag som vedtaget (Forslag til Lov om omsætning af fast ejendom, vedtaget den 25. juni 1993)

Betænkning nr. 1231, En statusoversigt og et problemkatalog: Delbetænkning afgivet af Industriministeriets udvalg vedrørende omsætning af fast ejendom af 1992 (Betænkning 1231/1992)

Betænkning nr. 1241, Betænkning afgivet af Industriministeriets udvalgt vedrørende omsætning af fast ejendom af 1992 (Betænkning 1241/1992)

Retsafgørelser

Ugeskrift for retsvæsen (UfR)

- UfR 2019.2754 ØLD
- UfR 2014.3178 H
- UfR 2012.3048 H
- UfR 2008.598 VLD
- UfR 2007.2280 H
- UfR 2002.763 H
- UfR 1997.488 V
- UfR 1989.110 H
- UfR 1978.177 H

Forsikrings- og Erstatningsretlige Domssamling (FED)

- FED 2015.116 V
- FED 1999.650 V
- FED 1999.228 ØLD

Nævnsafgørelser

Klagenævnet for ejendomsformidling (Ejendomsmæglernævnet)(KFE)

- KFE 2020-0130
- KFE 2020-0101
- KFE 2020-0127
- KFE 2020-0024
- KFE 2019-0220
- KFE 2019-0217
- KFE 2019-0213
- KFE 2019-0194
- KFE 2019-0185
- KFE 2019-0167
- KFE 2019-0126
- KFE 2019-0097
- KFE 2019-0095
- KFE 2019-0148
- KFE 2019-0145
- KFE 2019-0053
- KFE 2019-0011
- KFE 2018-0154
- KFE 2018-0142
- KFE 2018-0135
- KFE 2018-0038
- KFE 2018-0013
- KFE 2017-0114
- KFE 2016-0204
- KFE 2016-0170

- KFE 2016-0004
- KFE 2013-0092
- KFE 2010-0082
- KFE 2009-027
- KFE 1994-0340
- KFE 1990-0303

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere (DFE)

- DFE 103-2009

Bøger

Evald, Jens, At tænke juridisk, 4. udgave, 1. oplag, Nyt Juridisk Forlag, 2019

(*Evald*: At tænke juridisk, 5. udg., 2019)

Munk-Hansen, Carsten, “Retsvidenskabsteori”, 1. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2014

(*Munk-Hansen*: Retsvidenskabsteori, 1. udg., 2014)

Gomard, Bernhard, Moderne erstatningsret, 1. udgave, 1 oplag, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2002.

(Gomard: Moderne erstatningsret, 1 udgave, 2002)

Halling-Overgaard, Søren & Mehl, Rasmus, Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, 1. udgave, 1. oplag, Jurist Økonomforbundets Forlag, 2005

(*Halling-Overgaard & Mehl*: Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar, 1. udg., 2005)

Ulfbeck, Vibe, Erstatningsretlige grænseområder - Professionsansvar, produktansvar og offentlige myndigheders erstatningsansvar, 3. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2021

(*Ulfbæk*: Erstatningsretlige grænseområder, 3. udg., 2021)

Samuelsson, Morten og Søgaard, Kjeld, Rådgiveransvaret - erstatningsansvar og forsikring for professionelle rådgivere, 1. udgave, 1. oplag, Forsikringshøjskolens Forlag, 1993

(Samuelsson og Søgaard : Rådgiveransvaret, 1. udg., 1993)

Samuelsson, Morten, Ejendomsmægleransvar, 1. udgave, 1. oplag, Erhvervsforlaget, 1990

(Samuelsson: Ejendomsmægleransvar, 1. udg., 1990)

Eyben, Bo Von og Isager, Helle, Lærebog i erstatningsret, 9. udgave, 1. oplag, jurist- og økonomforbundets forlag, 2019

(Eyben og Isager: Lærebog i erstatningsret, 9. udg., 2019)

Mille, Mette, Jørgensen, Bondo og Rasmussen, Ørnstrup Kim, Kompendium til Omsætning af fast ejendom, 2. udgave, 2. oplag, Forlaget SB, 2006

(Mille m.fl.: Kompendium til omsætning af fast ejendom, 2. udg., 2010)

Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom I - Overdragelsen, 2. udgave, 2. oplag, Jurist og Økonomforbundets Forlag, 2015

(Munk-Hansen: Fast ejendom I - overdragelsen, 2. udg., 2015)

Munk-Hansen, Carsten, Fast ejendom II - Bolighandlen, 1. udgave, 1. oplag, Jurist og Økonomforbundets Forlag, 2016,

(Munk-Hansen: Fast ejendom II - Bolighandlen, 1. udg., 2016)

Kristoffersen, Sonny, Ejendomsmæglere og ejendomsvirksomhed - I et juridisk perspektiv i forhold til lov om formidling af fast ejendom, 1. udgave, 1. oplag, Hans Reitzels Forlag, 2018

(Kristoffersen: Ejendomsmæglere og ejendomsvirksomhed, 1. udg., 2018)

Dreyer, Kristian og Simiab, Ali, Ejendomsmæglerloven med kommentar, 1. udgave, 1. oplag, Karnov Group Denmark A/S, 2015

(Dreyer og Simiab: Ejendomsmæglerloven, 1. udg., 2015)

Stolt, Marianne Kjær, Lov om omsætning af fast ejendom med kommentar: incl. Ejendomsomsætningsbekendtgørelsen, 1. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomforbundet, 2001
(*Stolt*: Lov om omsætning af fast ejendom med kommentar, 1. udg., 2001)

Edlund, Hans Henrik, Omsætning af fast ejendom, 1. udgave, 1. oplag, Forlaget Thomsom A/S, 2001
(*Edlund*: Omsætning af fast ejendom, 1. udg., 2001)

Träff, Finn, Køb og salg af fast ejendom, 4. udgave, 1. oplag, Karnov Group A/S, 2011
(*Träff*: Køb og salg af fast ejendom, 4. udg., 2011)

Andersen, Mads bryde, og Lookofsky, Joseph, Lærebog i obligationsret I - ydelsen beføjelser, 4. udgave, 2. oplag, Karnov Group A/S, 2016.
(*Andersen og Lookofsky*: Lærebog i obligationsret I, 4 udg., 2016)

Afhandling

Sørensen, Marie Jull, God skik for juridisk rådgivning - en retlig standard, 1. udgave, 1. oplag, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2011
(*Sørensen*: God skik for juridisk rådgivning, 1 udg., 2011)

Retsartikler

Andersen, Mads Bryde, Kristian Dreyer, Ali Simiab: Ejendomsmæglerloven med kommentar, U 2015B.437/1
(*Andersen, U.2015B.437/1: Kristian Dreyer, Ali Simiab*: Ejendomsmæglerloven med kommentar)

Nørgaard, Jørgen, Højesterets dom af 18. november 1992, U 1993B.217
(*Nørgaard, U.1993B.217*: Højesterets dom af 18. november 1992)

Bønning, Sten, God skik-regler- hvem bestemmer indholdet? af 1. januar 2004, U.2004B.1
(*Bønning, U.2004B.1*: God skik-regler- hvem bestemmer indholdet?, 2004)

Andet materiale

Aalborg Universitet, Juridisk Instituts retningslinjer for gruppearbejde, gældende fra den 01. november 2018, revideret den 27. april 2021 :

https://www.moodle.aau.dk/pluginfile.php/1443325/mod_resource/content/10/Juridisk%20Instituts%20retningslinjer%20for%20bachelorprojekter%20og%20kandidatspecialer%20g%C3%A6ldende%20fra%2027.04.2021.pdf

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

- https://w2l.dk/file/668492/Analyse_ejendomsmaegleromraadet_2013.pdf

Erhvervs- og vækstministeriet, Erhvervs-, vækst- og eksportudvalget 2013-14, Høringsnotat ad L 137 Forslag til Lov om formidling af fast ejendom mv. (Ejendomsrådgiverloven)

- <https://www.ft.dk/samling/20131/lovforslag/L137/bilag/1/1339560.pdf>

Weblinks

Dansk Ejendomsrådgiverforening, Generelle normer om etisk adfærd (kvalitetsnormer for salg af ejerboliger), 2019:

<https://www.de.dk/boligkob-salg/mde-din-tryghed-i-bolighandlen/etiske-normer/>

Nævnenes Hus, Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere, Om nævnet:

<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/disciplinaernaevnet-for-ejendomsmaeglere/om-naevnet/>

Klagenævnet for Ejendomsformidling, Forside

<https://www.ejendomsmaeglernaevnet.dk/>

Klagenævnet for Ejendomsformidling, Om os:

<https://www.ejendomsmaeglernaevnet.dk/om-naevnet/om-os/>

Boligejer, Klage over ejendomsrådgiver, den 31. marts 2021, boligejer.dk:

<https://boligejer.dk/klage-over-ejendomsmaegler>

Boligejer, Salgsopstilling, den 19. marts 2021, boligejer.dk:

<https://boligejer.dk/salgsopstilling>

Boligejer, Rådgivning fra ejendomsmægler, den 19. marts 2021, boligejer.dk:

<https://boligejer.dk/raadgivning-fra-ejendomsmaegler#:~:text=Ejendoms%C3%A6gleren%20kan%20hj%C3%A6lpe%20dig%20gennem,dog%20ikke%20i%20samme%20handel.>

Dengsøe, Povl, Hussælgerne må skære kraftigt i priserne, mandag d. 09. maj 2016, berlingske.dk:

<https://www.berlingske.dk/privatoekonomi/hussaelgerne-maa-skaere-kraftigt-i-priserne>

Bendsen, Stine, Salgsopstilling, den 11. marts 2020, nemadvokat.dk

<https://www.nemadvokat.dk/blog/bolighandel/hvad-er-en-salgsopstilling/>

Focus Advokat, Ny Ejendomsmægler pr. 1.1.2015, den 20. august, 2014, focus-advokater.dk:

<https://www.focus-advokater.dk/nyheder/ny-ejendomsmaeglerlov-pr-112015#:~:text=Ejendoms%C3%A6gleren%20skal%20stadig%20oplyse%20k%C3%B8ber,r%C3%A5dgivning%20hos%20en%20uvildig%20part.&text=En%20anden%20v%C3%A6sentlig%20%C3%A6ndring%20vedr%C3%B8rer,man%20modtager%20som%20potentiel%20k%C3%B8ber.>

BoligAssistancen, Salg af bolig via ejendomsformidler/ejendomsmægler, boligassistancen.dk:

<https://boligassistancen.dk/boligsalg/salg-via-maegler/#:~:text=Ejendomsformidlerens%20opgave%20er%20f%C3%B8rst%20og,ejendomsformidleren%20er%20blevet%20enige%20om>

Deadline - Politisk magasin, Ejendomsmæglerloven har ændre landskabet for bolighandel, 2017, deadline.dk:

<https://deadline.dk/ejendomsmaeglerloven-har-aendret-landskabet-for-bolighandel/>

Bilagsamling

Bilag 1: Klagenævnet af Ejendomsformidling - vedtægter - § 6 - afvisning af klagesager

Uploades separat

Bilag 2: Procesafsnit

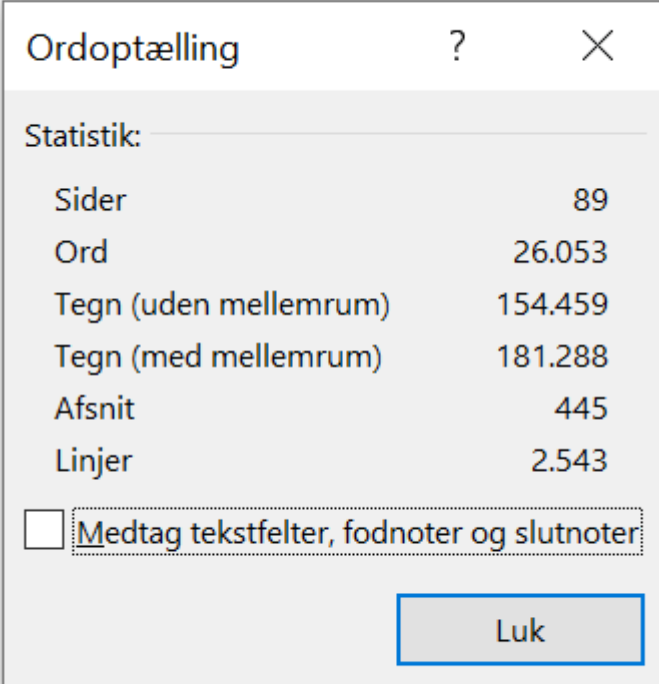
Uploades separat

Bilag 3: Samarbejdsaftale

Uploades separat

Bilag 4: Skærmpoint af antal anslag

Dokumentation for antal anslag overholdes:



Ordoptælling	
Statistik:	
Sider	89
Ord	26.053
Tegn (uden mellemrum)	154.459
Tegn (med mellemrum)	181.288
Afsnit	445
Linjer	2.543
<input type="checkbox"/>	Medtag tekstfelter, fodnoter og slutnoter
Luk	