

KANDIDATSPECIALE 2023
JURIDISK INSTITUT



AALBORG UNIVERSITET

Ejendomsmægleres erstatningsansvar

The real estate agents' liability in damages

Mika Glud Guldbæk – studienummer 20183155

Vejleder – Carsten Munk Hansen

Titelblad

Titel	Ejendomsmægleres erstatningsansvar
Engelsk titel	The real estate agents' liability in damages
Uddannelse	Jura, Aalborg Universitet
Modulbeskrivelse	Kandidatspeciale
Fagområde	Fast ejendom
Vejleder	Carsten Munk Hansen
Udarbejdet af	Mika Glud Guldbæk – studienummer 20183155
Afleveringsdato	17. maj 2023
Antal anslag	142.792

0. ABSTRACT	0
1. SPECIALETS RAMMER	1
1.1 EMNEPRÆSENTATION	1
1.2 PROBLEMFOMULERING	2
1.3 AFGRÆNSNING	2
1.4 METODE OG KILDER.....	3
1.4.1 Metode	3
1.4.2 Kilder.....	3
1.5. ANVENDTE FORKORTELSER.....	5
2. GÆLDENDE RET / DE LEGE LATA.....	6
2.1. ERSTATNINGSRETEN.....	6
2.1.1 Tab.....	7
2.1.2 Ansvarsgrundlag.....	8
2.1.3 Årsagsforbindelse.....	9
2.1.4 Adækvans.....	10
2.1.5 Professionsansvaret.....	12
2.2 LOV OM FORMIDLING AF FAST EJENDOM.....	15
2.2.1 Ansvarlig ejendomsmægler.....	16
2.2.2 Formidlingsaftalen	17
3. PLIGTER EFTER LOVGIVNINGEN.....	19
3.1 EJENDOMSMÆGLERES PLIGT TIL AT IAGTTAGE GOD EJENDOMSMÆGLERSKIK	19
3.1.1 Lovens regulering af god ejendomsmæglerskik.....	20
3.1.1.2 Sælgers interesser	23
3.1.2 God markedsføringskik.....	24
3.1.3 I hvilket omfang skal ejendomsmæglere iagttage god skik.....	26
3.1.4 I hvilket omfang kan ejendomsmæglere ifalde erstatningsansvar for tilsidesættelse af god skik	29
3.2 EJENDOMSMÆGLERES PLIGT TIL AT VIDEREGIVE OPLYSNINGER	31
3.2.1 Pligtens omfang	31
3.2.1.1 I hvilket omfang skal ejendomsmæglere videregive væsentlige oplysninger til køber.....	33
3.2.1.2 I hvilket omfang skal ejendomsmæglere indhente oplysninger fra offentlige registre	35
3.2.1.3 I hvilket omfang skal ejendomsmæglere indhente oplysninger fra sælger.....	40
3.2.1 Sammenfattende om erstatningsansvar ved forsømmelse af oplysningspligten.....	43
3.3 EJENDOMSMÆGLERES PLIGT TIL AT FORETAGE UNDERSØGELSER.....	46
3.3.1 Pligtens omfang.....	46
3.3.1.2 I hvilket omfang var ejendomsmæglere pålagt en undersøgelsespligt før lovmæssig regulering.....	49
3.3.1.3 I hvilket omfang skal ejendomsmæglere undersøge ejendommens arealer.....	51
3.3.1.4 I hvilket omfang skal ejendomsmæglere undersøge rigtigheden af sælgers oplysninger	53

3.3.2. <i>Sammenfattende om erstatningsansvar ved forsømmelse af undersøgelsespligten</i>	55
4. ERSTATNINGSANSVAR	57
4.1 I HVILKET OMFANG ER EJENDOMSMÆGLERES ERSTATNINGSANSVAR REGULERET I LOVGIVNINGEN	57
4.2 I HVILKET OMFANG HAR FORBRUGERES EGEN SKYLD INDFLYDELSE PÅ ERSTATNINGSANSVARET	60
4.3 I HVILKET OMFANG HAR KØBERS TRO INDFLYDELSE PÅ ERSTATNINGSANSVARET.....	61
5. KONKLUSION	64
6. LITTERATURLISTE	67
6.1 LITTERATUR.....	67
6.2 LOVE, BEKENDTGØRELSER OG FORARBEJDER	68
6.3 ANDRE KILDER	69
6.4 RETSPRAKSIS.....	69
6.5 PRAKSIS FRA KLAGENÆVNET FOR EJENDOMSFORMIDLING.....	70
7. BILAGSLISTE	72

0. Abstract

The purpose of this master thesis is to examine and clarify to what extent real estate agents are liable for damages regarding their professional work with property trading. The main focus will be the obligations regulated in the listing agreement between the consumer and the real estate agent, the obligation to comply with good real estate practice, duty of disclosure and duty to investigate certain circumstances.

The liability for damages was directly apparent in the wording of the past legislation, but is no longer present in the current law. However the legal status remains the same. The Danish unwritten law of obligations contains the rules on compensation. In order for the real estate agent to become liable for neglect of obligations, the four conditions to establish liability for damages must be fulfilled. Liability for damages due to breach of the listing agreement is only to a very small extent subject to dispute.

Regarding the obligation to comply with good real estate practice, the real estate agent has failed to do so if the real estate agent does not act in accordance with the other obligations imposed by the law. Whereas it is not certain that the requirements for good real estate practice are met, if the real estate agent has fulfilled the remaining obligations stated in the law. It is possible that the real estate agent can be liable for damages, if the real estate agent acts contrary to good practice. However caselaw shows that it is very rarely that compensation is given due to actions disregarding good real estate practice.

The extent of the real estate agents' duty of disclosure vary depending on the property and the assignment. Overall the real estate agent are obligated to provide all relevant information to both the seller and the buyer of the property. The requirements of the obligations are met, whether the information provided is accurate or not, if there has not been any reason to investigate the matter in question further. Liability for damages due to neglect of only the duty of disclose is not common, however is it possible that the real estate agent will become liable, if the consumer can prove that a loss have been suffered.

The real estate agents' duty of investigation is to a greater extent subject to dispute. It is on the basis of the real estate agents' expertise and knowledge expected that the real estate agent will know when further investigation is needed. Due to somewhat higher expectations, the requirements to fulfill this obligation are rarely met by the real estate agent. This results in several cases in which the real estate agent is found to be liable for damages because the duty to investigate has been neglected. This also concludes that liability for damages is most often established due to neglects of the duty to investigate.

1. Specialets rammer

1.1 Emnepræsentation

Køb og salg af fast ejendom udgør en væsentlig retlig disposition for privat personer, idet der sker en ændring i forbrugerens ejendomsret i form af køb og salg af en rettighed til en betydelig økonomisk værdi. En ejendomshandel er kompleks i et sådant omfang, at en forbruger vil have svært ved at varetage den selv, hvorfor der samtidig fra samfundsmæssig side er et behov for at regulere forholdene vedrørende handel med fast ejendom.¹ En ejendomsmægler er i særdeleshed en vigtig aktør i en ejendomshandlen, idet denne kan bistå, rådgive, undersøge og formidle for og på vegne af en forbruger og derigennem have betydning for ejendomshandlers gennemførelse.

Siden 1993 har omsætning af fast ejendom, senere formidling af fast ejendom, specifikt været reguleret ved lov. Nuværende gældende lov om formidling af fast ejendom (*herefter EFL*) regulerer pligter, som ejendomsmægleren skal iagttage ved udførelse af et formidlingsopdrag for en forbruger. Til fremhævning skal ejendomsmægleren iagttage god ejendomsmægleretik efter lovens § 24. Derudover er ejendomsmægleren pålagt en oplysningspligt efter § 25 og en undersøgelsesforpligtelse efter § 46. Bag en sådan regulering findes et hensyn til at beskytte forbrugeren, samt at denne kan have tillid til, at ejendomsmæglere udfører sit erhverv en forsvarlig måde.

Det kan opstå tvister i alle retsforhold, og handel med fast ejendom er ikke en undtagelse. I ejendomshandlen, hvor en forbruger har antaget en ejendomsmægleren, angår tvisten ofte, hvorvidt det pågældende forhold kan tillægges ejendomsmæglerens som pligtforsømmelse. Med fokus på kravet om at iagttage god ejendomsmægleretik, oplysningspligten og undersøgelsespligten, er det relevant at undersøge pligternes omfang for at belyse, hvordan og hvornår en ejendomsmægler har iagttaget sine pligter tilstrækkeligt. Såfremt en ejendomsmægler ikke udfører sit erhverv i overensstemmelse med lovgivningen eller parternes aftale, er det nødvendigt, at forbrugere har mulighed for at påberåbe sig ejendomsmæglerens manglende pligtbefølgelse, og at ejendomsmægleren sanktioneres som følge heraf.

Imens flere sanktionsformer herunder vederlagsreduktion og bøde, er reguleret i EFL, er muligheden for tilkendelse af erstatning ikke længere indskrevet den gældende lovgivning. I tidligere lov om

¹ KBET 1992 nr. 1241 *Lov om omsætning af fast ejendom – betænkning afgivet af Industriministeriets udvalg.*

omsætning af fast ejendom (*herefter OFL*) var erstatning direkte reguleret i lovens § 24, stk. 1. Det er derfor relevant at undersøge, hvornår og på hvilken baggrund en ejendomsmægler kan ifalde et erstatningsansvar. Og yderligere hvordan erstatningsansvaret overordnet har været statueret i tvister vedrørende ejendomsmægleres ansvar gennem tiden.

1.2 Problemformulering

Dette kandidatspeciale har til formål at undersøge retstilstanden for følgende problemformulering:

I hvilket omfang kan en ejendomsmægler ifalde et erstatningsansvar som følge af tilsidesættelse af sine pligter efter formidlingsaftalen og efter EFL § 24 om god ejendomsmægleretik, § 25 om oplysningspligten og § 46 om undersøgelsespligten.

1.3 Afgrænsning

Dette kandidatspeciale sigter på at afdække retsstillingen for det erstatningsansvar, som ejendomsmæglere kan ifalde over for forbrugere i forbindelse med udøvelse af deres hverv. Andre sanktioner for pligtforsømmelse vil blive omtalt, men ikke særskilt behandlet. Det vil ikke blive behandlet, hvordan erstatningsansvaret pålægges indbyrdes mellem en arbejdsgiver og en arbejdstager i en ejendomsmægler virksomhed.² Specialet vil alene omfatte ejendomsmæglere, der er omfattet af lov om formidling af fast ejendom, og behandler således ikke ejendomsmæglere, som virker uden for lovens anvendelsesområde, herunder ejendomsformidling for og til erhvervsdrivende.³ Det erstatningsansvar, som andre involverede i bolighandlen kan pådrage sig, behandles ikke.

Lovkrav om garantistillelse og tegning af ansvarsforsikring for ejendomsmæglere vil ikke blive behandlet i dette kandidatspeciale.⁴ I situationer hvor en ejendomsmægler har handlet ansvarspådragende, vil det ikke blive belyst, hvorledes forsikringsretlige forhold bevirker retsstillingen. Erstatningskravets opgørelse vil ikke indgå i undersøgelsen. Alene administrativ praksis fra klagenævnet for ejendomsformidling vil blive behandlet i specialet, fordi klagenævnet har

² Jf. DL 1683-04-15 – *Danske Lov 3-19-2*

³ Jf. LBKG 2021-02-24 nr. 510 – *Ejendomsformidlingsloven § 2*

⁴ BKG 2015-12-09 nr. 1537 om *garantistillelse og ansvarsforsikring for ejendomsmæglere, ejendomsformidlingsvirksomheder m.v.*

kompetence til at behandle sager vedr. erstatningskrav modsat disciplinærnævnet for ejendomsmægleren.⁵

1.4 Metode og kilder

1.4.1 Metode

Til besvarelse af problemformuleringen anvendes den retsdogmatiske metode. Metoden omfatter analyse og beskrivelse af gældende ret, *de lege lata*, på området for ejendomsmæglerens ansvar. Anvendelsen af den retsdogmatiske metode sker med henblik på at undersøge og fastlægge retstilstanden for, hvorledes en ejendomsmægleren ifalder et erstatningsansvar i forbindelse med udførelse af sit erhverv.⁶

1.4.2 Kilder

Kandidatspecialet tager udgangspunkt i lovgivningen på retsområdet. Loven er den højest prioriterede og mest fremtrædende retskilde, hvorfor den også har en særlig status sammenlignet med andre retskilder og tillægges dermed stor værdi.⁷ Lovgivningen benævnes *skrevne retsregler*, og består af vedtaget lovgivning, samt bekendtgørelser udstedt med hjemmel i lov.⁸ Retssområdet er til dels reguleret af lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (herefter *FBKG*). Loven regulerer ejendomsmæglerens pligter, men ikke erstatningsansvaret.

Endvidere er der *uskrevne retsregler*, som udgør retskildegrupper.⁹ Herunder findes obligationsretten, som behandles i et væsentligt omfang, idet denne rummer erstatningsretten og professionsansvaret.¹⁰ Retspraksis, som også har karakter af uskrevne retsregler, har normativ virkning og kan inddrages

⁵ Se – [Vedr. kompetencer hos hhv. Disciplinærnævnet og Klagenævnet for ejendomsformidling på Erhvervsstyrelsens hjemmeside.](#)

⁶ Munk-Hansen, Carsten. *Retsvidenskabsteori*. 3. udgave., Djøf Forlag, 2022, s. 211 + Blume, Peter. *Retssystemet og juridisk metode*. 4. udgave., Djøf, 2020, s. 32f (herefter *Retsvidenskabsteori*, 2022)

⁷ *Retsvidenskabsteori*, 2022, s. 204

⁸ *Retsvidenskabsteori*, 2022, s. 263

⁹ Munk-Hansen, Carsten. *Den juridiske løsning : introduktion til juridisk metode*. 2. udgave, Djøf, 2021, s. 17

¹⁰ Bryde Andersen, Mads. *Lærebog i obligationsret*. 5. omarbejdede udgave., Karnov Group, 2020. s. 21 (herefter *Lærebog i obligationsret*, 2020)

som retskilde i retlige argumentationer.¹¹ Retspraksis vil blive behandlet for at belyse domstolenes vurderinger i afsagte domme vedr. ejendomsmæglerens erstatningsansvar.

Til yderligere at fastlægge retstilstande på området, inddrages administrativ praksis i form af afgørelser fra klagenævnet for ejendomsformidling. Klagenævnet er et privat og godkendt klagenævn, som er branchefinansieret.¹² Afgørelserne fra klagenævnet udgør ikke en retskilde for andre end klagenævnet selv. Denne praksis er ikke bindende for domstolene, men kan inddrages af domstolene i den retlige vurdering.¹³ Afgørelserne behandles i specialet, idet de bidrager til at afdække retstilstanden for ejendomsmæglerens erstatningsansvar i branchen. Afgørelserne kan forpligte parterne i klagesagen, hvorfor de kan tillægges en vis værdi.¹⁴ Derudover findes der mange afgørelser, som tilsvarende er af nyere karakter, hvilket kan tjene som fortolkningsbidrag til et nutidigt billede af branchens syn på områder, hvor domstolene ikke har truffet afgørelse.

Juridisk retslitteratur vil indgå i projektet og tjene som inspiration til tilvejebringelsen af beskrivelse og analyse af retstilstanden.¹⁵ Litteraturen udgør ikke en retskilde, da forfattere ikke kan udarbejde retsregler, som er bindende for domstolene eller andre i øvrigt.¹⁶ Retslitteraturen er dermed ikke udtryk for gældende ret. Inddragelsen af litteraturen vil dog bidrage til en nuanceret fortolkning og forståelse af forfatternes perspektiver på retsområdet.

¹¹ *Retsvidenskabsteori*, 2022, s. 351 + Blume, Peter. *Retssystemet og juridisk metode*. 4. udgave., Djøf, 2020, s. 229f

¹² Klagenævnet for Ejendomsformidling fremgår som godkendt af erhvervsministeriet, se [liste over godkendte ankenævn og andre klageinstanser fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens hjemmeside](#) + *Retsvidenskabsteori*, 2022, s. 358

¹³ *Retsvidenskabsteori*, 2022, s. 358

¹⁴ *Retsvidenskabsteori*, 2022, s. 358

¹⁵ Blume, Peter. *Retssystemet og juridisk metode*. 4. udgave., Djøf, 2020, s. 192

¹⁶ Munk-Hansen, Carsten. *Den juridiske løsning : introduktion til juridisk metode*. 2. udgave, Djøf, 2021, s. 80 +

1.5. Anvendte forkortelser

EFL:	Lov om formidling af fast ejendom / Ejendomsformidlingsloven
OFL:	Lov om omsætning af fast ejendom / Ejendomsomsætningsloven
FBKG:	Bekendtgørelse om formidling m.v. af fast ejendom / Formidlingsbekendtgørelsen
UfR (U):	Ugeskrift for Retsvæsen
FED:	Forsikrings- og Erstatningsretlig Domsamling
KFE:	Klagenævnet for Ejendomsformidling – afgørelser
BBR:	Bygnings- og Boligregistret

Ved behandling af domme og afgørelser markeret med et indryk, gøres der brug af følgende forkortelser:

E:	Ejendomsmægler
S:	Sælger
K:	Køber
KN:	Klagenævnet for Ejendomsformidling

2. Gældende ret / *de lege lata*

De følgende afsnit vil indeholde en gennemgang af gældende ret på området, der vedrører ejendomsmægleres erstatningsansvar. Formålet med afsnittet er at belyse hvilke skrevne og uskrevne retsregler, som regulerer det ansvar, som en ejendomsmægler kan ifalde, samt en undersøgelse af på hvilken baggrund ejendomsmægleren kan ifalde det. Gennemgangen vil behandle erstatningsretten herunder professionsansvaret og aftaleforholdet mellem en ejendomsmægler og en sælger. Endvidere vil specifik lovgivning, som regulerer ejendomsmæglerens pligter i formidlingsopdraget blive præsenteret.

2.1. Erstatningsretten

Erstatningsretten er en del af obligationsretten, som indeholder regler der regulerer skyldforhold. Erstatningsretten finder anvendelse, såfremt der er sket en skade eller lidt et tab, som har en negativ påvirkning af en person – *skadelidte*, og som kan bebrejdes en anden person – *skadevolder*. I den forbindelse medfører erstatningsretten således, at der imellem to parter opstår et økonomisk krav. Kravet har til formål at erstatte den skade, som skadevolderen har forvoldt den skadelidte. Det økonomiske krav er et pengekrav, som har til hensigt at stille den, der har lidt skade, som om skaden ikke var indtrådt. Dette kaldes også princippet om fuldstændig erstatning, idet skaden forsøges genoprettet med den økonomiske erstatning.¹⁷ Reglernes funktion kan siges, at have en tryghedsskabende funktion, idet skadelidte kan have tillid til, at tabet som denne lider, som følge af en skadevolders handling, bliver erstattet.¹⁸ Retslitteraturen beskriver erstatningsretten på følgende måde:

”...De retsregler, der fastlægger betingelser for, at nogen 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...”¹⁹

Vurderingen af, hvorvidt der foreligger et erstatningskrav, vil bero på de konkrete omstændigheder, og i samspil med de fire kendte erstatningsretlige betingelser efter dansk rets almindelig regler –

¹⁷ Eyben, Bo von og Helle Isager. *Lærebog i erstatningsret*. 9. udgave., Djøf, 2019, s. 48 (herefter *Lærebog i erstatningsret*, 2019)

¹⁸ *Lærebog i erstatningsret*, 2019, s. 48

¹⁹ *Lærebog i erstatningsret*, 2019, s. 23.

henholdsvis *tab*, *ansvarsgrundlag*, *årsagsforbindelse* og *adækvans*. Alle fire betingelser er kumulative, og de skal således hver især være opfyldt, for at der foreligger et erstatningskrav.²⁰

2.1.1 Tab

Det er nødvendigt, at der er lidt et tab, førend der kan statueres et erstatningsansvar. I erstatningsretten findes der flere former for tab. En af disse typer af tab er personskade, hvor der sker skade på en fysisk person. En anden form for tab er tingsskade, som udmønter sig i skade på fysiske ting. De nævnte typer af tab er særdeles udbredt i erstatningsretten. Fokuseres der imidlertid på det tab, som en ejendomsmægler kan være skyld i, som følge af tilsidesættelse af sine pligter, vil man formentlig hverken kunne kategorisere tabet som tingsskade eller personskade. Der vil i stedet være tale om en anden type af tab, som kaldes almindelig eller ren formueskade.²¹ Formueskade udgør alene et økonomisk tab. De samme erstatningsretlige regler gør sig gældende for denne type af tab, hvorfor afgørelser om erstatning for almindelig formueskade, skal vurderes på samme grundlag som tingsskade og personskade.²² Ejendomsmæglererhvervet er et såkaldt liberalt erhverv. Opstår der erstatningskrav i forbindelse med den virksomhed, som liberale erhverv udfører, vil det være et tab i form af almindelig formueskade.²³ Det hænger sammen med det professionsansvar, som liberale erhverv er pålagt.²⁴

Der skal således være lidt almindelig formueskade for, at en ejendomsmægler kan ifalde ansvar, som følge af en handling eller undladelse udført i forbindelse med formidlingsopdraget. Det er ikke i sig selv tilstrækkeligt, at ejendomsmægleren har handlet ansvarspådragende. Bevisbyrden for at der er lidt et tab, skal løftes af skadelidte – såkaldt *ligefrem bevisbyrde*.²⁵ Betingelsen om, at der skal være lidt et tab fremgår af praksis og efterleves af klagenævnet for ejendomsformidling.

Til illustration kan nævnes KFE 2016-0138, som omhandlede manglende oplysninger om ændringer i udbudsmaterialet. Klagenævnet (herefter KN) udtalte, at det ikke kunne pålægge

²⁰ *Lærebog i erstatningsret*, 2019, s. 313

²¹ *Lærebog i erstatningsret*, 2019, s. 31

²² *Lærebog i erstatningsret*, 2019, s. 31

²³ Ulfbeck, Vibe. *Erstatningsretlige grænseområder ; professionsansvar, ledelsesansvar og produktansvar*. 3. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2021, s. 25. (herefter *Erstatningsretlige grænseområder; professionsansvar, ledelsesansvar og produktansvar*, 2021)

²⁴ Henvises til specialets afsnit 2.1.5

²⁵ Henvises til specialets afsnit 4

ejendomsmægleren (herefter E) at betale erstatning til sælgeren (herefter S), idet S ikke havde godtgjort, at denne havde lidt et tab.²⁶

Det samme var tilfældet i KFE 2016-0097, som vedrørte et fejlagtigt oplyst ejendomsareal. KN fandt imidlertid ikke, at køber (herefter K) havde godtgjort, at denne havde lidt et tab, hvorfor KN heller ikke i denne sag pålagde E et erstatningsansvar.²⁷

2.1.2 Ansvarsgrundlag

En anden betingelse for at ifalde et erstatningsansvar er, at der skal være et ansvarsgrundlag. Det er hovedreglen i dansk ret, at et ansvar uden for kontrakt kun kan pålægges, hvis skadevolderen har handlet culpøst.²⁸ Der skal således være noget at bebrejde personen for, at denne kan ifalde ansvar. Culpa er den almindelige erstatningsregel, og udgør et ulovbestemt ansvarsgrundlag.²⁹ Det betyder endvidere, at det som udgangspunkt vil være culpareglen som bruges til at vurdere, hvorvidt der er noget at bebrejde skadevolderen. Et culpaansvar er udtryk for, at en skadevolder ifalder ansvar på baggrund af sine egne fejl og ikke andres. Det vil også betyde, at personen alene kan ifalde ansvar for sin egen handling eller undladelse. Endvidere vil der i vurderingen af, om der er handlet culpøst, blive set på om den skadevoldende handling, kan tilregnes personen som forsætlig eller uagtsom.³⁰ I tilfælde hvor handlingen har været udført forsætligt, må det stå klart, at der foreligger et ansvarsgrundlag, hvorpå skadevolder kan ifalde et erstatningsansvar.

Hvis der derimod ikke foreligger forsætlighed, men at skadevolder i stedet vidste eller burde vide, at skaden ville indtræde som følge af dennes handling, vil der være tale om uagtsomhed. Ved fastlæggelsen af uagtsomheden viser retspraksis, at domstolene ligger vægt på den handling eller undladelse som foreligger, og vurderer om den pågældende handling afviger fra et anerkendt adfærdsmønster.³¹ Endvidere kan graden af uagtsomhed variere således, at der kan være tale om simpel uagtsomhed eller grov uagtsomhed. Grov uagtsomhed ligger sig op ad forsæt, mens simpel uagtsomhed ligger sig op af, at der ikke er handlet uagtsomt. Hvis der ikke foreligger uagtsomhed,

²⁶ KFE 2016-0138

²⁷ KFE 2016-0097

²⁸ *Lærebog i erstatningsret*, 2019, s. 89

²⁹ *Lærebog i erstatningsret*, 2019, s. 89

³⁰ *Lærebog i erstatningsret*, 2019, s. 92

³¹ *Lærebog i erstatningsret*, 2019, s. 96

vil der i stedet være tale om en hændelig skade.³² Såfremt en skade er hændelig, er der ikke nogen at bebrejde for skaden, og der forligger derfor ikke et ansvarsgrundlag, som der kan statueres et erstatningsansvar på baggrund af.

Der findes modifikationer af culpaansvaret, som skærper forventningen til en given person i en given situation. En strengere culpamålestok vil medføre, at vurderingen af hvorvidt der er handlet uagtsomt tilsvarende er skærpet. Relevant for denne fremstilling kan nævnes ansvarsskærpelsen ved udøvelse af erhvervsmæssig virksomhed, hvorved kravet til den erhvervsdrivende agtpågivenhed er højere end normalt.³³

2.1.3 Årsagsforbindelse

En tredje betingelse, som kræves opfyldt for, at der kan ifaldes et erstatningsansvar, er årsagsforbindelse. Årsagsforbindelsen foreligger når den adfærd, som konstituerer ansvarsgrundlaget, er årsagen til, at skaden er indtrådt, og tabet er lidt.³⁴ Det har den betydning, at der kan opstå situationer hvori, der både er lidt et tab og samtidigt er et ansvarsgrundlag til stede, men at disse ikke nødvendigvis har en sammenhæng. Hvis det lidte tab ikke er lidt på baggrund af den ansvarspådragende handling, foreligger der ikke årsagsforbindelse, hvorfor der ikke vil kunne statueres et erstatningsansvar. Ovenfor vedrørende ansvarsgrundlaget fremføres det, at der skal være noget at bebrejde nogen før der foreligger et ansvar. Betingelsen om årsagsforbindelse kan siges at understøtte dette hensyn, idet betingelsen påkræver, at den ansvarspådragende handling er årsagen til den indtrådte skade. I retspraksis vurderes denne betingelse ud fra en vurdering af, hvorvidt skaden ville være indtruffet, såfremt den ansvarspådragende handling eller undladelse ikke havde været foretaget. Hvis der kan svares bekræftende herpå, vil konklusionen blive, at betingelsen om årsagsforbindelse ikke er opfyldt. Endvidere illustrerer dommen det omtalte krav, om at der skal foreligge årsagsforbindelse for at statuere et erstatningsansvar.

I FED 2004.1815, som omhandlede ejendomsmægleransvar, vurderede landsretten, at E1 og E2 havde handlet ansvarspådragende. Den ene ved ikke at have fremskaffet en specifik resultatopgørelse forinden K's underskrift af købsaftalen, og ved at ændre en dato i en anden

³² *Lærebog i erstatningsret*, 2019, s. 92

³³ *Lærebog i erstatningsret*, 2019, s. 184

³⁴ *Lærebog i erstatningsret*, 2019, s. 313

resultatopgørelse. Begge forhold blev anset for ansvarspådragende. Den anden ved at fremsende en gældovertagelseserklæring til banken uden at tage forbehold for om K kunne opnå anmærkningsfrit skøde, hvilket blev vurderet til at være en ansvarspådragende fejl. Det lidte tab var almindelig formueskade, som udgjorde et pengebeløb, som var tabt i forbindelse med salg af ejendommen på tvangsauktion. Derudover havde K fremsat påstand om at være friholdt fra krav, som banken ville rejse. Landsretten frifandt både E1 og E2 med henvisning til manglende årsagsforbindelse mellem de ansvarspådragende handlinger og det tab, som K havde lidt. Retten henviste i stedet til, at en anden handling, som K selv var skyld i, havde været årsagen til det lidte tab.³⁵

Dommen belyser, at årsagsforbindelsen skal være tilstede, før der ifaldes ansvar. Det er uden betydning, at ejendomsmæglerne faktisk havde begået fejl og handlet ansvarspådragende i en vis grad, samt at der var lidt almindelig formueskade. Det forhold, at en anden handling var skyld i tabet, var endvidere med til at understrege, at ejendomsmæglernes handlinger ikke var årsagen til det lidte tab.

2.1.4 Adækvans

Den sidste betingelse, som spørgsmålet om erstatning kan falde på, er hvorvidt der foreligger adækvans. Betingelsen sætter en begrænsning for hvilke følger, som den ansvarlige hæfter for. Kriteriet i dansk ret, som benyttes til at vurdere om kravet om adækvans er opfyldt, bygger på hændelsen frem mod skadens indtræden. Hændelsesforløbet skal have udviklet sig i farens retning, således at den ansvarspådragende handling har medført en forøget risiko for den pågældende skade.³⁶ Adækvansproblemet opstår, hvis risikoen for skaden er den samme, som hvis den ansvarspådragende handling ikke var blevet udført. I stedet vil skaden have karakter af at være en hændelig skade, og som tidligere nævnt danner hændelige skader ikke grundlag for et erstatningsansvar.³⁷ Adækvans er således en nødvendighed for, at der foreligger et erstatningsansvar på samme måde, som de ovenfor gennemgåede betingelser. Grænsen for de skader, som den ansvarlige kan hæfte for, går ved atypiske og tilfældige følger. Denne begrænsning bygger på ovenstående betragtning om, at risikoen for disse skader er den samme, selvom der foreligger et ansvarsgrundlag. Det giver mening at forsøge at begrænse de følger, som en erstatningsansvarlig skal hæfte for, idet nogle følger kan ligge så langt

³⁵ FED 2004.1815 (V.2004.B.3199.02) s. 1824

³⁶ *Lærebog i erstatningsret*, 2019, s. 328

³⁷ *Lærebog i erstatningsret*, 2019, s. 328

fra, hvad der med rimelighed kan forventes, når den ansvarspådragende handling udføres. Modsætningsvist er det ikke konkluderet, at alle skader, hvor risikoen forøges, som følge af den ansvarspådragende handling, er adækvate. Graden af hvor meget risikoen skal forøges, vil være en konkret vurdering, da risikoforøgelsen ikke behøver at være lige stor på alle givne områder.³⁸

Adækvansspørgsmålet giver som regel ikke anledning til tvister, når det kommer til ejendomsmægleres erstatningsansvar. Hertil ligger til grund, at lovgivningen, både den tidligere OFL og den nuværende EFL, er beskyttelsespræceptiv.³⁹ Det anses for at være udgangspunktet, at skaden er opstået, som en adækvat følge af ejendomsmæglerens culpøse adfærd.⁴⁰ Det må forstås således, at hvis ejendomsmægleren forsømmer en af sine pligter, må denne indse, at skaden sker som følge af forsømmelsen, som har karakter af at være en culpøs adfærd, hvorfor det også må være påregneligt for ejendomsmægleren. Når en ejendomsformidlingsopgave er omfattet af EFL, vil pligterne efter loven skulle opfyldes, hvilket en ejendomsmægler må være klar over. Det bør derfor ikke give anledning til tvivl om, hvorvidt ejendomsmægleren er klar over at risikoen for, at skaden ville ske foruden den ansvarspådragende handling, er meget lille. Hele situationen, hvori der kan ske tab, er initieret på baggrund af behovet for ejendomsmæglerens ekspertise og bistand, og det må i størstedelen af alle tilfælde være påregneligt for ejendomsmægleren, at skade vil kunne indtræffe, hvis denne forsømmer sine pligter. Denne betragtning understøttes af, at ejendomsmægleren er underlagt et professionsansvar.⁴¹ Der vil dog også i ejendomsmæglerhvervet, kunne ske tab, som er atypiske følger af en ansvarspådragende handling, hvorfor kriteriet om adækvans ikke vil være opfyldt. Det må dog stå klart, at der i disse undtagelsestilfælde vil være tale om helt ekstraordinære følger. Det kan derfor ligger til grund, at der foreligger adækvans i erstatningsretlige tvister vedrørende ejendomsmægleres pligtforsømmelse, såfremt tvisten er omfattet af den beskyttelsespræceptive lovgivning.

³⁸ *Lærebog i erstatningsret*, 2019, s. 330

³⁹ Jf. LBKG 2021-02-24 nr. 510 – *Ejendomsformidlingslovens* § 2, stk. 2.

⁴⁰ Halling-Overgaard, Søren., et al. *Ejendomsformidlers og ejendomsmæglerens erstatningsansvar*. 1. udgave., Jurist- og Økonomforbundet, 2005, s. 191 f.

⁴¹ Halling-Overgaard, Søren., et al. *Ejendomsformidlers og ejendomsmæglerens erstatningsansvar*. 1. udgave., Jurist- og Økonomforbundet, 2005, s. 192

2.1.5 Professionsansvaret

Professionsansvaret er snævert forstået et ansvarsgrundlag, som ifaldes af udøvere inden for visse liberale erhverv. Heriblandt også ejendomsmæglere.⁴² Ansvaret for disse aktører er anderledes, fordi de har en vis uddannelsesmæssig baggrund og heraf en særlig teoretisk viden, som de bruger i forbindelse med udøvelse af sine arbejdsopgaver. Man kan således stole på, at udøveren har et bedre grundlag, hvorpå denne kan udføre sit erhverv end den ikke-uddannede. Samtidig kan det ligges til grund, at det kan forventes, at den professionelle viden gør denne i stand til at udføre sit arbejde, og at det gør sig gældende for alle aktørerne i det pågældende erhverv. *Stig Jørgensen* har omtalt begrebet i en mere vidtrækkende forstand, hvor han benævner flere elementer, som han mener begrebet professionsansvar indeholder. Elementerne er en særlig sagkyndig rådgivnings- eller arbejdspræsentation, en særlig faglig etos, medlemskab i en organisation, som fastsætter og regulerer de fagetsiske normer, samt en særlig social status, der kan henføres til særlig lovgivning eller anden offentlig autorisation.⁴³ Om der tages udgangspunkt i en bred forståelse af begrebet eller en mere snæver betragtning, står det klart ejendomsmægleren er omfattet heraf. Professionsansvaret udmunder sig i, at der i tilfælde af erstatningsretlige ansvarsbedømmelser ikke vurderes ud fra den almindelige culpamålestok. Det vil sige, at når ejendomsmægleren handler som følge af sit erhverv, vil denne stadig skulle vurderes ud fra et culpaansvar, som er modificeret. Dette følger af ovenstående betragtning om, at ejendomsmægleren har en baggrund, som giver anledning til, at det ansvar, som denne kan ifalde i forbindelse med udøvelse af sit erhverv, skal vurderes anderledes, idet der er tale om et specialområde.

Bernhard Gomard udtalte i år 2000, at der er sket en professionalisering af rådgivningsfunktionen, som medfører at kravene til den rådgivning, der bliver udført, er skærpet. Han fremførte, at hjemlen hertil var skabt ved en udvidelse og en skærpelse af culpareglen.⁴⁴ Det er således ikke tilstrækkeligt at vurdere professionelles ansvar i deres virke ligesom man ville vurdere almindelige erstatningsretlige ansvarsbedømmelser. Culpaansvaret er derfor skærpet til en særlig professionsmålestok. I bedømmelsen af ansvaret vil man se på, hvad den almindelige, gode professionelle udøver af professionen i en tilsvarende situation ville have gjort. Grunden til, at man ikke alene ser på, hvad den almindelige professionelle adfærd ville have været, er at denne i sig selv,

⁴² *Erstatningsretlige grænseområder; professionsansvar, ledelsesansvar og produktansvar*, 2021, s. 25

⁴³ *Erstatningsretlige grænseområder; professionsansvar, ledelsesansvar og produktansvar*, 2021, s. 25f

⁴⁴ *Erstatningsretlige grænseområder; professionsansvar, ledelsesansvar og produktansvar*, 2021, s. 27

kan blive vurderet uforsvarlig af domstolene.⁴⁵ Selv med professionsmålestokken vil det være muligt for domstolene at statuere et professionsansvar, såfremt omstændighederne taler for det. Der kan tilmed være tale om en yderligere skærpelse af den i forvejen skærpede culpamålestok i professionsansvaret. I litteraturen fremføres det, at der kan blive pålagt den professionelle en specialist målestok, såfremt denne markedsfører sig som en specialist. Det er således ikke afgørende om udøveren er specialist, da det antages, at såfremt denne alene begiver sig ind på et område, hvor denne udfører professionelt arbejde som specialist inden for det givne fag, vil skærpelsen gøre sig gældende.⁴⁶ Denne skærpelse kan være et udtryk for, at man ønsker at beskytte den svage part – *forbrugeren*, i de tilfælde hvor denne antager en rådgiver, som markedsfører sig som specialist. Der kan dermed stilles højere krav til rådgiveren som følge heraf, hvilket kan bidrage til at skabe en større tryghed hos forbrugeren.

På trods af at ansvaret for specialister er skærpet, vil der typisk ikke blive taget hensyn til individuelle forhold hos den professionelle udøver.⁴⁷ Begrundelsen herfor er båret af to elementer. Det første element fremføres i litteraturen, og er i overensstemmende med professionsculpamålestokken. Elementet bygger på, at en af de dygtigste aktører inden for sit felt, som ikke markedsfører sig som en specialist, ikke ville skulle vurderes strengere end den gode, almindelige professionelle. Det forhold, at en ejendomsmægler er en af de bedste, skal således ikke resultere i, at der er større krav til ham end til de andre ejendomsmæglere. På samme måde vil en mindre dygtig ejendomsmægler også blive vurderet med udgangspunkt i den gode, almindelige ejendomsmægler. I litteraturen fremfører *Vibeke Ulfbeck*, at der ikke i ansvarsvurderingen kan ligges vægt på, hvorvidt den professionelle er nyansat og først skal sætte sig i opgaverne.⁴⁸ Domstolene har imidlertid inddraget en udtalelse fra ejendomsmægler branchen, hvori en mere erfaren ejendomsmægler tillægges mere viden end en mindre erfaren.

I U.2021.5321 blev der inddraget et responsum, hvori Dansk Ejendomsmæglerforening udtalte, at det for en erfaren ejendomsmægler ville være muligt at aflæse nogle specifikke koder, som er placeret i vinduer, og som angiver information om vinduernes alder. Denne formulering tyder

⁴⁵ *Erstatningsretlige grænseområder; professionsansvar, ledelsesansvar og produktansvar*, 2021, s. 34

⁴⁶ *Erstatningsretlige grænseområder; professionsansvar, ledelsesansvar og produktansvar*, 2021, s. 35

⁴⁷ *Erstatningsretlige grænseområder; professionsansvar, ledelsesansvar og produktansvar*, 2021, s. 35

⁴⁸ *Erstatningsretlige grænseområder; professionsansvar, ledelsesansvar og produktansvar*, 2021, s. 35

på, at branchen selv tillægger en mere erfaren ejendomsmægler nogle kompetencer, som en mindre erfaren ejendomsmægler ikke er i besiddelse af.⁴⁹

Overstående afgørelse stemmer ikke helt overens med *Vibeke Ulfbecks* betragtning om, at den pågældende ejendomsmæglers erfaring eller mangel på samme, ikke er af betydning for ansvarsbedømmelsen. I den pågældende sag, blev ejendomsmægleren dømt erstatningsansvarlig, men der er ikke noget i afgørelsen der antyder, at det havde en påvirkning på afgørelsens udfald, hvorvidt ejendomsmægleren var erfaren eller ej. Det kan dog udledes, at Dansk Ejendomsmæglerforening har en holding til, at en erfaren ejendomsmægler ved mere end en mindre erfaren. Hvorvidt dette er en smule i modstrid med standpunktet om, at der ikke inddrages individuelle forhold i culpavurderingen er uklart. I afgørelsen var det tungvejede argument, at ejendomsmæglerens havde fremført forkerte oplysninger i salgsopstillingen. Der er imidlertid ikke tydeligt om dennes erfaring spillede ind i vurderingen. Det må dog forventes, at udfaldet ville have været det samme, idet forsømmelsen stadig havde været til stede, selvom det forhold, at ejendomsmægleren havde været mere erfaren, var blevet fremført af domstolene. Det må dog kunne udledes, at hvis ejendomsmægleren havde været erfaren, ville denne have haft bedre forudsætninger for at opfylde sine pligter og dermed ikke ifalde et erstatningsansvar.

Det andet element er, at der i den specifikke branche er organisationer, som indfører normer på området, som skal følges af den professionelle. Som nævnt ovenfor rummer den brede definition af professionsansvaret en særlig faglig etos og fagetiske normer. Med eksistensen af disse branchenormer, som alle aktører for den givne branche er underlagt, kan der være tale om en objektiviseringstendens.⁵⁰ Forstået på den måde, at alle aktører i den samme branche er underlagt de samme regler om normer og etik. Litteraturen synes at mene, at man i ansvarsbedømmelsen med disse fælles overordnede regler bevæger sig en anelse væk fra den almindelige subjektive culpavurdering, som bygger på en vurdering af viden eller burde viden, fordi man i stedet vurderer ansvaret ud fra de fagetiske normer.⁵¹ I branchen for ejendomsformidling udgør branchenormerne en væsentlig faktor for vurderingen af professionsansvaret. I nuværende lovgivning er ejendomsmægleren ved lov pålagt at skulle handle i overensstemmelse med god ejendomsmægleretik, jf. EFL § 24.⁵² I samspil med

⁴⁹ U. 2021.5321 s. 5330

⁵⁰ *Erstatningsretlige grænseområder; professionsansvar, ledelsesansvar og produktansvar*, 2021, s. 35

⁵¹ *Erstatningsretlige grænseområder; professionsansvar, ledelsesansvar og produktansvar*, 2021, s. 35

⁵² Behandles i specialets afsnit 4.1

lovgivningen er det private aktører, som fastsætter standarderne for god skik, hvilket fortsat er udbredt inden for brancher, hvor aktørerne er underlagt et professionsansvar.⁵³ Praksis kan siges at udfordre litteraturens præmis om, at man i større grad ikke længere opererer med en subjektiv vurdering i professionsansvarsbedømmelsen.

Til illustration kan nævnes KFE 2021-0025, KFE 2021-0034, KFE 2021-0069, KFE 2020-0184 og KFE 2018-0030, hvori KN udtaler sig om E's viden eller burde viden i forbindelse med behandlingen af, hvorvidt denne har forsømt sine pligter og handlet ansvarspådragende. KN pålagde ikke erstatning i nogen af afgørelserne.⁵⁴

Det står dermed klart, at selv hvis branchenormerne bidrager til en objektivisering af culpaansvaret, så følges den subjektive vurdering af ejendomsmæglerens culpaansvar stadig i praksis i tvister vedrørende erstatningsansvar.

2.2 Lov om formidling af fast ejendom

Erhvervsmæssig ejendomsformidling er reguleret i EFL. Lovens anvendelsesområde fremgår af § 1, og omfatter erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom og erhvervsmæssig udbud og salg af fast ejendom, jf. § 1, stk. 1, nr. 1 og nr. 2. Det har den betydning, at parten som ikke er formidler, er en forbruger. Det hænger sammen med lovens § 2, som angiver, at loven finder anvendelse for erhvervsmæssige aktiviteter, der er rettet mod en forbruger eller udføres for en forbruger. Der er dermed tale om en forbrugerbeskyttelseslov, som har til formål at beskytte forbrugeren mod den erhvervsdrivende, således at forbrugeren retsstilling ikke er dårligere end det, der følger af de gældende retsregler, jf. EFL § 2, stk. 2.⁵⁵ Loven definerer forbrugerbegrebet i § 4, stk.1, nr. 2.⁵⁶

Loven regulerer endvidere en række pligter, som ejendomsmæglere skal iagttage i sit virke som ejendomsformidler. Disse pligter er reguleret i lovens kapitel 5, som vedrører ejendomsformidling. Kapitlet indeholder bestemmelserne § 24 – § 47, og danner rammen om ejendomsformidlingshvervets

⁵³ *Erstatningsretlige grænseområder; professionsansvar, ledelsesansvar og produktansvar*, 2021, s. 37

⁵⁴ KFE 2021-0025 s. 12, KFE 2021-0034 s. 6, KFE 2021-0069 s. 4, KFE 2020-0184 s. 9, KFE 2018-0030 s. 5,

⁵⁵ Munk-Hansen, Carsten. *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2021s.

56. (herefter *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021) + Eyben, Bo von, et al. *Juridisk ordbog*. 14. udgave. 1. oplag., Karnov Group, 2016, s. 169 (herefter *Juridisk ordbog*, 2016)

⁵⁶ LBKG 2021-02-24 nr. 510 – *Ejendomsformidlingsloven kapitel 1*

pligter, herunder ordentlig og professionel erhvervsudførelse med henblik på at skabe trygge rammer for forbrugeren.⁵⁷ Til supplerung af lovens regulering findes FBKG, som er udstedt med hjemmel i EFL. Bekendtgørelsen regulerer nogle minimumskrav i henhold til ejendomsmæglerens pligter.⁵⁸

Loven trådte i kraft d. 1. januar 2015, jf. EFL § 66, stk. 1. Loven erstatter tidligere OFL, som blev ophævet ved EFL's ikrafttrædelse, jf. EFL § 66, stk. 2. Den nye lov ændrer den tidligere retsstilling på nogle punkter. De ændringer, som er relevante for dette kandidatspeciale, vil blive fremført i forbindelse med behandling af de pligter, som fremhæves til belysning af ejendomsmæglerens erstatningsansvar.

2.2.1 Ansvarlig ejendomsmægler

I EFL § 28 er det reguleret, at der skal udpeges en ansvarlig ejendomsmægler til et formidlingsopdrag. Formålet med bestemmelsen er, at der findes en fysisk person, som kan stilles ansvarlig for et formidlingsopdrag både i forbindelse med indgivelse af klage til klagenævnet for ejendomsformidling eller retssager i øvrigt. Den ansvarlige ejendomsmægler vil således hæfte for tilsidesættelse af pligter i formidlingsopdraget både erstatningsretligt og disciplinært.⁵⁹ Den udpegede ejendomsmægler vil være ansvarlig for formidlingsaftalen, og det vil samtidigt være denne, som forbrugeren kan kontakte i tilfælde af spørgsmål eller tvister.⁶⁰ Det skal således fremgå af formidlingsaftalen, hvem der er udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. EFL § 29, stk. 1, nr. 1. Der skal endvidere udpeges en ansvarlig ejendomsmægler for hvert formidlingsopdrag.⁶¹

Den udpegede ansvarlige ejendomsmægler er relevant for dette kandidatspeciale, da det er denne, som stilles til ansvar i tvisterne vedrørende erstatningsansvar. Pligterne er pålagt denne, hvorfor forsømmelse og undladelse tilsvarende også vil falde tilbage på den ansvarlige ejendomsmægler.

⁵⁷ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 240

⁵⁸ BKG 2014-11-21 nr. 1230 – *Formidlingsbekendtgørelsen*

⁵⁹ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 288

⁶⁰ Dreyer, Kristian, and Ali. Simiab. *Ejendomsmæglerloven med kommentarer*. 1. udg.. 1. opl., Karnov Group, 2015, s. 101.

⁶¹ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 288

2.2.2 Formidlingsaftalen

Ejendomsmægleren vil tilsvarende være pålagt pligter som følge af formidlingsaftalen. I EFL § 29 er det reguleret, at ejendomsmægleren skal indgå en formidlingsaftale med sælger.⁶² Bestemmelsens stk. 1 angiver få formkrav til formidlingsaftalen, herunder at den skal være skriftlig og underskrevet af parterne, der indgår den. Endvidere følger det af stk. 1, nr. 1 og 2, at der af aftalen skal fremgå, hvem der er den ansvarlige ejendomsmægler efter EFL § 28, samt vederlaget størrelse og beregningen herfor. Opfylder formidlingsaftalen ikke formkravene efter EFL § 29 medfører det ikke i sig selv ugyldighed. I stedet har lovgiver i bemærkningerne til loven fremført, at konsekvensen af manglende overholdelse af formkravene, vil bero på en fortolkning og bedømmelse efter de almindelige aftaleretlige regler.⁶³

Formidlingsaftalens indhold er yderligere reguleret i FBKG § 2. Kravene omfatter navnlig en angivelse af ejendommen, som er genstand for salg, værdiansættelsen og udbudsprisen, cvr-nummer, samt særlige forhold ved den konkrete opgaveløsning. Det fremgår af loven, at kravene udgør minimumskrav, hvorfor formidlingsaftalen kan indeholde flere pligter end dem, som er reguleret i lovgivningen. I dansk ret er udgangspunktet, at der aftalefrihed, jf. aftalefrihedens retsgrundsætning. Det indebærer, at parterne frit kan vælge, om de vil binde sig til aftaler, samt på hvilke vilkår.⁶⁴ Aftalefriheden er relevant i den henseende, at parterne i nogen grad frit kan aftale andre vilkår og forhold, som vedrører formidlingsopdraget end dem, som er reguleret i lovgivningen. Det faktum, at EFL er en forbrugerbeskyttelseslov kommer til udtryk, når der er fastsat minimumskrav. Aftalefriheden er på den måde indskrænket.⁶⁵ Hensynet bag denne indskrænkning, kan siges at bygge på et ønske om at give forbrugeren en vis beskyttelse i aftaleforholdet med en professionel medkontrahent. EFL § 24 om pligten til at følge god ejendomsmægleretik er tilsvarende et udtryk herfor. Ejendomsmægleren kan dermed pålægges pligter efter aftalen, som går udover de lovregulerede pligter.

Som følge af aftalens indgåelse vil ejendomsmægleren, såvel som sælgeren, være pålagt en loyalitetsforpligtelse overfor hinanden. Loyalitetsforpligtelsen følger af obligationsretten, som en

⁶² LBKG 2021-02-24 nr. 510 – *Ejendomsformidlingsloven § 29*

⁶³ LFF 2014-02-26 nr. 137 – *Bemærkninger til § 29*

⁶⁴ *Lærebog i obligationsret*, 2020, s. 57

⁶⁵ Jull Sørensen, Marie. *God skik for juridisk rådgivning: en retlig standard*. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2011, s. 154 (herefter *God skik for juridisk rådgivning: en retlig standard*, 2011)

retsgrundsætning, og har karakter af at være en biforpligtelse i alle kontraktsforhold.⁶⁶ Pligtens omfang består af, at parterne skal samarbejde med hinanden som medkontrahenter mod realisering af aftalens målsætning, samt at agere med hensyn til den anden parts interesser. En tilsidesættelse af pligten kan give anledning til et erstatningsansvar, såfremt betingelserne herfor er opfyldt.⁶⁷ Pligten kan i et aftaleforhold, hvori der indgår rådgivning mellem ulige parter, anses for at være ekstra betydningsfuld, fordi ejendomsmægleren er i besiddelse af en vis faglighed, samt at denne skal bistå sælgeren i formidlingsopdraget.⁶⁸

Aftaleforholdet er bindende for ejendomsmægleren og sælgeren efter aftalelovens § 1.⁶⁹ Det fremgår af det grundlæggende juridiske princip *pacta sunt servanda*, som også er reguleret i DL 5-1-1, at aftaler skal overholdes.⁷⁰ I det tilfælde en aftale ikke overholdes, vil den misligholdte part kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende. Økonomisk compensation, herunder erstatningsbeføjelsen, er en af de misligholdelsesbeføjelser, som følger af obligationsretten, og som kan påberåbes overfor en misligholdende medkontrahent.⁷¹ Det gælder, såvel som ved erstatning for forsømmelse af lovfæstede pligter – *erstatning uden for kontrakt*, at der også i *erstatning i kontraktsforhold* skal være et ansvarsgrundlag, for at der kan statueres erstatningsansvar.⁷² Ejendomsmægleren vil kunne blive erstatningsansvarlig som følge af misligholdelse af formidlingsaftalen med sælger, såfremt denne har handlet ansvarspådragende. Såfremt ejendomsmægleren ikke iagttager sine pligter efter formidlingsaftalen, synes det dog ikke at være erstatningsbeføjelsen, som gøres gældende. Tilkendelse af erstatning som følge af misligholdelse af formidlingsaftalen er umiddelbart ikke genstand for tvister.⁷³

⁶⁶ Lærebog i obligationsret, 2020, s. 71

⁶⁷ Lærebog i obligationsret, 2020, s. 106f + Juridisk ordbog, 2016, s. 297

⁶⁸ God skik for juridisk rådgivning: en retlig standard, 2011, s. 172

⁶⁹ LBKG 2016-03-02 nr. 193 – Aftaleloven § 1

⁷⁰ Se definition af Bryde Andersen, Mads Den store danske - lex.dk vedr. pacta sunt servanda + Juridisk ordbog, 2016, s. 349 + DL 1683-04-15 – Danske lov 5-1-1

⁷¹ Lærebog i obligationsret, 2020, s. 235

⁷² Lærebog i obligationsret, 2020, s. 298

⁷³ Jf. KFE 2018-0101, KFE 2018-0134, KFE 2018-0097, KFE 2020-0136, KFE 2018-0047 som vedrørte forskellige forhold angående formidlingsaftaler, mens sanktionerne i sagerne angik, hvorvidt ejendomsmægleren var berettiget til vederlag eller ej.

3. Pligter efter lovgivningen

3.1 Ejendomsmægleres pligt til at iagttage god ejendomsmægleretik

Som tidligere nævnt i afsnittet om professionsansvaret, er en ejendomsmægler underlagt brancenormer og særlig faglig etos, som i et overordnet begreb kan kaldes god ejendomsmægleretik. God ejendomsmægleretik er reguleret i EFL § 24. Derudover reguleres god etik af branchens normer udstedt af Dansk Ejendomsmæglerforenings responsumudvalg. Det er muligt på forespørgsel at få udvalget til at udtale sig om kutymmer, sædvaner og fast praksis. Det udtaler sig ikke om konkrete sager, men der er intet til hinder for at fremstille forespørgsler, som ønsker svar på forhold, som udspringer sig af konkrete sager. Disse udtalelser har bidraget til at skabe en praksis på området for god ejendomsmægleretik og heriblandt de pligter og normer, som gør sig gældende for udøvende ejendomsmæglere.⁷⁴

Dansk Ejendomsmæglerforening har udformet nogle generelle kvalitetsnormer, som er tilgængelige for medlemmer af foreningen. Disse udgør i sig selv ikke en retsforordning, og der er endvidere heller ikke en pligt for ejendomsmæglere til at være medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. Kvalitetsnormerne har dog vist sig stadig at have en vis værdi, idet normerne påvirker udviklingen for god ejendomsmægleretik. Normerne er delt op i grupper, og henvender sig til specifikke områder, såsom salg af andelsboliger, salg af ejerlejligheder, etisk adfærd m.m. Disse kan indgå i forståelsen af, hvad god etik i ejendomsmæglerbranchen er.⁷⁵ Godetik-reglerne består dermed både af en forpligtelse reguleret ved lov, men suppleres tilsvarende af private aktørers udtalelser og normer, ganske som professionsansvaret er kendt. I litteraturen har *Bernhard Gomard* antaget, at en lovhenvielse til god etik er udtryk for, at reglerne for god etik, som er udarbejdet i branchen igennem normer og standarder, er juridisk bindende. Dette er til trods for, at det er op til domstolene at træffe den endelige vurdering.⁷⁶

Det er almindeligt, at domstolene i betydelig grad inddrager de private aktørers brancenormer og vurderinger. Men qua domstolenes kompetence til at foretage vurderingen, kan de stadig vælge at afvige fra brancenormerne i sine afgørelser. Dette kan navnlig være i situationer, hvor en afvejning

⁷⁴ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 245.

⁷⁵ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 244

⁷⁶ *God etik for juridisk rådgivning: en retlig standard*, 2011, s. 146

af andre hensyn taler for en afvigelse, såsom retssikkerhedshensynet.⁷⁷ Det står således klart, at domstolene ikke er bundet af udtalelserne fra de private aktører, men at de stadig inddrager dem. Til illustration kan nævnes U.2021.5321, hvori domstolene i sin afgørelse lagde vægt på en udtalelse fra Dansk Ejendomsmæglerforenings responsumudvalg. Baggrunden herfor kan være, at domstolene ikke selv har samme kendskab til branchen, som en brancherelevant organisation har. På den måde giver det bedst mening, at det er foreningen i branchen, som udtaler sig vedr. branche specifikke vilkår. Branchevurderingerne kan anses som et værktøj både for ejendomsmæglere, men også for domstolene, når det kommer til at iagttage og vurdere god ejendomsmæglerskik.

3.1.1 Lovens regulering af god ejendomsmæglerskik.

Det følger af EFL § 24, stk. 1, at:

”En ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.”⁷⁸

Det fremgår af ordlyden, at ejendomsmægleren skal iagttage god ejendomsmæglerskik. § 24 er således udtryk for en pligt, som ejendomsmægleren er pålagt ved lov. Lovgiver har ved udarbejdelsen af bestemmelsen haft til formål at samle kravene til god ejendomsmæglerskik i loven.⁷⁹ Det kan derfor ligges til grund, at ejendomsmæglerens pligter til at handle i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik er samlet i loven, hvilket bidrager til at gøre det mere overskueligt at finde frem til reglerne. Dette er dog ikke ensbetydende med, at bestemmelsen regulerer god ejendomsmæglerskik i sin helhed. Som nævnt ovenfor, sker der løbende en udvikling af god skik i professionsansvar.

I bemærkningerne til loven, er det fremført, at bestemmelsen regulerer, hvad der som minimum må følge af god ejendomsmæglerskik. Ejendomsmægleren er dermed pålagt at skulle agere i overensstemmelse med bestemmelsens ordlyd, for at denne har levet op til et minimum af, hvad der kræves. Bestemmelsen benævner god ejendomsmæglerskik, og at ejendomsmæglere skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt, men derudover belyser bestemmelsen ikke i nærmere forstand, hvad god skik er. Det fremgår af bemærkningerne til loven, at bestemmelsen har til formål at sikre, at en

⁷⁷ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 245

⁷⁸ LBKG 2021-02-24 nr. 510 – *Ejendomsformidlingsloven § 24, stk. 1*

⁷⁹ LFF 2014-02-26 nr. 137 – *Bemærkninger til § 24*

ejendomsmægler efterlever en mere specifik standard ved sin udøvelse af erhvervet.⁸⁰ Der har dermed været et ønske fra lovgivers side om i større grad at fastlægge en standard, som kan medføre mere ensartethed i udøvelsen. Dette stemmer overens med, at bestemmelsen er reguleret som minimumskrav, hvorfor det kan ligges til grund, at alle ejendomsmæglere i hvert fald udfører sit opdrag omsorgsfuldt og iagttager god skik, samt virker for salg. Der er således ikke forskel på, hvornår en ejendomsmægler har opfyldt god skik, idet kravene er ens for alle udøvere i erhvervet. Valg af ejendomsmægler behøver således ikke at bero på om denne efterlever god ejendomsmægleriskik eller ej, idet alle ejendomsmæglere er pålagt samme pligt. Som nævnt, kan en ejendomsmægler gøre mere end minimum, såfremt denne ønsker det, og det kan været et element, som spiller ind i vurderingen af valget af ejendomsmægler. Det må som følge af, at den regulerede lovforpligtelse står klart, at en forbruger kan have tillid til, at denne i sit valg, ikke behøver at bekymre sig om ejendomsmæglerens ageren. Dette understøttes endvidere af forbrugerbeskyttelsen i EFL. Dermed vil konkurrencen blandt ejendomsmæglere ikke bero på god skik, men i stedet andre parametre såsom aftalebestemte vilkår.

Lovgiver har endvidere i bemærkningerne til loven, fastlagt at god ejendomsmægleriskik er den adfærd, som en god, omhyggelig, og faglig kompetent ejendomsmægler udviser, samt ejendomsmæglerens opfyldelse af de faglige og etiske krav, der opstilles på grundlag af lovgivningen.⁸¹ En lignende formulering kendes fra professionsmålestokken, hvilket må anses for at stemme godt overens, idet overtrædelse af god skik, hvorved der er anledning til et erstatningsansvar, dermed vurderes ud fra nogenlunde samme perspektiv. I begge vurderinger er der lagt vægt på fagligheden og etiske krav i øvrigt. Der stilles derfor krav til ejendomsmæglerens erhvervsudøvelse, som følge af dennes faglighed, hvilket bidrager til at skabe en tryghed for forbrugeren i forbindelse med antagelse af rådgivning. Lovgiver kalder bestemmelsen en retsstandard og angiver endvidere, at den er et udtryk for den kvalitet, som kan forventes i en given situation på et givent tidspunkt. Lovgiver lader det derfor være op til en konkret vurdering af, hvornår minimumskravene er opfyldt og fremfører endvidere, at der kan ligges vægt på den situation ejendomsmægleren står i.

I bemærkningerne fremgår det endvidere, at kravene til ejendomsmæglere kan tilpasses ændringer i samfundsforholdene, hvoraf det kan udledes, at kravene ikke er præcise og endeligt fastlagte.⁸² Det

⁸⁰ LFF 2014-02-26 nr. 137 – *Bemærkninger til § 24*

⁸¹ LFF 2014-02-26 nr. 137 – *Bemærkninger til § 24*

⁸² LFF 2014-02-26 nr. 137 – *Bemærkninger til § 24*

står dermed klart, at lovgiver ikke har haft et ønske om tydeligt at regulere andet end et minimum. Det er hensigten med bestemmelsens ordlyd, at denne kan tilpasses visse situationer, og kan følge samfundsudviklingen i øvrigt. På den ene side kræver det yderligere af forbrugeren, såfremt denne ønsker at forstå, hvilke krav en ejendomsmægler er pålagt. Det kan påvirke den vished, som bestemmelsen i nogen grad formår at skabe i henhold til tryghed hos forbrugeren. På den anden side er det effektivt, at bestemmelsen kan rumme den samfundsmæssige udvikling, så det ikke er nødvendigt at ændre lovgivningen løbende, hvilket også ville kræve, at forbrugeren løbende skulle undersøge og holde sig opdateret på retsområdet. Hertil bliver de private aktørers vurderinger relevante, idet de kan bidrage til mere præcist at fastlægge, hvad der kan forventes, fordi § 24 indeholder en bred formulering.

Bestemmelsens regulering af ejendomsmæglerens virke for handlens gennemførelse, er mere konkret formuleret. Det er udtrykkeligt angivet, at ejendomsmægleren skal virke for at ejendommen sælges, herunder inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er aftalt.⁸³ Bestemmelsen henviser direkte til formidlingsaftalen, som ejendomsmægleren er forpligtet til at indgå efter lovens § 29.⁸⁴ En del af minimumskravene for god ejendomsmæglereskik, er heraf lagt over på aftalefriheden, således at ejendomsmægleren og sælgeren indbyrdes kan fastlægge ejendomsmæglerens virke med henblik på salg. Hvorvidt ejendomsmægleren iagttager god skik i den henseende, vil derfor bero på de konkret aftalte vilkår. I det tilfælde aftalen forholder sig tavs vedrørende ejendomsmæglerens forpligtelser i henhold til dennes salgsvirke, må ejendomsmægleren foretage sædvanlige og rimelige bestræbelser på at få ejendommen solgt.⁸⁵ Det vil i denne situation være op til ejendomsmægleren at gøre sit bedste for at få ejendommen solgt, herunder også at foretage vurderingen af, hvad der er tilstrækkeligt. Der skal formentlig meget til for, at ejendomsmægleren ikke har gjort sit bedste. Det forhold, at det ikke er ejendomsmægleren, der formidler salget til køber, er som udgangspunkt ikke nok til, at denne ikke har opfyldt sin pligt til at virke for salg. Såfremt parterne har aftalt andet, vil dette udgangspunkt kunne ændres.

I U.1981.319 V blev en ejendom solgt uden E's mellemkomst, men dette var imidlertid ikke tilstrækkeligt til, at E havde tilsidesat sit virke for salg, idet de øvrige forpligtelser i aftalen var

⁸³ LBKG 2021-02-24 nr. 510 – *Ejendomsformidlingsloven § 24.*

⁸⁴ LBKG 2021-02-24 nr. 510 – *Ejendomsformidlingsloven § 29.*

⁸⁵ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 249.

opfyldt. Det kan udledes af dommen, at der ligges vægt på parternes aftale i vurderingen af hvorvidt E har handlet i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik.⁸⁶

3.1.1.2 Sælgers interesser

Det følger af EFL § 24, stk. 2 at:

*”Ejendomsmægleren skal rådgive sælgeren og varetage sælgeren behov og interesser.”*⁸⁷

Bestemmelsen fastlægger, at ejendomsmægleren er forpligtet til at rådgive sælger, samt at varetage sælgerens behov og interesser. Det betyder endvidere, at ejendomsmægleren ikke er forpligtet til at rådgive eller varetage købers interesser. Bestemmelsen fremsætter efter ordlyden ingen krav til den rådgivning, som ejendomsmægleren skal yde. Det er dog fremført i lovbemærkningen til bestemmelsen, at ejendomsmægleres rådgivning kvalitetsmæssigt skal leve op til de krav, som der stilles til en sagkyndig ejendomsmægler.⁸⁸ Selvom bemærkningerne i nogen grad konkretiserer kravene til rådgivningen, er der stadig et vis råderum, hvori det kan vurderes, hvilke krav som normalt stilles til en sagkyndig ejendomsmægler. Lovgiver har i bemærkningerne tilsvarende gjort det klart, at alle købstilbud loyalt skal forelægges sælger. Det fremgår af FBKG § 19, at ejendomsmægleren straks skal orientere sælgeren om ethvert købstilbud. I den forbindelse skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren til at antage det bedste tilbud. Dette er uanset, at ejendomsmægleren kunne have en professionel fordel, personlig eller økonomisk interesse i sælgers valg af køber. Der ligges vægt på, at ejendomsmægleren ikke repræsenterer sine egne interesser, men derimod sælgers, også selvom denne selv ville kunne drage fordel af at anbefale sælgeren noget andet end det bedste. Det ligges til grund, at rådgivning som er i uoverensstemmelse med reguleringen i § 24, stk. 2, må anses for at være i strid med god ejendomsmæglerskik. Bestemmelsen retter sig således mod ejendomsmæglerens pligt overfor sælger, i modsætning til oplysningspligten i EFL § 25, hvor ejendomsmægleren tilsvarende skal løfte oplysningspligten overfor køber, lige såvel som sælger.⁸⁹

I KFE 2022-0040 understregede klagenævnet, at en ejendomsmægler, antaget af en sælger, er sælgers mand, og at ejendomsmægleren derfor kun skal varetage sælgers interesser. I sagen endte K1 med at forhøje sit bud på ejendommen, idet K1 var blevet informeret om, at der var

⁸⁶ U.1982.319 V s. 321

⁸⁷ LBKG 2021-02-24 nr. 510 – *Ejendomsformidlingsloven § 24, stk. 2*

⁸⁸ LFF 2014-02-26 nr. 137 – *Bemærkninger til § 24*

⁸⁹ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 251 + henvises til specialets afsnit 3.2

en anden interesseret K2. Det viste sig, at K2 alligevel ikke kunne købe ejendommen, hvilket K1 ikke blev informeret om, hvorfor K1 klagede til KN. I sin afgørelse fremførte KN, at E ikke havde pligt til at informere K1 om, at K2 var faldet fra. Således havde E derfor ikke havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik, og denne kunne heller ikke bebrejdes for det forhold, at K1 havde hævet sit købstilbud, hvorfor et erstatningsansvar blev afvist.⁹⁰

Det må formodes, at det ikke ville være i sælgers interesse, hvis ejendomsmægleren informerede køber om forhold, som kunne lede til, at sælger ville få en lavere pris for ejendommen. I sagen agerede ejendomsmægleren efter sælgerens ønske, hvorfor det er relevant at fremhæve, at det ikke er køberens interesser, som skal varetages. I det tilfælde en ejendomsmægler handler i både sælger og købers interesser, ville det være problematisk, idet parterne har modsatrettede interesser. Sælger ønsker at sælge til højeste pris, imens køber ønsker at købe til den laveste. Det har tilmed været lovgivers ønske at undgå en sådan dobbeltrepræsentation ved at lovregulere et forbud i EFL § 26. Bestemmelsen angiver utvetydigt i sin ordlyd, at ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel.⁹¹ Vigtigheden af at en ejendomsmægler handler i sælgerens interesse står dermed klart.

I KNE 2022-0091 varetog E ikke S' interesse, idet denne accepterede en fristforlængelse efterspurgt af K, uden at få accept fra S. KN fremførte ordlyden af EFL § 24 i sin begrundelse og udtalte, at der var tale om en alvorlig tilsidesættelse af E's pligter. E blev endog ikke erstatningsansvarlig, da det ikke kunne godtgøres, at S havde lidt et tab, og pålagde derfor alene vederlagsreduktion. Det forhold, at KN afgjorde, at pligtforsømmelsen skulle have en økonomisk konsekvens for E kan indikere, at et erstatningsansvar kunne være blevet pålagt, såfremt det kunne være godtgjort, at der var lidt et tab.⁹²

3.1.2 God markedsføringskik

Sideløbende med god ejendomsmæglerskik, er ejendomsmægleren tilsvarende underlagt god markedsføringskik. Dette er naturligheden af, at en ejendomsmægler er omfattet lovgivningen i øvrigt, herunder også erstatningsretten, som behandlet ovenfor. Det betyder, at ejendomsmæglere også skal overholde god skik efter markedsføringslovens § 3, stk. 1. Bestemmelsen regulerer, at god skik skal iagttages under hensyntagen til forbrugeren, erhvervsdrivende og almene

⁹⁰ KFE 2022-0040 s. 10.

⁹¹ LBKG 2021-02-24 nr. 510 – *Ejendomsformidlingsloven § 26*

⁹² KFE 2022-0091 s. 9

samfundsinteresser.⁹³ Tilsvarende er ejendomsmægleren underlagt at handle i overensstemmelse med god erhvervsskik, jf. markedsføringslovens § 4.⁹⁴ God erhvervsskik er nærmere defineret i markedsføringslovens § 2, nr. 9, og angiver, at det er:

*”standarden for de særlige færdigheder og den omhu, som en erhvervsdrivende med rimelighed kan forventes at udvise overfor forbrugerne...”*⁹⁵

I denne formulering inddrages der igen en betragtning om, at den erhvervsdrivendes færdigheder har indflydelse på, hvad der kan forventes som følge deraf. Det er forbrugerombudsmanden, som fører tilsyn. En ejendomsmægler er dermed ikke alene underlagt god ejendommægleriskik i sit virke som ejendomsmægler, men endvidere også god skik efter øvrig lovgivning, navnlig markedsføringsloven.

I praksis bliver god markedsføringskik tilmed inddraget i vurderingen af, hvorvidt god ejendommægleriskik er iagttaget. I klagenævnet for ejendomsformidlings sammensætning indgår et medlem fra Forbrugerrådet Tænk.⁹⁶ Dette medlem repræsenterer forbrugersynspunktet, hvorfor dennes vurdering og fokus bærer præg heraf.

I KFE 2018-0081 havde E i salgsopstillingen fremført, at en hems kunne bruges til gæsteværelse, men hemsen var ikke godkendt til beboelse. I afgørelsen var der uenighed blandt nævnets medlemmer, hvor fire fandt, at E ikke havde handlet ansvarspådragende, idet boligarealet var korrekt opgivet, på trods af den fejlagtige beskrivelse af hemsen. Det ene medlem, som var uenig, fremførte at E havde udført vildledende markedsføring, og af den grund havde handlet ansvarspådragende. Det uenige medlem var repræsentant for Forbrugerrådet Tænk, mens de enige medlemmer var nævnets formand og repræsentanter for Dansk Ejendomsmæglerforening og Grunejernes Landsorganisation. Alle medlemmerne blev enige om, at E havde tilsidesat god skik, men det var alene forbrugerrådets repræsentant, som fandt handlingen ansvarspådragende med henvisning til markedsføringsdelen. Af dissensen kan det udledes, at Forbrugerrådet har et større fokus på markedsføring, og dertil en eventuel strengere fortolkning, når det kommer til vurdering af, hvorvidt god markedsføringskik er iagttaget. Hvorimod de resterende repræsentanter i stedet baserede sine vurderinger på ejendommen, og

⁹³ LBKG 2922-06-15 nr. 866 – *Markedsføringsloven § 3*

⁹⁴ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 243.

⁹⁵ LBKG 2922-06-15 nr. 866 – *Markedsføringsloven § 4*

⁹⁶ Klagenævnet for Ejendomsformidlings sammensætning se ejendomsmaglernævnet.dk - Om os

at dennes boligareal var oplyst korrekt fremfor at ligge vægt på, hvordan E havde markedsført ejendommen.⁹⁷

3.1.3 I hvilket omfang skal ejendomsmæglere iagttage god skik.

Idet god skik ikke direkte er defineret i lovgivningen, men består af flere forskellige elementer i forening, er praksis på området relevant at inddrage til at belyse, hvornår god ejendomsmæglerskik ikke er iagttaget. Det er tilmed relevant at undersøge, hvorvidt en ejendomsmægler kan ifalde et erstatningsansvar som følge af tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik.

God ejendomsmæglerskik består som nævnt blandt andet af fagetiske normer, hvorfor god skik vil være tilsidesat, hvis ejendomsmægleren i forbindelse med sit hverv, agerer på en måde, som vil kunne blive anset for at være uetisk. Det er imidlertid et spørgsmål om, hvor grænsen går. Det er ikke i strid med god ejendomsmæglerskik at bistå en sælger, som er ramt af sygdom, med at underskrive en købsaftale uden at inddrage dennes pårørende. En ejendomsmægler kan gå ud fra, at sin aftalepart kan råde fornuftsmæssigt, såfremt der ikke er registeret en fuldmagt eller foreligger andre forhold, som skulle indikeret andet.

I KFE 2021-0196 fandt KN ikke, at E havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik, idet denne lod S, som var alvorligt syg, underskrive en købsaftale til en nedsat pris, uden at involvere S' datter. Dette var til trods for, at dødsboet og S' datter fremførte, at S som følge af sin sygdom ikke var i stand til at træffe beslutning om salg af ejendommen.⁹⁸

Det må anses for at være uetisk og i strid med god ejendomsmæglerskik, såfremt ejendomsmægleren underlader at videregive oplysninger til sælger og køber. Ejendomsmæglerens opgave er, som fremført at udføre sit opdrag omsorgsfuldt, og det må derfor være i strid hermed, såfremt denne ikke rådgiver og bistår sælger, herunder ikke varetager den formidlingsopgave, som denne er antaget til. Det samme gør sig gældende, hvis ejendomsmægleren taler usandt til parterne i ejendomshandlen. En ejendomsmægler må i den forbindelse heller ikke lade sin aftalepart forblive i en vildfarelse, hvis ejendomsmægleren er klar over, at forbrugeren er i en vildfarelse.

⁹⁷ KFE 2018-0081 s. 8.

⁹⁸ KFE 2021-0196 s. 12f

I KFE 2019-0186 havde E ikke fremlagt et købstilbud rettidigt for S, idet denne havde ventet og fremlagt flere bud samtidigt i stedet for at videregive tilbuddene til S straks. Endvidere havde E talt usandt over for en potentiel K, da K var blevet meddelt, at dennes købstilbud var blevet fremlagt for S med det samme. KN udtalte, at E groft havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik, men fandt dog ikke, at E havde handlet ansvarspådragende, hvorfor der heller ikke blev statueret et erstatningsansvar.⁹⁹

I KFE 2019-0112 videregav E ukorrekt information. E informerede den interesserede K om, at der ville komme altaner på ejendommen, men det var imidlertid ikke korrekt. K blev dog opmærksom på dette, og valgte alligevel at gennemføre handlen, hvorfor der ikke blev statueret et erstatningsansvar. KN udtalte dog stadig, at E havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik.¹⁰⁰

I KFE 2019-0022 oplyste E til S, at denne havde en K til ejendommen, hvilket ikke var sandt, hvorfor E havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik. I samme sag vurderede KN, at E også havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik, idet E burde have indset, at S var i en vildfarelse om, hvornår formidlingsaftalen udløb, og at E samtidig skulle have bragt S ud af vildfarelsen. E blev ikke erstatningsansvarlig, men blev frataget sit vederlag.¹⁰¹

En ejendomsmægler har ikke iagttaget god ejendomsmæglerskik, hvis denne i sit hverv handler på en måde, som er i strid med den standard, der kan forventes. Når en ejendomsmægler er antaget til rådgivning i en ejendomshandel, må denne som professionel leve op til en vis standard for udøvelse af hvervet. Hvis en ejendomsmægler assisterer sælger og køber med administrationen af betaling af købesummen vil denne skulle håndtere dette på forsvarlig vis.

I KFE 2019-0195 undlod E at tilbagebetale en deponeret del af købesummen i forbindelse med en handel, som ikke blev gennemført. På tidspunktet for sagens behandling ved KN var depositummet endnu ikke tilbagebetalt til trods for, at E var blevet rykket for at udbetale af flere omgange. KN fandt, at der var tale om grov tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik,

⁹⁹ KFE 2019-0186 s. 7

¹⁰⁰ KFE 2019-0112 s. 8

¹⁰¹ KFE 2019-0022 s. 8f

idet E ikke straks havde tilbagebetalt den deponerede købesum. E blev ikke pålagt at skulle betale erstatning, men alene at skulle tilbagebetale depositummet med renter.¹⁰²

God ejendomsmæglerskik omfatter endvidere, at ejendomsmægleren opfylder de resterende pligter, som er pålagt denne efter EFL. I tilfælde hvor ejendomsmægleren ikke handler i overensstemmelse med lovgivningen, vil det tilmed være i strid med god ejendomsmæglerskik.

I KFE 2020-0079 havde E ikke indgået en skriftlig formidlingsaftale, hvilket KN anså for at være pligt tilsidesættelse af EFL § 29, stk. 1, 1. pkt.. Endvidere havde ejendomsmægleren oprettet annoncering efter S' opsigelse af den mundtlige formidlingsaftale, hvilket var i strid med god ejendomsmæglerskik. E blev ikke pålagt at betale erstatning, men skulle alene tåle vederlagsreduktion.¹⁰³

Hvis en ejendomsmægler opfylder andre pligter efter loven, er det ikke ensbetydende med, at denne i samme henseende har iagttaget god ejendomsmæglerskik. Ejendomsmægleren kan således have opfyldt andre pligter, men stadig handle i strid med god skik, såfremt der efter sagen er omstændigheder, som ikke lever op til, hvad der kan forventes efter god skik-reglerne, men som imidlertid ikke er i strid med hverken EFL §§ 25 eller 46. Hvis det er tilfældet, at ejendomsmægleren ikke har iagttaget god ejendomsmæglerskik vil det være i strid med EFL § 24, men det er ikke nødvendigvis en ansvarspådragende handling.

I KFE 2022-0065, havde E undladt at oplyse K om en væsentlig ændring i købsaftalen. KN udtalte, at undladelsen var i strid med god ejendomsmæglerskik. Der var imidlertid andre elementer i sagen, hvor E havde løftet oplysningspligten efter EFL § 25, hvorfor KN ikke pålagde E et erstatningsansvar.¹⁰⁴

I KFE 2021-0181 drejede sagen sig om tagets alder. Alderen på taget var fremført i den første salgsopstilling, som fejlagtigt angav, at taget var 2017. Det blev udarbejdet endnu en salgsopstilling i forbindelse med handlen, hvoraf tagets alder ikke fremgik, idet tilstandsrapporten foreskrev, at tagets alder var ukendt. Det forhold, at tagets alder fremgik

¹⁰² KFE 2019-0195 s. 4

¹⁰³ KFE 2020-0079 s. 11

¹⁰⁴ KFE 2022-0065 s. 8

forkert af den første salgsoptillingen, var i strid med god ejendomsmælgerskik, idet oplysningerne var fremført uden dokumentation for deres rigtighed. Derudover havde E ikke medtaget en ændring i opremsningen af ændringer i købsaftalen. KN fandt, at E havde tilsidesat god ejendomsmælgerskik, men ikke at E havde handlet ansvarspådragende, fordi salgsoptillingen uden tagets alder var den gældende for handlen. E havde dermed ikke handlet ansvarspådragende, og var heller ikke erstatningsansvarlig.¹⁰⁵

3.1.4 I hvilket omfang kan ejendomsmæglere ifalde erstatningsansvar for tilsidesættelse af god skik
I overstående afsnit er der fremført en række afgørelser, som belyser nogle situationer, hvori ejendomsmæglere har tilsidesat god ejendomsmælgerskik. I afgørelserne, hvor ejendomsmægleren ikke iagttager god skik, bliver der ikke statueret et erstatningsansvar. Klagenævnet er imidlertid mere tilbøjelig til at dømme ejendomsmægleren til vederlagsreduktion. Grunden herfor kan være, at handlingerne eller undladelserne ikke automatisk medfører, at ejendomsmægleren har handlet ansvarspådragende. Det er dog tilfældet i nogle afgørelser at tilsidesættelsen af god skik er forbundet med en ansvarspådragende handling eller undladelse. Hvis en ejendomsmægler har handlet ansvarspådragende ved at handle i strid med god ejendomsmælgerskik må det formodes, at denne bliver erstatningsansvarlig, såfremt de restende erstatningsbetingelser er opfyldt, herunder at der er lidt et tab. Det forhold, at der ikke tilkendes erstatning kan også være begrundet i, at ejendomsmæglerens handlinger ikke bevirker, at parterne lider et tab. Som fremført tidligere, er det nødvendigt for at statuere et erstatningsansvar, at der er lidt et tab. Det lidte tab skal tillige kunne godtgøres.

Erstatning er således ikke den typiske sanktion som pålægges, såfremt en ejendomsmægler tilsidesætter god ejendomsmælgerskik. Sanktioner som i stedet har været pålagt som følge af pligtforsømmelse er, som i de fremførte afgørelser ovenfor, vederlagsreduktion, men der kan tillige pålægges en bødesanktion. Det er imidlertid heller ikke i alle tilfælde, der pålægges ejendomsmægleren en sanktion i det hele taget.

I U 2014.2607 Ø indgik E2 en formidlingsaftale med en S, som imidlertid allerede var i et andet aftaleforhold om salg af sin ejendom med en anden – E1. E2 skulle have undersøgt, hvorvidt

¹⁰⁵ KFE 2021-0181 s. 9

aftalen mellem S og E1 var ophørt forinden, at E2 selv indgik en aftale med S, og denne undladelse var i strid med god ejendomsmælgerskik. E2 blev pålagt en bøde på 125.000 kr.¹⁰⁶

I U.2021.5321, som også behandles yderligere senere, havde en ejendomsmægler handlet i strid med EFL §§ 25 og 46 og tilsidesat god ejendomsmælgerskik ved i salgsoptillingen at fremhæve en forkert alder på ejendommens vinduer. E havde handlet ansvarspådragende, men blev i dommen ikke pålagt en sanktion.¹⁰⁷

Der forholder sig dog ikke sådan, at der ikke kan tilkendes erstatning i forbindelse med ejendomsmægleres tilsidesættelse af god skik. Det må dog stå klart, at det er meget sjældent at tilsidesættelse af god ejendomsmælgerskik, som den eneste pligtforsømmelse, resulterer i et erstatningsansvar.

I KFE 2019-0031 udførte E mangelfuldt mæglerarbejde, idet denne lod S underskrive en ubetinget købsaftale med K2 til trods for, at en anden K1 havde en forkøbsret til ejendommen efter den købsaftale, som S forinden havde indgået med K1. KN udtalte, at E ikke alene havde groft tilsidesat god ejendomsmælgerskik, men tilmed havde handlet ansvarspådragende. KN dømte E til at erstatte det tab, som K1 havde lidt med henvisning til E's mangelfulde mæglerarbejde.¹⁰⁸

¹⁰⁶ U 2014.2607 Ø s. 2617

¹⁰⁷ U.2021.5321 s. 5329f

¹⁰⁸ KFE 2019-0031 s. 9

3.2 Ejendomsmægleres pligt til at videregive oplysninger

Oplysningspligten genkendes, som en pligt til loyalt at videregive enhver oplysning af relevant karakter.¹⁰⁹ Som tidligere fastlagt regulerer EFL ejendomsmæglerens pligter, og i denne findes en bestemmelse, som foreskriver hvilke oplysninger en ejendomsmægler skal videreformilde, samt hvilke personer som oplysningerne skal formidles til. Nedenfor vil pligtens omfang behandles nærmere.

3.2.1 Pligtens omfang

EFL § 25 har følgende ordlyd:

*”Ejendomsmæglere skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handlens og dens gennemførelse”.*¹¹⁰

Bestemmelsen ordlyd foreskriver, at det er ejendomsmægleren, som skal give oplysningerne. Det kan endvidere udledes, at den pålægger ejendomsmægleren en forpligtelse. Det står derfor klart, at ejendomsmægleren er pålagt en oplysningspligt. Det er tilsvarende beskrevet for hvem oplysningspligten skal opfyldes, hvilket er for både sælgeren og køberen i ejendomshandlen. I dansk ret findes der flere eksempler på, at en forbruger er den svage part, når denne sættes i forhold til en professionel, som handler inden for sit erhverv. Pligten i denne lov er udtryk for det, og i den forbindelse også et udtryk for lovgivers ønske om at beskytte forbrugeren, når denne er den svage part.¹¹¹

Pligten er videreført fra den tidligere OFL. Pligten var reguleret i § 13, stk. 1, og havde i loven overskriften ”*oplysningspligten*”. I den nuværende regulering, EFL § 25, er bestemmelsen en del af overskriften ”*god ejendomsmægleriskik*” i forening med § 24 om god skik og § 26 om forbuddet om dobbeltrepræsentation. I bemærkningerne til den nuværende lov, er pligten beskrevet, som en forlængelse af reglen i § 24, hvorimod den i tidligere lov var repræsenteret, som en mere selvstændig pligt. Det må anses for tvivlsomt, at det skulle have en ændring på pligtens betydning, idet pligten

¹⁰⁹ *Lærebog i obligationsret*, 2020, s. 103

¹¹⁰ LBKG 2021-02-24 nr. 510 – *Ejendomsformidlingsloven § 25, stk. 1.*

¹¹¹ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 255

stadig er lovbestemt og pålagt ejendomsmægleren. Endvidere er § 25 i den nuværende lovs ordlyd præcis den samme, som i § 13, 1. pkt. i den forhenværende lov.¹¹²

Bemærkningerne til EFL § 25 fastlægger endvidere, at bestemmelsen er formuleret, som en *generalklausul*.¹¹³ En sådan genkendes som en lovbestemmelse, der er formuleret bredt, således at den også finder bred anvendelse. Indskrivning af en såkaldt generalklausul, er ofte et udtryk for et ønske om, at der i lovgivningen skabes rum til, at et retsområde kan udvikle sig ud fra de handle-mønstre, der udfolder sig på området. Retsområderne, hvorved generalklausuler anvendes, er ofte et retsområde med selvstændig normdannelse igennem praksis eller brancheregulering.¹¹⁴ Ejendomsmæglerbranchen har en klar karakter af at falde ind under overstående definition, idet en ejendomsmægler er pålagt at efterleve branchestandarder herunder god ejendomsmæglerskik.¹¹⁵ Der fremgår endvidere, at lovens andre mere specifikt formulerede bestemmelser skal bidrage til udfyldning af oplysningspligten. Bestemmelserne kan således tjene som fortolkningsgrundlag til afklaring af oplysningspligtens indhold og omfang. Lovgiver har ydermere omtalt pligten, som en omfattende oplysningspligt. Det har således formodningen for sig, at omfanget af pligten er relativt stort, således at ejendomsmæglere er pålagt at skulle videregive en tilsvarende stor mængde af oplysninger. Det kan dog som minimum fastlægges, at de oplysninger, som er genstand for oplysningspligten, er oplysninger, som er af betydning for ejendomshandlen.

I henhold til oplysninger, som er relevante for en køber, har lovgiver suppleret med FBKG. Bekendtgørelsens § 6 regulerer en liste af forhold, som skal indgå i salgsopstillingen, som ejendomsmægleren skal udarbejde i forbindelse med rådgivningsopgave. Bekendtgørelsen supplerer udover, hvad der følger af EFL § 39. Foruden slavisk at gennemgå kravene, indeholder de oplysninger af både faktiske og retlige forhold vedr. ejendommen. Faktiske forhold såsom omkostninger, installationsforhold og vedligeholdelse og retlige forhold som servitutter, lokalplaner og finansieringsmuligheder.¹¹⁶ Oplysningerne i FBKG § 6 er minimumskrav, hvorfor salgsopstillingen kan indeholde flere oplysninger, hvilket kan være relevant i nogle ejendomshandler, hvor specifikke

¹¹² LBKG 2010-12-16 nr. 1717 – *Ejendomsomsætningsloven § 13, 1. pkt.*

¹¹³ LFF 2014-02-26 nr. 137 – *Bemærkninger til § 25*

¹¹⁴ Se definition af Andersen, Mads Bryde m.fl. [Den store danske - lex.dk vedr. generalklausul](#) + *Juridisk ordbog*, 2016, s. 198 + Munk-Hansen, Carsten. *Den juridiske løsning: introduktion til juridisk metode*. 2. udgave, Djøf, 2021, s. 31f

¹¹⁵ Se specialets afsnit 4.1

¹¹⁶ BEK nr. 1230 af 21/11/2014 – *Formidlingsbekendtgørelsen § 5*

oplysninger kan have væsentlig betydning for køberen.¹¹⁷ I EFL § 45 er det tilsvarende reguleret, at ejendomsmægleren skal oplyse køber om visse forhold, som er relevante ved benyttelse af huseftersynsordningen. Omfanget af denne bestemmelse behandles ikke nærmere.¹¹⁸

Oplysninger, som er nødvendige for handlens gennemførelse, vil formentligt også variere fra handel til handel, idet ejendomme ikke er identiske, og at der af den grund vil være forskel på, hvilke forhold der er relevante. Endvidere er købere tilsvarende forskellige, og der kan derfor være forskellige præferencer og personlige fremhævelser, som kan medføre, at nogle normalt ubetydelige oplysninger ændrer karakter til at være betydelige. Det kan derfor også diskuteres, hvornår visse oplysninger kan anses for at være uvæsentlige og bagatelagte. Oplysninger af denne karakter er ikke omfattet af bestemmelsen.¹¹⁹ Lovgivningen har endvidere til formål at undgå, at der videregives for mange ubetydelige oplysninger, idet man ønsker at undgå, at der sker unødvendig forvirring af sælger og køber.¹²⁰ Grundlæggende kan det siges, at det vil være op til en konkret vurdering at fastlægge hvilke oplysninger, der er omfattet af oplysningspligten, foruden dem der fremgår af FBKG. Der ligger op til, at ejendomsmægleren skal foretage et skøn over hvilke oplysninger, som er genstand for oplysningspligten i den pågældende ejendomshandel. Dette betyder også, at ejendomsmægleren kan fejlvurdere og dermed ende i pligtforsømmelse. Det er derfor relevant at belyse, i hvilket omfang ejendomsmæglerene skal indhente visse kategorier af oplysninger for at opfylde oplysningspligten.

3.2.1.1 I hvilket omfang skal ejendomsmæglere videregive væsentlige oplysninger til køber

Det sidste regulerede forhold i FBKG § 6, stk. 1 er nr. 16, som angiver at salgsopstillingen kan indeholde ”*andre forhold af væsentlig betydning*”.¹²¹ Formuleringen af denne er mindre konkret end de resterende regulerede forhold i bestemmelsen. Det må derfor formodes, at nr. 16 er indsat med henblik på at gribe alle de forhold, som ikke allerede er reguleret i bestemmelsen, men som alligevel bør fremgå af salgsopstillingen på baggrund af deres væsentlighed. Såfremt en oplysning har karakter af at være af væsentlig betydning, og denne ikke er videregivet af ejendomsmægleren, har ejendomsmægleren ikke opfyldt sin oplysningspligt efter FBKG eller EFL § 25. Det har ingen indflydelse på ejendomsmæglerens oplysningspligt, at køber har antaget en professionel rådgiver,

¹¹⁷ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 257

¹¹⁸ LBKG 2021-02-24 nr. 510 – *Ejendomsformidlingsloven § 45*

¹¹⁹ Jf. ordlyden i EFL § 25

¹²⁰ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 260.

¹²¹ BKG 2014-11-21 nr. 1230 – *Formidlingsbekendtgørelsen § 6, stk. 1, nr. 16.*

som burde have oplyst om det væsentlige forhold, men undlader det. Pligten skal opfyldes på samme vis, uagtet om der indgår andre professionelle i handlen eller ej.

I KFE 2022-0006 havde E ikke tilstrækkeligt informeret om, at der i den vedtagne kommunalplan skulle etableres en motorvej tæt ved ejendommen. I den forbindelse fremførte KN, at ejendomsmæglere generelt har pligt til at gøre sig bekendt med kommunalplaner for ejendommene, som denne har til salg, og at der er pligt til at oplyse interesserede købere om oplysninger af væsentlig betydning for ejendommene. Med henvisning hertil udtalte KN, at E, ved sin manglede konkrete videreformidling om forholdet, groft havde tilsidesat sine pligter. I sagen indgik en advokat på K's side, som heller ikke havde gjort K opmærksom på forholdet, men dette fritog ikke E. KN afviste at behandle spørgsmålet om erstatning, da det ikke kunne tage stilling til, om K havde lidt et tab.¹²²

I KFE 2022-0121 havde E ikke indhentet kommunalplanen, hvilket i sig selv er pligtforsømmelse, jf. FBKG § 6, stk. 1, nr. 12. Ejendommen havde status af at være bevaringsværdig, hvilket E ikke havde fremført i hverken salgsopstillingen eller købsaftalen. E havde i salgsopstillingen anført ”*eget præg eller nybyg*”, hvorfor dette ikke gav anledning til at tro, at der kunne være noget til hinder for at nedrive og bygge nyt, som var K's ønske. E havde uretmæssigt sat K i udsigt, at de kunne bygge nyt på ejendommen. KN udtalte, at E havde gjort sig skyld i pligtforsømmelse, men afviste spørgsmålet om erstatning fra nævnsbehandling, idet K endnu ikke havde bevist at have lidt et tab.¹²³

I begge afgørelser har ejendomsmæglerene ikke videreformidlet oplysninger, som er af væsentlig karakter for køberne, hvorfor ejendomsmæglerene har forsømt sine pligter efter loven. Dog tilpligtes ejendomsmæglerne ikke at skulle betale erstatning, idet klagenævnet afviste at kunne afgøre det. Det må imidlertid ligges til grund, at der i begge sager er handlet ansvarspådragende i et omfang, som formentlig ville kunne statuere et erstatningsansvar, såfremt et tab kunne godtgøres. Ejendomsmæglerens undladelse af at videregive ikke blot væsentlige, men også byrdefulde oplysninger, til en køber, må formodes at have en sådan påvirkning på køberens erhvervelse af ejendommen, at ejendomsmægleren kan ifalde et ansvar. I det tilfælde der kan godtgøres et tab, om

¹²² KFE 2022-0006 s. 6f

¹²³ KFE 2022-0121 s. 11f

end det er i form af værdiforringelse af ejendommen eller en udgift til udbedring for køber, er der ikke være noget til hinder for, at domstolene eller klagenævnet for ejendomsformidling statuerer et erstatningsansvar. Til illustration findes en klagenævnsafgørelse, hvori ejendomsmægleren tilpligtes at betale erstatning som følge af tilsidesættelse af sin oplysningspligt, fordi denne havde undladt at informere om væsentlige oplysninger.

KFE 2022-0134 vedrørte et brev fra grundejerforeningen for ejendommen, hvori der fremgik oplysninger om farvereglerne i foreningen. I brevet var det angivet, at det ville påhvile K at bringe forhold i orden, såfremt S havde brudt farvereglerne. E viderefremmede ikke brevets indhold. Klagenævnet fandt, at brevets indhold havde karakter af at være væsentlige og byrdefulde oplysninger. E havde handlet ansvarspådragende ved ikke at have oplyst K om brevet. E blev pålagt at erstatte K's udgifter til at ændre farverne, så de ville leve op til reglerne. Erstatningen blev fastsat skønsmæssigt.¹²⁴

3.2.1.2 I hvilket omfang skal ejendomsmæglere indhente oplysninger fra offentlige registre

Det fremgår af FBKG § 6, at ejendomsmægleren skal indhente oplysninger fra offentlige registre. I bekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 5 er det reguleret, at der i salgsoptillingen skal ind grund-, bygnings og boligarealer, som indhentes fra det offentlige BBR-register. Det står dermed klart, at ejendomsmæglerens oplysningspligt omfatter, at ejendomsmægleren skal indhente oplysninger om ejendommens arealer. Oplysningerne, som fremgår af BBR-registeret, er registreret af ejendommens ejere, og ejerne er pålagt en pligt til at påse, at de registrerede oplysninger er korrekte, jf. Bekendtgørelsen om Ajourføring af Bygnings- og Boligregistret § 2.¹²⁵ Det forhold, at ejere selv er pålagt at indberette oplysningerne, kan medføre en uvished for oplysningernes korrekthed. Det er imidlertid pålagt kommunalbestyrelserne at føre kontrol med de oplysninger, som ejerne indberetter i registeret, jf. BBR-lovens § 3. Det er dermed også muligt for kommunalbestyrelsen at rette og herunder også forkaste oplysninger fra ejere, såfremt de ikke er i overensstemmelse med de faktiske forhold.¹²⁶ Lovgivningen indeholder dermed en kontrolforanstaltning, som i nogen grad medfører en sikkerhed for oplysningernes korrekthed.

¹²⁴ KFE 2022-0134 s. 11

¹²⁵ BKG 2012-10-24 nr. 1010

¹²⁶ Karnovs noter, *BBR-loven*, kommentar nr. 12 til § 3, 2. led + LBKG 2019-08-06 nr. 797 – *BBR-loven*

Såfremt der opgives forkerte oplysninger til en køber vedrørende ejendommens areal, vil der formentlig foreligge en mangel ved ejendommen efter retsforholdet mellem køber og sælger. Idet at ejendomsmægleren er pålagt at indhente oplysninger fra netop BBR-registeret, er det relevant at undersøge i hvilket omfang ejendomsmægleren kan ligge oplysningerne til grund, når disse kan være forbundet med usikkerhed. I praktisk forstand vil ejendomsmæglerne indhente en BBR-meddelelse om ejendommen og ligge denne til grund for det, som videreformidles i salgsopstillingen. Ejendomsmægleren har som udgangspunkt gjort tilstrækkeligt for at opfylde denne del af oplysningspligten, samt sin pligt efter FBKG ved at fremføre arealoplysningerne fra meddelelsen i salgsopstillingen. Ejendomsmægleren behøver som udgangspunkt ikke at foretage yderligere undersøgelser efter EFL § 46 af, hvorvidt oplysningerne er korrekte, med henblik på at opfylde oplysningspligten. Det forholder sig imidlertid anderledes, hvis der er forhold, som giver anledning til, at oplysningernes rigtighed skal undersøges nærmere.

I KFE 2021-0109 angik sagen en tvist om det faktiske boligareal for boligen, som viste sig at være knap 30 kvm. mindre end oplyst til K. E havde oplysningen om ejendommens boligareal fra en meddelelse indhentet fra BBR-registeret. KN fandt, at E som følge heraf havde opfyldt sine pligter, idet der ikke var noget grundlag for, at E burde have indset, at BBR-meddelelsens oplysninger ikke var korrekte. E havde derfor heller ikke nogen anledning til at foretage nærmere undersøgelser af, hvorvidt BBR-meddelelsens oplysninger stemte overens med det faktiske areal. KN kunne derfor ikke pålægge E at betale erstatning.¹²⁷

Det samme gjorde sig gældende i KFE 2021-0111, som også omhandlede arealmangler. På samme vis var oplysningerne i BBR-meddelelsen ukorrekte, idet arealet var angivet til at være 10 kvm. større end det faktiske areal. KN udtale, at der ikke var grundlag for, at E burde have indset, at arealoplysningerne ikke var korrekte, hvorfor E heller ikke burde have undersøgt yderligere.¹²⁸

En ejendomsmægler kan på tilsvarende vis ligge BBR-meddelelser og ejendomsrapporter til grund, når det kommer til kloakeringsforhold på ejendommen. Det er tilstrækkeligt at indhente de dokumenter, som er reguleret i lovgivningen i henhold til at løfte oplysningspligten.

¹²⁷ KFE 2021-0109 s. 5f

¹²⁸ KFE 2021-0111 s. 9f

I KFE 2021-0198 fremgik det af de indhentede dokumenter, at der var offentlig kloakering på ejendommen. E anførte oplysningen om offentlig kloakering i salgsoptillingen, selvom det faktiske og korrekte forhold var, at der var en septiktank på ejendommen. KN udtalte, at det ikke kunne bebrejdes E, at K ikke havde fået information om septiktanken, da E var berettiget til fremføre oplysningerne fra dokumenterne i salgsoptillingen, og deraf antage deres rigtighed. KN fandt ikke, at E var erstatningsansvarlig.¹²⁹

Ejendomsmægleren er ikke pålagt at skulle indhente yderligere dokumenter end dem, som er angivet i FBKG § 6 og EFL § 25. Som tidligere fremført, består bestemmelsen af minimumskrav, hvorfor oplysningspligten som det klare udgangspunkt kan løftes ved at indhente oplysninger om de oplyste forhold i loven. Det er dermed ikke nødvendigt at indhente yderligere oplysninger, heller ikke selvom indhentning af yderligere dokumenter vil kunne bidrage til at undgå videregivelse af ukorrekte oplysninger.

I KFE 2019-0053, som omhandlende en ejerlejlighed under opførelse, var det tilstrækkeligt for at opfylde lovforpligtelserne, at E havde indhentet oplysninger om boligarealet fra BBR-registret samt informeret om det tinglyste areal. Det forhold, at det oplyste areal imidlertid var ukorrekt, kunne være blevet opdaget ved at indhente byggetilladelsen, som var udstedt til opførelsen af ejerlejligheden. Dette havde E ikke gjort, men KN udtalte, at ejendomsmægleren ikke havde pligt til at indhente byggetilladelsen, og at de allerede indhentede oplysninger var tilstrækkelige efter FBKG. KN lagde i denne sag vægt på, hvad FBKG regulerede, og pålagde dermed ikke E en pligt til at indhente yderligere oplysninger, som gik udover lovgivningens regulering. E havde dermed opfyldt sine pligter efter loven, og blev ikke pålagt at betale erstatning.¹³⁰

Det forhold, at der alligevel indhentes og videregives yderligere dokumenter i ejendomshandlen, ændrer ikke på, at ejendomsmægleren kan støtte ret på oplysningerne i den tro, at de er korrekte.

¹²⁹ KFE 2021-0198 s. 6f

¹³⁰ KFE 2019-0053 s. 8f

I KFE 2021-0105 havde E i salgsoptstillingen citeret direkte fra BBR-meddelelsen og ejendomsrapporten med følgende ”*Mekanisk rensning med nedrivningsanlæg med tilladelse*”. K fik tilsvarende udleveret en tømningssrapport, et ældre dokument, som indeholdte en tilladelse til etablering af et nedrivningsanlæg, en tegning og en erklæring om færdigmelding af kloakarbejdet. KN mente ikke, at der var anledning til at foretage nærmere undersøgelse af kloakforholdene på baggrund af de ekstra indhentede dokumenter. KN udtalte, at E havde opfyldt sine pligter. E havde dermed ikke handlet ansvarspådragende, og skulle af den grund heller ikke betale erstatning.¹³¹

Hvis der imidlertid foreligger klare uoverensstemmelser mellem de dokumenter, som ejendomsmægleren indhenter, kan retstillingen imidlertid være en anden. En ejendomsmægler bør gennemgå de indhentede dokumenter i et sådan omfang, at denne vil blive bekendt med uoverensstemmelser, såfremt der er nogle. Det må derfor også forventes, at ejendomsmægleren qua sin undersøgelsespligt efter EFL § 46 foretager en undersøgelse af forholdene med henblik på at opklare, hvad de faktiske forhold består af. Ejendomsmægleren bør indse og blive bekendt med fejl, såfremt de er af en så fremtrædende karakter, at de uden videre kan opdages. Hvis det af BBR-meddelelsen er angivet, at et vis areal i ejendommen har en specifik funktion, bør ejendomsmægleren kontrollere, at oplysningen er korrekt, inden den videregives til køberen. Såfremt ejendomsmægleren er bekendt med, at der foreligger uoverensstemmelser, er det tilsvarende omfattet af oplysningspligten, at denne informerer køber om det pågældende forhold.

I KFE 2019-0131 var det ikke tilstrækkeligt, at E støttede ret på BBR-meddelelsen, som angav, at der var et boligareal i kælderen, som var et toilet. Det var ikke korrekt, at beboelsesarealet udgjorde et toilet, og KN påtalte, at ejendomsmægleren burde have gjort K opmærksom på, at der var uoverensstemmelse mellem BBR-meddelelsens oplysninger og de faktiske forhold på ejendommen. KN afviste at vurdere, hvorvidt E havde handlet ansvarspådragende.¹³²

I KFE 2019-0145 forelå der også uoverensstemmelse mellem de fremførte oplysningerne fra BBR-registeret, tilstandsrapporten, energimærke og de faktiske forhold. KN udtalte helt generelt, at E har pligt sammenholde dokumenterne med henblik på at opdage

¹³¹ KFE 2021-0105 s. 11

¹³² KFE 2019-0131 s. 6f

uoverensstemmelser. E havde forsømt oplysningspligten, idet E ikke havde gjort K opmærksom på uoverensstemmelserne blandt oplysningerne i de indhentede dokumenter. KN afgjorde, at E havde tilsidesat både oplysningspligten og undersøgelsespligten. E havde som følge deraf handlet ansvarspådragende.¹³³

Ud fra det fremhævede praksis, kan det udledes, at ejendomsmægleren som udgangspunkt har opfyldt sin oplysningspligt efter EFL § 25 og FBKG § 6 ved at indhente oplysninger fra offentlige registre. Det er i et begrænset omfang pålagt ejendomsmægleren at kontrollere, hvorvidt oplysningerne er korrekte, hvorfor denne som hovedregel kan støtte ret på oplysningerne og videregive dem til køber. I en lang række sager, kommer det forhold, at oplysningerne BBR-meddelelsen er forkerte, ikke ejendomsmægleren til skade, da det vurderes, at ejendomsmægleren har opfyldt oplysningspligten tilstrækkeligt. De to sidstnævnte afgørelser – KFE 2019-0131 og KFE 2019-0145 – afviger dog fra det udgangspunkt, som de andre afgørelser tegner. I begge afgørelser var det ikke nok at ligge oplysningerne til grund, og begge ejendomsmæglere havde forsømt at både opdage og oplyse om uoverensstemmelser.

Det var imidlertid kun i den ene afgørelse, at klagenævnet udtalte, at ejendomsmægleren havde handlet ansvarspådragende. På trods af, at klagenævnet afviste at vurdere, hvorvidt ejendomsmægleren havde handlet ansvarspådragende i KFE 2019-0131, må det stadig ligges til grund, at ejendomsmægleren ikke havde opfyldt oplysningspligten tilstrækkeligt. Afgørelsens udfald kan muligvis begrundes i, at det var forholdsvist lige til for ejendomsmægleren at opdage, at der ikke var et toilet, som det fejlagtigt var angivet i BBR-meddelelsen. Det må anses for at være mindre svært at blive opmærksom på, hvorvidt der mangler et toilet fremfor, hvorvidt ejendommen er af et mindre areal end angivet. I afgørelsen var der tale om modstridende oplysninger i dokumenterne, som ejendomsmægleren havde indhentet, og disse uoverensstemmelser burde ejendomsmægleren efter klagenævnets opfattelse have oplyst om. Udfaldet af afgørelsen kan siges at have en vis rimelighed, idet en ejendomsmægler, som er pålagt en oplysningspligt også bør være klar over, hvilke oplysninger denne videregiver i sit virke som rådgiver.

Det kan udledes af afgørelserne, at såfremt ejendomsmægleren videregiver oplysninger, som er tydeligt uoverensstemmende men andre dokumenter vedrørende ejendommen, så er

¹³³ KFE 2019-0145 s. 12f

oplysningspligten ikke opfyldt. Der er således en forventning om, at en ejendomsmægler bør blive klar over uoverensstemmelser og videreformidle dem til forbrugeren. Derimod er der stadig i et rimeligt omfang rum til, at en ejendomsmægler kan stole på, at oplysninger fra offentlige registre er rigtige, medmindre der er noget, som giver anledning til nærmere undersøgelse af forholdene. Dette understreger pointen om, at oplysningspligten ikke har samme omfang i alle bolighandler, og omfanget af hvorvidt ejendomsmæglere kan stole på oplysninger fra offentlige registre varierer efter de faktiske omstændigheder i sagen. Klagenævnets praksis viser, at der findes et udgangspunkt i praksis, men at der i visse undtagelser er forhold, som medfører at udgangspunktet ikke kan opretholdes. Således står det endvidere klart, at klagenævnet foretager en konkret vurdering i hver sag.

3.2.1.3 I hvilket omfang skal ejendomsmæglere indhente oplysninger fra sælger

I en ejendomshandel er sælger efter obligationsretten pålagt en loyal oplysningspligt overfor køber. Sælger skal som følge af denne loyal oplyse om forhold, der er af betydning for køberen og dennes beslutning om køb. Det forhold, at ejendomsmægleren er repræsentant for sælgeren, kan give anledning til betragte ejendomsmæglerens rolle til også at omfatte loyal videregivelse af sælgers oplysninger til køber.¹³⁴ Men sælgerens oplysningspligt er ikke den samme, som den ejendomsmæglere er pålagt efter EFL § 25, idet ejendomsmæglerens pligt er en selvstændig forpligtelse.¹³⁵ Til opfyldelse af sin oplysningspligt vil ejendomsmægleren som udgangspunkt dog kunne få væsentlige oplysninger vedrørende ejendommen fra sælger. Dette er nærliggende, idet sælger kender ejendommen bedst som følge af ejerskab, hvorfor sælger vil kunne fremføre relevante oplysninger, som ejendomsmægleren kan gøre brug af. De fremførte oplysninger vil imidlertid være oplysninger, som sælger selv har vurderet til at være af betydelig karakter. Ejendomsmæglere må dog anses for at indse og forstå mere end køber, som følge af sin profession og uddannelse.¹³⁶ Det åbner op for spørgsmålet om, hvorvidt ejendomsmægleren direkte kan gøre brug af sælgers oplysninger, eller om ejendomsmægleren selv bør undersøge visse forhold nærmere.

De oplysninger, som ejendomsmægleren indhenter hos sælger efter købers ønske, anses imidlertid ikke for at være oplysninger, som ejendomsmægleren indestår for. Rigtigheden af disse oplysninger skal som udgangspunkt ikke kontrolleres af ejendomsmægleren. Denne retstilling er ud fra

¹³⁴ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 256

¹³⁵ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 256

¹³⁶ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 256.

betraktningen af, at ejendomsmægleren kan have tillid til de oplysninger, som denne modtager fra sælger. Dette er dels begrundet i, at sælger er pålagt en loyal oplysningspligt overfor køber, og videregivelse af ukorrekte oplysninger, vil anses for at være en tilsidesættelse af sælgers pligt. Konsekvensen heraf vil have en indflydelse på retsforholdet mellem sælger og køber, herunder kunne medføre at sælgeren selv bliver erstatningsansvarlig.¹³⁷ Det kan derfor være svært at forestille sig, at sælger har en interesse i, at der videregives forkerte oplysninger til køber. Men dels også fordi oplysningerne kan være af en sådan karakter, at ejendomsmægleren ikke er kompetent til at kontrollere dem, og at det af den grund ikke er rummet i ejendomsmæglerens pligter. Videregivelse af fejlagtige oplysninger vil i den henseende ikke komme ejendomsmægleren til skade.

I KFE 2021-0107 var der på salgsejendommen en plantage med juletræer, hvorfor køber ønskede at få oplyst S' indtægter fra salg af juletræer fra plantagen. E indhentede disse hos S og videregav dem til K. Det viste sig, at oplysningerne om indtjeningen fra juletræerne var mindre end oplyst og derfor forkerte. K krævede derfor sit tab på 1,1 mio., dækket af E efter påstand om, at E ikke var i tvivl om indtægtens afgørende betydning for K's økonomi ved at eje ejendommen. Det kan dermed udledes, at K mente, at oplysningen var af betydning for salgets gennemførelse. KN henviste til EFL § 25 om oplysningspligten og udtalte i den forbindelse, at det forhold, at E havde udleveret oplysningerne til K ikke betød, at E havde indestået eller garanteret for rigtigheden af oplysningerne. I forlængelse af det, bemærkede KN tilsvarende, at E ikke var pålagt nogen pligt til selv foretage beregninger eller estimere for salg af juletræerne i øvrigt. Der var derfor ikke anledning til at pålægge E at betale erstatning, da denne ikke havde handlet ansvarspådragende.¹³⁸

I en lignende sag, KFE 2021-0069, blev der heller ikke pålagt E et erstatningsvar. Faktum i sagen var, at der var mangler ved ejendommen, som S ikke havde oplyst E om, hvorfor E ikke kunne videregive information om manglerne til K. KN udtalte, at det endvidere ikke var godtgjort, at E kunne være blevet bekendt med manglerne ved at besigtige ejendommen. E havde derfor ikke forsømt sin oplysningspligt, idet denne ikke var bekendt med oplysningerne, og ikke kunne være blevet dette, da undersøgelsespligten tilmed var løftet tilstrækkeligt. E tilsidesatte ikke sine pligter, og havde dermed heller ikke handlet ansvarspådragende.¹³⁹

¹³⁷ Munk-Hansen, Carsten. *Fast ejendom*. 2. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2015, s. 112

¹³⁸ KFE 2021-0107 s. 15

¹³⁹ KFE 2021-0069 s. 4

I KFE 2021-0144 afgjorde KN tilsvarende, at E godt kunne stole på S' oplysninger. E havde gjort det klart for S, at det var vigtigt, at oplysningerne i salgsoptillingen var korrekte, hvorefter S havde oplyst, at køkkenet i ejendommen var af et bestemt mærke, hvilket E fremførte i salgsoptillingen. Det forhold, at oplysningen om mærket på køkkenet var forkert, medførte dog ikke, at E havde handlet ansvarspådragende. KN fandt i denne sag heller ikke noget grundlag for, at E vidste eller burde vide, at oplysningen om køkkenets mærke var forkert. Det var tilsvarende heller ikke en forsømmelse af undersøgelsespligten, idet der ikke var grundlag for, at E burde have undersøgt det nærmere.¹⁴⁰

Oplysningspligten ligger sig op af undersøgelsespligten i EFL § 46.¹⁴¹ Det kan forudsættes, at oplysningspligten ikke står alene, men praktisk fungerer i samspil med de andre pligter, som ejendomsmæglere er pålagt ved lov. I nogle tilfælde vil ejendomsmægleren være pålagt at undersøge, hvorvidt oplysningerne fra sælger er korrekte. Dette kan være tilfældet, når det kommer til forhold, som er ofte forekommende i ejendomshandler, hvilket medfører at der er en forventning til, at ejendomsmæglere uden videre kan opdage, at der er fejl i sælgers oplysninger. Ejendomsmægleres erfaring kan i den forbindelse have en indflydelse på de forventninger, som stilles til denne. Ejendomsmægleren kan ikke uden videre videregive oplysninger vedrørende forhold, som ofte er genstand for tvister i ejendomshandler, fra sælger med troen på, at de er i overensstemmelse med de faktiske forhold.

I U.2021.5321 var sagen forinden blevet behandlet i KN, som havde afvist at behandle kravet om erstatning. I sagen havde E i en salgsoptilling angivet, at vinduerne i en ejendommen var ca. 10 år gamle. Oplysningen om vinduernes alder havde E fået fra S, og E fremførte, at S havde godkendt salgsoptillingen. Det viste sig, at flere af ejendommens vinduer var betydeligt ældre, hvorfor oplysningen i salgsoptillingen var forkert. I domstolens behandling af sagen blev der inddraget et respons fra Dansk Ejendomsmæglerforenings responsumudvalg som angav, at en ejendomsmægler, der i salgsoptillingen fremhæver oplysninger i en salgsoptilling, forinden bør have forholdt sig til, hvorvidt oplysningerne er korrekte. I samme respons blev det fremhævet, at en erfaren ejendomsmægler generelt er i stand til aflæse koder, som er trykt i ejendommens

¹⁴⁰ KFE 2021-0144 s. 6

¹⁴¹ Se specialets afsnit 4.3

vinduer. På baggrund af dette afsagde landsretten dom, som ikke gav E medhold. Retten omtalte i sin afgørelse ordlyden i § 25, men sagde ikke direkte, at oplysningspligten var forsømt. Det kan dog stadig udledes af dommen, at det var rettens opfattelse, at oplysningspligten var forsømt, men at den endvidere var det i forening med EFL § 24 om god skik og § 46 om undersøgelsespligten. E blev dømt erstatningsansvarlig som følge heraf i landsretten. Dommen lægger også vægt på, hvor erfaren ejendomsmægleren er, hvormed en mere erfaren ejendomsmægler kunne have læst koderne i vinduerne, og alene på den baggrund være nået til en konklusion om, at den angivne alder fra sælger var fejlagtig.¹⁴²

I kendelserne havde klagenævnet en mere lempelig udlægning af oplysningspligten, mens domstolene læner sig mod en mere vid udstrækning af oplysningspligten. I begge afgørelser blev der forelagt ukorrekte oplysninger for køber, men forskellen i afgørelserne er forholdene som oplysningerne vedrører, samt hvad der med rimelighed kan forventes af ejendomsmægleren. Som tidligere fremført, er omfanget af oplysningspligten afhængigt af, hvorvidt der findes en anledning til yderligere undersøgelse af oplysningernes overensstemmelse med de faktiske forhold. Såfremt der bør foretages yderligere undersøgelse, men ejendomsmægleren undlader dette, vil både oplysningspligten efter EFL § 25 og undersøgelsespligten efter EFL § 46 være forsømte. Det må endvidere stå klart, at oplysningspligten i nogen grad er skærpet, når det kommer til oplysninger, som ejendomsmægleren inddrager i salgsoptillingen. Denne forståelse understøttes af, at lovgiver har udarbejdet FKBG med henblik på yderligere regulering af hvilke oplysninger, der skal videregives til køber.

3.2.1 Sammenfattende om erstatningsansvar ved forsømmelse af oplysningspligten

I en stor del af afgørelserne, hvori der påberåbes et erstatningskrav, tilkendes der ikke erstatning til forbrugeren. Den supplerende lovgivning i FBKG er i nogen grad en rette snor for, hvornår ejendomsmægleren har opfyldt pligten. Såfremt ejendomsmægleren ikke videregiver de oplysninger som følger af FBKG, vil oplysningspligten formenligt ikke være løftet, og ejendomsmægleren må have handlet ansvarspådragende. Modsætningsvist vil oplysningspligten i de fleste tilfælde være løftet tilstrækkeligt, hvis de relevante oplysninger er indhentet og videregivet til forbrugeren, hvorfor betingelserne for at ifalde et erstatningsansvar ikke er opfyldt. Der er ikke mange tilfælde, hvor

¹⁴² U.2021.5321 s. 5329

ejendomsmægleren forsømmer oplysningspligten og dermed handler ansvarspådragende, hvilket er afgørende for, at der kan statueres et erstatningsansvar.

Det kan tilsvarende være svært for forbrugeren, at godtgøre at denne har lidt et tab, som følge af at ejendomsmægleren har videregivet forkerte oplysninger eller slet ikke videregivet visse oplysninger i det hele taget. Dette var tilfældet i afgørelserne, hvor ejendomsmægleren havde tilsidesat oplysningspligten. Kun i afgørelsen om farvereglerne, hvori forbrugeren kunne godtgøre, at denne havde udgifter det udbedring, blev der tilkendt erstatning, samt i afgørelsen om vinduernes alder, hvor §§ 24 og 46 tilsvarende var forsømte. Det må dermed stå klart, at såfremt ejendomsmægleren ikke har opfyldt sin oplysningspligt, og forbrugeren tilmed kan godtgøre et tab, vil der blive statueret et erstatningsansvar på baggrund af ejendomsmæglerens pligtforsømmelse.

Hvis der er tale om en videregivelse af forkert oplysninger til køber, som er indhentet hos sælger, må dette, som tidligere fremført, også give anledning til misligholdelse af sælgerens loyale oplysningspligt. I sådanne tilfælde kan det være mere nærliggende for køber at påberåbe sig forholdet overfor sælger, som en misligholdelse i deres indbyrdes aftaleforhold, i stedet for at fremføre det over for ejendomsmægleren, som køber ikke er i et aftaleforhold med. Hertil følger også, at oplysningspligterne ikke er identiske, og at praksis viser, at ejendomsmæglerens opfyldelse af pligten afhænger af, hvorvidt der var anledning til, at ejendomsmægleren skulle undersøge oplysningerne fra sælger yderligere. På den måde skal der formentlig mere til før ejendomsmægleren ifalder ansvar, fordi der skal mere til før ejendomsmæglerens oplysningspligt er forsømt kontra sælgerens. Dette kan være en begrundelse for, at der ikke er mange sager, hvori ejendomsmægleren ifalder et erstatningsansvar, fordi det henhøres til sælgeren i stedet.

En anden grund kan være den tætte forbindelse mellem oplysningspligten og undersøgelsespligten i EFL § 46. Forstået på den måde, at opfyldelse af oplysningspligten i høj grad er afhængig af, hvorvidt undersøgelsespligten er opfyldt. Ovenstående afgørelser tegner et billede af, at oplysningspligten i sig selv kan løftes forholdsvist enkelt ved at efterleve kravene i lovgivningen, men dette er ikke nødvendigvis korrekt. Idet pligterne er så tæt forbundet må det forholde sig således, at oplysningspligten er forsømt i de afgørelser, hvor undersøgelsespligten tilsvarende er det, også selvom EFL § 25 ikke direkte fremgår af afgørelsen. Det kan derfor ligges til grund, at ejendomsmægleren i nogen grad ifalder et erstatningsansvar for overtrædelse af oplysningspligten i

de sager, hvor der tilkendes erstatning for overtrædelse af undersøgelsespligten. Denne betragtning er baseret på klagenævnets formuleringer i sagerne, hvor ejendomsmægleren har opfyldt oplysningspligten med den begrundelse, at der ikke var anledning til yderligere undersøgelse. Som udgangspunkt kan det siges, at det er ikke er ofte, der statueres et erstatningsansvar ved forsømmelse af oplysningspligten alene, men at oplysningspligten i nogen grad også indgår i afgørelserne, hvori der tilkendes erstatning for forsømmelse af undersøgelsespligten.

3.3 Ejendomsmægleres pligt til at foretage undersøgelser

Som tidligere belyst har parterne, som ønsker at indgå og som indgår aftale med hinanden en loyalitetspligts over for hinanden. I fast ejendom er køberen pålagt en undersøgelsespligt, som er en obligationsretlig forpligtelse, som omfatter at køberen skal vise en vis påpasselighed.¹⁴³ Køberens undersøgelsespligt er ikke at sidestille med ejendomsmæglerens undersøgelsespligt, selvom pligterne begge bygger på et formål om undersøgelse. Dette speciale behandler alene ejendomsmæglerens undersøgelsespligt. Pligten er reguleret ved lov i EFL § 46, stk. 1. I bestemmelsen er det i et vist omfang fastlagt, hvad ejendomsmæglerens undersøgelsespligt omfatter. Pligten er forbundet med de tidligere behandlede pligter om iagttagelse af god skik efter EFL § 24 og oplysningspligten efter EFL § 25.

3.3.1 Pligtens omfang

EFL § 46, stk. 1 har følgende ordlyd:

” 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.”¹⁴⁴

Det fremgår utvetydigt af bestemmelsen, at ejendomsmægleren skal undersøge, indhente og kontrollere oplysninger. Tilsvarende er det reguleret til hvilket formål ejendomsmægleren skal gøre det, som er at udarbejde købsaftalen, så den regulerer parternes forhold på en betryggende måde. Heraf er bestemmelsens formål endvidere at sikre, at retsstillingen mellem parterne er reguleret i købsaftalen, og at den indeholder tilstrækkeligt med væsentlig information, således at køberen kan foretage sin købsbeslutning på det bedst mulige grundlag.¹⁴⁵ Det fremgår af bemærkningerne til lovbestemmelsen, at formålet ønskes opfyldt ved at pålægge ejendomsmægleren en undersøgelsespligt, som medfører at denne er ansvarlig for at bringe alle forhold i orden, således at det ikke er behov for yderligere afklaring eller kontrol.¹⁴⁶ Bestemmelsens ordlyd er den samme, som den var i den forhenværende lov – OFL § 14.¹⁴⁷ Retstillingen i forhold til undersøgelsespligten er

¹⁴³ Munk-Hansen, Carsten. *Fast ejendom*. 2. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2015, s. 130.

¹⁴⁴ LBKG 2021-02-24 nr.510 – *Ejendomsformidlingsloven § 46, stk. 1.*

¹⁴⁵ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 469.

¹⁴⁶ LFF 2014-05-28 nr. 526 – *Bemærkninger til § 46*

¹⁴⁷ LBKG 2010-12-16 nr. 1717 – *Ejendomsomsætningsloven § 14*

dermed den samme, idet der ikke er foretaget nogen lovmæssig ændring fra den tidligere lov til den nye.

Det er imidlertid relevant at belyse, hvad undersøgelsespligten omfatter. I ordlyden er det beskrevet, at den omfatter forhold, som bidrager til en betryggende regulering af parternes retsforhold. Formulering er umiddelbar klar, men selve omfanget og vurderingen af, hvorvidt noget er tiltrækkeligt til, at der er tale om en betryggende regulering er mindre klar. Det er i nogen grad pålagt ejendomsmægleren selv at foretage vurderingen af, hvornår pligten er tilstrækkeligt opfyldt, herunder en vurdering af, hvornår det fremlagte købsaftaleudkasts indhold lever op til kravet efter § 46. Ejendomsmægleren må derfor ud fra den almindelige professionsstandard undersøge alt, hvad denne kan anse for at være nødvendigt.¹⁴⁸ Det kan siges, at det i denne pligt tilsvarende kan ses, at ejendomsmæglerens profession og herunder uddannelse ligges til grund for de vurderinger, som denne skal foretage. Som tidligere omtalt, giver det god mening at vurdere pligterne ud fra nogen af de samme standarder og forventninger, som professionsmålestokken inddrager i culpavurderingen i forbindelse med statuering af et erstatningsansvar. På denne baggrund må det også forventes, at ejendomsmægleren har kompetencerne til at foretage den fornødne undersøgelse og kontrol. Under ejendomsmægleruddannelsen fremhæves da også elementer, som ejendomsmæglere bør undersøges, hvorfor disse må antages også at have en indflydelse på de krav som stilles til ejendomsmægleren, herunder også i vurderingen af, hvorvidt denne har opfyldt sin forpligtelse.¹⁴⁹ Det kan derfor tyde på, at pligtens omfang ikke ene og alene fastlægges af loven, men at der ved undersøgelsespligten, ligesom ved god ejendomsmægleriskik vurderingen, inddrages relevante forhold fra branchen. Det må imidlertid stå klart, at ejendomsmægleren ikke pålægges at være i besiddelse af viden, som går ud over, hvad der er omfattet i ejendomsmæglererhvervet. Ejendomsmægleren skal derfor ikke have samme viden som eksempelvis en bygningsagkyndig, som har indsigt i byggetekniske forhold. Ejendomsmægleren må have den fornødne indsigt, som med rimelighed kan forventes af denne.¹⁵⁰

I forhold til lovgivningens regulering af omfanget af oplysningspligten, kan FBKG §§ 6-8 bemærkes.¹⁵¹ Bekendtgørelsen er omtalt i afsnittet om oplysningspligten, og den angiver minimumskrav til salgsoptillingen, som ejendomsmæglere skal udarbejde. Til illustration kan

¹⁴⁸ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 472.

¹⁴⁹ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 473

¹⁵⁰ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 474.

¹⁵¹ BKG 2014-11-21 nr. 1230 – *formidlingsbekendtgørelsen*

nævnes indhentning af alle sædvanlige dokumenter og sammenholdelse af disse med henblik på at afklare uoverensstemmelser.¹⁵² Det er pålagt en ejendomsmægler at opdage uoverensstemmelser i de dokumenter, som denne indhenter og videregiver til køber. Såfremt ejendomsmægleren forsømmer dette, vil der være tale om ikke blot forsømmelse af oplysningspligten, men også forsømmelse af undersøgelsespligten. Pligterne er forbundet på en sådan måde, at opfyldelse af oplysningspligten kan give anledning til en udvidelse af undersøgelsespligten.

I KFE 2019-0145 havde E forsømt både sin oplysningspligt og undersøgelsespligt. Baggrunden herfor var, at E ikke havde undersøgt dokumenterne, som denne havde indhentet til ejendomshandlen. E havde indhentet og videregivet dokumenter til K, som en del af pligten i FBKG. KN udtalte, at E har en pligt til at gennemgå dokumenterne, hvilket E ikke havde gjort. Der forelå uoverensstemmelser mellem dokumenterne, som E ikke havde opdaget, idet denne ikke havde undersøgt det indhentede materiale tilstrækkeligt. E havde således handlet ansvarspådragende.¹⁵³

Efter FBKG § 6, stk. 1 nr. 12 skal ejendomsmægleren indhente og videregive oplysninger om ”*særlige eller væsentlige begrænsninger i udnyttelsen af ejendommen i kraft af planbestemmelser (lokalplan m.v...*”¹⁵⁴ På baggrund af disse dokumenter skal ejendomsmægleren undersøge udviklingen i området.¹⁵⁵ Dette var genstand for pligtforsømmelse i både KFE 2022-0121 og KFE 2022-0006, som er behandlet ovenfor i forbindelse med oplysningspligten. De oplysninger som skal indgå i salgsoptillingen efter bekendtgørelsen kan i den forbindelse være forbundet med undersøgelsespligten.¹⁵⁶ Forstået på den måde, at nogle af forholdene kan give anledning til yderligere undersøgelse. Retspraksis understøtter dette, idet uoverensstemmelserne i de relevante dokumenter pr. automatik gav ejendomsmægleren anledning til at undersøge forholdene nærmere. Såfremt der ikke havde været uoverensstemmelser, var der ikke noget grundlag for at undersøge nærmere. Således ville omstændighederne i det pågældende eksempel ikke have nogen indflydelse på undersøgelsespligtens omfang. Det må da fremføres at gennemsyn af dokumenterne i sig selv er en undersøgelse, som det forventes, at ejendomsmægleren foretager. Det samme gør sig gældende i afgørelserne vedrørende kommuneplaner, da ejendomsmægleren ved indhentelse af planen vil kunne

¹⁵² *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 472.

¹⁵³ KFE 2019-0145 s. 12f + også omtalt i specialets afsnit 4.3.1

¹⁵⁴ BKG 2014-11-21 nr. 1230 – *formidlingsbekendtgørelsen*

¹⁵⁵ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 472

¹⁵⁶ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 472

klarlægge forholdene, og heraf blive opmærksom på forhold af betydning. Dertil kan det påpeges, at en kommunalplan kan indeholde informationer, som kan give anledning til at visse forhold undersøges yderligere med henblik på at opfylde forpligtelserne efter loven.

3.3.1.2 I hvilket omfang var ejendomsmæglere pålagt en undersøgelsespligt før lovmæssig regulering

Til trods for at nuværende og tidligere lovgivning indeholder en reguleret undersøgelsespligt, fremgår det af ældre retspraksis, at en sådan pligt formentlig har eksisteret før den blev indført i lovgivningen.¹⁵⁷ I nogle af domstolsafgørelserne, som er afsagt forinden, blev ejendomsmægleren dømt erstatningsansvarlig på baggrund af manglende opfyldelse af undersøgelsespligten. Før lovgivningens regulering var det forventet, at ejendomsmægleren foretog undersøgelse af de forhold, som denne fremførte i ejendomshandlen. Selvom domstolene ikke direkte brugte formuleringen undersøgelsespligt, var udtalelserne alligevel med til at tegne et indtryk af en undersøgelsespligt, som vi kender den i dag. Omfanget af denne er heller ikke konkret beskrevet, men det må stå klart, at en undladelse vil kunne medføre et erstatningsansvar. Derudover må en ejendomsmægler, såfremt denne fremfører specifikke vilkår i forbindelse med rådgivning og udarbejdelse af slutseddel, have undersøgt forholdet tilstrækkeligt, således der ikke efterfølgende opstår problemer.

I U.1984.721 H stadfæstede højesteret landsrettens dom. E havde i slutsedlen ladet S erklære, at denne indestod for, at alt, som var S bekendt med, var godkendt og lovligt. I den forbindelse lod E også S påtage sig en pligt om at fremskaffe en bygningsattest uden at E havde undersøgt forholdene for indhentelse af en sådan nærmere. Det viste sig efterfølgende, at bygningsattesten ikke kunne udstedes før visse betingelser var opfyldt, hvilket gav K anledning til at hæve handlen. Forholdet vedrørende bygningsattesten var i slutsedlen fremført som en formalitet, men dette var ikke korrekt, da der var reelle forhold til hinder for udstedelsen. Højesteret pålagde E et erstatningsansvar for det tab, som S led i forbindelse med, at K hævede købet. Det relevante i afgørelsen er, at baggrunden for erstatningsansvaret var, at E ikke havde undersøgt omstændighederne om udstedelsen af bygningsattesten nærmere. Yderligere undersøgelse var nødvendigt, idet E havde fremført det i slutsedlen. Idet E blev erstatningsansvarlig må undladelsen efter afgørelsens udfald, anses for at være ansvarspådragende.¹⁵⁸

¹⁵⁷ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 475.

¹⁵⁸ U.1984.721 H s. 725

Hvis man sammenligner afgørelsen med nuværende lovgivnings ordlyd, kan det udledes, at ejendomsmægleren ikke havde udført den fornødne undersøgelse og kontrol til at sikre en betryggende regulering mellem parterne. Dette står klart, da køberen endte med at hæve handlen, og undersøgelsespligtens formål om at give køberen et grundigt beslutningsgrundlag, kan derfor ikke anses for at være opfyldt. Afgørelsens udfald havde formentlig været det samme i dag ud fra nuværende lovregulering, hvilket understøtter at der allerede før regulering ved lov, var pålagt ejendomsmægleren en undersøgelsesforpligtelse.

Det, at undersøgelsespligten blev håndhævet af domstolene, forinden den blev lovfæstet, medfører tilsvarende, at ejendomsmægleren også kan have været løftet undersøgelsespligten tilstrækkeligt. Fremfører en køber at visse forhold er af afgørende betydning for handlens gennemførelse, vil ejendomsmægleren være pålagt at undersøge forholdene nærmere. Såfremt ejendomsmægleren i den forbindelse iværksætter undersøgelse af, hvorvidt køberens ønske kan imødekommes, må pligten anses for at være opfyldt. Hvis omstændighederne efterfølgende ændrer sig, således at resultatet af ejendomsmæglerens undersøgelse ikke er korrekt, vil pligten stadig være opfyldt.

I U.1991.170 H havde E undersøgt tilstrækkeligt, hvorfor denne ikke blev pålagt et erstatningsansvar. Sagen drejede sig om en grund, hvorpå der ikke måtte bebygges. K havde tilkendegivet, at interessen i at købe grunden var med henblik på at sælge den som byggegrund. Ejendomsmægleren havde derfor været i kontakt med kommunen vedrørende bebyggelse på grunden telefonisk. Efterfølgende sendte E et brev til kommunen, hvori denne henviste til oplysningen, om at der godt måtte bebygges med henblik på skriftlig bekræftelse af oplysningen. Kommunen reagerede ikke på brevet. Kommunen havde dog fastholdt overfor S, at der ikke kunne bygges på grunden, hvilket S ikke formidlede videre til E. S blev dermed erstatningsansvarlig, mens E blev frifundet. I den pågældende sag, havde E undersøgt forholdene tilstrækkeligt, og dermed ikke handlet ansvarspådragende.

I henhold til nuværende lovgivnings ordlyd, kan det besvares bekræftende, at ejendomsmægleren havde undersøgt og kontrolleret tilstrækkeligt til, at retsstillingen mellem sælger og køber var reguleret på betryggende vis. Det var imidlertid sælgers egne handlinger i form af undladelsen af at informere ejendomsmægleren om, at kommunen havde oplyst sælger anderledes, som ændrede på

retsstillingen. Det kan dog ikke komme ejendomsmægleren til skade, når denne havde iagttaget sin forpligtelse.

3.3.1.3 I hvilket omfang skal ejendomsmæglere undersøge ejendommens arealer

Undersøgelsespligten blev lovreguleret ved ikrafttrædelse af OFL, og er videreført i EFL. Efterfølgende har domstolene fortsat truffet afgørelse i tvister vedrørende undersøgelsespligten, dog med udgangspunkt i gældende lovgivning. Et forhold som ofte forekommer, er hvorvidt en del af ejendommen lever op til det, som køberen antog, at den gjorde. Og i den forbindelse om det kan skyldes ejendomsmæglerens manglende kontrol eller undersøgelse, såfremt ejendommen ikke gør. Et væsentligt forhold ved køb af en ejendom til formål for beboelse, er at beboelse er lovligt. Ejendomsmægleren kan indhente en BBR-meddelelse, hvori sådanne oplysninger indgår. Uvisheden af disse oplysningers rigtighed er behandlet i afsnittet vedrørende oplysningspligten. En ejendomsmægler kan i høj grad stole på oplysninger indhentet fra offentlige registre, såfremt der ikke er nogen anledning til at undersøge forholdene yderligere. Der er imidlertid omstændigheder, som anses for at være så ofte forekommende ved ejendomshandler, at det med rimelighed kan forventes, at ejendomsmægleren undersøger dem på baggrund af sin viden og erfaring. I henhold til de faktiske forhold vedrørende arealer godkendt til beboelse, vil der være typiske elementer, som ejendomsmæglerens ved almindelig besigtigelse vil kunne opklare.

I U 2005.461 Ø var det angivet, at boligarealet også bestod af en tageetage, mens det efter aftaleindgåelse blev bekendt, at tageetagen ikke var godkendt til lovlig beboelse. E havde informationen om boligarealet fra BBR-registeret, og var tilsvarende i besiddelse af fotos og tegninger af ejendommen. En af tegningerne viste, at der ikke var nogen 1.sal, og at der var en lav loftshøjde, hvilket landsretten lagde vægt på i afgørelsen, hvori den fremførte, at E burde have indset, at der var anledning til at foretage yderligere undersøgelse af tageetagen. Det faktum, at E havde fremført oplysninger fra BBR-registreret, som viste sig at være forkerte, ændrede ikke på, at undersøgelsespligten ikke var iagttaget. E var forpligtet til at undersøge forholdene nærmere, idet E ved undersøgelse ville have indset, at tageetagen ikke var lovligt indrettet og benyttet. Hvis E havde opfyldt sin pligt, havde ejendommen ikke lidt af en mangel, da K ville være klar over forholdet vedrørende tageetagen. Landsretten pålagde E et

erstatningsansvar. Den manglende pligtopfyldelse var ansvarspådragende, og K blev derfor tilkendt erstatning.¹⁵⁹

I U.2011.2410 V vedrørte tvisten tilsvarende en del af ejendommen, som ikke var godkendt til beboelse. Værelsets lofthøjde var lavere end de resterende rum, døren var smal, værelset lå tæt ved ydermuren, og var derudover en del af en tilbygning. De nævnte opmærksomheder udgør alle forhold, som medførte at E ifølge landsrettens afgørelse, burde have undersøgt forholdene yderligere. I afgørelsen henviste landsretten direkte til § 14 i OFL og pålagde E at betale erstatning, idet denne havde pådraget sig et professionsansvar.¹⁶⁰

Klagenævnet for ejendomsformidling har tilsvarende afsagt afgørelser i sager vedrørende beboelsesarealer. I disse sager stilles tilsvarende krav til, hvad en ejendomsmægler som følge af sit virke, burde kunne opdage ved bestigelse af ejendommen. En ejendomsmægler kan ikke med forbehold i købsaftalen lempe kravene til opfyldelse af pligten.

I KFE 2020-0029 var en hems inkluderet i den indhentede BBR-meddelelse, men hemsens var imidlertid ikke godkendt til beboelse. KN fremførte, at i henhold til hemsens lofthøjde og skrå vægge burde E ved en almindelig besigtigelse af hemsens have indset, at BBR-meddelelsens oplysning var forkert, hvorfor E skulle have foretaget nærmere undersøgelse af hemsens. E forsømte sin undersøgelsespligt, men KN udtalte ikke noget om, hvorvidt denne havde handlet ansvarspådragende, hvorfor afgørelsen skiller sig ud på trods af, at tvisten minder om de to domme fremført ovenfor.¹⁶¹

I KFE 2019.0101 havde E angivet et boligareal i salgsoptillingen, som fremgik af BBR-registeret, men som viste sig ikke at være i overensstemmelse med de faktiske forhold. KN udtalte, at E burde have indset, at det var en fejl, at tagetagen var angivet til det samme areal som stueetagen, idet tagetagen havde skrå vægge, hvilket husets udformning tillige anviste. KN mente, at E burde have undersøgt det yderligere, og at denne havde handlet ansvarspådragende med henvisning til, at også god ejendomsmæglerskik var tilsidesat.¹⁶²

¹⁵⁹ U 2005.461 Ø s. 469

¹⁶⁰ U.2011.2410 V s. 2414f

¹⁶¹ KFE 2020-0029 s. 5

¹⁶² KFE 2019-0101 s. 7f

I KFE 2022-0054 understregede KN, at E har pligt til at gennemgå dokumenterne vedrørende ejendommen men henblik på at blive opmærksom på uoverensstemmelser mellem dokumenterne eller mellem dokumenterne og de faktiske forhold i øvrigt. I sagen havde E ikke foretaget nærmere undersøgelse af, hvorvidt en kælder var godkendt til beboelse. Det viste sig, at der var fejl i den indhentede BBR-meddelelse. KN udtalte, at E havde handlet ansvarspådragende og fremførte endvidere, at E ikke kunne løfte sin pligt ved at anføre i købsaftalen, at ejendommen ikke var blevet fysisk opmålt, eller at oplysninger i BBR-meddelelsen kunne variere efter de fysiske forhold.¹⁶³

Hvorvidt det med rimelighed kan forventes, at ejendomsmægleren på øjemål kan vurdere målet af et areal, er i praktisk henseende tvivlsomt. Det er imidlertid både statueret ved domstolenes og klagenævnets praksis, at det forventes, at ejendomsmægleren kan vurdere det ved almindelig besigtigelse. I afgørelserne er der visse sammenfald mellem bygningernes indretning, som begrundet at ejendomsmægleren burde være blevet opmærksom på, at oplysningerne ikke var stemte overens med de faktiske forhold. Idet ejendommens arealer ofte er genstand for tvister, forventes det i højere grad, at ejendomsmæglere undersøger forholdene, da de bør være bekendte med den ofte forekommende problematik om lovlige beboelsesarealer. Praksis viser tilsvarende, at ejendomsmæglerens sagkyndighed har indflydelse på opfyldelse af undersøgelsespligten. Såfremt denne har faglighed eller anden kendskab på et specifikt område, kan det medføre skærpede krav.

I tidligere omtalte U 2005.461 Ø henviste landretten til, at E som følge af sin sagkyndighed burde indse, at der var anledning til at undersøge forholdet. Domstolene henviser til ejendomsmæglerens faglighed, og at der på baggrund af denne kan forventes E, at er i stand til at vurdere, hvornår yderligere undersøgelse er nødvendig.¹⁶⁴

3.3.1.4 I hvilket omfang skal ejendomsmæglere undersøge rigtigheden af sælgers oplysninger

Et element, som i nogen grad viser sig afgørende for, hvorvidt der er anledning til at undersøge yderligere, er de pågældende forhold i sagen. Undersøgelsespligten omfatter også kontrol af de oplysninger, som ejendomsmægleren får fra sælger til brug for videregivelse til køber. En

¹⁶³ KFE 2022-0054 s. 12f

¹⁶⁴ U 2005.461 Ø s. 469

ejendomsmægler bør undersøge, hvorvidt en oplysning fra sælger er rigtig, hvis der er nogen form for mistanke om, at den kan være forkert. Ejendomsmægleren er dog ikke generelt forpligtet til at kontrollere oplysningerne fra sælgeren efter FBKG.

I FED 2007.249 V var der efter sagens omstændigheder ikke grundlag for, at E burde have undersøgt yderligere. Sagen omhandlede udgifter til opvarmningen af ejendommen, og landsretten udtalte, at E efter FBKG er forpligtet til at indhente de pågældende oplysninger hos S, hvilket E havde gjort. Tvisten bestod i, at de indhentede oplysninger angav, at fyringsudgifterne var lavere end de reelt set var. Landsretten udtalte, at der efter FBKG ikke er en generel pligt for E til at kontrollere oplysningerne fra S, idet opvarmningen i ejendommen skete ved oliefyr. Det kan dermed udledes af afgørelsen, at landsretten ikke fandt, at der i sagen var anledning til, at E skulle gøre mere end han gjorde for at opfylde pligten i FBKG, men også undersøgelsespligten i daværende OFL § 14, stk. 1. E havde ikke handlet ansvarspådragende, idet der ikke var grundlag for mistanke om, at S' oplysninger var urigtige. E blev således heller ikke erstatningsansvarlig.¹⁶⁵

Afgørelsen minder i nogen grad om nogle af klagenævnsafgørelserne vedrørende oplysningspligten, hvor ejendomsmæglere i en vis grad kan stole på de oplysninger, som indhentes fra sælger.¹⁶⁶

Ejendomsmægleren har også pligt til at undersøge forholdene nærmere i tilfælde, hvor sælgeren har angivet forkerte oplysninger til BBR-registreret eller har glemt at ajourføre oplysningerne, også selv om ejendomsmægleren ikke er klar over sælgers fejl. Det samme gælder, hvis BBR-meddelelsen eller andre faktiske forhold kan give anledning til misforståelse af ejendommens omfang. Ejendomsmægleren bør igennem sælger opklare uklarheder herom, således denne ikke fremstiller ejendommen forkert i salgsopstillingen. Det har tilmed betydning for undersøgelsespligten, hvis et forhold er fremhævet i salgsopstillingen, og det vil resultere i en skærpelse af pligten.

I U.2020.466 V, som er afgjort efter nuværende EFL § 46, stk. 1, var der tale om en garage, som ikke var blevet slettet i BBR-registreret efter nedrivning, mens der samtidig var angivet en anden garage, som var nybygget. Tvisten bestod i, at der dels kun fandtes en garage, men at

¹⁶⁵ FED 2007.249 V – *Landsrettens begrundelse og resultat*

¹⁶⁶ Til henvisning kan nævnes KFE 2021-0107 om forkerte indtægtstal fra ejendommen med juletræsplantage, KFE 2021-0144 om forkert angivet mærke af køkkenet og KFE 2021-0069 om sælgers fortielse af mangle ved ejendommen.

denne ikke fulgte med i handlen, hvilket E havde meddelt K og K's advokat, at den gjorde. I handlen indgik flere dokumenter om ejendommen, som indikerede at garagen ikke fulgte med, samt at den gamle garage ikke længere eksisterede. Med baggrund heri udtalte landsretten, at E burde have undersøgt og kontrolleret oplysningerne, hvorved misforståelsen og tvisten ville være undgået. Da E ikke havde undersøgt forholdene, som han burde have, blev han erstatningsansvarlig, idet undersøgelsespligten i EFL § 46, stk. 1 ikke var opfyldt.¹⁶⁷

I KFE 2022-0129 havde E fejlagtigt angivet, at træfyret i ejendommen var nyt efter oplysning fra S, selvom det reelt var omkring 3 år gammelt på tidspunktet for handlens gennemførelse. KN udtalte, at det forhold, at E havde valgt at fremhæve, at fyret var nyt i salgsoptillingen, medførte at E burde have undersøgt, hvorvidt oplysningen var korrekt. I den forbindelse henviste KN til, at E burde have anmodet S om dokumentation for installation af fyret. Men henvisning til EFL § 46, stk. 1, fremførte KN, at E havde forsømt sin undersøgelsespligt, og i den forbindelse handlet ansvarspådragende. E blev tilmed pålagt at betale erstatning, som følge af pligtforsømmelsen.¹⁶⁸

3.3.2. Sammenfattende om erstatningsansvar ved forsømmelse af undersøgelsespligten

I afgørelserne, hvor ejendomsmæglerne blev idømt ansvarlige, kunne der fremføres specifikke forhold, som kunne være opklaret ved nærmere undersøgelse, mens der ikke kunne fremhæves noget, hvis ejendomsmægleren blev frikendt. Omfanget af undersøgelsespligten, hvad enten det handler om undersøgelse, indhentelse af dokumenter eller kontrol, varierer dermed fra sag til sag, ganske ligesom oplysningspligten. Sagens omstændigheder er derfor i høj grad af betydning for, hvorvidt undersøgelsespligten er opfyldt eller ej. I den forbindelse er det i nogen grad også overladt til ejendomsmægleren på baggrund af dennes faglighed at opdage visse forhold, som kræver yderligere undersøgelse.

Det kan endvidere udledes, at der i højere grad statueres erstatningsansvar i sager vedrørende forsømmelse af undersøgelsespligten end i sager om overtrædelse af god skik efter EFL § 24 og forsømmelse af oplysningspligten efter EFL § 25. Begrundelsen herfor kan være, at det i sagerne vedrørende undersøgelsespligten i større grad kan godtgøres, at forbrugeren har lidt et tab. Det er som

¹⁶⁷ U.2020.466 V s. 474

¹⁶⁸ KFE 2022-0129 s. 6f

følge af, at de forhold, som er genstand for pligten, i større grad kan lede til tab – eksempelvis kan et mindre beboelsesareal end forventet antageligt medføre, at ejendommens værdi falder. Ejendomsmæglere vil på baggrund af sin faglighed være i stand til at foretage de nødvendige undersøgelser og den nødvendige kontrol, hvilket den almindelige ikke-sagkyndige forbruger ikke kan. På den baggrund kan forventningerne til ejendomsmægleren kan være højere, sammenholdt med at forholdene som undersøgelsespligten angår, er af stor betydning, idet opfyldelsen af pligten skal sikre en betryggende regulering af retsforholdet mellem sælger og køber. Endvidere kan det også være begrundet i, at undersøgelsespligten er genstand for tvist i mange sager. Synspunktet om en større hyppighed af sager efter EFL § 46, er også fremført af *Kristian Dreyer* og *Ali Simiab* som angiver, at de fleste sager om ejendomsmægleres erstatningsansvar vedrører forsømmelse af undersøgelsespligten, som tilsvarende resulterer i et tab for forbrugeren.¹⁶⁹

¹⁶⁹ Dreyer, Kristian, and Ali. Simiab. *Ejendomsmæglerloven med kommentarer*. 1. udg.. 1. opl., Karnov Group, 2015, s. 194.

4. Erstatningsansvar

4.1 I hvilket omfang er ejendomsmægleres erstatningsansvar reguleret i lovgivningen

I den nuværende og gældende EFL findes § 47, som har overskriften erstatningsansvar og 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. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jf. § 39, stk. 1, og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på en rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning. 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”¹⁷⁰

Det fremgår tydeligt af bestemmelsen, at denne ikke regulerer ikke erstatningsansvaret, men alene forbrugers mulighed for godtgørelse, såfremt ejendomsmægleren har foretaget forkert provenuberegning ved salg, forkert ejerudgiftberegning eller forkert værdiansættelse. Disse beregninger er pligter, som ejendomsmægleren er pålagt at udføre efter EFL i hhv. § 37 og 38. Pligterne behandles ikke yderligere i denne afhandling, idet § 47 regulerer, at forbrugeren er berettiget til godtgørelse i henhold til de pågældende forhold. Godtgørelse og erstatning er ikke det samme, idet tilkendelse af godtgørelse ikke kræver, at de almindelige erstatningsbetingelser er opfyldt. Ved tilkendelse af godtgørelse skal skadelidte ikke bevise, at denne har lidt et tab. Erstatningsansvarsloven sonder skarpt imellem erstatning og godtgørelse.¹⁷¹ Erstatning er relevant i de tilfælde, hvor der er sket økonomisk skade, hvorimod godtgørelse betegnes som ikke-økonomisk skade.¹⁷² Denne forskel er væsentlig, og da ordlyden i EFL § 47 regulerer godtgørelse, er den således ikke umiddelbart relevant for ejendomsmægleres erstatningsansvar. I nuværende lovbemærkninger til EFL fremføres, at baggrunden for at *godtgørelse* er indsat i stedet for *erstatning* er med henblik på at fremhæve, at forbrugers krav på godtgørelse udløses, hvad end der er lidt et tab eller ej.¹⁷³ Det kan derfor siges, at selvom overskriften til EFL § 47 er *erstatningsansvar*, så er der ikke tale om en regulering af erstatningsansvaret. Det kan tilsvarende skabe forvirring, at det benævnes sådan, idet der er tale om

¹⁷⁰ LBKG 2021-02-24 nr. 510 – *Ejendomsformidlingsloven § 47.*

¹⁷¹ *Lærebog i erstatningsret*, 2019. s. 357

¹⁷² *Lærebog i erstatningsret*, 2019. s. 27.

¹⁷³ LFF 2014-02-26 nr. 137 – *Bemærkninger til § 47*

økonomisk kompensation for ikke-økonomisk skade. Ejendomsmægleren kan stadig ifalde et erstatningsansvar.¹⁷⁴

Det har imidlertid ikke altid været tilfældet, at lovgivningen ikke har reguleret erstatningsansvaret i sin ordlyd. Den forhenværende OFL regulerede erstatningsansvaret i lovens § 24, stk. 1. Stk. 2 i bestemmelsen regulerede, som ovenfor i EFL § 47, forbrugerens ret til godtgørelse. Bestemmelsens stk. 1 vedrørende erstatning havde følgende ordlyd:

”Lider forbrugeren tab som følge af, at formidleren tilsidesætter sine pligter efter loven eller aftalen, har forbrugeren ret til erstatning efter dansk rets almindelige regler. Har forbrugeren fulgt et råd fra en formidler, som har en særlig interesse heri, jf. § 16, stk. 2 og 3, påhviler det dog formidleren at godtgøre, at formidleren har opfyldt sine pligter efter loven og aftalen.”¹⁷⁵

Bestemmelsen henviste til dansk rets almindelige regler i vurderingen af, hvorvidt forbrugeren var berettiget til erstatning. Retsvirkningen af formuleringen var, at et erstatningsansvar kun kunne statuere, såfremt betingelserne derfor var opfyldt. Ejendomsmæglerens ansvarspådragende handlinger i henhold til erstatningsansvaret blev dermed behandlet efter culpamålestokken, hvorimod § 24, stk. 2 indeholdt et objektivi ansvar.¹⁷⁶ Udgangspunktet om, at ansvaret for professionelle, som udfører erhvervsvirksomhed inden for sit fagområde, skal bedømmes efter culpapreglen, har der været teoretisk enighed om længe.¹⁷⁷ Morten Samuelson fremførte dette tilbage i 1990, og udgangspunktet må siges stadig at være det samme, idet professionsansvaret i dag vurderes ud fra den skærpede culpamålestok.¹⁷⁸ Morten Samuelson fremførte endvidere, at der ikke var nogen tvivl om, at ansvarsbedømmelsen skulle være strengere i professionsmæssige sammenhænge.¹⁷⁹

I OFL § 24, stk. 1, 2. pkt. var der tale om en regulering af ejendomsmæglerens erstatningsansvar som et præsumptionsansvar i de tilfælde, hvor ejendomsmægleren havde givet forbrugeren råd, som ejendomsmægleren havde en personlig eller økonomisk interesse i. Præsumptionsansvaret medfører en formodning om, at skadevolder har handlet culpøst, og derfor pålægges det skadevolder at bevise,

¹⁷⁴ Jf. dansk rets almindelige regler om erstatning

¹⁷⁵ LBKG 2010-12-16 nr. 1717 – *Ejendomsomsætningsloven § 24, stk. 1*

¹⁷⁶ Stolt, Marianne Kjær. *Lov om omsætning af fast ejendom med kommentarer: incl.*

Ejendomsomsætningsbekendtgørelsen. 1. udgave. 1. oplag., Jurist- og Økonomforbundet, 2001, s. 282.

¹⁷⁷ Samuelsson, Morten. *Ejendomsmægleransvar*. Erhvervsforlaget, 1990, s. 25 (herefter *Ejendomsmægleransvar*, 1990)

¹⁷⁸ Henvises til specialets afsnit 2.1.5

¹⁷⁹ *Ejendomsmægleransvar*, 1990, s. 26

at den pågældende handling eller undladelse ikke er udført forsætligt eller uagtsomt. Dette er en undtagelse fra udgangspunktet om ligefrem bevisbyrde, som indebærer at skadelidte skal bevise, at skadevolder har handlet culpøst. Præsumptionsansvaret udgjorde dermed en skærpelse af bevisbyrden i OFL.¹⁸⁰ Der var stadig tale om et culpaansvar, mens bevisbyrden var ændret. Diskussionen om hvorvidt ejendomsmæglere generelt var underlagt et præsumptionsansvar var fremme i 1990, hvor *Morten Samuelson* afviste, at der måtte foreligge et præsumptionsansvar, og i den forbindelse tilsvarende afviste behovet for en sådan skærpelse af bevisbyrden.¹⁸¹ Alligevel blev § 24, stk. 1, 2. pkt. indført efter et ønske om, at en ejendomsmægler skulle bevise, at denne alene varetog parternes interesser og forhold.¹⁸² Præsumptionsansvaret er ikke videreført. I bemærkningerne til EFL § 47 står det klart, at bevisbyrden er pålagt den forbruger, som vil kræve erstatning – *ligefrem bevisbyrde*. Det er forbrugeren, som den skadelidte part, der har til opgave at bevise, at ejendomsmægleren ikke har opfyldt sine pligter, handlet culpøst og derigennem ikke opfyldt de krav, som der stilles til en sagkyndig ejendomsformidling.¹⁸³

Af bemærkningerne til nuværende lovgivning fremgår det endvidere, at erstatningsansvaret er videreført, selvom det ikke er indskrevet i EFL § 47. Det er anført, at ejendomsmægleren kan blive erstatningsansvarlig i alle andre forhold end dem, som allerede er reguleret med godtgørelse i § 47. Det står dermed klart, at ejendomsmæglere alene er objektivt ansvarlige i tilfælde af forkerte beregninger af de forhold, som er reguleret i EFL § 47. Ved forsømmelse af alle andre pligter efter loven eller efter formidlingsaftalen kan ejendomsmæglere ifalde et erstatningsansvar, såfremt betingelserne herfor er opfyldt.¹⁸⁴ Der er således intet der tyder på, at retsstillingen har ændret sig. Det forhold, at erstatningsansvaret ikke længere er direkte reguleret i loven, ændrer ikke på, at obligationsretten indeholder de gældende regler for erstatning. Det kan i den henseende synes unødigt, at der i tideligere lovgivningens ordlyd blev henvist til *dansk rets almindelige regler*, fordi reglerne finder anvendelse, hvad end der henvises til dem eller ej. Som nævnt er det tilsvarende lovgivers hensigt, at erstatningsansvaret kan statueres for alle forhold, som ikke allerede er reguleret med et strengere ansvarsgrundlag, selvom erstatningsansvaret ikke fremgår af lovgivningens ordlyd. For

¹⁸⁰ Se definition af Kristoffersen, Sonny og Vagner, Hans Henrik Den store danske - lex.dk vedr. præsumptionsansvar + *Juridisk ordbog*, 2016, s. 372

¹⁸¹ *Ejendomsmægleransvar*, 1990, s. 26

¹⁸² Stolt, Marianne Kjær. *Lov om omsætning af fast ejendom med kommentarer: incl.*

Ejendomsomsætningsbekendtgørelsen. 1. udgave. 1. oplag., Jurist- og Økonomforbundet, 2001 s, 301

¹⁸³ LFF 2014-02-26 nr. 137 – *Bemærkninger til § 47*

¹⁸⁴ LFF 2014-02-26 nr. 137 – *Bemærkninger til § 47*

nuværende finder de erstatningsretlige regler anvendelse sideløbende og i forbindelse med forsømmelser af pligter og andre forhold, som er reguleret i loven.

4.2 I hvilket omfang har forbrugerens egen skyld indflydelse på erstatningsansvaret

I nogle tilfælde kan ejendomsmæglerens pligter være tilsidesat efter loven, således at denne normalvis vil kunne ifalde et erstatningsansvar, men på baggrund af skadelidtes medvirken alligevel ikke gør. Hvis forbrugeren har medvirket på en sådan måde, at denne kan siges at have bidraget til skadens indtræden, vil det medføre, at erstatningen nedsættes eller bortfalder.¹⁸⁵ Dette benævnes som *egen skyld*, og består af at forbrugeren i et omfang ikke har udvist den særlige agtpågivenhed eller forsigtighed, som omstændighederne har påkrævet.¹⁸⁶ I henhold til vurderingen af, hvorvidt der foreligger egen skyld, fremfører *Vibe Ulfbeck*, at der skal foretages en sammenligning af skadevolder og skadelidtes handlinger. En sådan sammenligning skaber problemer, idet skadevolderen – *ejendomsmægleren*, er underlagt den skærpede professionsculpa målestok, mens skadelidte – *forbrugeren*, er underlagt den almindelig culpa regel.¹⁸⁷ Vurderingen af parternes handlinger vil derfor ikke blive foretaget med afsæt i samme ansvars målestok, hvorfor sammenligningen vil understrege uligheden mellem parterne, idet der er tale om en erhvervsdrivende overfor en forbruger. Det har medført, at der skal meget til før, der er udvist egen skyld i en sådan grad, at der har indflydelse på erstatningsansvaret, som ejendomsmæglere ifalder.¹⁸⁸

Såfremt forbrugeren selv har en vis sagkyndighed og faglig viden på området, vil situationen være en anden. Dette er ud fra en betragtning om, at den som skal vurderes strengt som skadevolder også skal vurderes strengt som skadelidte.¹⁸⁹ Forbrugeren vil dermed være underlagt et skærpet ansvarsgrundlag, som gør sig gældende for på det fagområde, hvor denne er sagkyndig. Parterne vil i denne sammenligning begge være underlagt et strengere culpaansvar. I den forbindelse vil egen skylds vurderingen være tilsvarende streng.¹⁹⁰ Såfremt en køber eller sælger selv er ejendomsmægler eller har erfaring med køb og salg af fast ejendom, vil der kunne stilles krav til, hvad parterne burde opdage, såfremt omstændighederne taler for det. Dette er på trods af, at den pågældende er forbruger i formidlingsforholdet med den antagede ejendomsmægler. Hvis den sagkyndige forbruger ikke

¹⁸⁵ *Erstatningsretlige grænseområder ; professionsansvar, ledelsesansvar og produktansvar*, 2021, s. 48

¹⁸⁶ *Ejendomsformidlingsloven med kommentarer*, 2021, s. 539

¹⁸⁷ *Erstatningsretlige grænseområder ; professionsansvar, ledelsesansvar og produktansvar*, 2021, s. 49

¹⁸⁸ *Erstatningsretlige grænseområder ; professionsansvar, ledelsesansvar og produktansvar*, 2021, s. 49

¹⁸⁹ *Lærebog i erstatningsret*, 2019, s. 482

¹⁹⁰ *Erstatningsretlige grænseområder ; professionsansvar, ledelsesansvar og produktansvar*, 2021, s. 50

agerer ud fra den viden, som denne er i besiddelse af, vil forbrugeren blive afskåret fra at påberåbe sig det pågældende forhold.

I U.2002.1096 V vedrørte tvisten en kælder og lovlig beboelse af denne. K i sagen var ejendomsmægler og jurist, hvilket havde indflydelse på dennes besigtigelse af ejendommen. Landsretten lagde i afgørelsen vægt på, at K selv havde kendskab til handel med fast ejendom, og derfor burde vide, at kælderens indretning formentlig ikke var lovlig, og i den forbindelse udgjorde et forhold, som skulle undersøges nærmere. Da dette imidlertid ikke var blevet gjort, var K afskåret for at påberåbe sig det gældende forhold overfor sælgeren.¹⁹¹

Hvis der foreligger forhold som forbrugeren, på baggrund af sin faglige erfaring og sit kendskab til fagområdet, vidste eller burde vide, kan denne helt blive afskåret for at gøre et erstatningsansvar gældende. I sådan et tilfælde kræves det, at der er omstændigheder som medfører, at forbrugeren burde være klar over, at der var anledning til undersøge et forhold nærmere.

I FED 2012.73 V havde K erhvervsmæssig erfaring med opkøb af ejendommen til istandsættelse og reovering. Ejendommen var angivet til at indeholde tre lejligheder, som kunne reoveres, hvilket imidlertid var ukorrekt, idet lejlighederne ikke var lovligt indrettet. Landsretten udtalte, at K på baggrund af sin erhvervsmæssige beskæftigelse havde haft anledning til at undersøge lejlighederne nærmere, hvilket K ikke havde gjort. Derudover fandt landretten, at K burde være klar over, at ejendommen formentlig ikke lovligt indrettet. På den baggrund kunne K ikke gøre et erstatningsansvar gældende overfor E, selvom det i afgørelsen blev fremført, at E havde handlet ansvarspådragende.¹⁹²

4.3 I hvilket omfang har købers tro indflydelse på erstatningsansvaret

Købers tro i henhold til de oplysninger, som denne får videreformidlet fra ejendomsmægleren, kan også påvirke, hvorvidt ejendomsmægleren ifalder et erstatningsansvar. Hvis ejendomsmægleren videregiver forkerte oplysninger i salgsoptillingen, men samtidig udleverer dokumenter, hvori de korrekte oplysninger fremgår, er det op til en vurdering af, hvorvidt køber var eller burde være blevet bevidst om det korrekte forhold. I det tilfælde hvor køberen bør indse, hvad den korrekte oplysning

¹⁹¹ U.2002.1096 V s. 1097

¹⁹² FED 2012.73 V – *Landrettens begrundelse og resultat*

er, bliver denne bragt i ond tro, og som følge heraf ifalder ejendomsmægleren ikke et erstatningsansvar, selvom denne ikke har iagttaget sine pligter efter loven.

I KFE 2020-0134 havde E fejlagtigt angivet ejendommens almindelige badekar, som et spabad i salgsopstillingen. KN fandt at det var en tilsidesættelse af oplysningspligten, og E havde på den baggrund handlet ansvarspådragende. K fik i forbindelse med handlen udleveret information om badeværelset, samt fotos fra salgsopstillingen, hvoraf det fremgik, at der var tale om et almindeligt badekar. KN mente på den baggrund, at K ved en umiddelbar besigtigelse ville kunne konstatere, at der ikke var tale om et spabad. De nævnte forhold bragte således K i ond tro, hvorfor KN allerede af den grund ikke kunne pålægge E et erstatningsansvar.¹⁹³

KFE 2018-0130 omhandlede udlejning af kælderen i en ejendom. K havde fået forelagt dokumenter, hvoraf det fremgik, at udlejning af kælderen var ulovlig. Problemstillingen i sagen var, at E i salgsopstilling havde angivet, at K skulle overtage nuværende lejere af ejendommens kælder. E havde imidlertid ikke fortalt K, at kælderen ikke var godkendt til beboelse, hvorfor udlejningen af kælderen var ulovlig, og derfor havde E ifølge KN tilsidesat sin oplysningspligt. KN lagde til grund for sin vurdering, at K ved modtagelsen af dokumenterne alligevel havde fået oplysningen om, at udlejningen af kælderen var ulovlig. K var dermed ikke i god tro om forholdet, og KN kunne derfor ikke pålægge E at betale erstatning til K.¹⁹⁴

Klagenævnets brug af formuleringen ”*allerede af den grund*” henviser til, at forholdet om god tro hos køber er afgørende for, hvorvidt køber kan tilkendes erstatning. Det forhold, at ejendomsmægleren har forsømt sin pligt underkendes ikke. Det står klart i afgørelserne, at ejendomsmæglerene havde tilsidesat sine pligter efter loven, idet ejendomsmæglerene videreformidlede forkerte oplysninger, selvom de samtidig også videregav materiale, hvoraf de korrekte oplysninger fremgik. Det afgørende var, at køberen burde være blevet bekendt med, at oplysningerne var ukorrekte, idet køber selv var i besiddelse af de korrekte oplysninger. Modsætningsvist er forbrugeren i god tro, hvis der ikke

¹⁹³ KFE 2020-0134 s. 8f

¹⁹⁴ KFE 2018-0130 9f

foreligger omstændigheder, som bringer denne i ond tro. Udgangspunktet må dermed være, at såfremt forbrugeren er i god tro, vil det ikke have nogen indflydelse på erstatningsansvaret.

I KFE 2022-0134 udtalte KN, at K var i god tro. Dette var begrundet i, at K ikke kunne være blevet klar over, at denne ville få udgifter til at ændre farverne på ejendommen, således at de var i overensstemmelse med grundejerforeningens reglement. Dette var som følge af, at K ikke modtog oplysninger om, at grundejerforeningen kunne og ville kræve, at K berigtigede forhold, som var i strid med reglerne, også selvom det skyldtes S' handlinger. E blev erstatningsansvarlig overfor K.¹⁹⁵

¹⁹⁵ KFE 2022-0134 s. 10f

5. Konklusion

Dette kandidatspeciale havde til formål at undersøge i hvilket omfang en ejendomsmægler kan ifalde et erstatningsansvar, såfremt denne ikke overholde sine pligter efter formidlingsaftalen og loven – med fokus på *god ejendomsmæglerskik, oplysningspligten og undersøgelsespligten*. Specialet har i den forbindelse gjort brug af relevant praksis og taget udgangspunkt i visse aspekter af pligterne. Dette var med henblik på nærmere at fastlægge omfanget af pligterne, samt at fastlægge hvornår der statueres erstatningsansvar for forsømmelse.

I tidlige ejendomsomsætningslov var det direkte reguleret i § 24, stk. 1., at ejendomsmæglere kunne ifalde et erstatningsansvar på baggrund af dansk rets almindelige regler om erstatning. Ordlyden af § 24, stk. 1 er ikke videreført i den gældende ejendomsformidlingslov, hvorfor denne lov ikke regulerer ejendomsmægleres erstatningsansvar. Det kan dog konkluderes, at obligationsretten, herunder erstatningsretten, finder anvendelse, når der skal statueres et erstatningsansvar for en ejendomsmægler. Retstillingen for hvornår og på hvilken baggrund ejendomsmæglere kan ifalde erstatningsansvar er den samme, som den var før ejendomsformidlingslovens ikrafttrædelse i 2015.

Det er såvel nu, som det var før, nødvendigt at de fire almindelige betingelser for at statuere et erstatningsansvar er opfyldt, hvortil årsagsforbindelse og adækvans sjældent er genstand for tvister. Det forholder sig imidlertid anderledes, når det kommer til ansvarsgrundlaget og tab. Ejendomsmægleren skal have handlet ansvarspådragende førend der foreligger et ansvarsgrundlag. En ejendomsmægler er som følge af sin sagkyndighed, faglighed og sit virke som rådgiver underlagt en strengere culpamålestok, som også kaldes *professionsansvaret*. Det medfører, at der er højere forventninger til en ejendomsmægler, som udøver sit erhverv, end der normalt er ved brug af culpareglen. Den skærperede professionsmålestok anvendes i ansvarsbedømmelsen af, hvorvidt ejendomsmægleren har handlet ansvarspådragende. Det er desuden en betingelse for erstatning, at der er lidt et tab i form af almindelig formueskade. Tidligere var ejendomsmæglere pålagt et *præsumptionsansvar* i henhold til forhold, som ejendomsmægleren havde en økonomisk eller personlig interesse i. Dette er ikke videreført, hvorfor bevisbyrden nu er *ligefrem bevisbyrde* for alle forhold, hvilket medfører at der er forbrugeren, der skal godtgøre, at der er lidt et tab. Forbrugers egen skyld eller tro kan tilmed have en indflydelse på erstatningsansvaret.

Ejendomsmægleren kan ifalde ansvar på baggrund af aftaleforholdet, som denne har indgået med sælgeren, såfremt ejendomsmægleren ikke præsterer korrekt ydelse eller ikke iagttager loyalitetsforpligtelsen. Erstatningsansvar som følge af misligholdelse af aftaleforholdet i formidlingsaftalen er ikke genstand for tvister, men er ikke desto mindre en måde, hvorpå ejendomsmægleren kan ifalde erstatningsansvar inden for kontrakt.

Det kan konkluderes, at ejendomsmæglere kan handle i strid med god ejendomsmæglerskik, såfremt de forsømmer andre pligter efter loven. Modsætningsvist er det forhold, at ejendomsmægleren har opfyldt sine lovpålagte pligter ikke ens betydende med, at ejendomsmægleren ikke kan have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Det dog ikke nødvendigt, at ejendomsmægleren har handlet ansvarspådragende ved ikke at iagttage god ejendomsmæglerskik. Det er heller ikke alle tilfælde, hvor en ejendomsmægler har handlet i strid med god skik, at forbrugeren lider et tab. Disse betingelser har en naturlig indvirkning på, hvorvidt ejendomsmæglere ifaldes et erstatningsansvar, idet de skal være tilstede. Det kan derfor siges at være vanskeligere at statuere et erstatningsansvar ved overtrædelse af god ejendomsmæglerskik. Et krav om erstatning er sjældent fremført i sagerne vedrørende overtrædelse af § 24, mens andre sanktioner eller slet ingen sanktion er mere udbredt. Det står klart, at det er muligt for en ejendomsmægler at pådrage sig et erstatningsansvar ved at handle i strid med god skik-reglerne, men det er imidlertid sjældent, at en ejendomsmægler dømmes til at betale erstatning ved overtrædelse heraf.

Derudover er ejendomsmæglere underlagt en pligt til at videregive alle relevante oplysninger vedrørende handlens gennemførelse til sælger og køber. Det kan konkluderes, at omfanget af oplysningspligten varierer og tilpasses den enkelte ejendom og det enkelte formidlingsopdrag. Det kan dog nærmere specificeres, at det er pligtforsømmelse og ansvarspådragende, såfremt ejendomsmægleren ikke videregiver væsentlige oplysninger til køberen. Endvidere kan en ejendomsmægler i høj grad stole på og videregive oplysninger, som er indhentet fra offentlige registre, medmindre noget giver anledning til, at ejendomsmægleren skal foretage yderligere undersøgelse efter ejendomsformidlingslovens § 46. Såfremt der er anledning til at foretage yderligere undersøgelse, og ejendomsmægleren undlader dette vil både oplysningspligten og undersøgelsespligten være forsømt. Praksis vedrørende oplysningspligten viser, at ejendomsmægleren kan ifalde et erstatningsansvar, såfremt denne er skyldig i pligtforsømmelse, men at der ikke ofte statueres et erstatningsansvar.

Ejendomsmæglere har været pålagt en undersøgelsespligt helt tilbage i tiden før en sådan var reguleret i lovgivningen. Praksis viser, at forsømmelse af pligten har givet anledning til erstatningskrav mod ejendomsmæglere lige så længe. Omfanget af undersøgelsespligten afhænger af, hvad der kan forventes af ejendomsmægleren. I visse tilfælde kan ejendomsmæglerens faglighed medføre, at denne bør undersøge et forhold nærmere, hvis der er tale om noget, som er ofte forekommende i ejendomshandler, såsom ejendommens areal. Hvis ejendomsmægleren ikke fortager yderligere undersøgelse, hvor det er påkrævet, har ejendomsmægleren ikke opfyldt sin pligt og dermed handlet ansvarspådragende. Det kan i den forbindelse konkluderes, at ejendomsmægleres viden og faglighed medfører, at der er højere forventninger til, hvad ejendomsmæglere bør opdage, undersøge og kontrollere, når det kommer til undersøgelsespligten. Ejendomsmæglere forsømmer ofte undersøgelsespligten, og ifalder tilsvarende ofte et erstatningsansvar som følge deraf.

Overordnet kan det konkluderes, at ejendomsmæglere kan ifalde erstatningsansvar for pligtforsømmelse, samt at det i praksis også forekommer, at der tilkendes erstatning til forbrugere. Erstatningsansvaret statueres oftere i tvister, som vedrører forsømmelse af undersøgelsespligten fremfor tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik eller tilsidesættelse af oplysningspligten. Undersøgelsespligten er tilmed i mere udbredt grad genstand for tvister end de to andre lovregulerede pligter. En ejendomsmægler kan tidsidesætte pligterne enkeltvis, mens pligterne også kan forsømmes i forening i samme formidlingsopdrag. Det kan endeligt konkluderes, at det der er mest afgørende for hvorvidt ejendomsmægleren bliver erstatningsansvarlig er, at ejendomsmægleren har handlet ansvarspådragende i forbindelse med pligtforsømmelsen, og at de resterende erstatningsretlige betingelser er opfyldt. Såfremt det ikke er tilfældet bliver ejendomsmæglere ikke erstatningsansvarlige for forsømmelse af sine pligter.

6. Litteraturliste

6.1 Litteratur

- Kristoffersen, Sonny. Ejendomsmæglere og ejendomsvirksomhed i et juridisk perspektiv i forhold til lov om formidling af fast ejendom. 1. udgave., Hans Reitzel, 2018.
- Halling-Overgaard, Søren., et al. Ejendomsformidlerens og ejendomsmæglerens erstatningsansvar. 1. udgave., Jurist- og Økonomforbundet, 2005.
- Dreyer, Kristian, and Ali. Simiab. Ejendomsmæglerloven med kommentarer. 1. udg.. 1. opl., Karnov Group, 2015.
- Stolt, Marianne Kjær., and Marianne Kjær. Stolt. Lov om omsætning af fast ejendom med kommentarer : incl. Ejendomsomsætningsbekendtgørelsen. 1. udgave. 1. oplag., Jurist- og Økonomforbundet, 2001.
- Samuelsson, Morten., and Morten. Samuelsson. Ejendomsmægleransvar. Erhvervsforlaget, 1990.
- Munk-Hansen, Carsten. Ejendomsformidlingsloven med kommentarer. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2021.
- Ulfbeck, Vibe. Erstatningsretlige grænseområder ; professionsansvar, ledelsesansvar og produktansvar. 3. udgave., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2021.
- Eyben, Bo von, and Helle Isager. Lærebog i erstatningsret. 9. udgave., Djøf, 2019.
- Bryde Andersen, Mads. Lærebog i obligationsret. 5. omarbejdede udgave., Karnov Group, 2020.
- Blume, Peter. Retssystemet og juridisk metode. 4. udgave., Djøf, 2020.
- Munk-Hansen, Carsten. Den juridiske løsning : introduktion til juridisk metode. 2. udgave, Djøf, 2021.

Munk-Hansen, Carsten. Retsvidenskabsteori. 3. udgave., Djøf Forlag, 2022.

Munk-Hansen, Carsten. Fast ejendom. 2. udg., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2015.

Jull Sørensen, Marie. God skik for juridisk rådgivning: en retlig standard. Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 2011.

Eyben, Bo von, et al. Juridisk ordbog. 14. udgave. 1. oplag., Karnov Group, 2016.

6.2 Love, bekendtgørelser og forarbejder

LBKG 2021-02-24 nr. 510 – lov om formidling af fast ejendom

LBKG 2010-12-16 nr. 1717 – lov om omsætning af fast ejendom

LBKG 2016-03-02 nr. 193 – om aftaler og andre retshandler på formuerettens område

LBKG 2019-08-06 nr. 797 – om bolig og bygningsregistrering

LBKG 2022-06-15 nr. 866 – om markedsføring

BKG 2014-11-21 nr. 1230 – om formidling m.v. ved salg af fast ejendom

BKG 2015-12-09 nr. 1537 – om garantistillelse og ansvarsforsikring for ejendomsmæglere, ejendomsformidlingsvirksomheder m.v.

BKG 2012-10-24 nr. 1010 – om ajourføring af bygnings- og boligregistret

DL 1683-04-15 – danske lov

KBET 1992 nr. 1241 – betænkning om lov om omsætning af fast ejendom

LFF 2014-02-26 nr. 137 – fremsat lovforslag til lov om formidling af fast ejendom

6.3 Andre kilder

Den store danske – lex.dk. Af Bryde Andersen, Mads. Pacta sunt servanda – https://denstoredanske.lex.dk/pacta_sunt_servanda

Den store danske – lex.dk. Af Kristoffersen, Sonny, Langsted, Lars Bo m.fl. Generalklausul – <https://denstoredanske.lex.dk/generalklausul>

Den store danske – lex.dk. Af Kristoffersen, Sonny og Vagner, Hans Henrik. Præsumptionsansvar – <https://denstoredanske.lex.dk/præsumptionsansvar>

Karnovs noter, BBR-loven, kommentar nr. 12 til § 3, 2. led.

Hjemmesiden for Klagenævn for Ejendomsformidling vedrørende klagenævnets sammensætning – <https://www.ejendomsmaeglernaevnet.dk/om-naevnet/om-os/>

Forbrug.dk – Konkurrence- og Forbrugerstyrelsens hjemmeside. Liste over godkendte anke- og klagenævn – <https://www.forbrug.dk/klagemuligheder-og-ankenaevn/klageinstanser-og-godkendte-ankenaevn/>

Boligejer.dk – Erhvervsstyrelsen – <https://boligejer.dk/klage-over-ejendomsmaegler#:~:text=Klagenævnet%20for%20Ejendomsformidling,kan%20ikke%20indbringes%20for%20Disciplinærnaevnet>

6.4 Retspraksis

U.1982.319 V

U.1984.721 H

U.2002.1096 V

U 2005.461 Ø

U.2011.2410 V

U 2014.2607 Ø

U.2020.466 V

U.2021.5321
FED 2004.1815
FED 2007.249 V
FED 2012.73 V

6.5 Praksis fra Klagenævnet for Ejendomsformidling

KFE 2016-0097
KFE 2016-0138
KFE 2018-0030
KFE 2018-0047
KFE 2018-0081
KFE 2018-0097
KFE 2018-0101
KFE 2018-0130
KFE 2018-0134
KFE 2019-0022
KFE 2019-0031
KFE 2019-0053
KFE 2019-0101
KFE 2019-0112
KFE 2019-0131
KFE 2019-0145
KFE 2019-0186
KFE 2019-0195
KFE 2020-0029
KFE 2020-0079
KFE 2020-0134
KFE 2020-0136
KFE 2020-0184
KFE 2021-0025
KFE 2021-0034

KFE 2021-0069
KFE 2021-0105
KFE 2021-0107
KFE 2021-0109
KFE 2021-0111
KFE 2021-0144
KFE 2021-0181
KFE 2021-0196
KFE 2022-0006
KFE 2022-0040
KFE 2022-0054
KFE 2022-0065
KFE 2022-0091
KFE 2022-0121
KFE 2022-0129
KFE 2022-0134

7. Bilagsliste

Bilag 1: Skærmpoint af antal anslag