

Omsætning af fast ejendom

Hans Henrik Edlund

Omsætning af fast ejendom

FORLAGET THOMSON



GadJura

Hans Henrik Edlund

Omsætning af fast ejendom

1. udgave / 1. oplag

© Forlaget Thomson A/S, København 2001

ISBN 87-619-0291-8

Omslag: Christensen Grafisk, København

Sats og tryk: Narayana Press, Gylling

Mekanisk, fotografisk eller anden gengivelse
af denne bog eller dele af den er ikke tilladt
ifølge gældende dansk lov om ophavsret.
Alle rettigheder forbeholdes.

Forord

Lov om omsætning af fast ejendom har reguleret især ejendomsformidlernes retlige stilling siden 1. januar 1994. Loven blev til efter et grundigt kommissionsarbejde i det såkaldte Børge Dahludvalg, hvis arbejde udmundede i to betænkninger, 1231 og 1241 fra 1992.

Ved lovens ikrafttræden pr. 1. januar 1994 ændredes den hidtidige retsstilling på en række væsentlige områder. Generelt set var der tale om en reform med en betydelig skærpelse af de krav, som stilles til professionelt udbud, formidling eller rådgivning i tilknytning til forbrugeres køb eller salg af fast ejendom.

Siden er loven ændret adskillige gange, men forandringerne har hovedsageligt bestået i forholdsvis ubetydelige konsekvensændringer i forbindelse med gennemførelse af nye tiltag indenfor andre retsområder. Dog blev i 1999 på baggrund af Boligrapporten fra 1997 vedtaget et lovforslag, der indeholder den eneste væsentlige revision af ejendomsomsætningsloven hidtil. De vigtigste ændringer er afskaffelsen af det indtil da obligatoriske no cure, no pay-princip, krav om specifikation af formidlingshonoraret, indførelse af pligt til at udbyde ejendommene med flere finansieringsforslag og en regel vedrørende etablering af en central database, hvori der skal kunne søges på alle boligejendomme, der er udbudt til salg.

Nu, hvor loven har virket i knap otte år, kan der siges at have udkrystalliseret sig en forholdsvis entydig forståelse af hovedparten af lovens regler. Her – som på alle andre retlige områder – findes dog stadig et antal større og mindre tvivlsspørgsmål. Mit håb og en væsentlig del af min målsætning med denne lovkommentar har været, at den skulle kunne bidrage til at mindske uklarhederne.

Arbejdet med fremstillingen blev igangsat allerede i foråret 2000, men lå i en lang periode underdrejet, fordi jeg måtte overtage en række opgaver som følge af min gode ven og kollega, lektor Peter Vesterdorfs alvorlige sygdom og triste bortgang i oktober 2000. Æret være hans minde.

En stor tak skal rettes til Sekretariatet for Klagenævnet for Ejendomsformidling, der har været usædvanligt imødekommende og hjælpsomme i forbindelse med min gennemgang af nævnets praksis. Mange tak skal også lyde til højesteretsdommer Børge Dahl, der velvilligst stillede sit meget omfattende materiale til rådighed for mit arbejde. Uden dette ville

en række detaljer være forblevet uomtalte. Tillige sender jeg en tak til formanden for Ejendomsomsætningsudvalget, professor Palle Bo Madsen, der har forsynet mig med oplysninger om udvalgets overvejelser, samt til mæglerfaglig chef Bente Naver, Dansk Ejendomsmæglerforening, der bl.a. har bidraget med nyttig information om Ejendomsmæglerforeningens ny formularer, der forventes taget i brug ultimo 2001. Henvisningerne vedrørende standardkøbsaftalen er således overalt til den kommende version.

Mine gode kolleger på Handelshøjskolen i Århus, mine dejlige børn og Kirsten har med tålmodighed og støtte medvirket til at skabe de nødvendige rammer for, at jeg har kunnet yde den omfattende arbejdsindsats, der har været nødvendig.

Stud.merc.jur Frank Holmgrün har til min store tilfredshed med ihærdighed og præcision bistået med udarbejdelse af registre til bogen.

Århus V, august 2001
Hans Henrik Edlund

Indhold

Kapitel 1: Lovens område	9
§1	9
Kapitel 2: Generelle bestemmelser	24
§2	24
§3	29
§4	35
§5	39
§5a	44
§6	46
§7	50
Kapitel 3: Ejendomsformidling	54
§8	54
§9	64
§10	70
§11	81
§11a	98
§12	109
§13	118
§14	134
§15	154
§16	165
§17	176
§18	202
§19	210
§20	223
§21	231
§22	235
§23	238
§24	241
§25	266
§26	281
§27	287
§28	289

Indhold

Kapitel 4: Lovens ufravigelighed	293
§29	293
Kapitel 5: Lovens administration	297
§30	297
§31	300
§31a	302
Kapitel 6: Straffebestemmelser	305
§32	305
Kapitel 7: Ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.	309
§33	309
§34	311
§35	313
§36	314
§37	316
§38	319
Bilag:	
Lov om omsætning af fast ejendom	320
Bekendtgørelse 2000-01-20 nr. 48 om ejendomsformidling	336
Bekendtgørelse 1998-08-19 nr. 617 om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse og behandling af betroede midler	345
Bekendtgørelse 1996-06-28 nr. 607 om optagelse i Ejendomsmæglerregistret	348
Bekendtgørelse 1993-12-14 nr. 996 om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform	349
Forkortelser og populærbetegnelser	351
Litteraturliste	352
Bøger	352
Artikler	353
Andet materiale	354
Webadresser	354
Domsregister	355
FED	355
UfR	355
Utrykte domme	356
Lovregister	357
Stikordsgister	362

Kapitel 1

Lovens område

§ 1 *Loven gælder for*

- 1) *erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom,*
- 2) *erhvervsmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom og*
- 3) *anden erhvervsmæssig rådgivning og bistand vedrørende omsætning af fast ejendom.*

Stk. 2. § 22, stk. 1, gælder dog for enhver erhvervsvirksomhed, og § 25, stk. 1, 3. pkt., gælder i alle forhold.

Stk. 3. Bortset fra § 25, stk. 1, 3. pkt., gælder loven kun, når den erhvervsmæssige aktivitet er rettet mod eller udføres for forbrugere, jf. stk. 5. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at en sådan aktivitet ikke er omfattet af loven.

Stk. 4. Kapitel 3 gælder kun for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 2. Reglerne i § 17, stk. 2, nr. 4, om salgsopstilling, i § 17, stk. 2, nr. 5, om købsaftale, i § 18 om finansieringstilbud og i § 19 om brutto- og nettoudgift gælder dog også for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 1.

Stk. 5. Ved en forbruger forstås i denne lov en person, som handler med henblik på

- 1) *afhændelse af en ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af vedkommende, eller*
- 2) *erhvervelse af en ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.*

Stk. 6. Ved fast ejendom forstås i denne lov

- 1) *en fast ejendom eller en del af en fast ejendom,*
- 2) *en ideel andel af en fast ejendom,*
- 3) *en andel i en andelsboligforening og*
- 4) *en aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig.*

Stk. 7. For særlige typer af fast ejendom kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætte regler, som præciserer eller fraviger reglerne i denne lov

under hensyn til særlige forhold vedrørende vedkommende type af fast ejendom.

Ændringer:

Bestemmelsen i § 1 er ændret ved § 6 i lov nr. 1098 af 21. december 1994. I forbindelse med implementering af EU-direktiv 93/13/EØF om urimelige kontraktvilkår i forbrugeraftaler tilrettedes forbrugerdefinitionen i § 1, stk. 3, 1. pkt. således, at den blev bragt i overensstemmelse med de tilsvarende definitioner i dansk ret.

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 13-15 og 47-50

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7733-7735

FT 1992-93, tillæg B, sp. 1942 og 1945

Morten Wegener i Revision og Regnskabsvæsen 1993, nr. 12, s. 50-51 og 56

Jørgen Hammer Hansen og Birger A. Worm i Juristen 1994.82-83

Finn Träff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 96-99

Jytte Holm-Larsen: Ejendomshandel – en håndbog II, 4. udg. (2000), s. 113-114

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom, 1998, s. 54-56

Indhold:

- 1.1 Lovens anvendelsesområde (§ 1, stk. 1)
- 1.2 Lovens anvendelsesgrad afhænger af arten af erhvervsudøvelse (§ 1, stk. 2 og 4)
- 1.3 Aktiviteten skal være rettet mod eller udført for forbrugere (§ 1, stk. 3)
- 1.4 Forbrugerdefinitionen (§ 1, stk. 5)
- 1.5 Definition af fast ejendom (§ 1, stk. 6)
- 1.6 Særligt fastsatte fravigelser (§ 1, stk. 7)

1.1 Lovens anvendelsesområde (§ 1, stk. 1)

Ejendomsomsætningsloven gælder for følgende tre typer aktiviteter:

1. erhvervsmæssigt *udbud og salg* af fast ejendom,
2. erhvervsmæssig *formidling* af køb og salg af fast ejendom og
3. anden erhvervsmæssig *rådgivning og bistand* vedrørende omsætning af fast ejendom

Fælles for alle tre typer aktiviteter er, at der skal ske køb og salg, og ikke f.eks. udleje, og at bistanden skal være »erhvervsmæssig«. Dette begreb er ikke nærmere defineret, men der må herved – i lighed med hvad der er tilfældet inden for andre retsområder – forstås enhver indsats, der udøves med indtjening for øje, når erhvervsudøveren må betragtes som en professionel på det pågældende område, uanset om det er vedkommendes hoved- eller bierhverv. Det erhvervsmæssige må ses i modsætning til ven-
netjenester og bistand, for hvilken der ikke kræves vederlag af betydning. Der må på dette punkt formodes at være et meget betydeligt sammenfald med, hvad der kan betragtes som momspligtig økonomisk virksomhed efter momslovens § 3, stk. 1, og med erhvervsvirksomhed i skattemæssig betydning, jf. herved LV 2000 pkt. E.A.4.1. hvor det udtales:

»Selvstændig erhvervsvirksomhed er normalt kendetegnet ved, at der for egen regning og risiko udøves en virksomhed af økonomisk karakter og med det formål at indvinde økonomisk udbytte. Endvidere må det være en forudsætning, at virksomheden udøves nogenlunde regelmæssigt og gennem en ikke helt kort periode. Endelig må det være en forudsætning, at virksomheden ikke er af ganske underordnet omfang.«

Hvad der nærmere skal forstås ved erhvervsmæssigt udbud og salg giver næsten sig selv. Det drejer sig om erhvervsudøvere, herunder også offentlige myndigheder, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 48, der i ikke helt ubetydelig målestok forestår annoncering og markedsføring og salg af faste ejendomme. Det kan f.eks. være typehusfirmaer, ejere af grunde, der udstykses og sælges, ejendomsselskaber, entreprenører o.l. En ejendomsformidler foretager også erhvervsmæssigt udbud og salg, men formidlerne er tillige omfattet af § 1, stk. 1, nr. 2. Udbydere og sælgere omfattet af

§ 1, stk. 1, nr. 1, kaldes i det følgende for nemheds skyld blot *udbydere*. Disse retter i sagen natur udelukkende deres virksomhed mod købere.

Loven regulerer først og fremmest de professionelle ejendomsformidlers erhvervsudøvelse. § 1, stk. 1, nr. 2, nævner udtrykkeligt erhvervmæssig formidling af salg *såvel som af køb*, og man har i forbindelse med udarbejdelsen af loven tilstræbt at formulere den neutralt, således at der ikke findes særlige bestemmelser til regulering af de (sjældnere) tilfælde, hvor formidlerens opdragsgiver er en køber, og hvor opdraget består i at bistå en forbruger med at finde og købe en ejendom.

I langt de fleste tilfælde kan der ikke herske tvivl om, hvem der falder ind under betegnelsen ejendomsformidlere i lovens forstand. I grænsetilfælde er det ikke afgørende, om den pågældende har etableret kontakten mellem køber og sælger af ejendommen. »Formidling« kan også bestå i udøvelse af nogle af de andre pligter, der fremgår af lovens kapitel 3, f.eks. udarbejdelse af salgsopstilling m.v.

Se hertil dommen UfR 1999.209 ØLD om en såkaldt medsælgerpakke. Sælger skulle selv forestå salgsarbejdet, men en erhvervsdrivende havde mod vederlag forsynet sælger med annoncetekst, nødvendige beregninger, foretaget vurdering af salgsprisen m.v. Landsretten fandt, at der forelå »en sådan grad af lighed mellem de lovbestemte krav og »medsælgerpakken«, at der var tale om formidling i lovens forstand. Også i FED 1999.2285 ØLD fandtes en medvirkende »vinkelskriver«, der ikke havde bragt parterne sammen, alligevel at have fremtrådt som erhvervmæssig ejendomsformidler, hvorfor sagen skulle bedømmes efter kapitel 3 i ejendomsomsætningsloven. Se endvidere FED 1998.1805 VLD, hvor en advokat – efter at kontakten mellem køber og sælger var etableret – havde bistået en sælger med udarbejdelse af to forskellige skødeudkast og beregning af salgsprovenu. Dette fandtes ikke at være formidling i lovens forstand. Herudover kan henvises til Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 6/12 2000 i sag nr. 10000032, hvor køber fik medhold i, at en ejendomsformidler, hvis indsats alene havde bestået i udarbejdelse af salgsopstilling og købsaftale, skulle betragtes som formidler i lovens forstand. Samme resultat nåedes i kendelse af 14/12 1999 i sag nr. 19900031 om »sælg selv«-bistand, der fortrinsvis bestod i udarbejdelse af en række af handlens dokumenter.

I brev af 19/12 1995 til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har Ejendomsomsætningsudvalget generelt om spørgsmålet udtalt følgende:

»Det kan således ikke antages, at et opdrag kan begrænses til udarbejdelse af salgsoptstilling, provenuberegning og købsaftale, som det herefter overlades til sælger selv at benytte, uden at køber har mulighed for at få den yderligere oplysning og rådgivning, som ville være lovpligtig ved et egentligt formidlingsopdrag. Ligeledes må det anses for udelukket, at en formidler yder bistand ved de afsluttende salgsforhandlinger mellem sælger og køber uden at have pligt til omsorg for begges interesser. Hvad begge enkeltydelser angår, gælder i øvrigt, at sælger ikke har nogen nytte af dem, medmindre de fører til indgåelse af en købsaftale, hvilket i sig selv taler for anvendelse af princippet i lovens § 11 på dem. Begge de nævnte enkeltydelser synes således at være centrale elementer i den funktion, som ejendomsformidlere har monopol på, at de kun kan udbydes af ejendomsformidlere, og at det kun kan ske i overensstemmelse med reglerne i lovens kapitel 3... Dette synes så meget desto mere at måtte gælde, hvis ydelserne udbydes som led i et »modulprogram« omfattende en række enkeltydelser, som tilsammen dækker væsentlige elementer i et traditionelt formidlingsopdrag, men ikke f.eks. annoncering og fremvisning. Dette betyder ikke, at der vil være mulighed for, at en formidler... »som alternativ til kommissionssalg« udbyder en differentieret formidlingsydelse, »hvor sælger får en betydelig rabat, mod selv at yde en indsats eksempelvis ved fremvisning af emnet«, men blot at den indsats, sælger selv skal yde, ikke må angå forhold af betydning for opfyldelsen af formidlerpligten i forhold til køber, og at der vil være tale om rabat på en pris, der kun skal betales ved salg.«

Udtalelsen er i god tråd med den praksis, der er omtalt ovenfor. En opsplitning af ejendomsformidlingsydelsen i mindre enheder, bringer som altovervejende hovedregel ikke den erhvervsudøvende uden for lovens anvendelsesområde.

Det er ikke en nødvendig betingelse for en retlig indplacering som formidler, at den pågældende erhvervsudøver i medfør af lovens 8 lovligt kan virke som ejendomsformidler, og/eller at den pågældende er optaget i Ejendomsregisteret i overensstemmelse med lovens § 25.

Se hertil Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 16/11 2000 i sag nr. (10000056), hvor en cand.jur., der rent faktisk havde udøvet formidlingsvirksomhed vedrørende et fritidshus, fandtes at være undergivet en regel (§ 24) i lovens kapitel 3.

Ejendomsomsætningsudvalget har i en udtalelse af 13/6 2001 tilkendegivet det synspunkt, at en kreditforening, der med henblik på at afværge en tvangsauktion udstyres med en fuldmagt fra sælger til at sælge ejendommen, ikke derved gøres til formidler i lovens forstand, så længe der ikke betales et egentligt formidlingshonorar. I denne situation skal kreditforeningen altså ikke iagttage lovens kapitel 3, men bør for at undgå misforståelser herom sikre sig, at køberne bliver orienteret om, at de ikke er stillet, som om de havde handlet gennem en ejendomsformidler.

Formidlere omfattet af § 1, stk. 1, nr. 2, kaldes i det følgende blot *formidlere*.

Som en slags opsamlingsbestemmelse findes § 1, stk. 1, nr. 3, der vedrører anden erhvervsmæssig rådgivning og bistand end udbud, salg og formidling rettet mod såvel købere som sælgere med status som forbrugere.

Af *Betænkning 1241*, 1992, s. 47, fremgår, at der generelt er tænkt på »enhver erhvervsdrivende, der som led i sit erhverv yder rådgivning og bistand ved omsætning af fast ejendom.« Bestemmelsen omfatter derfor primært advokater, pengeinstitutter og bygningssagkyndige, jf. herved FT 1992-93, tillæg A, sp. 7734, men også f.eks. revisorer kan falde ind under bestemmelsen. Erhvervsdrivende omfattet af § 1, stk. 1, nr. 3, kaldes i det følgende blot *rådgivere*.

1.2 Lovens anvendelsesgrad afhænger af arten af erhvervsudøvelse (§ 1, stk. 2 og 4)

Som det fremgår af ejendomsomsætningslovens § 1, stk. 2, gælder enkelte af lovens bestemmelser for *alle*, også selv om de ikke udøver de aktiviteter, der er opremset i lovens § 1, stk. 1, omtalt ovenfor. Det drejer sig om bestemmelserne i §§ 22, stk. 1, og 25, stk. 1, 3. pkt.

§ 22, stk. 1, er bestemmelsen, der forbyder, at der i andre aftaler stilles vilkår om, at en forbruger skal udbyde sin ejendom til salg gennem en bestemt formidler eller formidlerkæde. § 25, stk. 1, 3. pkt., forbeholder titlen ejendomsformidler eller lignende betegnelser for fysiske eller juridiske personer, der er optaget i ejendomsmæglerregisteret. At disse to

bestemmelser ikke blot skal gælde udbyderne, formidlerne og rådgiverne er indlysende.

Loven gælder i *fuld udstrækning* for de erhvervsudøvere, der falder ind under bestemmelsen i § 1, stk. 1, nr. 2, altså for alle formidlere under forudsætning af, at de betjener forbrugere, jf. nærmere nedenfor i næste afsnit.

For de erhvervsmæssige *udbydere* er det kun dele af loven, der gælder. Af § 1, stk. 4, kan modsætningsvis udledes, at reglerne i lovens kapitel 3 ikke gælder for udbydere, men der er alligevel indført en udtrykkelig pligt for udbyderne til at iagttage reglerne i § 17, stk. 2, nr. 4, om udarbejdelse af salgsopstilling, § 17, stk. 2, nr. 5, om udarbejdelse af købsaftale, hele § 18 om pligt til at udbyde med finansieringstilbud samt hele § 19 om pligt til at oplyse om ejer- og anvendelsesudgifter. Dette for at sikre forbrugerne et forsvarligt beslutningsgrundlag, hvor udbyderen er så professionel, at vedkommende kan klare sig uden bistand fra en ejendomsformidler eller anden rådgiver, jf. herved FT 1992-93, tillæg A, sp. 7734. Herudover gælder for udbyderne alle reglerne i kapitlerne 1-2 og 4-7.

Sidstnævnte kapitler gælder også for de erhvervsmæssige *rådgivere* nævnt i § 1, stk. 1, nr. 3. For denne kategori gælder *ingen* af reglerne i kapitel 3. Det ovenstående kan skematisk opstilles således:

Personkategori:	Reglen i loven, der gælder for personkategorien
<i>Alle</i>	§§ 22, stk. 1, og 25, stk. 1, 3. pkt.
<i>Formidlere, når de bistår forbrugere</i>	Alle regler i ejendomsomsætningsloven
<i>Erhvervsmæssige udbydere</i>	Alle regler i ejendomsomsætningsloven, bortset fra kapitel 3. Dog gælder tillige § 17, stk. 2, nr. 4 og 5, samt §§ 18 og 19.
<i>Erhvervsmæssige rådgivere</i>	Alle regler i ejendomsomsætningsloven, bortset fra kapitel 3.

1.3 Aktiviteten skal være rettet mod eller udført for forbrugere (§ 1, stk. 3)

Det er en absolut betingelse for, at ejendomsomsætningsloven kan finde anvendelse, at den aktivitet, de ovenfor nævnte kategorier af erhvervsudøvende præsterer, er rettet mod eller er udført for forbrugere. Er dette krav ikke opfyldt, kan lovens regler ikke anvendes direkte. Dette har sammenhæng med, at kommissoriet for Børge Dahl-udvalget, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 7, foreskrev at udvalget skulle fremkomme med et forslag til lovgivning, der kunne tilgodese forbrugernes behov. Udvalget var samtidig af den opfattelse, at der gør sig væsentlige forskelle gældende mellem bolighandler og andre handler, og at der ikke er noget særligt behov for at regulere ejendomsomsætningen, hvor handlens parter er erhvervsdrivende, jf. a.st. s. 14. Den tidligere gældende ejendomsmæglerlov (lovbkg. nr. 182 af 25/3 1988) og hertil hørende bekendtgørelse (bkg. nr. 673 af 3/10 1990), der satte regler for *al* erhvervsudøvelse som ejendomsmægler, blev derfor ophævet ved ejendomsomsætningslovens ikrafttræden, jf. ejendomsomsætningslovens § 35, uden at der sattes anden lovregulering i stedet.

Dette har dog ikke medført, at der er opstået et retligt tomrum, cf. *Träff* (2000), s. 98. For ejendomsformidling m.v., der falder uden for ejendomsomsætningslovens anvendelsesområde, gælder et almindeligt krav om at udvise god skik, jf. FT 1992-93, tillæg A, sp. 7726, og udøverne er naturligvis her undergivet de almindelige regler om professionsansvar og kan pålægges at svare erstatning efter almindelige regler om ansvar i og uden for kontraktsforhold. Endvidere vil der – i mangel af udtrykkelig aftale – i et ikke ubetydeligt omfang kunne ske udfyldning af aftaler med principper fra ejendomsomsætningsloven. Se hertil tillige *Edlund* (1998), s. 56 og 79 ff.

Afgørende for, om ejendomsomsætningsloven finder direkte anvendelse, er herefter, om aktiviteten er rettet mod en sælger eller en køber, der falder ind under forbrugerdefinitionen i lovens § 1, stk. 5, jf. nærmere nedenfor.

Bestemmelsen i ejendomsomsætningslovens § 1, stk. 3, er ændret ved lov nr. 1098 af 21/12 1994, hvor der skete implementering af Rådets direktiv 93/13 om urimelige kontraktvilkår. Ændringen bestod i ophævelse af

den tidligere gældende tilføjelse om, at loven kun gjaldt, når den var rettet mod eller udført for forbrugere og den erhvervsdrivende vidste eller burde vide dette. Det sidstnævnte subjektive led i bestemmelsen udgik med henblik på en harmonisering af forbrugerbegrebet, men kan give anledning til usikkerhed i de (sjældne) situationer, hvor køber hos den erhvervsdrivende har efterladt det indtryk, at ejendommen f.eks. påtænkes anvendt med henblik på erhvervsmæssig udlejning. Se hertil *Anne-Dorte Bruun Nielsen* i Lærebog i dansk og international køberet, 2. udg. (1996), s. 199. At den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at aktiviteten ikke er omfattet af loven, jf. § 1, stk. 3, 2. pkt., må dog i praksis formodes at eliminere denne risiko, i hvert fald når det drejer sig om omsætning af fast ejendom.

1.4 Forbrugerdefinitionen (§ 1, stk. 5)

Forbrugerdefinitionen i lovens § 1, stk. 5, svarer til den almindelige civilretlige forbrugerdefinition i købelovens § 4 a, forbrugeraftalelovens § 1, stk. 2 og 3, kreditaftalelovens § 1, stk. 1 og 2, aftalelovens § 38 a, stk. 2 og 3, ejendoms købslovens § 1, stk. 1, og § 6 stk. 1, samt timesharelovens § 3. Afgørende er, at aftalen er indgået med en person, køber eller sælger, der hovedsageligt har brugt/skal bruge ejendommen på ikkeerhvervsmæssig måde, hvilket som altovervejende hovedregel må fortolkes som brug til egen helårs- eller fritidsbolig. Det er i den sammenhæng uden betydning, om den pågældende person erhvervsmæssigt beskæftiger sig med salg af fast ejendom, f.eks. som boligrådgiver i et pengeinstitut, advokat eller ejendomsformidler.

Vedrørende personer med kendskab til ejendomsformidling henvises til Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 26/2 2001 i sag nr. 10000037. Vedkommende, der var sagsbehandler i et ejendomsformidlerfirma, kunne som sælger påberåbe sig ejendomsomsætningslovens § 24 i forbindelse med en urigtig provenuopgørelse. I sådanne tilfælde kan det dog efter omstændighederne være vanskeligere at påberåbe sig at have været i god tro, end hvis man er en »almindelig« forbruger.

Bestemmelsen i ejendomsomsætningslovens § 1, stk. 5, minder i høj grad om reglen i ejendoms købslovens § 1, stk. 1, men der er den forskel, at anvendelsen efter ejendomsomsætningsloven skal være »ikkeerhvervs-

mæssig», mens det i ejendomskøbsloven foreskrives, at der skal være tale om beboelse. Dette er ingen tilfældighed, fordi anvendelsesområdet for ejendomsomsætningsloven er en anelse bredere end ejendomskøbslovens.

Ejendomsomsætningsloven gælder al aktivitet rettet mod forbrugere, herunder også salg af ejendom, der ikke skal anvendes til beboelse, men f.eks. til hobbyformål, spejderhytte eller lignende. Som det fremgår af forarbejderne, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 49, og gentaget i FT 1992-93, tillæg A, sp. 7735, kan loven også tænkes anvendt på juridiske personer, f.eks. en andelsboligforening, der erhverver en ejendom. Tilsvarende må gælde for de ejerforeninger, der hovedsageligt består af ejere af ejerlejligheder til beboelse. Ejendomskøbsloven kan formentlig stort set udelukkende gælde for fysiske personers salg eller køb, jf. *Hjortnæs*: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1997), s. 32 ff., og *Edlund*: Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1996), s. 14 ff.

Loven er endvidere fundet anvendelig i et tilfælde, hvor en bobestyrer autoriseret af skifteretten sammen med arvingerne anmodede en ejendomsformidler om at bistå med salg af bolig fra et dødsbo.

Se hertil Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 2/5 2001 i sag nr. 10000015. Afgørelsen, hvori Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemmer af nævnet dissenterede, blev truffet efter indhentelse af en udtalelse fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Der stilles ikke krav om, at såvel sælger som køber hovedsageligt skal benytte ejendommen ikkeerhvervsmæssigt. Det er tilstrækkeligt, at blot én af parterne opfylder kriteriet i § 1, stk. 5, nr. 1 eller 2. Er sælger derfor f.eks. en erhvervsdrivende typehusfabrikant, gælder loven, når køber hovedsageligt har til hensigt at bruge ejendommen ikkeerhvervsmæssigt. Det forholder sig imidlertid således i denne situation, at *loven ikke gælder for den del af arbejdet, den erhvervsdrivende formidler, udbyder eller rådgiver udfører for sin opdragsgiver (sælger)*. Vedkommende er kun undergivet lovens regler i forhold til forbrugeren, jf. § 1, stk. 3, altså i eksemplet kun i forhold til køber. I forhold til ikkeforbrugere (i eksemplet sælger) er formidlerne m.fl. undergivet gyldigt aftalte vilkår samt de almindelige ulovbestemte udfyldende regler, der gælder for den pågældende profession.

Ved vurderingen af, hvorledes begrebet »hovedsageligt« skal fortolkes, må det være udgangspunktet, at der foretages en vurdering af de erhvervsmæssigt anvendte bygnings- og jordarealers størrelse set i forhold til størrelserne af den ikkeerhvervsmæssigt benyttede del af bygninger og jorde. Giver denne vurdering ikke noget entydigt svar, bør der dernæst anlægges en helhedsvurdering, hvor også ejendommens ydre fremtræden og dens væsentligste anvendelsesmuligheder indgår.

Se hertil FED 1997.1677 VLD, der er omtalt af *Bente Naver* i Ejendomsmægleren 1997, nr. 12, s. 9. Den pågældende ejendom på 41 ha. var noteret som landbrug, der var foretaget vurderingsfordeling efter vurderingslovens § 33, hvorefter stuehusets andel af den samlede ejendomsværdi udgjorde 20,6 % af værdien af den samlede ejendom, og jorden, der var bortforpagtet, kunne indbringe en årlig forpagningsafgift på 60.000 – 70.000 kr., hvortil kom en vis mindre indtjening fra et område med skov. Efter en samlet vurdering fandt landsretten, at ejendommen hovedsageligt var bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for sælger, selv om man ikke fra den pågældende ejendom kunne drive landbrug som hovederhverv, og selv om sælger havde anvendt stuehuset til bolig for sig selv.

Endvidere kan henvises til følgende sager fra Ejendomsformidlingsnævnet: I kendelse af 23/1 1998 i sag nr. 19700008 blev sælger af en 14 ha. stor landbrugsejendom anset for at være forbruger, da jorden var bortforpagtet. Det samme blev tilfældet i kendelse af 5/8 1999 i sag nr. 19800178, hvor ejendommen, der betegnedes som hobbylandbrug, var på 15 ha. Sag nr. 19600050, hvor nævnet i kendelse af 19/2 1997 fandt, at en snedker, der solgte en blandet ejendom indeholdende såvel værksted som bolig, ikke var forbruger i ejendomsomsætningslovens forstand, mens nævnet i sag nr. 19600056 i kendelse af 29/7 1997 derimod fandt, at en sælger, der solgte en ejerlejlighed til beboelse, men betinget af at det var muligt at købe en blandet ejendom indeholdende et autoværksted, var forbruger. Samme resultat nåede man til i kendelserne af 17/6 og 7/8 1996 i sagerne nr. 406/94 og 412/94, hvor sælgerne formentlig kunne anses for at være spekulanter med hensyn til salg af sommerhuse.

Det forhold, at sælger udsteder en generel salgsfuldmagt til en erhvervsdrivende, f.eks. en panthaver, fratager ikke sælger status som forbruger i henhold til ejendomsomsætningslovens regler, jf. herved kendelse af 23/1 1998 fra Ejendomsrådgivningsnævnet (sag nr. 19600166).

1.5 Definition af fast ejendom (§ 1, stk. 6)

Ejendomsomsætningsloven finder anvendelse på køb og salg af alle faste ejendomme i tinglysningsmæssig forstand, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 50 og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7733 og 7735. Udgangspunktet for, hvornår loven gælder, er således den matrikulære enhed, jf. udstykningslovens § 2, ejerlejlighedslovens § 4 samt tinglysningslovens §§ 10 og 19.

Om ejendomsbegrebet i dansk ret i almindelighed henvises til *Krag Jespersen: Ejendomsbestanddele og tilbehørspant* (1986), s. 5 ff., *Elmer og Skovby: Ejendomsretten 2* (1989), s. 25 ff., *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 16, *Illum: Tinglysning*, 7. udg. (1994), s. 92 f., *Träff* (2000), s. 28 ff., *Peter Mortensen: Tinglysning*, 3. udg. (2001), s. 26 ff., *Willumsen: Tinglysningsloven* (1997), s. 99 ff. og 213 ff., samt *Edlund* (1998), s. 13 ff.

Af de forskellige fremstillinger kan udledes, at der er enighed om, at det tinglysningsmæssige ejendomsbegreb, der også med god ret kan kaldes dansk rets almindelige ejendomsbegreb, består af følgende forskellige ejendomskategorier:

- Et matrikelnummer eller flere matrikelnumre, der ikke kan adskilles uden matrikelmyndighedernes samtykke (udstykningslovens § 2)
- Umatrikulerede arealer, der klart lader sig identificere og afgrænse (udstykningslovens § 4, stk. 2)
- Bygninger opført på fremmed grund eller søterritoriet af en anden end grundens ejer (tinglysningslovens § 19)
- Ejerlejligheder (ejerlejlighedslovens § 4).

Alle disse kategorier af fast ejendom falder ind under begrebet fast ejendom i ejendomsomsætningslovens § 1, stk. 6, nr. 1. Denne bestemmelse indeholder imidlertid en udvidelse i forhold til det traditionelle ejendomsbegreb, fordi der tillige udtrykkeligt nævnes »en del af en fast ejendom«. At også salg af dele af en fast ejendom er omfattet af loven forekommer naturligt, da der i forhold til forbrugerne måske i endnu højere grad end ved almindelige ejendomshandler er behov for beskyttelse ved

salg, der sker under forudsætning af, at udstykning af ejendommen kan gennemføres.

§ 1, stk. 6, nr. 2, omhandler salg af ideelle anparter af hele faste ejendomme, og heri er der intet overraskende, idet sådanne salg respekterer det almindelige ejendomsbegreb.

Loven må i øvrigt også gælde for salg af ideelle anparter af *dele af faste ejendomme*, selv om § 1, stk. 6, nr. 2, ikke udtrykkeligt nævner salg af dele af faste ejendomme. En sådan fortolkning er dog alligevel i hvert fald mulig inden for ordlyden af § 1, stk. 6, nr. 2, idet bestemmelsen kan opfattes som en henvisning til nr. 1. Endvidere er der ikke nogle reelle grunde, der taler for, at sådanne salg skulle falde uden for lovens anvendelsesområde; tværtimod.

Ejendomsomsætningsloven gælder udtrykkeligt for salg af andele i andelsboligforeninger, jf. § 1, stk. 6, nr. 3, selv om disse andele ikke falder ind under det almindelige ejendomsbegreb. Begrundelsen herfor er, at der for den almindelige forbruger ikke er nogle særlige reelle forskelle mellem erhvervelse af ejerboliger og andelsboliger.

Særlige forskrifter om overdragelse af andele omfattet af § 1, stk. 6, nr. 3, rettet mod formidlere findes i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens kapitel 8.

Ved erhvervelse af andele i andelsboligforeninger må i henseende til § 1, stk. 6, nr. 3, forstås indtrædelse i sådanne private andelsboligforeninger af traditionel art, som omfattes af kapitel II i andelsboligforeningsloven. Ejendomsomsætningsloven gælder her efter sin ordlyd, uanset om der er udstedt skriftligt andelsbevis eller ej.

Ved indtræden i andre former for boligfællesskaber synes det umiddelbart bedømt fra formuleringen af bestemmelsen i § 1, stk. 6, nr. 4, at være en absolut betingelse, at der skal være udstedt et dokument. Se hertil *Edlund* (1998), s. 20, n. 24, med henvisninger og vedrørende den tilsvarende bestemmelse i ejendomskøbslovens § 6, stk. 1, *Hjortnæs*: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1997), s. 148, samt *Edlund*: Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (1996), s. 91 f. Da langt fra alle typer boligfællesskaber udsteder skriftlige beviser for brugsretten til fællesskabets ejendom, og da forekomsten af et dokument alene har formel betydning, kan det formentlig med en stor grad af sikkerhed konkluderes, at bestemmelsen i ejendomsomsætningslovens § 1, stk. 6, nr. 4, må fortolkes således, at loven gælder al erhvervelse af andele af juridiske personer med dertil hørende

brugsret til den juridiske persons faste ejendom, *uanset om der er udstedt aktiebreve eller adkomstdokumenter.*

Om der er sammenfald mellem de boligfællesskaber, der omfattes af § 1, stk. 6, nr. 4, og opremsningen af forskellige typer af boligfællesskaber i andelsboligforeningslovens § 1 a kan efter alt at dømme besvares bekræftende. I andelsboligforeningsloven opremses ret udtømmende »andelsboligforeninger, boligaktieselskaber, boliganpartsselskaber, boligsamejer, boliginteressentsskaber, boligkommanditselskaber og andre selskaber, foreninger og fællesskaber, hvor der til deltagelse er knyttet brugsret til en bolig.« Heller ikke her gør der sig særlige reale grunde gældende, der kunne begrunde, at overdragelse af andele i et enkelt eller flere af de pågældende typer boligfællesskaber skulle holdes uden for anvendelsesområdet for ejendomsomsætningsloven. At sådanne andele så ofte overdrages uden medvirken af professionelle rådgivere eller formidlere, er en anden sag.

Specielt for erhvervsmæssig rådgivning eller formidling af andele m.v. omfattet af ejendomsomsætningslovens § 1, stk. 6, nr. 3 og 4, gælder den særlige straffebestemmelse i andelsboligforeningslovens § 15, stk. 3 og 4, samtidigt med den almindelige straffebestemmelse i ejendomsomsætningslovens § 32.

Om overdragelse af timesharelejligheder falder inden for lovens anvendelsesområde, afhænger af karakteren af den pågældende timesharerettighed, jf. herved FT 1992-93, tillæg A, sp. 7733. Hvis timeshareretten indebærer køb af en ideel andel af fast ejendom med en hertil knyttet (begrænset) brugsret, er handlen omfattet af ejendomsomsætningslovens § 1, stk. 6, nr. 1 og 2. Erhverves timeshareretten ved køb af en andel, aktie eller lignende dokument, der giver medejendomsret til den juridiske person, der ejer ejendommen, er overdragelsen omfattet af § 1, stk. 6, nr. 3 eller 4. Kun i de tilfælde, hvor timesharerettigheden mest har karakter af at være en lejeret, gælder loven ikke.

Ejendomsomsætningsloven gælder, uanset hvor de solgte ejendomme, herunder de boliger, der omfattes af § 1, stk. 6, nr. 3 og 4, rent fysisk er beliggende, jf. FT 1992-93, tillæg A, sp. 7735. Afgørende for, om lovens regler gælder, er, *om den erhvervsdrivende udøver sin virksomhed i Danmark* (ekskl. Færøerne og Grønland), jf. også kommentaren til lovens § 38.

1.6 Særligt fastsatte fravigelser (§ 1, stk. 7)

I ejendomsomsætningslovens § 1, stk. 7, er Erhvervs- og Selskabsstyrelsen givet bemyndigelse til at fastsætte regler, der præciserer og fraviger lovens regler, såfremt der gør sig visse særlige forhold gældende vedrørende bestemte typer af fast ejendom som defineret i § 1, stk. 6. Denne bestemmelse er indsat under udvalgsbehandlingen i Folketinget, jf. herved FT 1992-93, tillæg B, sp. 1942 f. og 1945.

Bemyndigelsen er udnyttet i to bekendtgørelser:

I bkg. nr. 1067 af 15/12 1994 er bestemt, at § 1, stk. 4, 2. pkt. – altså de regler i lovens kapitel 3, der gælder for erhvervsmæssige udbydere af fast ejendom – ikke behøver at være iagttaget ved statens salg af fast ejendom, så længe salget sker uden involvering af en ejendomsformidler.

I kapitel 8 i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen er endvidere givet særlige præciserende regler vedrørende formidling af andelsboliger, der som anført ovenfor betragtes som selvstændige faste ejendomme efter ejendomsomsætningsloven. Reglerne er nødvendige, fordi de almindelige regler gældende for formidling af ejerboliger ikke uden videre kan overføres til andelsboligerne, hvor der bl.a. findes særlige lovbestemte prisfastsættelsesregler, jf. andelsboligforeningslovens § 5.

Kapitel 2

Generelle bestemmelser

Kontantpris

§ 2 *Ved kontantpris forstås den pris, hvortil ejendommen kan erhverves kontant uden overtagelse af lån.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1231, 1992, s. 23-24

Betænkning 1241, 1992, s. 15-21 og 50

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7726 og 7735

Morten Wegener i Revision og Regnskabsvæsen 1993, nr. 12, s. 51

Jørgen Hammer Hansen og Birger A. Worm i Juristen 1994.83

Boligrapporten, 1997, s. 81-82 og 162-163

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 57

Indhold:

2.1 Definitionen på kontantpris

2.2 Kontantprisen i Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale

2.1 Definitionen på kontantpris

Begrebet kontantpris, der er defineret i lovens § 2, er blot en angivelse af, hvorledes prisen for en udbudt ejendom rent teknisk skal opgøres, nemlig som ét samlet beløb renset for angivelser af nominelle låneshovedstole eller -restgælde, hvorfra kursværdien typisk vil afvige i større eller mindre grad.

Indførelse af begrebet kontantpris skete i realiteten allerede som en følge af arbejdet i Børge Dahludvalget, jf. FT 1992-93, tillæg A, sp. 7726 f.,

og blev obligatorisk med ejendomsomsætningslovens ikrafttræden pr. 1/1 1994. Før den tid var det mest almindelige, at ejendommen var udbudt til salg på ydelsen og med angivelse af en nominel pris, der vanskeliggjorde købernes muligheder for at foretage sammenligninger mellem forskellige udbudte ejendomme. Den nominelle pris kan jo variere en del alene ved valg af forskellige obligations- og pantebrevstyper i finansieringsforslaget.

Kontantprisprincippet genfindes i andre love og anvendes især i forbindelse med den offentlige ejendomsvurdering, jf. vurderingslovens § 6, ved udmåling af realkreditlån, jf. realkreditlovens § 41, stk. 1, samt ved fastsættelse af afskrivningsgrundlag (afskrivningslovens § 45) og ved opgørelse af ejendomsavance (ejendomsavancebeskatningslovens § 4, stk. 2 og 4).

Når det i ejendomsomsætningslovens § 2 anføres, at kontantprisen er den, ejendommen kan erhverves til ved kontant betaling, skal der altså ses bort fra en eventuel overtagelse eller nyoptagelse af lån i ejendommen. Det må dog ikke glemmes, at formidlerne og udbyderne har pligt til i medfør af lovens § 18 også at oplyse om indestående lån, der kan overtages, og til at angive forskellige forslag til finansiering af ejendomshandlen.

Gæld, der skal overtages uden for købesummen, f.eks. vej- eller kloakgæld, skal ikke indregnes i kontantprisen, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 50, og gentaget i FT 1992-93, tillæg A, sp. 7735. Køberen skal dog på anden måde gøres opmærksom herpå, da den til enhver tid værende ejer typisk hæfter herfor, jf. tinglysningslovens § 4, og da sådan gæld naturligvis vil have afgørende indflydelse på, hvor meget køber er villig til at betale for ejendommen. Pligten til at undersøge og oplyse herom påhviler en ejendomsformidler i medfør af de generelle regler i ejendomsomsætningslovens §§ 13 og 14.

2.2 Kontantprisen i Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale

Opgørelse af kontantprisen i en standardkøbsaftale sker på den måde, at kontantprisen sammenstilles med den nominelle pris, således at aftalen mellem køber og sælger faktisk indeholder to alternative og ligestillede forslag til købesummens berigtigelse, som køber kan vælge frit i mellem. Er det aftalt at handle på kontantbasis, vil der ofte ikke være indføjret oplysninger om den prioriterede købesum i aftalen, hvorfor køber i disse situationer ikke har nogen valgfrihed.

Kontantprisen beregnes almindeligvis som summen af den kontante del af købesummen (»udbetalingen«) samt af det forventede netto-provenu for sælger af de lån, der er foreslået i den valgte finansieringsmodel; realkreditlån og sælgerpantebrev. Overtages indestående lån, optages de til den kursværdi, som parterne på handelstidspunktet er enige om at lægge til grund.

Realkreditlånets provenu beregnes i standardkøbsaftalen for nyoptagne obligationslån som hovedstolen ganget med den senest kendte kurs inden købsaftalens færdiggørelse og divideret med 100. Ved kontantlån er provenuet lig hovedstolen, hvorfor kursen på den pågældende obligation af informative grunde her blot anvendes til at beregne den bagvedliggende obligationsrestgæld.

For begge lånetyper reduceres provenuet med de forventede låneomkostninger, da det er normal kutyme, at sælger afholder omkostningerne ved optagelse af et nyt ejerskiftelån. Fra hovedstolen fratrækkes derfor – ud over kurstabet – de forventede (netto)udgifter til registreringsafgift, stiftelsesprovision, kurtage, omkostninger til lånehjemtagelse til penge- eller realkreditinstitut samt til ejendomsformidleren og lånesagsgebyr til realkreditinstitutet. Det beløb, der herefter fremkommer, betegnes som kontantværdien af ejerskiftelånet.

Da kursen på de pågældende obligationer med en megen stor sandsynlighed vil være anderledes på det tidspunkt, hvor lånet optages, eller hvor der på anden måde sker en fastlåsning af kursen, indeholder Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale i pkt. 19 tillige bestemmelser om, hvorledes der reguleres i tilfælde af kursudsving i forhold til det angivne. Desværre indeholder standardkøbsaftalen ingen præcise bestemmelser vedrørende regulering, hvor de faktiske *låneoptagelsesomkostninger* afviger fra de forventede. De deklaratoriske regler må her være, at hvis der er aftalt *kontanthandel*, skal sælger blot modtage den aftalte købesum, uden at dette kan give anledning til refusion. Hvis der derimod er aftalt en finansieret handel, og køber – som han har ret til efter ejendomsomsætningslovens § 18, stk. 2 – *vælger anden finansiering* end indeholdt i købsaftalen, skal der over refusionsopgørelsen forholdes således, at sælger stilles som om, lånet var optaget med det nettoresultat, som er indeholdt i købsaftalen. Køber skal derfor sørge for, at sælger får den nøjagtige kontantværdi af det aftalte ejerskiftelån efter fradrag af de omkost-

ninger, der fremgår af købsaftalen, (det beløb, der overføres til købsaftalens pkt. 15.4) også selv om låneoptagelsen rent faktisk har været billigere. Har den været dyrere, end formidleren stipulerede, koster det omvendt ikke sælger ekstra. Derfor har det i disse tilfælde stor betydning for sælger, om formidleren beregner de pågældende udgifter korrekt, da der altså i mangel af aftale om det modsatte ikke senere kan reguleres, selv om omkostningerne afviger fra det anslåede. Regulering over refusionsopgørelsen foretages således alene i de tilfælde, hvor køber finansierer handlen med præcis det ejerskiftelån, der fremgår af købsaftalen.

Nyoprettede sælgerpantebreve optages også til den forventede kursværdi ved salg til uafhængig tredjemand. Kursværdien reduceres herudover i standardkøbsaftalen med formidlerens provision for formidling af salg af sælgerpantebrevet på typisk 1-2% af hovedstolen. Nettoværdien betegnes som kontantværdien af sælgerpantebrevet. Heller ikke her er det normalt at regulere i de tilfælde, hvor køber vælger at indfri sælgerpantebrevet kontant, og sælger, hvis sælgerpantebrevet var blevet udstedt, ville have valgt selv at sælge pantebrevet. Køber er alene forpligtet til at betale kontantværdien af sælgerpantebrevet *efter* fradrag af provisionen, fordi der er handlet på nettobeløbet.

Som anført i *Boligrapporten*, 1997, s. 163, er der visse forhold, der tyder på, at kontantprisen for en ejendom ofte findes ved at regne baglæns fra en passende brutto- og nettoydelse.

Kontantprisprincippet er indført med henblik på at gøre udbuddet af fast ejendom mere overskueligt for køberne, der sikres langt bedre mulighed for at foretage sammenligninger mellem forskellige ejendomme, end hvis blot den nominelle købesum var angivet. Kontantprisen er dog ikke det eneste udtryk for, hvad ejendommen koster, da køberes nettoyardelser i ejendomme med samme kontantværdi kan variere afhængigt af valg af realkreditlånstype, sælgerpantebrevsvilkår og størrelsen af de løbende udgifter, der i øvrigt er forbundet med at besidde ejendommen, f.eks. ejendomsværdiskat, ejendomsskatter, renovation, skorstensfejning, forsikring, eventuelt ejerforeningsbidrag eller grundejerforeningskontingent m.v., jf. herved ejendomsomsætningslovens § 19 og ejendomsformidlingsbekendtgørelsens §§ 10-12.

Kontantprisen bruges i ejendomsomsætningsloven i forskellige sam-

Kapitel 2 Generelle bestemmelser

menhænge, herunder i forbindelse med værdiansættelsen (§ 3), ved udbud (§ 4), ved annoncering (§§ 5 og 17), ved rådgivning om købers privatøkonomi (§ 6), ved beregning af arbejdsvederlag (§ 12), samt ved beregning af sælgers provenu (§ 20).

Værdiansættelse

§ 3 Ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på køb eller salg skal den erhvervsdrivende angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Den erhvervsdrivende skal herved tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.

Stk. 2. Den erhvervsdrivende skal rådgive forbrugeren om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 22 og 50-51

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7735-7736

Morten Samuelsson: Ejendomsmægleransvar (1990), s. 205-206

Morten Samuelsson og Kjeld Søgaard: Rådgiveransvaret (1993), s. 143-146

Jørgen Hammer Hansen og Birger A. Worm i Juristen 1994.83

Søren Theilgaard: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom (1996), s. 211-215 og 220

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 57

Finn Træff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 122 f. og 283 f.

Indhold:

3.1 Værdiansættelsen

3.2 Faktorer, der skal tages i betragtning ved værdiansættelsen

3.3 Rådgivning om byggeteknisk gennemgang (stk. 2)

3.1 Værdiansættelsen

En pligt, der påhviler *alle* erhvervsudøvende i forbindelse med køb eller salg af fast ejendom, er at angive en kontantpris for ejendommen. For en ejendomsformidler, der har en sælger som opdragsgiver, såvel som for en udbyder er pligten helt naturlig, men reglen i § 3, stk. 1, gælder også for

rådgiverne, jf. § lovens § 1. Dette endda uanset, om rådgiverne har en sælger eller en køber som opdragsgiver. Således skal f.eks. advokater eller pengeinstitutter, der rådgiver købere i forbindelse med erhvervelsen, foretage en selvstændig ansættelse af ejendommens kontantværdi. Det samme gælder advokater eller pengeinstitutter, der rådgiver sælgere.

I praksis følges lovens bogstav næppe på dette punkt, og en af årsagerne hertil er formentlig, at det er meget vanskeligt at foretage en korrekt værdiansættelse, jf. herom nærmere i det følgende afsnit. Mange rådgiveres indsats på dette område indskrænker sig derfor til løseligt at vurdere rimeligheden af den pris, der er forlangt for ejendommen, jf. således også *Träff* (2000), s. 283.

Udbudsprisen er ikke nødvendigvis den samme, som den kontantværdi, udbyderen eller formidleren har skønnet, at ejendommen kunne sælges til, idet der ikke er noget til hinder for, at sælger fastsætter udbudsprisen højere (eller for den sags skyld lavere) end den »rigtige« kontantværdi fastsat i overensstemmelse med § 3. Se hertil ejendomsformidlingsbekendtgørelsen § 4, stk. 2, og lovens § 17, hvori foreskrives, at den kontantpris, hvortil ejendommen udbydes, »aftales på grundlag af formidlerens værdiansættelse.« (Min fremhævelse). Se også *Søren Theilgaard* (1996), s. 217 f.

Overtrædelse af § 3, stk. 1, kan ikke sanktioneres med bødestraf, jf. § 32, stk. 1, e.c. Derimod vil en overtrædelse begået af en formidler kunne mødes med en civilretlig sanktion i form af krav på en godtgørelse, også selv om der ikke er lidt et tab i traditionel juridisk forstand, jf. § 24, stk. 2, 3. pkt. og kommentaren hertil (afsnit 24.6). Godtgørelse kan dog kun forlanges, hvis forbrugeren i god tro har handlet i tillid til en værdiansættelse, der afviger *væsentligt* fra det korrekte. Samtidig er der en vis margen, inden for hvilken den korrekte værdiansættelse befinder sig, jf. herved *Jørgen Nørsgaard* i UfR 1993B. 218 ff., hvorfor der på dette område er et spillerum af ikke helt ubetydelig størrelse for et fejlskøn eller en undladt efterprøvelse af en foreslået salgspris.

Se hertil kendelse af 6/1 1998 fra Ejendomsformidlingsnævnet i sag nr. 19600168, hvor den opnåede pris på 176.000 kr. fandtes at afvige så væsentligt fra anslåede udbudspriser på hhv. 226.000 kr. og 238.000 kr., at sælgere var berettiget til et honorarnedslag på 10.000 kr.

For rådgivere og udbydere kan der udelukkende blive tale om betaling af erstatning efter de almindelige principper herom, herunder at der skal være lidt et egentligt tab, f.eks. ved at ejendommen er solgt til en salgs-sum, der ligger klart under den reelle værdi, jf. herved UfR 1993.52 HD. Selv om denne afgørelse vedrører erhvervsejendomme, må principperne heri antages også at gælde formidling af boliger.

3.2 Faktorer, der skal tages i betragtning ved værdiansættelsen

Efter ejendomsomsætningslovens § 3, stk. 1, skal den erhvervsudøvende foretage et skøn over, hvilken pris ejendommen må forventes at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Værdiansættelsen af ejendommen skal ske med salg i almindelig fri handel for øje. Ved vurdering af en ejendoms kontantpris til andre formål, f.eks. i forbindelse med ydelse af lån eller køb af pantebrev, ved handel mellem nærtstående, ved skifte eller ved apportindskud i selskaber, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 50, og FT 1992-93, sp. 7735 f., kan der tillige skeles til andre faktorer, end de, der er nævnt i § 3, stk. 1. Ved anmodning om foretagelse af en vurdering til andet formål end almindeligt salg, må opdraget dog også ofte formodes at være foretagelse af en vurdering af markedsprisen for ejendommen, såfremt den skulle sælges i fri handel.

Udbudsprisen for ejendommen er naturligvis afhængig af, hvor længe man regner med at have ejendommen udbudt til salg; den såkaldte *liggetid*. Des længere liggetid, sælgeren kan acceptere, jo højere kontantpris kan ejendommen udbydes til, fordi der så må formodes at være en større grad af sandsynlighed for, at der dukker en køber op, som er indstillet på at betale lidt mere, end ejendommen måske er værd ved et hurtigt salg. Sådanne liebhaverinteresser skal dog normalt ikke tages i betragtning ved den professionelle erhvervsudøvers fastsættelse af prisen for en ejendom, fordi tidsperioden omtalt i § 3, stk. 1, må være *normalliggetiden* for en ejendom af den pågældende art.

Ved salg af almindelige boliger inden for ejendomsomsætningslovens område opereres almindeligvis med en liggetid på 3-6 måneder, hvilket har en vis sammenhæng med den maksimale længde af ejendomsformidlernes kommissionsperiode, jf. lovens § 12, stk. 1, men normalliggetiden afspejler naturligvis først og fremmest den gennemsnitlige forbrugersælgers interesse i at få afhændet ejendommen hurtigst muligt.

Liggetiden har principielt set ikke nogen sammenhæng med datoen for

en købers formelle overtagelse af ejendommen. Sælger har – uanset om overtagelsen ønskes aftalt til et tidspunkt langt ude i fremtiden – en klar interesse i en afklaring af sin stilling og i at få indgået en købsaftale.

Ud over liggetiden skal der i følge ordlyden af bestemmelsen i § 3, stk. 1, ved ansættelsen af den skønnede kontantpris tages hensyn til *markedsforholdene*. Herved må formodes at være tænkt på den samlede situation på ejendomsmarkedet, herunder udbud og efterspørgsel, gældende skatteregler, det aktuelle renteniveau samt mulighederne for låneoptagelse til finansiering af købesummen.

Derudover skal ejendommens *beliggenhed og indretning* samt *bygningernes alder og stand* indgå i skønnet. Vedrørende disse forhold skal naturligvis også udøves et fagligt forsvarligt skøn, hvor de erhvervsudøvende omfattet af ejendomsomsætningsloven især må formodes at have forstand på at kunne vurdere de tre første forhold, mens der ikke kan kræves meget andet end et lægmandsskøn over bygningernes stand. En mere tilbundsående undersøgelse heraf må den erhvervsudøvende i stedet efter omstændighederne anbefale sælger eller køber at lade udføre af en særligt bygningssagkyndig, jf. herved §§ 3, stk. 2, 13, nr. 1, og 15, stk. 2.

Bedømmelsen af de forhold, der nævnes i § 3, stk. 1, forekommer at være naturlige opgaver for udbydere og (især) formidlere. Reglen skal dog tillige iagttages af rådgivere, som det jo i medfør af reglen i § 1, stk. 4, e.c. påhviler at opfylde alle krav i lovens kapitel 2. Lovens bogstav foreskriver ret beset, at advokater, pengeinstitutter m.fl. skal *besigtige* de ejendomme, som deres køberopdragsgivere spørger dem til råds om, med henblik på at kunne vurdere rigtigheden af udbudsprisen. Kravet opfyldes langt fra af alle, og ligesom det var tilfældet vedrørende selve spørgsmålet om efterprøvelsen af prisens rigtighed, kan rådgiverne her ikke ifalde strafansvar efter § 32. De løber heller ikke nogen risiko for at blive mødt med et godtgørelseskrav efter ejendomsomsætningslovens § 24, stk. 2, 3. pkt., fordi denne bestemmelse alene gælder for formidlerne. Derfor kan der kun blive tale om pålæggelse af erstatningsansvar efter de almindelige regler om ansvar i kontraktsforhold, f.eks. i den situation hvor en køber i tillid til sin rådgivers vurdering af ejendommens værdi erhverver en ejendom til en pris, der langt overstiger den faktiske værdi. I den forbindelse må det tages i betragtning, at der formentlig ikke vil kunne stilles samme strenge krav til en advokat eller et pengeinstitut med hensyn til vurdering af en kontantpris som til en ejendomsformidler, der jo har det som at af sine kernearbejdsområder at kunne prissætte fast ejendom.

Hvis den erhvervsudøvende rådgiver berører prisfastsættelsesproblematikken over for sin opdragsgiver og måske tillige i tvivlstilfælde anbefaler at spørge en uvildig ejendomsformidler til råds, må den pågældende anses for at have opfyldt sin pligt på dette område, jf. herved også *Träff* (2000), s. 283 f.

Det kan ikke udelukkes, at man ved formuleringen af bestemmelsen i §3, stk. 1, især har haft ejendomsformidlerne i tankerne, men i kraft af den generelle formulering og placeringen af bestemmelsen er den kommet til også at omfatte køberrådgiverne.

3.3 Rådgivning om byggeteknisk gennemgang (stk. 2)

Reglen i §3, stk. 2, har ikke nogen særlig sammenhæng med den netop omtalte bestemmelse i stk. 1. Derimod har den en vis relation til den udtrykkelige rådgivningspligt i ejendomsomsætningslovens §13, nr. 2, hvor det specielt for formidlerne gentages, at såvel køber som sælger har krav på at få rådgivning om behov og mulighed for at få foretaget en byggeteknisk gennemgang; en regel der suppleres med en udtrykkelig pligt til at oplyse handlens parter om indholdet af en tilstandsrapport, såfremt en sådan allerede er udarbejdet.

Betydningen af reglen i §3, stk. 2, (og tillige af forskrifterne i §13, nr. 1 og 2) er reduceret i ikke ubetydelig grad efter ikrafttrædelsen af ejendomskøbsloven (lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.) pr. 1/1 1996. I langt de fleste handler omfattet af ejendomsomsætningsloven udarbejdes i dag tilstandsrapporter efter huseftersynsordningen, og en erhvervsdrivende med opdrag fra en sælger ifalder uden tvivl erstatningsansvar, såfremt sælger ikke rådgives om muligheden for at opnå ansvarsfrihed efter lovens kapitel 1, jf. nærmere kommentaren til lovens §13, nr. 1 (afsnit 13.3). Om forholdet mellem ejendomsomsætningsloven og ejendomskøbsloven henvises til *Edlund: Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.* (1996), s. 22 f., og *Hjortnæs: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.* (1997), s. 82 f.

I bestemmelsens forarbejder (*Betænkning 1241*, 1992, s. 51, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7736) er anført, at der med forskriften i §3, stk. 2, er tilsigtet, at de erhvervsudøvende i overensstemmelse med god skik inden for deres respektive professioner skal rådgive såvel købere som sælgere om nødvendigheden af udarbejdelse af en tilstandsrapport, muligheden for at

tegne ejerskifteforsikring samt om de juridiske konsekvenser af en rapport eller af undladelse af at indhente en rapport. Tillige fremgår det, at hvis en formidler over for sælger har taget et konkret forbehold om, at han anser en byggeteknisk gennemgang for påkrævet, så opstår der automatisk en pligt til at rådgive køber om muligheden og behovet for at søge bistand hos egen rådgiver, jf. herved også lovens § 15, stk. 2.

En erhvervsudøvende, der negligerer sin pligt efter § 3, stk. 2, kan ifalde bødestraf i medfør af reglen i lovens § 32, stk. 1. Endvidere består samtidigt den i praksis mere sandsynlige risiko for at ifalde erstatningsansvar efter almindelige principper herom; for formidlernes vedkommende jf. ejendomsomsætningslovens § 24, stk. 1, 1. pkt.

Bevisbyrden med hensyn til at godtgøre, om fornøden rådgivning er ydet eller ej, påhviler ifølge motiverne den erhvervsudøvende, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 51, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7736, hvilket dog ikke er en selvfølge, så længe bevisbyrdefordelingen ikke fremgår direkte af lovens ordlyd. Se hertil *Samuelsson og Søgaaard* (1993), s. 23, hvor det fast antages, at det er skadelidte, der normalt bærer bevisbyrden for, at der er handlet ansvarspådragende. Imidlertid er omvendt bevisbyrde for rådgiveransvar i god overensstemmelse med praksis for sædvanligt professionsansvar, jf. *von Eyben og Vagner*: Lærebog i erstatningsret, 4. udg. (1999), s. 101 og 105 f. Se tillige særligt om ejendomsformidlerens ansvar Samuelsson (1990), s. 25 f. Derfor er i Dansk Ejendomsrådgiverforenings standardformular til at give oplysninger til parterne indføjet en formulering om, at ejendomsformidleren anser en byggeteknisk gennemgang for påkrævet, og at køber er rådgivet om muligheden for en byggeteknisk gennemgang, såfremt en tilstandsrapport ikke er udarbejdet. Hermed er bevisbyrden reelt sendt tilbage til forbrugeren.

Kontantprisudbud

§ 4 *Ejendommen skal udbydes til kontantprisen. Ejendommen kan dog udbydes med opfordring til at afgive tilbud, men i så fald med oplysning om en skønnet kontantpris.*

Stk. 2. *Salg kan betinges af overtagelse af indestående lån, men ikke af aftale om finansiering i øvrigt.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 51-52

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7736-7737

Morten Wegener i Revision og Regnskabsvæsen 1993, nr. 12, s. 51

Jørgen Hammer Hansen og Birger A. Worm i Juristen 1994.83

Indhold:

4.1 Udbud til kontantpris

4.2 Auktion

4.3 Betingelse om overtagelse af lån

4.1 Udbud til kontantpris

Ejendommen skal udbydes til kontantpris, således som denne er defineret i § 2. Af salgsoptstillingen eller lignende dokumenter skal altså bl.a. fremgå, til hvilken pris ejendommen kan erhverves, såfremt købesummen betales kontant. At oplyse om kontantprisen er tilstrækkeligt for rådgivere, men drejer det sig om formidlere og udbydere gælder tillige kravene i § 18, hvorefter der skal gives oplysning om indestående lån, der kan overtages, samt mindst tre forskellige forslag til finansiering.

4.2 Auktion

Ønsker sælger at udbyde ejendommen i licitation uden et fast prisforlangende med henblik på at opnå det højeste bud, kan man ikke undlade

at oplyse en kontantpris. Her må p.g.a. reglen i § 4, stk. 1, 2. pkt., i stedet oplyses en skønnet kontantpris, der f.eks. kan angives som det laveste acceptable bud. Har erhvervsudøveren tillige pligt til at udarbejde salgsopstilling, jf. § 17, stk. 2, nr. 4, hvilket gælder både for udbydere og formidlere, må salgsopstillingen tage udgangspunkt i denne mindstepris.

I Dansk Ejendomsmæglerforenings etiske regler, der er tilgængelige på internettet på adressen www.de.dk, findes følgende forskrifter vedrørende auktionssalg

»8. Flere købere

8.1 Har flere forbrugere tilkendegivet, at de ønsker at købe en ejendom til udbudsprisen og på sædvanlige vilkår, skal ejendomsmægleren drøfte med sælger, hvilke muligheder der er for at udvælge en køber. Ejendomsmægleren skal påpege muligheden for at vælge køberen efter et licitationsprincip, hvor de potentielle købere opfordres til at afgive et købstilbud i en lukket kuvert indenfor en fastsat frist.

8.2 En tilbudsrunde på licitationsvilkår skal tilrettelægges, så de interesserede købere får mulighed for at foretage nødvendige tekniske, økonomiske og juridiske undersøgelser og overvejelser, inden der afgives bud.

8.3 Ejendomsmægleren skal orientere de potentielle købere om licitationsvilkårene, herunder, at sælger frit kan vælge mellem alle de indkomne bud og helt kan undlade at sælge ejendommen til en af de bydende. Endvidere skal ejendomsmægleren oplyse de potentielle købere om, at buddet skal lyde på en bestemt kontantpris, at det ikke er muligt efterfølgende at afgive overbud, at buddet ikke kan betinges af forhold, der kan afklares på forhånd, og at størrelsen af og vilkårene i de enkelte bud ikke vil blive oplyst, før der er indgået en aftale med en af de bydende, og fortrydelsesfrister og eventuelle betingelser er udløbet og afklaret.

8.4 De interesserede købere skal inden budafgivningen have et standardudkast til en købsaftale, der opfylder lovkravene til en købsaftale. Ejendomsmægleren skal informere de potentielle købere om, hvilke vilkår der har særlig betydning for sælger, dog med respekt af ejendomsmæglerens pligt til at varetage sælgerens interesser.

8.5 Ejendomsmægleren må ikke foranstalte eller på nogen måde medvirke til et salg af en ejendom efter et »hollandsk ur«- princip eller ved auktion.«

Formidlere, der handler i modstrid med disse tydelige retningslinier, handler naturligvis i strid med god ejendomsmæglerskik og overtræder samtidig reglen i § 4, stk. 1. Følgerne af overtrædelsen vil ofte blive civilretlige sanktioner i form af erstatning og/eller afslag i vederlaget. Dette har – også inden de etiske reglers ikrafttræden – været praksis i Ejendomsformidlingsnævnet.

Se hertil kendelse af 7/4 1999 (sag nr. 19800162), hvor det fandtes i strid med loven at lade afholde to auktioner efter hinanden med henblik på at gøre købesummen højest mulig. Nævnet pålagde formidleren at erstatte differencen mellem købernes to forskellige bud.

Generelt om licitationssalg over fast ejendom henvises til *Bang Henriksen* i UfR 1998B.422.

4.3 Betingelse om overtagelse af lån

Hverken udbydere, formidlere eller rådgivere kan lovligt betinge sig, at en køber skal vælge en bestemt finansiering. Se hertil også lovens § 18, stk. 2. Imidlertid kan det stilles som betingelse, at køber overtager indestående lån, således at sælger ikke bliver forpligtet til at indfri disse. Vilkår herom kunne f.eks. være aktuelle, hvor sælger på et tidspunkt har optaget et (lavt forrentet) lån til en lav kursværdi, hvor førtidig indfrielse p.g.a. senere kursstigninger kun kan ske til til parikurs, hvis kursen for de pågældende obligationer er over 100, eller i hvert fald til et væsentligt højere beløb end det oprindelige låneprovenu. Førtidig indfrielse kan i sådanne tilfælde efter omstændighederne betyde, at det beløb, der er nødvendigt til indfrielse, overstiger den kontante købesum for ejendommen. Det samme kan være tilfældet m.h.t. de inkonverterbare lån, som ikke kan indfries kontant til parikurs, men alene ved opkøb af de udstedte obligationer, for hvilke kursen ofte væsentligt overstiger parikursen.

P.g.a. reglen i § 18, stk. 2, kan køber i disse situationer dog alligevel frit

Kapitel 2 Generelle bestemmelser

vælge at indfri de eksisterende lån, hvis det kan ske uden forrykkelse af betydning af sælgers retsstilling. Når det ikke kan betale sig for sælger at indfri de eksisterende lån, forekommer det imidlertid heller ikke særligt sandsynligt, at en køber vil.

Oplysning om pris i annoncer m.v.

§ 5 *I annoncer og anden markedsføring skal der gives oplysning om ejendommens kontantpris, jf. § 4, stk. 1, 1. pkt., eller dens skønnede kontantpris, jf. § 4, stk. 1, 2. pkt. Der skal endvidere gives oplysning om ejendomstype, beliggenhed, størrelse, byggeår, antal værelser og etager. Økonomiske oplysninger, der gives i annoncer og ved anden markedsføring, skal fremstå ensartet.*

Ændringer:

Bestemmelsen i § 5 er ændret ved § 1, nr. 2, i lov nr. 227 af 21/4 1999 med ikrafttræden pr. 1/7 2000. Ændringen har bestået i, at det nu udtrykkeligt er foreskrevet, at der ud over oplysninger om ejendommens beliggenhed og størrelse også skal oplyses om type, byggeår, samt antal værelser og etager. Endvidere er indført pligt til at ensarte de økonomiske oplysninger om ejendommene.

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 52
FT 1992-93, tillæg A, sp. 7737
Boligrapporten 1997, s. 62-63
FT 1998-99, tillæg A, s. 1423

Indhold:

- 5.1 Oplysninger om kontantpris
- 5.2 Oplysninger om ejendomme og bygninger herpå
- 5.3 Ensartede økonomiske oplysninger
- 5.4 Ejendomsomsætningslovens relation til markedsføringsloven

5.1 Oplysninger om kontantpris

§ 5, 1. pkt., er blot en præcisering af, at det ikke er tilstrækkeligt, at ejendommen i salgsoptstillingen udbydes med en kontantprisangivelse. Kontantprisen skal tillige oplyses i forbindelse med enhver form for markedsføring, uanset om denne sker på en ejendomsformidlers forretningssted, i udhængsskabe, ved annoncering i aviser eller andre tryksager eller via elektroniske medier, såsom fjernsyn, internet eller andet.

Udbydes ejendommen i licitation, skal der også ved markedsføringen i stedet for en udbudspris være anført en skønnet kontantpris, jf. § 4, stk. 1, 2. pkt.

5.2 Oplysninger om ejendomme og bygninger herpå

I § 4, stk. 1, 2. pkt., er anført et *minimum* for, hvilke oplysninger der skal kunne udledes af enhver form for markedsføring. Der må frit gives information herudover, men ved udbud i et centralt elektronisk søgesystem, jf. § 5 a, er det for overblikkets skyld af stor betydning, at kun basisoplysninger vedrørende ejendommen er med.

På baggrund af overvejelserne i *Boligrapporten*, 1997, s. 62-63 (forslag B6), er minimum for oplysningspligten med virkning fra 1/7 2000 blevet væsentligt forøget, således at der ud over kontantpris, størrelse og beliggenhed som noget nyt også skal gives information om ejendommens type, byggeåret for bygninger samt om antallet af værelser og etager.

Om *ejendomstype* findes ikke på forhånd angivne og entydige kategorier, som skal vælges til beskrivelse af ejendommene. Der er her mulighed for selv at finde på passende beskrivelser, men det bør dog af betegnelsen kunne udledes, om der er tale om byggegrunde, huse til helårs- eller fritidsbeboelse, ejerlejligheder med vandrette skel, andelsboliger mv. »Parcelhus«, »patriciervilla«, »klyngehus« og »enfamilieshus« må f.eks. være tilstrækkelig angivelse. På www.boligsiden.dk, der er omtalt nedenfor i forbindelse med § 5 a, er valgt kategorierne villa, rækkehus, ejerlejlighed, andelsbolig, fritidshus, landejendom, helårsgrund og fritidsgrund.

Vedrørende *beliggenhed* fremgår det af forarbejderne, at der – for at kunne imødekomme sælgeres ønske om en vis diskretion – ikke er pligt til at oplyse den nøjagtige adresse. En angivelse af kvarter, bydel eller postnummer kan være tilstrækkeligt, mens angivelse af landsdel, amt og formentlig også kommune er for upræcist, jf. herved FT 1998-99, tillæg A, s. 1423.

Med *størrelsen* af ejendommen er tænkt på såvel grundareal som bygningsareal og eventuelt tillige det bebyggede areal, der er udtryk for, hvor stor en del af grundarealet, bygningerne optager. For ejerlejligheder kan selvsagt kun oplyses bygningsarealet, og her vil det ofte være naturligt at oplyse det tinglyste areal. Det samme gælder for oplysning om grundstørrelser, og er grunden bebygget, skal tillige gives oplysning om bygningsarealet.

Når det drejer sig om boliger i form af såvel fritliggende huse, række-huse eller lejligheder, er den vigtigste oplysning for en køber det samlede boligareal, som i alle tilfælde skal fremgå for udbudte boliger, jf. FT 1998-99, tillæg A, s. 1423. Anvendes bygningerne delvist til andet end beboelse, bør dette også nævnes, eventuelt således at både det samlede bygningsareal og boligarealet fremgår.

BBR-registeret indeholder oplysninger om såvel det samlede bygningsareal som boligarealet, hvorfor det oftest er tallene fra dette register, der anvendes i forbindelse med markedsføringen, selv om der langt fra i alle tilfælde er tale om en præcis beskrivelse af de faktiske forhold. I den forbindelse kan nævnes, at oplysningerne i BBR-registeret i høj grad beror på tal indberettet af ejerne selv, hvortil kommer det forhold, at der findes flere forskellige og indbyrdes modstridende metoder til beregning af bygningsarealet. Om formidlerens oplysnings- og undersøgelsespligt vedrørende indholdet af BBR-registeret henvises til kommentaren til § 14, afsnit 14.2.2.

Byggeåret har naturligvis betydning for en købers vurdering af ejendommen som helhed og vil normalt være det år, hvor bygningen er opført og/eller taget i brug. Hvis ejendommen senere er blevet renoveret og/eller udvidet i væsentligt omfang, vil det være naturligt at angive flere byggeår.

Hvorledes *antallet af værelser* skal opgøres, giver ofte sig selv, men i andre tilfælde lader det sig ikke gøre entydigt at oplyse herom. Det må dog forholde sig således, at der ikke skal oplyses om antallet af rum, der anvendes til køkken eller bad, men alene om de såkaldte beboelsesrum. Sekundære rum i form af f.eks. lofts- eller kælderrum, udestuer, garager m.v. skal næppe heller medregnes.

Også m.h.t. *antallet af etager* melder sig visse vanskeligheder i de ejendomme, hvor der ikke blot findes helt klare adskillelser mellem etagerne men tillige visse indskudte etager, forskudte planer, kældre under en del af huset m.v. I så fald må det være tilstrækkeligt og mest informativt at angive det færrest mulige antal etager.

Manglende iagttagelse af oplysningspligten i § 5, 2. pkt., kan efter § 32 medføre bødestraf, men noget sådant må formodes udelukkende at kunne komme på tale i tilfælde af grovere og gentagne undladelser. Hertil kommer, at utilstrækkelig information i forbindelse med markedsføringen har den for sælger og formidler uheldige effekt, at der så er mindre sandsynlighed for, at markedsføringen får den ønskede virkning. Bestemmelsen har med andre ord en høj grad af selvregulerende effekt.

Civilretligt ansvar for overtrædelse af forskrifterne kan tænkes i de tilfælde, hvor en formidler ikke giver de fornødne oplysninger, og dette må formodes at have haft den virkning, at salget af ejendommen er blevet forsinket. I så fald må formidlerens opdragsgiver kunne kræve erstatning eller i hvert fald et forholdsmæssigt afslag i mæglerens honorar eller nedslag i den udgift til annoncering, som formidleren kræver godtgjort af sin opdragsgiver. Endvidere vil grovere forsømmelser kunne tænkes at give opdragsgiveren anledning til at kunne opsiges eller ophæve formidlingsaftalen uden at ifalde pligt til at betale arbejdsvederlag til formidleren, jf. herved reglen i lovens § 12, stk. 3, 3. pkt.

5.3 Ensartede økonomiske oplysninger

Også reglen i § 5, 3. pkt., er trådt i kraft pr. 1/7 2000. Hensigten med bestemmelsen har ikke været, at de forskellige udbydere og formidlere skal præsentere ejendommenes økonomiske nøgletal på identisk vis, men at kontantprisen ikke er nedtonet i forhold til f.eks. den månedlige nettoudgift. Det er altså de økonomiske oplysninger vedrørende *den enkelte* udbudte ejendom, der skal fremtræde ensartet, således at f.eks. kontantpris samt brutto- og nettoudgift står med lige store typer og samme typografi, jf. herved FT 1998-99, tillæg A, s. 1423.

Overtrædes denne bestemmelse, vil den erhvervsudøvende kunne ifalde bødestraf efter § 32, og her forekommer det mere oplagt fra offentlig side at retsforfølge grovere, gentagne overtrædelser. Civilretlige sanktioner kommer ikke på tale, hvor overtrædelser er fremmende for salget, f.eks. hvis man som et led i markedsføringen fremhæver en lav nettoydelse fremfor kontantprisen.

5.4 Ejendomsomsætningslovens relation til markedsføringsloven

Reglerne i markedsføringsloven, herunder især §2, gælder ved siden af reglerne i ejendomsomsætningsloven, hvorfor den samme overtrædelse vil kunne sanktioneres efter begge regelsæt, jf. således også bemærkningerne til den oprindelige formulering af §5 i *Betænkning 1241*, 1992, s. 52, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7737. Se tillige om formidlernes markedsføring *Jytte Holm-Larsen: Ejendomshandel – en håndbog II*, 4. udg. (2000), s. 118-128.

Søgesystem m.v. over udbudte ejendomme

§ 5a *Medmindre andre opretter et søgesystem med central indgang til alle ejendomme, der udbydes via et offentligt tilgængeligt elektronisk medie, kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen oprette et sådant system. Systemet skal bestå af en central indgang til de udbudte ejendomme og give direkte adgang til alle relevante basisoplysninger, som skal gives i forbindelse med al anden markedsføring, jf. § 5. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om, at ejendomsformidlere skal offentliggøre basisoplysninger om udbudte ejendomme i et sådant system og kan fastsætte regler om gebyr for optagelse, for brug af systemet og for rykkerskrivelser m.v. ved for sen betaling.*

Stk. 2. *Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan bestemme, at der fra systemer som omhandlet i stk. 1 kan oprettes forbindelse til andre offentlige registre med relevante oplysninger.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Boligrapporten 1997, s. 91-93

FT 1998-99, tillæg A, s. 1423-1424

Indhold:

5a.1 Et centralt elektronisk søgesystem

5a.1 Et centralt elektronisk søgesystem

Reglen i § 5 a er – som bogstavet antyder – indsat i ejendomsomsætningsloven efter den oprindelige lovs ikrafttræden. Også her er der tale om et forslag fra den idegruppe, der stod bag *Boligrapporten* 1997, nemlig forslag E5. Formålet hermed har været at gøre det væsentligt nemmere for køberne at orientere sig om, hvilke ejendomme der er udbudt, idet de med et centralt register ikke længere behøver henvende sig til flere forskellige ejendomsformidlere eller læse flere formidlers annoncer m.v.

Reglen om et centralt søgesystem er trådt i kraft pr. 1/7 2000, men allerede inden da havde Dansk Ejendomsmæglerforening oprettet en internet-side (boligsiden). Derfor har Erhvervs- og Selskabsstyrelsen ikke haft behov for selv at oprette et system, og bemyndigelsen til regelfastsættelse er af samme årsag ikke udnyttet.

På www.boligsiden.dk kan der ved simpel søgning for hver kommune og boligtype søges på ejendomme ud fra deres størrelse, kontantpris samt netto- og bruttoudgift. Vælges udvidet søgning, kan der tillige søges på grundareal, antal værelser og etager, byggeår samt postnummer. Søgesystemet indeholder alene disse basisoplysninger, men der vil være et link til normalt mere detaljerede oplysninger på den pågældende formidlere eller udbyders egen hjemmeside.

Der består ikke nogen pligt til at udbyde ejendomme på boligsiden. Sælger og formidler skal indgå aftale om, at ejendommen skal udbydes på boligsiden, idet der er tale om et markedsføringstiltag, som ikke kan gennemføres uden opdragsgiverens accept.

Stk. 2 i § 5 a er formuleret i den hensigt, at det på et eller andet tidspunkt fra det centrale søgesystem via et link skal være muligt at finde oplysninger om ejendommene i f.eks. BBR-registeret og andre kommunale eller amtslige ejendomsregistre samt i tingbogen. At søgesystemet er privat, ændrer ikke ved, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen også her kan fastsætte regler, hvis der ikke mellem styrelsen og de ansvarlige for det centrale søgesystem kan opnås enighed om en frivillig løsning.

Ejendoms køb og privat økonomi

§ 6 *Rådgivning om, hvorvidt en forbruger har råd til køb af en fast ejendom, skal gives på grundlag af den fornødne gennemgang og vurdering af kendte oplysninger om forbrugerens indtægter og udgifter. Rådgiveren skal angive, hvilken brutto- og nettoudgift, jf. §19, der på grundlag af et detaljeret budget er råd til. Rådgiveren skal endvidere angive, hvilket kontantprinsniveau budgettet giver mulighed for at købe ejendom inden for, samt hvilke muligheder forbrugeren har for at få et køb finansieret.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 52-53

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7737-7738

H.H. Edlund i Juristen 1997.290

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 62-63

Finn Træff: Køb og salg af fast ejendom (2000), s. 282-283

Indhold:

- 61 Pligt til at give økonomisk rådgivning
- 62 Gælder de fleste erhvervsudøvere
- 63 Sanktioner ved manglende iagttagelse

61 Pligt til at give økonomisk rådgivning

Som endnu et element i forbrugerbeskyttelsen er i § 6 givet en regel, der tilsigter, at erhvervsudøverne foretager en vurdering af køberens privatøkonomi ved et ejendoms køb. Rådgivningen kan både være en generel rådgivning ydet, inden køberen bevæger sig ud på ejendoms markedet, og en konkret vurdering af, om køberen har råd til at erhverve en bestemt ejendom.

Som bestemmelsen er formuleret, kan den opfattes enten som en regel

om, hvad der skal ydes af rådgivning, *såfremt køberen anmoder herom*, eller som en regel, der gør ydelse af økonomisk rådgivning *obligatorisk*. Af bilag 6 til *Betænkning 1241*, 1992, udarbejdet af en særlig arbejdsgruppe fremgår, at det ud over kontantprisen er vigtigt, at potentielle købere får oplysninger om de samlede økonomiske konsekvenser ved køb af en ejendom, såsom daginstitutionspriser og adgangen (?) til offentlige transportmidler, og at disse oplysninger bedst gives ved udarbejdelse af et egentligt køberbudget, jf. betænkningens s. 170. Selve lovudkastet hviler på arbejdsgruppens overvejelser, og dette sammenholdt med anvendelsen af ordet »skal« i alle bestemmelsens tre sætninger giver støtte for en fortolkning, hvorefter rådgivningen er obligatorisk.

Det må altså kunne konkluderes, at der gælder en *pligt* til at yde økonomisk rådgivning. Forhåndsrådgivning kan dog naturligvis kun kan ydes, såfremt den, der overvejer et køb, selv henvender sig til rådgiveren.

6.2 Gælder de fleste erhvervsudøvere

Pligten påhviler som udgangspunkt *alle* erhvervsudøvere, da lovens kapitel 2 gælder for alle kategorier af erhvervsudøvende omfattet af lovens § 1, stk. 1. Ud over formidlerne gælder den i hvert fald rådgiverne, herunder advokater og pengeinstitutter. For pengeinstitutterne forekommer pligten at være en helt naturlig del af en sædvanlig rådgivningsydelse. For advokaterne derimod er arbejdsopgaven mere fremmed, jf. herved *Träff* (2000), s. 283. Det må i denne henseende for en advokat dog være tilstrækkeligt at sikre sig, at klienten har fået den fornødne rådgivning et andet sted, f.eks. hos formidleren eller i den pågældendes pengeinstitut, jf. således også *Edlund* i *Juristen* 1997.290 og Ejendomsmæglernævnets kendelse af 17/2 1997 i sag nr. 19500059, hvor formidleren fandtes berettiget at kunne gå ud fra, at køberne fik den fornødne rådgivning i deres pengeinstitut.

Rådgivningspligten må imidlertid antages alene at gælde *i forhold til den erhvervsudøvernes opdragsgiver*, således at der ikke består en pligt for sælgerformidleren til udarbejde køberbudget uden at blive bedt om det, jf. *Bente Naver* i *Ejendomsmægleren* 1998, nr. 6 s. 8, og *Träff* (2000), s. 276, n. 59, samt modsat *Edlund* (1998), s. 63. Om retsstillingen før ejendomsomsætningslovens ikrafttræden konkluderer *Samuelsson*: *Ejendoms-mægleransvar* (1990), s. 172, at formidleren ikke uden særlig anledning har pligt til at undersøge købers økonomi.

Konklusionen er dog ikke helt dækkende for det tilfælde, hvor formidleren er bekendt med, at køber ikke benytter sig af egne rådgivere. Her gælder i hvert fald i medfør af lovens § 15, stk. 2, en pligt til at rådgive køber om, at denne eventuelt kan have et rådgivningsbehov. I Ejendomsformidlingsnævnet er det som omtalt i kommentaren til § 14 (afsnit 14.2.5) fast praksis, at formidleren ikke har pligt til at analysere køberens økonomi nøjere, før der er indgået en købsaftale mellem parterne.

Om bestemmelsen gælder for de *udbydere*, der er omfattet af § 1, stk. 1, nr. 1, kan tillige give anledning til tvivl, idet der i § 6 anvendes betegnelsen »rådgivere«. Da det også påhviler udbyderne at give oplysninger om brutto- og nettoudgift i overensstemmelse med § 19, jf. § 1, stk. 3, og da udbyderne samtidig må antages ofte at yde en vis rådgivning til potentielle købere, kunne konklusionen være, at rådgivningspligten på tilsvarende måde hviler på udbyderne. Imidlertid forekommer det en anelse kunstigt at pålægge erhvervsudøvere en sådan pligt i forhold til deres potentielle kunder, da alle øvrige forpligtelser i lovens kapitel 3, herunder den almindelige og særlige rådgivningspligt i §§ 16 og 15, stk. 2, jo ikke gælder for udbyderne.

6.3 Sanktioner ved manglende iagttagelse

Bødestraf kan ikke pålægges for overtrædelse af § 6, jf. § 32 e.c., hvilket har sammenhæng med bestemmelsens manglende detaljering og præcision, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 52. Derimod kan der efter omstændighederne blive tale om civilretligt ansvar i form af nedslag i eller bortfald af den pågældende erhvervsudøvers honorar og/eller betaling af erstatning. Er der tale om en (køber)formidler, findes der ikke i § 24 nogen regel om særlig godtgørelse, der kan anvendes i den pågældende situation.

Erstatningsansvar vil kun blive pålagt, hvor de almindelige betingelser herfor er til stede, herunder bl.a. hvor det kan lægges til grund, at køberen vitterlig har lidt et tab p.g.a. fejl begået af den erhvervsudøvende.

Se hertil FED 1996.564 VLD, der vedrører et fejlagtigt budget udarbejdet af en bank før ejendomsomsætningslovens ikrafttræden. I budgettet havde man glemt at tage højde for en væsentlig del af udgifterne forbundet med at eje den ejerlejlighed, som den pågældende kunde senere købte og ret hurtigt efter fandt, at han ikke økonomisk magtede at beholde. Landsretten udtalte, at køberen kunne

have frigjort yderligere midler til at betale ydelserne, og at det ikke ansås for godtgjort, at køberen ville have undladt at erhverve lejligheden, såfremt han havde modtaget et korrekt budget. Sidstnævnte må udlægges som en statuering af, at der manglede årsagsforbindelse mellem fejlen og købet. Byrettens begrundelse for at frifinde pengeinstituttet var, at fejlen var åbenbart indlysende for kunden, men dette kunne altså ikke tiltrædes af landsretten.

Ved et erstatningsopgør vil en køber efter omstændighederne kunne forlange erstatning for udgifter i forbindelse med et ufrivilligt videresalg samt af det tab, der samlet kan konstateres efter salget. Dette kan – såfremt køber ikke kunne have begrænset tabet – efter omstændighederne være den nettogæld, der fremkommer som et personligt gældsansvar efter en tvangsauktion med fradrag af den eventuelle nytte, som køberen har haft ved at besidde ejendommen. Udgifter til etablering af kreditfaciliteter kan næppe heller i disse tilfælde kræves erstattet p.g.a pengemangelsdoktrinen, jf. herom *Ussing: Obligationsretten alm. del*, 4. udg. (1967), s. 76, og *Torsten Iversen: Erstatningsberegning i kontraktforhold* (2000), s. 703 ff.

Særlige rådgiverinteresser

§ 7 *Har rådgiveren en særlig økonomisk eller personlig interesse i forbrugers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal rådgiveren gøre forbrugeren bekendt med forholdet.*

Stk. 2. *Modtager rådgiveren provision eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal rådgiveren gøre forbrugeren bekendt hermed. Rådgiveren skal endvidere gøre forbrugeren bekendt med adgangen til at få oplyst provisionens størrelse og på forespørgsel oplyse denne.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 53-54

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7738-7739

Morten Wegener i Revision og Regnskabsvæsen 1993, nr. 12, s. 51

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 57-58

Finn Træff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 99

Jytte Holm-Larsen: Ejendomshandel – en håndbog II, 4. udg. (2000), s. 116

Indhold:

- 7.1 Oplysningspligtens formål og indhold
- 7.2 Gælder alle erhvervsudøvende
- 7.3 Sanktioner ved overtrædelse

7.1 Oplysningspligtens formål og indhold

Som et led i den erhvervsudøvers oplysningspligt og for at sikre forbrugeren det bedst mulige beslutningsgrundlag er i § 7 indføjet en pligt til at oplyse om egne relationer til et eller flere af de udbudte produkter. En stort set tilsvarende pligt gjaldt også i nogle år før ejendomsomsætnings-

lovens ikrafttræden, jf. herved § 5 i den tidligere gældende ejendomsformidlingsbekendtgørelse (nr. 673 af 3/10 1990).

Det, der skal oplyses om efter § 7, stk. 1, er særlige økonomiske eller personlige interesser i forbrugerens valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser, f.eks. huseftersyn, i forbindelse med salg af fast ejendom. Bestemmelsen pålægger ret beset den erhvervsudøvende en udtrykkelig pligt til at oplyse om sådan inhabilitet, som ikke er så betydelig, at den pågældende er nødt til at frasige sig hvervet. Herom gælder de almindelige habilitetsprincipper for den pågældende branche. For advokater de advokatetiske reglers pkt. 3.2. For formidlere gælder bestemmelserne i lovens §§ 15, stk. 1, og 16, stk. 2.

I de tilfælde, hvor den økonomiske interesse består i, at den erhvervsudøvende modtager vederlag eller provision, skal der særligt oplyses herom. Det er uden betydning på hvilken måde vederlaget ydes, og om det ydes generelt eller i tilknytning til den konkrete ejendomshandel, jf. herved FT 1992-93, tillæg A, sp. 7739.

Oplysningen kan gives ved, at forbrugeren gøres opmærksom på, at der modtages vederlag for f.eks. formidling af en finansierings- eller forsikringsaftale eller for benyttelse af en bestemt bygningssagkyndig. Vedrørende de sidstnævnte indebærer samarbejdsaftalerne dog ofte en generel prisreduktion, der kommer sælger og ikke formidleren til gode. Det er *alle* former for provision, honorar og lignende, der skal oplyses om, også selv om beløbet ikke kan relateres direkte til forbrugerens accept af en konkret ydelse. Således skal der også oplyses om faste vederlag, årsbonus m.v., jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 54, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7739.

I medfør af reglen i stk. 2, 2. pkt. er den erhvervsudøvende ikke blot forpligtet til på forlangende at informere om, hvad der ydes i provision. Der består tillige en pligt til at orientere forbrugeren om, at han – hvis han beder derom – har krav på at få oplysning om *størrelsen* af det vederlag, der modtages. Derudover skal man selvfølgelig loyalt besvare anmodninger om at få oplyst, hvilke beløb der modtages i provision.

Ejendomsformidlingsnævnet fandt det derfor kritisabelt i kendelse af 13/5 1998 i sag nr. 19700011, at en formidler på en anmodning om at få oplyst størrelsen af »vederlag/provision i forbindelse med formidling af finansiering« ikke havde oplyst, at vedkommende modtog et arbejdsvederlag for besigtigelse med henblik på vurdering af størrelsen af et tilbudt lån.

7.2 Gælder alle erhvervsudøvende

Ligesom i § 6 anvendes i bestemmelsen i § 7 ordet »rådgiveren« for at beskrive den erhvervsudøvende, men på trods heraf gælder bestemmelsen alle tre kategorier af erhvervsudøvende omfattet af § 1, stk. 1. Reglen må dog antages hovedsageligt at være møntet på rådgiverne og formidlerne fremfor på udbyderne. Disse kan dog efter omstændighederne også optræde som rådgivere og må derfor også principielt anses for at tilhøre den personkreds, som § 7 retter sig mod.

Formidlernes oplysningspligt på dette område er yderligere specificeret i § 16, stk. 2 og 3. Heraf fremgår bl.a., at formidlerens oplysningspligt gælder i forhold til *begge parter* i ejendomshandlen. Endvidere findes for formidlerne den særlige regel i § 24, stk. 1, 2. pkt., hvorefter bevisbyrden i forbindelse med erstatningsansvar vendes om, hvis en forbruger følger råd, hvori formidleren har en særlig interesse.

I Dansk Ejendomsmæglerforenings standardformular om oplysning til parterne er indeholdt rubrikker, der bl.a. til iagttagelse af § 7 skal udfyldes med oplysninger om, hvem den pågældende formidler har samarbejdsaftaler med, og tillige om formidleren modtager provision for fremskaffelse af finansiering, forsikring og/eller andre ydelser. Provisionens størrelse oplyses ikke, men det skal i medfør af § 7, stk. 2, 2. pkt., ske, hvis en forbruger anmoder herom. Forbrugerens ret i så henseende indeholder Dansk Ejendomsmæglerforenings formular om oplysning til parterne derfor også en bemærkning om.

Advokater har som altovervejende hovedregel ikke sådanne samarbejdsaftaler og modtager ej heller særlige vederlag/provisioner fra andre i forbindelse med en ejendomshandel. Sker det alligevel, indebærer det formentlig, at den pågældende advokat overtræder uafhængighedsprincippet i pkt. 2.1 i de advokatetiske regler, der er tilgængelige på internet-adressen www.advokatsamfundet.dk.

Pengeinstitutterne derimod har ofte både interesse i valg af finansiering såvel som forsikring og må derfor oplyse herom i forbindelse med tilbudsgivning. Oplysningerne gives her af bevismæssige grund også oftest i skriftlig form.

7.3 Sanktioner ved overtrædelse

Overtrædelse af § 7 kan mødes med straf efter lovens § 32. Endvidere kan der blive tale om civilretligt ansvar efter de almindelige regler herom. For formidlerne er der tale om præsumptionsansvar, jf. § 24, stk. 1, 2. pkt. At bevisbyrden vendes, så den påhviler den erhvervsudøvende, vil nok også typisk blive tilfældet for andre end formidlere, da det er hyppigt forekommende i forbindelse med alle former for rådgiveransvar, jf. herved henvisningerne givet i kommentaren til § 3, stk. 2, (afsnit 3.3.), og da den erhvervsudøvende typisk vil være nærmest til at sikre sig bevis for, at forbrugeren har modtaget de fornødne oplysninger.

Tab kan tænkes at opstå i form af, at forbrugerne har valgt f.eks. en dyrere finansiering eller forsikring, men forbrugeren vil her p.g.a. produkternes forskelligartethed ofte have meget svært ved at løfte bevisbyrden for, at der er lidt et tab. Ud over erstatning for et lidt tab kan der blive tale om, at den erhvervsudøvende helt eller delvist kan fortabe retten til at kræve honorar hos forbrugeren, jf. herved *Betænkning 1241*, 1992, s. 53, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7738.

Kapitel 3

Ejendomsformidling

Adgangen til erhvervsudøvelse som ejendomsformidler

§ 8

Virksomhed som ejendomsformidler må kun drives af

- 1) *ejendomsmæglere, der er registrerede, jf. § 25,*
- 2) *advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven og*
- 3) *pengeinstitutter, der er omfattet af lov om banker og sparekasser, realkreditinstitutter, der er omfattet af realkreditloven, og forsikringsselskaber, der er omfattet af lov om forsikringsvirksomhed.*

Stk. 2. *Pengeinstitutters, realkreditinstitutters og forsikringsselskabers virksomhed som ejendomsformidler skal udøves gennem særskilte anpartselskaber eller aktieselskaber med selvstændige forretningssteder.*

Stk. 3. *Det er en betingelse for udøvelse af virksomhed som ejendomsformidler, at der foreligger behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod vedkommende i anledning af dens virksomhed som ejendomsformidler. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter regler herom, herunder om sikkerhedens tidsmæssige udstrækning.*

Stk. 4. *Kun de personer og virksomheder, der er nævnt i stk. 1, må have ejerinteresser i eller være leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til ejendomsformidlingsvirksomheder. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform.*

Stk. 5. *Ejendomsformidlingsvirksomhed kan drives fra et eller flere forretningssteder. Hvert forretningssteds formidlingsvirksomhed skal være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat. Har en ejendomsformidlingsvirksomhed flere forretningssteder, skal hvert forretningssted være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat, som skal have denne opgave som hovedbeskæftigelse, og som ikke samtidig må lede et andet forretningssted.*

Stk. 6 *Et dødsbo, en ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, et konkursbo eller en værge for en person, der er under værgemål efter værgemålslovens §5, under værgemål med fratagelse af den retlige handleevne, jf. værgemålslovens §6 eller under samværgemål efter værgemålslovens §7, kan uanset stk. 1 og 4 fortsætte driften af, have ejerinteresser i eller være leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til en ejendomsformidlingsvirksomhed med henblik på afvikling eller afhændelse. Adgangen hertil gælder dog kun indtil 1 år efter dødsfaldet, konkursdekretets afsigelse eller værgemålets iværksættelse.*

Ændringer:

Ved §12 i lov nr. 386 af 22/5 1996 foretoges som et led i ændringen af myndighedsloven med ikrafttræden pr. 1/1 1997 enkelte ændringer i §8, stk. 6, således at der i stedet for ordet »umyndiggjort« indsattes henvisninger til de mere nuancerede former for værgemål i værgemålsloven.

Endvidere er med §5 i lov nr. 348 af 17/5 2000 foretaget en konsekvensændring i §8, stk. 1, nr. 3, som følge af ophævelse af lov om Dansk Landbrugs Realkreditfond. Ændringen er trådt i kraft pr. 1/7 2000 og bestod alene i, at henvisningen til loven om Dansk Landbrugs Realkreditfond udgik.

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 28-32 og 54-55

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7727-7728 og 7739-7742

FT 1992-93, tillæg B, sp. 1946

Morten Wegener i Revision og Regnskabsvæsen 1993, nr. 12, s. 51-52

Jørgen Hammer Hansen og Birger A. Worm i Juristen 1994.83-85

Lennart Lyng Andersen i UfR 1995B.278-282

Finn Träff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 99-103

Jytte Holm-Larsen: Ejendomshandel – en håndbog II, 4. udg. (2000), s. 114-116

Indhold:

- 8.1 Introduktion til kapitel 3
- 8.2 Beskyttet erhverv
- 8.3 Ejendomsmæglere og advokater
- 8.4 Finansielle institutioner
- 8.5 Franchising og ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform (stk. 4)
- 8.6 Krav til ledelse af ejendomsformidlingsvirksomhed (stk. 5)
- 8.7 Krav om sikkerhedsstillelse (stk. 3)

8.1 Introduktion til kapitel 3

Lovens kapitel 3, der indeholder langt den væsentligste del af reguleringen på ejendomsomsætningsområdet, pålægger formidlerne en række generelle og specifikke pligter og regulerer så forskellige forhold som formidlingsvederlag, oplysnings-, undersøgelses- og rådgivningspligt, en særlig ansvarsregel i § 24 samt regler for, hvem der kan udøve erhverv som ejendomsformidler.

Kapitel 3 i ejendomsomsætningsloven gælder kun for erhvervsmæssig *formidling* af køb og salg af fast ejendom, hvorfor såvel rådgivere som udbydere som udgangspunkt ikke behøver iagttage reglerne i kapitlet. For erhvervsmæssige udbydere gælder dog visse af reglerne i kapitlet, nemlig de der er opremsat i lovens § 1, stk. 4.

Hvis en udbyder eller en rådgiver, f.eks. en advokat, samtidigt optræder som formidler, gælder kapitel 3 fuldt ud for den pågældende.

8.2 Beskyttet erhverv

I § 8 findes en udtømmende opremsning af, hvem der må drive erhverv som ejendomsformidler. Det må kun

- ejendomsmæglere, der er optaget i ejendomsmæglerregisteret, jf. § 25,
- bestallingshavende advokater samt
- visse finansielle institutioner: Pengeinstitutter, realkreditinstitutter og forsikringsselskaber.

I § 8, stk. 6, findes dog en generel undtagelse hertil, idet der er givet andre

mulighed for at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed i forbindelse med en formidlers død, konkurs eller værgemål. Stk. 6 giver dødsboet, en ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, konkursboet eller værgeren en ufravigelig frist på maksimalt 1 år til at afvikle eller afhænde ejendomsformidlingsvirksomheden.

Før ejendomsomsætningslovens ikrafttræden var adgangen til at løse næringsbrev som ejendomshandler stort set fri, men under hensyn til de store værdier, der er knyttet til omsætningen af fast ejendom, fandt Børge Dahl-udvalget, at hensynet til den fri konkurrence måtte vige til fordel for en sikring af kvaliteten i ejendomsformidlingsarbejdet, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 28 f.

8.3 Ejendomsmæglere og advokater

For at benytte titlen ejendomsmægler eller hertil svarende betegnelser, såsom ejendomsformidler eller ejendomshandler, skal man være optaget i det ejendomsmæglerregister, der i medfør af reglen i §25 føres af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Heri kan alene optages *personer*, der opfylder en mængde nærmere angivne krav, herunder bl.a. at have dokumenteret en vis teoretisk og praktisk kunnen på området, jf. §25, stk. 2, nr. 6 og 7. For en nærmere omtale af de forskellige krav, der stilles for optagelse i ejendomsmæglerregisteret, henvises til kommentaren til §25. Ejendomsformidlingsvirksomhed kan også udøves i selskabsform under iagttagelse af reglerne i bkg. nr. 996 af 14/12 1996, der er nærmere omtalt nedenfor i forbindelse med kommentaren til §8, stk. 4.

Advokater har ret til at drive ejendomsformidlingsvirksomhed på samme betingelser, som kræves, for at de kan drive advokatvirksomhed, jf. herved retsplejelovens §§119 og 120, hvori der ligesom i §25 er opstillet visse krav til de pågældendes faglige kunnen m.v. Advokatvirksomhed kan udøves i selskabsform, jf. retsplejelovens §124, således at også advokatselskaber kan drive virksomhed som ejendomsformidlere.

8.4 Finansielle institutioner

Reglen i §8, stk. 1, nr. 3, har fra starten været kraftigt omdebatteret, fordi der hermed blev åbnet for de finansielle institutioners mulighed for at begynde at drive virksomhed på ejendomsomsætningsområdet. Børge Dahl-udvalget fandt ikke, at loven skulle understøtte en bestemt erhvervs-

struktur. Som udgangspunkt ville udvalget acceptere enhver form for erhvervsudøvelse i selskabsform, ved filialdrift og ved kædedannelse, herunder kæder opbygget efter franchisingprincippet, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 29. Betænelighederne var derimod rettet mod risikoen for, at de finansielle institutioner ville sammenblande ejendomsformidlingsvirksomheden for meget med salget af finansielle ydelser, men udvalget forventede, at disse negative forhold kunne imødegås på tilstrækkelig vis uden særlige lovregler, jf. a.st. s. 30.

Under Folketingets behandling af Børge Dahl-udvalgets lovforslag indsattes det nuværende stk. 2, i § 8, således at det blev gjort til et ufravigeligt krav, at der var etableret selskabsretlige skodder mellem den finansielle institutions almindelige aktiviteter og ejendomsformidlingsvirksomheden, jf. herved FT 1992-93, tillæg B, sp. 1946. Endvidere blev indføjet en betingelse om, at institutionens ejendomsformidlingsvirksomhed skal have et selvstændigt forretningssted, hvorfor formidlingsvirksomheden ikke må udøves fra samme lokale, som den finansielle virksomhed.

I svar af 25/10 1999 på spørgsmål S 161 i Folketingsåret 1999-2000 har erhvervsministeren udtalt følgende vedrørende fortolkningen af § 8, stk. 2:

»Det er ... min opfattelse, at ejendomsformidlingsvirksomhedens forretningssted og det finansielle instituts forretningssted ikke må *fremtræde* som samme lokale. Ejendomsformidlingsvirksomheden kan næppe siges at have selvstændig forretningsadresse, *hvis* virksomheden ikke har selvstændig indgang fra gaden eller tilsvarende offentligt areal, *hvis* der er gennemgang til virksomheden fra den finansielle virksomheds publikumsrelaterede lokaler, eller *hvis* en skillevæg mellem de to forretningslokaler ikke er fast og fra gulvet når helt til loftet. Det skal dog understreges, at den endelige afgørelse af spørgsmålet henhører under domstolene.«

Indledningsvis havde ministeren tillige konstateret, at der vedrørende dette spørgsmål ikke foreligger fortolkningsbidrag i forarbejderne eller i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens praksis. Gode grunde taler for, at der ved selvstændigt forretningssted forstås adskilte lokaler, således som det også er kommet til udtryk i den ministerielle fortolkning, så det står klart for forbrugeren, at der er tale om to forskellige typer virksomhed fra den finansielle institutions side. Finansrådet kan imidlertid ikke tiltræde

ministerens fortolkning, da det afgørende efter rådets opfattelse må være, at gennemskueligheden for forbrugerne er sikret, hvilket kan ske uden selvstændig indgang fra gaden og uden faste skillevægge fra gulv til loft, jf. herved Finansrådets brev af 13/1 2000 til Folketingets Erhvervsudvalg (folketingsåret 1999-2000, alm. del, bilag 249).

I en udtalelse af 19/12 1995 til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har Ejendomsomsætningsudvalget (med dissens) tilkendegivet den opfattelse, at lovens § 8 stk. 2, forbyder, såvel at ejendomsformidlingsvirksomhed udøves fra pengeinstitutts lokaler, *som* at pengeinstitutvirksomhed (f.eks. køberrådgivning) udøves fra ejendomsformidlingsvirksomhedens lokaler.

Ejendomsomsætningsudvalget har endvidere den 6/10 2000 gengivet sine drøftelser vedrørende et forslag om ophævelse af § 8, stk. 2. Konklusionen er, at der ikke p.t. er behov for en ændring af bestemmelsen, der jo sikrer en højere grad af gennemsigtighed for forbrugerne. Reglen burde måske endda udstrækkes til også at gælde udøvelse af finansiel virksomhed, f.eks. låneformidling, fra ejendomsformidlingsvirksomheder, således at der også her af hensyn til forbrugerne etableredes en klarere adskillelse af købet og finansieringen.

De finansielle institutioner, der er omfattet af § 8, stk. 1, nr. 3, er bl.a. *pengeinstitutter*. Sådanne må alene drive virksomhed som pengeinstitut, jf. herved bank- og sparekasselovens § 1, stk. 3, og i medfør af lovens § 1 a, stk. 2, virksomhed, der er accessorisk dertil. Endvidere kan realkreditinstitutter drive ejendomsformidlingsvirksomhed samt accessorisk virksomhed hertil, jf. realkreditlovens § 2, stk. 1 og 2. Tilsvarende gælder for forsikringsselskaber, der efter § 6 i lov om forsikringsvirksomhed alene må drive virksomhed med forsikring og, hvad der kan betragtes som accessorisk hertil, jf. § 6 a, stk. 3. Det har ikke med § 6 i ejendomsomsætningsloven været meningen at give regler, der kunne opfattes som supplement til den særlige lovgivning om de finansielle institutioner. Disse skal kun kunne udøve ejendomsformidlingsvirksomhed, hvis det er foreneligt med reglerne i de love, der særligt regulerer deres virksomhed, jf. herved FT 1992-93, tillæg A, sp. 7728 og 7739. Derfor må det i alle tilfælde vurderes, hvad der skal forstås ved accessorisk virksomhed til hovedaktiviteterne. I dag kan der ikke være nogen tvivl om, at alle tre typer af finansielle institutioner lovligt kan fungere som ejendomsformidlere, såfremt den udtrykkelige betingelse i ejendomsomsætningslovens § 8, stk. 2, om selskabsretlig adskillelse er opfyldt, jf. herved tillige *Lyng Andersen* i UfR

1995B.278 ff.

8.5 Franchising og ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform (stk. 4)

Allerede på det tidspunkt, hvor ejendomsomsætningsloven var i støbeskeen, kunne konstateres en brancheglidning og kædedannelse på ejendomsformidlingsområdet, jf. herved *Betænkning 1195*, 1990. En del af indholdet af denne betænkning refereres og citeres af Børge Dahl-udvalget i *Betænkning 1231*, 1992, s. 90-99. Heri beskrives de faktiske forhold på området, bl.a. hovedindholdet af de typiske franchiseaftaler, og på baggrund heraf indarbejdedes i udvalgets lovforslag det nuværende stk. 4, der egentlig blot er en kodificering af den retstilstand, der rådede også før ejendomsomsætningslovens ikrafttræden.

I bemærkningerne til bestemmelsen i *Betænkning 1241*, 1992, s. 55, udtales ganske kort, at bestemmelsen sikrer, at alene de personer og virksomheder, der kan drive ejendomsformidlingsvirksomhed i medfør af § 8, stk. 1, er berettigede til at optræde som franchisegivere i forbindelse med ejendomsformidlingsvirksomhed. Det tilføjes, at flere kan gå sammen om en franchisevirksomhed, men at fremmedfinansiering er udelukket, da samtlige ejerandele skal kunne føres tilbage til en person eller virksomhed nævnt i lovens § 8, stk. 1, jf. herved også FT 1992-93, tillæg A, sp. 7740.

Bestemmelsen i § 8, stk. 4, suppleres af reglen i § 28, der pålægger de finansielle institutters ejendomsformidlingsvirksomheder på tydelig vis at skilte med tilhørsforholdet.

Efter stk. 6 gælder en undtagelse til kravene i stk. 4, nemlig i de situationer, hvor en person omfattet af stk. 1, dør, går konkurs eller undergives værgemål. I så fald kan dødsboet, en ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, konkursboet eller værgeren med henblik på afvikling eller afhændelse i en periode på maksimalt 1 år have ejerinteresser m.v. i ejendomsformidlingsvirksomheden. Etårsfristen kan der ikke dispenseres fra, jf. FT 1992-93, tillæg A, sp. 7741.

Med stk. 4, 2. pkt., blev åbnet mulighed for at drive ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform, hvad der indtil da havde været udelukket. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fik samtidig bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler herom, hvilket er udnyttet ved udstedelse af bkg. nr. 996 af 14/12 1993. Heri stilles bl.a. som betingelse, at aktierne eller anparterne i disse selskaber alene må være ejet af registrerede ejendoms-

mæglere eller andre ejendomsmæglerselskaber, og at aktierne/anparterne ikke er frit omsættelige. Opfylder en ejer af aktier/anparter ikke længere denne betingelse, er der pligt til at afhænde sin ejerandel. I modsat fald skal selskabet skride til tvangsindløsning. I øvrigt hæfter ejendomsmægleren personligt sammen med selskabet for ethvert krav, som en forbruger måtte få mod mægleren i anledning af dennes håndtering af ejendomsformidlerhvervet, jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 3.

En anden betingelse er, at det pågældende selskab efter bekendtgørelsens § 1, stk. 2, *alene* må have til formål at foretage formidling af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed. Et ejendomsformidlingselskab kan derfor f.eks. ikke eje og administrere udlejningsejendomme, jf. Ejendomsomsætningsudvalgets brev af 21/7 1995 til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Advokater kan drive virksomhed, herunder også ejendomsformidlingsvirksomhed, i selskabsform i medfør af retsplejeloven § 124, og de finansielle institutioners ejendomsformidlingsaktiviteter skal være organiseret i aktie- eller anpartsselskabsform i medfør af reglen i § 8, stk. 2. Bekendtgørelsen om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform gælder derfor kun ejendomsmæglere omfattet af § 8, stk. 1, nr. 1.

8.6 Krav til ledelse af ejendomsformidlingsvirksomhed (stk. 5)

De nuværende to bestemmelser i § 8, stk. 5 og 6, var ikke med i Børge Dahl-udvalgets lovforslag i *Betænkning 1241*, 1992, men blev indsat af Industriministeriet i forbindelse med lovforslagets fremsættelse i Folketinget. Forarbejderne til bestemmelserne kan derfor alene findes i FT 1992-93, tillæg A, sp. 7740 f.

En ejendomsformidlingsvirksomhed skal efter § 8, stk. 5, ledes af en ejendomsmægler eller en advokat. Den pågældende skal ikke nødvendigvis have ejendomsformidling som hovederhverv. Drives derimod ejendomsformidlingsvirksomhed fra flere forskellige forretningssteder, opstilles i § 8, stk. 5, 2. pkt., to betingelser. For det første, at *hvert* forretningssted ledes af en ejendomsmægler eller advokat. For det andet kræves, at den pågældende leder skal have drift af netop den pågældende ejendomsformidlingsvirksomhed som *hovederhverv*.

Denne forskel med hensyn til omfanget af lederens erhvervsudøvelse udspringer af et ønske om at styrke den ansvarlige leders engagement i driften af virksomheden til fordel for forbrugerne, jf. FT 1992-93, tillæg A,

sp. 7741. Derfor er tillige i stk. 5, 3. pkt. i.f. indsat den yderligere betingelse, at den samme person ikke kan være ansvarlig leder for flere forskellige forretningssteder og dermed heller ikke for flere forskellige ejendomsformidlingsvirksomheder.

Lovens § 8, stk. 5, er således f.eks. til hinder for, at en persons ejendomsformidlingsvirksomhed kan drives såvel fra et forretningssted som fra privatadressen, jf. *Ulstrup* i Ejendomsmægleren 1997, nr. 7, s. 2-3. Samstedts anføres, at det afgørende for, om noget betragtes som et forretningssted er, om der »kan finde kundebetjening sted i lokalet, og at kunder således foranlediges til at tro, at der er tale om en filial med en ansvarlig leder. Et lokale, hvor der forefindes en stol og et bord er ikke nødvendigvis af denne grund omfattet af lovens bestemmelser.«

87 Krav om sikkerhedsstillelse (stk. 3)

I § 8, stk. 3, stilles krav til enhver, der driver virksomhed som ejendomsformidler, om at stille fornøden sikkerhed for forbrugernes pengekrav som følge af ejendomsformidlingen. De pengekrav, der herved sikres, er f.eks. forbrugerens krav på tilbagebetaling af dele af købesummen, såfremt handlen alligevel ikke gennemføres.

Se hertil UfR 1995.691 VLD vedrørende ejendomsformidlingsvirksomhed udøvet *før* ejendomsomsætningslovens ikrafttræden. En forbrugersælger måtte her bære det tab, der fremkom ved, at ejendomshandleren, der ikke var omfattet af en sikkerhedsstillelse, var insolvent og derfor ikke kunne honorere købers krav på tilbagebetaling af udbetalingen på 25.000 kr., som opstod, fordi handlen måtte gå tilbage som følge af, at kreditforeningen ikke kunne godkende køber som debitor.

Endvidere skal sikkerheden, jf. FT 1992-93, tillæg A, sp. 7739, dække forbrugerens krav på erstatning eller hel eller delvis tilbagebetaling af honorar, som formidleren må fralægge sig.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har med bkg. nr. 617 af 19/8 1998 givet nærmere regler om sikkerhedsstillelsen. Bekendtgørelsens indhold er i hovedtræk, at der skal stilles en sikkerhed fra en garantistiller (forsikringsselskab, pengeinstitut eller andet finansielt institut, der kan yde tilsvarende sikkerhed), som for hvert enkelt år beløbsmæssigt ikke må

begrænses til et beløb på under 2,5 mill. kr. pr. formidler eller ejendomsformidlende advokat i den pågældende virksomhed. Garantien kan opdeles, så der stilles en særlig garanti for formidlerens omgang med betroede midler, og for denne del skal garantien lyde på mindst 2 mill. kr.

Se nærmere om advokaters sikkerhedsstillelse, når de driver virksomhed som ejendomsformidlere, *Orla Lund Nielsen* i *Advokaten* 1997, nr. 7/8, s. 146 f., og *Kjeld Søgaaard* smstds. s. 148 f.

I bekendtgørelsen om sikkerhedsstillelse stilles yderligere krav om, at ejendomsformidlere skal være omfattet af en ansvarsforsikring med nærmere angivne dækningssummer, således at forbrugeren får sikret de erstatnings- eller godtgørelseskrav, som de kan gøre gældende mod formidleren i medfør af ansvarsbestemmelsen i ejendomsomsætningslovens § 24. Om forholdet mellem den i bekendtgørelsen krævede forsikring og advokatansvarsforsikringen henvises til *Kjeld Søgaaard* i *Advokaten* 1997, nr. 7/8, s. 148 f., hvor det konkluderes, at en sædvanlig advokatansvarsforsikring opfylder reglerne i bekendtgørelsen, således at en advokat, der til lige fungerer som ejendomsformidler, ikke har behov for to ansvarsforsikringer.

Sluttelig indeholder bekendtgørelsen nærmere regler vedrørende formidlernes pligter i forbindelse med modtagelse af betroede midler. Disse, der savner formel hjemmel, er nærmere omtalt i kommentaren til § 11a, afsnit 11a.5.

Kontrol med, om der stilles fornøden sikkerhed og tegnes de foreskrevne ansvarsforsikringer, føres af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Undladelse af at stille garanti eller tegne forsikring kan i værste fald medføre bødestraf efter lovens § 32, stk. 1, og tillige sletning i ejendomsmæglerregisteret, jf. ejendomsomsætningslovens § 25, stk. 3, nr. 2. For advokater og finansielle institutioner findes ikke tilsvarende udtrykkelige sanktioner i ejendomsomsætningsloven. Her gælder i stedet de almindelige regler for advokaters og pengeinstitutters virke, d.v.s. retsplejelovens kapitel 12, bank- og sparekasseloven, realkreditloven og lov om forsikringsvirksomhed.

Opdraget

§ 9 *En erhvervsdrivende, som påtager sig hverv som formidler ved køb og salg af fast ejendom, skal med omsorg for begge parter interesset 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 opdragsgiver.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 55-56

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7742-7743

J.L. Frost: Ejendomsmæglerens og ejendomshandlerens retlige stilling (1964), s. 54-57

Morten Samuelsson: Ejendomsmægleransvar (1990), s. 179-183

Morten Wegener i Revision og Regnskabsvæsen 1993, nr. 12, s. 52

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 64

Finn Træff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 119-120

Jytte Holm-Larsen: Ejendomshandel – en håndbog II, 4. udg. (2000), s. 116 og 118-121

Indhold:

9.1 Varetagelse af begge parter interesset

9.2 Virke for salg/køb

9.3 Forholdet mellem § 9 og god ejendomsformidlerskik

9.1 Varetagelse af begge parter interesset

Reglen i § 9 er i forarbejderne beskrevet som lovforslagets generalklausul, jf. FT 1992-93, tillæg A, sp. 7742, idet den kan siges at indeholde en meget overordnet, generel beskrivelse af, hvad der er ejendomsformidlers opgave.

Et af de principper, der klart kommer til udtryk i bestemmelsen, er pligten til at varetage begge parter interesset, altså såvel ejendomshand-

lens sælger som køber. Hermed menes ikke, at ejendomsformidleren skal være neutral og upartisk, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 56, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7742, men rettere, at han ikke blot fuldstændig ensidigt kan varetage sin opdragsgivers interesser på bekostning af den anden part i forbindelse med, at han selvfølgelig på bedst mulig vis præsterer den ydelse, som opdragsgiveren har anmodet om.

Hensyntagen til den part, der ikke er opdragsgiver, er specificeret i andre bestemmelser i loven, herunder især i forbindelse med oplysningspligten i § 13, undersøgelsespligten i § 14 samt rådgivningspligterne i §§ 15 og 16. Pligten til loyal hensyntagen til begge parter understreges tillige af ansvarsreglen i § 24, der også tillægger opdragsgiverens modpart gode muligheder for at kræve erstatning eller godtgørelse. Endvidere er bestemmelserne om den erhvervsudøvendendes pligt til efter lovens §§ 7 og 16 stk. 2 og 3, at oplyse om særlige egeninteresser ret beset også eksemplificeringer af kravet om pligten til at tage behørigt hensyn til andre end sin opdragsgiver. Indholdet af § 9 har herefter alene selvstændig betydning i de tilfælde, hvor god ejendomsmægleriskik måtte tilsige det, og hvor forholdet ikke udtrykkeligt dækkes af de netop nævnte mere specifikke regler.

Almindelige regler om loyalitetspligt i kontraktsforhold lader sig ikke umiddelbart overføre til forholdet mellem en ejendomsformidler og opdragsgiverens modpart, idet princippet alene kan siges med sikkerhed at gælde mellem parter med kontraktlige relationer, hvad der jo netop ikke er tilfældet her. Se generelt om pligten til loyal hensyntagen i kontraktforhold *Ussing: Obligationsretten*, alm. del, 4. udg. (1967), s. 23 f., *Lynge Andersen og Palle Bo Madsen: Aftaler og Mellemmænd*, 4. udg. (2001), s. 424 ff., *Gomard: Obligationsret* 1. del, 3. udg. (1998), s. 45 ff., og *Bryde Andersen og Lookofsky: Lærebog i obligationsret I* (2000), s. 70 ff.

Pligten for formidleren til at optræde hensynsfuldt også i forhold til opdragsgiverens modpart må i stedet siges at udspringe af situationen og følge af god ejendomsformidlerskik, bl.a. fordi det gennemsnitligt næppe heller for opdragsgiveren er optimalt, hvis ikke der fares med lempe over for modparten. Formidleren vil endvidere i mange tilfælde blot medvirke til opfyldelse af den loyale oplysningspligt, *som opdragsgiveren har* i kontraktforholdet med sin modpart. Hertil kommer, at formidlerens dobbelte loyalitetspligt i en lang årrække har været foreskrevet udtrykkeligt i ejendomsmæglerlovgivningen. Se om spørgsmålet tillige J.L. Frost (1964), s. 54 ff.

Det er således op til formidleren selv til stadighed i den konkrete handel at trække grænserne for, hvor omfattende hans hensyntagen til modparten skal være. I *Betænkning 1241*, 1992, s. 56, og gentaget i FT 1992-93, tillæg A, sp. 7742 f., er givet det eksempel, at formidleren ikke har pligt til at gøre en køber opmærksom på, at den med sælgeropdragsgiveren aftalte udbudspris overstiger den kontantpris, som formidleren har fastsat som foreskrevet i lovens §3. Selvfølgelig skal en formidler som sælgers mand medvirke til at sikre, at sælger får det maksimale ud af handlen. Af betænkningen fremgår dog samtidig, at en sælger kan forlange så høj en pris for ejendommen, at formidleren er nødt til at sige fra, men i så fald skal det være over for sælger. Er sælgers prisforlangende ekstremt højt, er det et naturligt led i varetagelsen af sælgers interesse at oplyse om, at udbudsprisen må formodes at ville medføre en lang liggetid og måske endda umuliggøre salg. Findes der derimod en interesseret køber (liebhaber) til den høje pris, kan formidleren ikke have pligt til at oplyse den pågældende om, at prisen er for høj. Herved ville formidleren risikere at ifalde erstatningsansvar over for sin kontraktspart, sælgeren. Det må derfor konkluderes, at formidleren aldrig har pligt til at oplyse sin opdragsgivers modpart om forholdet mellem den fastsatte udbudspris og resultatet af formidlerens værdiansættelse af ejendommen.

Når det drejer sig om formidlerens undersøgelsespligt og videregivelse af faktuelle oplysninger vedrørende ejendommen, har sælger og køber i alt væsentligt sammenfaldende interesser, således at en handel indgås på fuldt oplyst og betryggende grundlag, jf. herved lovens §14. Her falder den dobbelte loyalitetspligt derfor helt naturlig.

Drejer det sig derimod om rådgivningspligten er sammenfaldet mindre omfattende, men formidlerens hensyntagen til opdragsgiverens modpart kan nødvendiggøre, at modparten rådgives om, at han har et rådgivningsbehov, således som det også er kommet til udtryk i lovens §15, stk. 2. Hvor der mellem parterne er interesse modsætninger, må formidleren påpege dette og oplyse om, at modparten kunne have behov for at søge rådgivning andetssteds.

9.2 Virke for salg/køb

Kerneindholdet i et formidlingsopdrag er naturligvis at løse den opgave, som opdragsgiveren har bedt om formidlerens bistand til; det være sig i form af salg for en sælgeropdragsgiver eller køb for en køberopdragsgiver.

ver. Førstnævnte type opdragsgivere er langt de hyppigst forekommende, men også bestemmelsen i § 9 er på dette punkt formuleret så generelt, at den omfatter begge situationer.

I § 17 i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen findes en ret beset overflødig bestemmelse, hvoraf fremgår, at formidleren »aktivt [skal] virke for salg af ejendommen/andelen.« Omfanget af formidlerens pligt i så henseende må kunne beskrives som en pligt til at udfolde sædvanlige og rimelige bestræbelser på at få to parter ført sammen med henblik på indgåelse af en overdragelsesaftale. Hvad der er sædvanligt og rimeligt kan ikke beskrives generelt, jf. *Samuelsson* (1990), s. 179, men afhænger især af hvilken type ejendom der er tale om, ejendommens værdi, hvorledes markedsf forholdene er på det pågældende tidspunkt samt af, hvad der er aftalt med den konkrete opdragsgiver, f.eks. med hensyn til omfang og placering af annoncering. I tvivlstilfælde vil Ejendomsformidlingsnævnet og selvfølgelig også de almindelige domstole i sidste ende være dem, der tager stilling til, om de udfoldede bestræbelser har været tilstrækkelige.

I UfR 1981.319 VLD fik en sælger ikke medhold i et anbringende om, at formidleren havde misligholdt sin pligt til at virke for salg af ejendommen.

Konsekvensen af, at formidlerens indsats ikke har været tilstrækkelig, kan være, at forbrugeren kan ophæve eller opsige formidlingsaftalen uden at blive forpligtet til at betale arbejdsvederlag, jf. lovens § 12, stk. 3, at formidleren helt (jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 56, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7743) eller delvist fortaber retten til honorar, selv om der indgås en købsaftale, samt at formidleren efter omstændighederne vil kunne ifalde pligt til at svare erstatning for det tab, som opdragsgiveren lider ved at salget forsinkes, jf. herved § 24, stk. 1, 1. pkt. Se herom mere udførligt *Samuelsson* (1990), s. 180 ff.

9.3 Forholdet mellem § 9 og god ejendomsformidlerskik

Generalklausulen i lovens § 9 er i vidt omfang modelleret over § 4 i den dagældende ejendomsformidlingsbekendtgørelse (bkg. nr. 673 af 3/10 1990). Heri var tillige foreskrevet en pligt for formidleren til at udføre sit hverv i overensstemmelse med god skik på området. Denne del af bestemmelsen er imidlertid ikke videreført til § 9, jf. *Betænkning 1241*,

1992, s. 13 og 55. Begrundelsen herfor var ikke, at princippet ikke længe skal gælde, men derimod at det i stedet følger af den generelle bestemmelse i markedsføringslovens §1 om, at al erhvervsudøvelse skal ske under iagttagelse af god markedsføringsskik, hvorfor det ville være overflødigt at gentage det i ejendomsomsætningsloven. Begrebet god markedsføringsskik skal forstås så bredt, at det omfatter »enhver handling foretaget i erhvervsøjemed«, jf. herved *Palle Bo Madsen: Markedsret*, del 2, 3. udg. (1997), s. 194 med henvisninger.

Kravet om, at man skal leve op til god ejendomsformidlerskik, følger tillige af de almindelige kontrakt- og erstatningsretlige regler, jf. FT 1992-93, tillæg A, sp. 7742.

Hvad der nærmere kan anses for indeholdt i begrebet god ejendomsformidlerskik, er vanskeligt at beskrive generelt, da der jo er tale om en mangefacetteret retlig standard, der ændrer sig i takt med samfundsudviklingen. Dansk Ejendomsmæglerforening har imidlertid for nylig udarbejdet »Ethiske retningslinier for handel med fast ejendom forhandlet mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet«. Forskrifterne er offentliggjort i *Ejendomsmægleren* 2000, nr. 12, s. 7-8, og findes tillige på www.de.dk/De/etiske.html. Heri kan der hentes væsentlig vejledning om, hvad der skal forstås ved god ejendomsmæglerskik, f.eks. vedrørende habilitetsspørgsmål hvor en formidler eller dennes nærstående ønsker at købe en ejendom, som ejendomsformidlingsvirksomheden har i kommission (såkaldt selvindtræde), og med hensyn til hvorledes man bør forholde sig i den situation, hvor der samtidigt er flere interesserede købere til den samme ejendom.

Endvidere kan Ejendomsformidlingsnævnet i henhold til sine vedtægter udtale sig herom i forbindelse med konkrete klager, jf. §4, stk. 2, i nævnets vedtægter. Herudover kan Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg fremkomme med generelle udtalelser om kutymen, sædvaner og fast praksis i forbindelse med omsætning af fast ejendom, hvilket i vidt omfang også vil være udtryk for, hvad der er god ejendomsformidlerskik på det pågældende område. Hertil kommer, at lov om omsætning af fast ejendom indeholder en række forskrifter, der mere eller mindre specifikt giver retningslinier for, hvorledes en ejendomsformidler skal gebærde sig med hensyn til bestemte opgaver. Selve loven er altså naturligvis også med til at fastlægge indholdet af god skik-begrebet.

Manglende iagttagelse af god ejendomsformidlerskik kan udløse sanktioner efter markedsføringsloven og efter omstændighederne også efter

ejendomsomsætningslovens § 32, ligesom der kan blive tale om anvendelse af alle former for civilretlige misligholdelsesbeføjelser afhængigt af arten af forseelsen.

I *Betænkning 1231*, 1992, s. 101 f. og 133 ff., og hos Jytte Holm-Larsen (2000), s. 118 ff., findes forholdsvis detaljerede beskrivelser af markedsføringslovens forskellige regler specielt med henblik på ejendomsformidling, og der er i den forbindelse omtalt en række sager om annoncering, der har været behandlet af forbrugerombudsmanden.

Vederlag efter regning

§ 10 *Aftale om formidlingsopdrag skal være skriftlig, og det skal tydeligt fremgå, hvornår og hvordan vederlaget skal erlægges. Aftalen skal bl.a. indeholde vilkår om opdragets varighed, specifikation af de ydelser, der indgår i formidlingsopdraget, samt oplysning om det vederlag, der skal erlægges for hver enkelt ydelse. Oplysning om vederlag for hver enkelt ydelse kan dog undlades, hvis det tydeligt fremgår af aftalen, at der er tale om resultatafhængigt vederlag, jf. § 11.*

Stk. 2. *Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler om aftalens indhold. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan herved fravige § 11, stk. 4, for så vidt angår betaling til tredjemand for afgivelse af erklæring om forhold, som indgår i beslutningsgrundlaget for en handel.*

Stk. 3. *Formidleren kan ikke gøre krav på vederlag på andet grundlag end en aftale, som er i overensstemmelse med stk. 1 og 2.*

Ændringer:

§ 10 er med virkning fra 1/7 2000 ændret ved lov nr. 227 af 21/4 1999, hvor overskriften for bestemmelsen ændredes fra »Formidlingsaftalen« til »Vederlag efter regning«, og hvor der stilledes en række krav til specifikation af formidlerens ydelser og vederlæggelsen herfor. Ændringen har sammenhæng med ophævelsen af det obligatoriske krav om resultatafhængigt vederlag, som er omtalt i forbindelse med § 11, samt med indføjeisen af § 11 a om krav til opgørelsen af formidlerens endelige vederlag.

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 57

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7743-7744

FT 1992-93, tillæg B, sp. 1947

Boligrapporten 1997, s. 56-57

FT 1998-1999, tillæg A, s. 1424-1425

J.L. Frost: Ejendomsmæglerens og ejendomshandlerens retlige stilling (1964), s. 83-184

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 65

Finn Träff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 105-116

Jytte Holm-Larsen: Ejendomshandel – en håndbog II, 4. udg. (2000),
s. 129-131

Indhold:

101 Krav til formidlingsaftalen

102 Oplysninger om de enkelte ydelser og vederlaget herfor

103 Betalinger til tredjemand

104 Udgifter til annoncering ved honorar efter regning

105 Fortabelse af krav på vederlag

10.1 Krav til formidlingsaftalen

I § 10 stilles indledningsvis visse krav til formidlingsaftalen. Er disse krav ikke opfyldt, vil formidleren p.g.a. reglen i § 10, stk. 3, miste retten til at kræve vederlag for sin indsats, hvilket må siges at udgøre et ganske effektivt incitament til at sikre overholdelse af forskrifterne.

For det *første* skal formidlingsaftalerne være skriftlige. Dette både af hensyn til at sikre, at forbrugerne gøres bevidste om aftalens indhold, såvel som til at sikre bevis for aftalens indhold. Ikke nedskrevne formidlingsaftaler eller mundtligt aftalte enkeltvilkår kan derfor ikke give ejendomsformidleren ret til et vederlag, uanset hvor succesfuldt den pågældende har udfyldt sit hverv.

For det *andet* skal *alle* såvel købs- som salgsformidlingsaftaler i medfør af lovens § 10 og ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 1 i indeholde en specifikation af

- aftalens parter (formidler og opdragsgiver) og deres adresser,
- opdragets formål, varighed og vederlæggelse,
- hvem der er garantistiller for den pågældende ejendomsformidler, jf. § 1 i bkg. nr. 617 af 19/8 1998,
- særlige forhold, betingelser eller begrænsninger vedrørende den konkrete opgaves løsning.

Hertil kommer de ret selvfølgelige betingelser i bekendtgørelsens § 1, stk. 2 og 3, om at aftalen skal være underskrevet af parterne, og at forbrugeren skal have udleveret en kopi af den indgående formidlingsaftale.

For det *tredje* skal der særligt i *salgsformidlingsaftaler* yderligere oplyses:

- hvilken ejendom, der ønskes formidlet (bekendtgørelsens § 3),
- den skønnede kontantpris og den hertil knyttede salgsperiode samt eventuelt oplysning om, at udbudsprisen afviger fra den skønnede kontantpris (bekendtgørelsens § 4),
- resultatet af formidlerens rådgivning om byggesagkyndig bistand og om anvendelse af reglerne i ejendomskøbsloven (bekendtgørelsens § 5),
- de ydelser, der er indeholdt i formidlingsopdraget, og en tydelig angivelse af vederlaget herfor, samt oplysning om hvornår og hvordan vederlaget skal betales (bekendtgørelsens § 6). Er der aftalt resultatafhængigt vederlag, skal alene dette oplyses. I modsat fald skal der være angivet et vederlag for hver enkelt delydelse.

Endvidere er i *forarbejderne* til den oprindelige § 10 forudsat, at der også i aftalen skal findes oplysning om, hvorledes man skal forholde sig ved forlængelse eller opsigelse af aftalen, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 57, og FT 1992-93, till A, sp. 7743. Det forekommer tvivlsomt om manglende iagttagelse heraf kan udløse den retsvirkning, der fremgår af § 10, stk. 3 (tab på krav om vederlag), da den meget detaljerede opregning i såvel lov som bekendtgørelse frister til en modsætningsslutning.

Også aftaler om ændring af vilkårene i en formidlingsaftale eller om forlængelse heraf skal være skriftlige. Dette kan ske i form af allonger eller ved påtegninger på den oprindelige aftale, jf. ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 2. Jo længere tid, der er gået siden formidlingsaftalens udløb, des større behov er der for udarbejdelse af en helt ny formidlingsaftale fremfor en forlængelse af den gamle.

I den forbindelse henvises til Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 5/8 1999 i sag nr. 19800199. Her var der et mellemrum på 17 dage mellem udløbet af den oprindelige aftale, der var $\frac{1}{2}$ år gammel, og en erklæring om forlængelse heraf. Formidleren kunne ikke kræve vederlag overhovedet, idet der burde have været udarbejdet en helt ny aftale i stedet for blot at aftale en fortsættelse af den hidtidige på

uændrede vilkår. Kendelsen forekommer at være mere streng end nødvendigt.

10.2 Oplysninger om de enkelte ydelser og vederlaget herfor

Som et led i reformen af reglerne om formidlernes honoraropkrævning, der var foranlediget af forslag B3-B5 i *Boligrapporten 1997*, s. 56-61, er nu i § 10, stk. 1, indføjet en pligt til at specificere arten af de ydelser, som formidleren skal præstere, samt størrelsen af de vederlag, der er aftalt for hver enkelt ydelse.

Af *Boligrapporten 1997*, s. 65, og FT 1998-99, tillæg A, s. 1424, fremgår, at de ydelser, der typisk skal præstere af en formidler, er:

- Foretagelse af salgsvurdering
- Udarbejdelse af salgsopstilling
- Indhentelse af oplysninger om ejendommens forhold, f.eks. i form af attester
- Fremvisning af ejendommen
- Annoncering og anden form for markedsføring
- Forhandling med potentielle købere
- Udarbejdelse af købsaftale
- Formidling af lån
- Salg af sælgerpantebreve
- Bistand i forbindelse med handlens berigtigelse

Af disse ydelser er nogle obligatoriske, f.eks. ansættelsen af en skønnet kontantværdi, fordi de følger af ufravigelige forskrifter i ejendomsomsættelsesloven, mens andre, f.eks. fremvisning og annoncering, vil kunne fravælges.

Hensigten med at kræve specifikation og prissættelse af hver enkelt opgave har været at øge gennemsigtigheden for forbrugerne, så de får lettere ved se, hvilke arbejdsopgaver der rent faktisk påhviler ejendomsformidleren, og også får lettere ved at tage stilling til, om de selv eller andre i stedet med fordel kunne udføre en eller flere af de pågældende ydelser. Se hertil FT 1998-99, tillæg A, s. 1424.

En ulempe ved aftaler om vederlag efter regning kan være, at udbudsprisen for ejendommen – især hvor formidlerens vederlag er sat i relation til kontantprisen ved salg – bliver angivet i overkanten af det opnåelige,

fordi formidleren ikke har noget særligt incitament til at sikre, at ejendommen sælges hurtigst muligt, jf. *Boligrapporten 1997*, s. 61.

Prisen for de enkelte ydelser vil i nogle tilfælde være angivet som et fast beløb, mens andre vil være angivet med en bestemt sats, som skal betales hver gang ydelsen præsteres, hvilket f.eks. vil kunne være tilfældet m.h.t. fremvisninger. Også udgiften til annoncering vil typisk være variabel. Der kan aftales et maksimum for hver enkelt ydelse og/eller et loft for størrelsen af det samlede vederlag, jf. herved ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 2. Er der angivet priser for ydelser, der alligevel ikke præsteres, f.eks. for udfærdigelse af købsaftale, hvor en sådan ikke indgås, eller for bistand til berigtigelse af handlen, hvor sælger vælger at anvende en advokat, kan det aftalte honorar for den pågældende ydelse naturligvis ikke opkræves, jf. FT 1998-99, tillæg A, s. 1424, samt ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 6, stk. 5.

I den situation, hvor der vel er indgået en overdragelsesaftale, men hvor den bortfalder p.g.a. forhold hos opdragsgiverens modpart, vil formidleren ved aftale om resultatafhængigt vederlag ikke være berettiget til salær, jf. bestemmelsen i § 11, stk. 2. Forholdet er det *modsatte*, såfremt der er aftalt vederlag efter regning, idet ydelserne forhandling med køber og udarbejdelse af købsaftale jo er præsteret. Er formidlingsaftalen formuleret tilstrækkeligt klart på dette punkt, må formidleren på ny kunne kræve sig betalt for de pågældende ydelser, hvis der senere indgås aftale til anden side under samme formidlers medvirken. Et af formålene med at give mulighed for opkrævning af vederlag efter regning har netop været at give hjemmel til at forlange honorar for forgæves salgsarbejde, hvorved undgås, at udgifterne dertil i stedet må kræves i andre sammenhænge, måske endda hos andre kunder, jf. herved *Boligrapporten 1997*, s. 60.

Af samme årsag kan formidleren ved aftaler om vederlag efter regning opkræve honorar, selv om køberen udnytter sin fortrydelsesret efter ejendomskøbsloven, idet denne lovs § 20 blot giver sælger krav på samme retsstilling m.h.t. formidlerens honorar, som hvis ejendommen ikke var solgt.

I ejendomsformidlingsbekendtgørelsen § 6, stk. 6, er åbnet mulighed for, at oplysningerne om vederlag ikke gives i selve formidlingaftalen. Det er tilstrækkeligt, at de er indeholdt i et samtidigt udleveret specificeret salgsbudget, hvilket er den metode, der er valgt i Dansk Ejendoms-mæglerforenings standardformularer.

Valg af resultatafhængigt vederlag betyder, at der alene skal angives et samlet vederlag eventuelt med betaling af visse ydelser efter regning, jf. ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 7. Hvorledes der så nærmere skal forholdes, er omtalt i kommentaren til § 11, afsnit 11.1 og 11.6

10.3 Betalinger til tredjemand

Selv om der med virkning fra 1/7 2000 er indført valgfrihed mellem honorar efter regning og resultatafhængigt vederlag, har man bibeholdt ejendomsformidlerens adgang til under alle omstændigheder at kræve refusion af visse udgifter betalt til tredjemand i forbindelse med fremskaffelse af nødvendigt dokumentationsmateriale, som sælgeren ikke er i besiddelse af. I ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 8, stk. 2, findes en *ikke udtømmende* opremsning af, hvilket materiale det kan dreje sig om. Her nævnes følgende:

»[T]ingbogsattest, kommunalt oplysningsskema, BBR-ejermeddelelse, skatte- og vurderingsattest, ejerlejlighedskort, og -skema, matrikelkort, bygningstegninger, oplysninger om ejer- og grundejerforening, pantebrevskopi, restgældsopgørelse, energimærkning, byggeteknisk gennemgang og tilstandsrapport, men ikke tilbud om lån og forsikring bortset fra ejerskifteforsikring.«

Til opremsningen må i hvert fald føjes servitutudskrifter, der fremskaffes fra tinglysningskontoret. I henhold til fast praksis i Ejendomsformidlingsnævnet kan udgifter til udarbejdelse af bygningstegninger, optagelse i salgsdatabaser, fotografering af ejendommen, indhentelse af oplysninger fra RKI-Kredit samt naturligvis udgifter til annoncering *ikke* betragtes som dokumentationsmateriale, hvorfor udgiften hertil ved aftale om resultatafhængigt vederlag må afholdes af formidleren selv, hvis ikke ejendommen sælges.

Er der aftalt honorar efter regning, findes der ikke en udtrykkelig forskrift, der siger, at det er nødvendigt at angive et maksimum for de samlede udgifter til fremskaffelse af dokumentationsmateriale, således som det er tilfældet ved resultatafhængigt vederlag, jf. ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 8, stk. 3. Spørgsmålet er imidlertid, om der så kan slutes modsætningsvist fra denne bestemmelse. Det skal af formidlingsaftalen eller af et samtidigt udleveret specificeret salgsbudget fremgå, at formid-

leren har påtaget sig at fremskaffe dokumentationsmateriale, samt hvad der er formidlerens honorar herfor. Endvidere skal der, jf. FT 1998-99, tillæg A, s. 1424, være en skønsmæssig angivelse af vederlaget, hvorved må forstås den *samlede betaling*, altså både formidlerens vederlag for fremskaffelsen og den betaling til tredjemand, der er nødvendig i den forbindelse. Samtidig skal der ifølge bemærkningerne i forarbejderne være en angivelse af forudsætningerne for beregning af det skønnede vederlag. Derfor må det formentlig konkluderes, at der alligevel er pligt til at angive et beløb svarende til den totale udgift, som sælger vil have i forbindelse med fremskaffelse af erklæringerne m.v. Konsekvensen af at undlade at angive et maksimum eller i hvert fald en pris for hver enkelt ydelse er derfor også efter fast praksis i Ejendomsformidlingsnævnet, at formidleren ikke kan afkræve forbrugeren udgifter til indhentelse af dokumentation ud over den udgift, der er oplyst i formidlingsaftalen eller provenuberegningen. Er der ikke angivet et beløb overhovedet, følger det af direkte af lovens § 10, stk. 3, og § 11, stk. 4, at formidleren ikke kan kræve dækning af de afholdte omkostninger. Disse betragtes i stedet som indregnet i honoraret.

I forbindelse med fremskaffelse af nødvendigt dokumentationsmateriale forekommer det vanskeligt at angive forudsætningerne for beregning af vederlaget, fordi der her er tale om ganske bestemte dokumenter, som enten fremskaffes fra sælgeren eller fra tredjemand. Formidleren kan derfor så vidt ses vælge mellem følgende muligheder: Enten sker beregningen ud fra, at sælgeren skal betale for *al* nødvendig dokumentation, som han endnu ikke selv har overleveret til formidleren, i hvilket tilfælde den endelige udgift meget hyppigt må forventes at ville blive mindre end angivet, eller også må formidleren vurdere, hvad sælgeren sandsynligvis kan fremskaffe, og så påtage sig risikoen for, at det alligevel ikke sker. Formidleren er efter § 10, stk. 3, og ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 6, stk. 4, nemlig ikke berettiget til vederlag for fremskaffelse af dokumentationsmateriale ud over, hvad der fremgår af formidlingsaftalen, hvorfor den første model – trods sine ulemper – må forventes at ville blive den mest udbredte.

104 Udgifter til annoncering ved honorar efter regning

Afholdelse af udgifter til annoncering og anden markedsføring er ikke omfattet af de netop omtalte regler om indhentelse af erklæringer m.v. fra

tredjemand. Ønsker formidleren, at sælgeren refunderer formidlerens nettoudgifter hertil, skal det imidlertid også være særskilt aftalt. I den forbindelse er det oplagt, at formidleren kun kan ansætte den samlede betaling herfor skønsmæssigt. Endvidere skal principperne for beregningen af betalingen oplyses, og der skal være angivet et maksimum for omkostningerne, jf. ejendomsformidlingsbekendtgørelsen § 7, stk. 1. Af forarbejderne til loven fremgår endvidere, at det forudsættes præciseret, hvilke medier der forventes anvendt til markedsføringen, hvad der skal være omfanget af den forventede markedsføring, herunder antallet af annonceringer, samt hvilke intervaller der skal være mellem annonceringerne, jf. FT 1998-99, tillæg A, s. 1424.

Indeholder formidlingsaftalen et maksimum for annonceringsudgifterne, kan der efter almindelige kontraktretlige principper ikke afkræves opdragsgiveren beløb herudover. Fremgår det ikke af formidlingsaftalen, at opdragsgiveren skal betale annonceringsomkostninger, er opdragsgiveren ikke forpligtet til at betale noget overhovedet, idet udgifterne til markedsføring i så fald anses for at være indeholdt i selve formidlingshonoraret, da reglen i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 7 så ikke er iagttaget. Indeholder formidlingsaftalen oplysning om, at der skal betales for annoncering efter nogle nærmere angivne principper, men ikke en angivelse af maksimaludgiften, kan forbrugeren ej heller afkræves nogen form for betaling for udgifterne til annoncering.

10.5 Fortabelse af krav på vederlag

Som allerede omtalt i de forrige afsnit kan formidleren ikke gøre krav på vederlag gældende på andet grundlag end en formidlingsaftale, der opfylder kravene i § 10, stk. 1 og 2, og de regler i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen, der er udstedt med hjemmel heri. Manglende iagttagelse af reglerne medfører altså fortabelse af retten til vederlag.

Ved »vederlag« i denne sammenhæng må forstås *både* den betaling, som tilfalder ejendomsformidleren, *og* de udgifter, formidleren har afholdt til fremskaffelse af nødvendigt dokumentationsmateriale eller til markedsføring i medier, der opkræver betaling herfor. En formidler kan derfor også miste retten til at kræve refusion af afholdte udlæg.

Er der ikke udarbejdet en skriftlig formidlingsaftale, er det oplagt, at formidleren ikke kan kræve honorar for nogen del af sin indsats, uanset hvor vellykket den har været. Denne situation opstår til tider, hvor for-

midleren fejlagtigt er af den opfattelse, at formidlingsaftalen ikke er omfattet af ejendomsomsætningsloven.

Anderledes forholder det sig, hvor der findes en skriftlig aftale, men hvor den ikke fuldt ud opfylder kravene i lovens § 10, stk. 1 og 2. Her kan tænkes flere mulige konsekvenser, med fortabelse af hele salæret og ret til opkrævning af fuldt salær som de to yderpunkter.

Fra retspraksis kan nævnes følgende tilfælde:

I UfR 1998.1220 VLD var aftalt et vederlag, der bestod af et grundgebyr, en rabat for hurtigt salg samt et tillægsvederlag beregnet som en bestemt procentdel af den kontante købesum. Udbudsprisen var imidlertid ikke oplyst, ligesom der i aftalen ikke fandtes en angivelse af, hvad salæret i alt ville beløbe sig til ved salg til udbudsprisen. Salærets størrelse fremgik dog af en samtidigt udleveret provenuberegning, men det var før ikrafttrædelsen af den nugældende regel i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 6, stk. 6, hvor det i øvrigt også kræves, at der foretages en henvisning fra formidlingsaftalen til provenuberegningen, hvad der ikke var sket i sagen. Landsretten fandt ikke, at kravene i lovens § 10 var opfyldte og gav sælger medhold i, at der alene skulle betales det i aftalen fastsatte grundgebyr endda med fradrag af den aftalte rabat.

En nogenlunde tilsvarende situation forelå i UfR 1998.1461 ØLD, hvor der end ikke ved formidlingsaftalens indgåelse var udleveret en provenuberegning med beregning af det samlede salær ved salg til udbudsprisen, som dog var oplyst i aftalen. Også her tilkendtes alene det i formidlingsaftalen indeholdte grundgebyr.

Begge de netop refererede domme skal ses i lyset af, at der i den tidligere ejendomsformidlingsbekendtgørelse (bkg. nr. 1055 af 17/12 1993) i § 6 var et udtrykkeligt krav om, at vederlagsaftalen skulle indeholde en angivelse af, hvad vederlaget ville beløbe sig til ved salg på de aftalte udbudsvilkår. En sådan regel genfindes ikke i den nuværende ejendomsformidlingsbekendtgørelse. I stedet findes reglerne i bekendtgørelsens § 6, stk. 4 og 6, der – omend med en anden ordlyd – må siges at videreføre den hidtidige retsstilling, dog med den nyskabelse, at det er tilstrækkeligt at angive *principperne* for beregning af vederlaget i salgsaftalen, hvis der samtidigt udleveres et salgsbudget indeholdende en beregning af vederlaget ved salg til udbudsprisen.

Af retspraksis kan udledes det ret selvfølgelige, at formidleren ikke har krav på honorar i det omfang, formidlingsaftalen ikke indeholder oplysning herom. Dette princip må siges at være blevet yderligere forstærket i forbindelse med ikrafttrædelsen af reglerne om vederlag efter regning. Derimod kan man ikke fra den sparsomme retspraksis hente vejledning m.h.t. en vurdering af, hvad der skal være effekten af, at formidlingsaftalen *på andre punkter end beskrivelsen af vederlagets beregning* ikke opfylder de gældende forskrifter. Hvad bliver f.eks. konsekvensen af, at formidlingsaftalen ikke indeholder oplysning om, hvornår vederlaget skal erlægges, jf. lovens § 10, stk. 1, 1. pkt., om formidlingsperiodens varighed, eller om garantistilleren, jf. ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 1, stk. 1, nr. 2 og 3, eller når der ved salgsopdrag ikke oplyses om salgsperiodens længde, eller hvor udbudsprisen er en anden, end den af formidleren skønnede kontantpris (bekendtgørelsens § 4)? Da undladelser i så henseende – i hvert fald i de givne eksempler – ikke har særlig betydning for opdragsgiveren, forekommer den mest oplagte løsning at være, at formidleren kan opkræve sit vederlag, og at honoraret kun, hvor undladelsen har karakter af misligholdelse i forholdet til opdragsgiveren, bør reduceres skønsmæssigt ved anvendelse af misligholdelsesbeføjelsen forholds-mæssigt afslag. Hertil kommer – og denne sanktion er måske i højere grad på sin plads – at overtrædelse af bekendtgørelsens regler kan straffes med bøde, jf. bekendtgørelsens § 29. Hjemmel til at pålægge straf for overtrædelse af lovens § 10, stk. 1 og 3, findes tillige i lovens § 32. Anvendelse heraf må dog formodes kun at kunne ske, hvor der er tale om gentagne overtrædelser af grovere karakter.

Imidlertid indtager Klagenævnet for Ejendomsformidling her et mere restriktivt standpunkt. Det er fast praksis, at en formidler, der præsenterer sin opdragsgiver for en formidlingsaftale med et ulovligt indhold, f.eks. et opsigelsesvarsel af en vis længde i strid med ejendomsomsætningslovens § 12, stk. 2, fortaber sin ret til al form for vederlag, herunder også arbejdsvederlag efter ejendomsomsætningslovens § 12, stk. 3, og dækning af markedsføringsomkostninger inkl. annoncering. I kendelse af 28/7 1998 (sag nr. 19700186) er det på tilsvarende vis udtalt, at en formidler ikke havde krav på arbejdsvederlag, fordi der i formidlingsaftalen i strid med ejendomsomsætningslovens § 12, stk. 3, var indføjet, at der skulle betales fuldt honorar, selv om formidlingsaftalen blev opsagt.

Kapitel 3 Ejendomsformidling

Er det aftalt, at formidleren skal have et særskilt honorar for udførelse af særlige arbejdsopgaver, bortfalder formidlerens ret til opkrævning heraf, såfremt arbejdet ikke udføres.

I øvrigt kan manglende iagttagelse af § 10 udløse bødestraf efter lovens § 32 og/eller § 29 i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen og tillige sletning af ejendomsmæglerregisteret i medfør af reglen i lovens § 25, stk. 3, nr. 3.

Resultatafhængigt vederlag

§ 11 *Ved formidlingsaftaler, hvor det er fastsat, at vederlagets erlæggelse er afhængig af, om der bliver indgået en købsaftale (resultatafhængigt vederlag), kan formidleren alene betinge sig vederlag, hvis*

- 1) der indgås en købsaftale inden formidlingsaftalens ophør eller*
- 2) der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på grundlag af formidlerens indsats og uden en anden formidlers medvirken, hvis det må antages, at indgåelsen af købsaftalen er blevet udskudt for at holde formidleren ude.*

Stk. 2. *Går formidlerens opdrag ud på salg, bortfalder vederlagskravet, hvis handelen ikke bliver gennemført på grund af den anviste købers forhold. Går opdraget ud på køb, bortfalder vederlagskravet, hvis handelen ikke bliver gennemført på grund af den anviste sælgers forhold.*

Stk. 3. *Foranstaltninger, som indgår i formidlingsopdraget, kan kun kræves betalt som en del af det aftalte vederlag.*

Stk. 4. *Det kan aftales, at vederlaget omfatter nærmere angivne nettoudgifter, som formidleren afholder til betaling for opgaver, der efter aftalen skal udføres af tredjemand.*

Ændringer:

I § 11, stk. 1, er med lov nr. 227 af 21/4 1999 foretaget den vel nok mest markante ændring af loven, idet det tidligere gældende obligatoriske princip om »intet salg – ingen regning« blev gjort fakultativt med virkning fra 1/7 2000. § 11 indeholder derfor nu en angivelse af betingelserne for opkrævning af resultatafhængigt vederlag, såfremt der ikke er aftalt honorering efter regning, og disse regler svarer til den hidtidige retstilstand.

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 27-28 og 58-60

FT 1992-93, tillæg A, sp.7730 og 7744-7746

Boligrapporten 1997, s. 60-61

FT 1998-1999, tillæg A, s. 1425

J.L. Frost: Ejendomsmæglerens og ejendomshandlerens retlige stilling (1964), s. 83-18

Morten Wegener i Revision og Regnskabsvæsen 1993, nr. 12, s. 51-52

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 70-74

Finn Träff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 106-112

Jytte Holm-Larsen: Ejendomshandel – en håndbog II, 4. udg. (2000), s.130-132

Indhold:

11.1 Intet salg, ingen regning-princippet

11.2 Honorar ved salg inden formidlingsaftalens udløb (stk. 1, nr. 1)

11.3 Honorar ved salg efter formidlingsaftalens udløb (stk. 1, nr. 2)

11.4 Bortfald af krav på vederlag p.g.a. aftalemodpartens forhold (stk. 2)

11.5 Købsaftalens bortfald p.g.a. andet end aftalemodpartens forhold

11.6 Krav på dækning af udgifter ud over vederlaget (stk. 3 og 4)

11.1 Intet salg, ingen regning-princippet

Intet salg, ingen regning-princippet indebærer, at formidleren alene må beregne sig salær, såfremt der indgås en bindende aftale om overdragelse af fast ejendom mellem formidlerens opdragsgiver og en tredjemand. Denne form for honorering går også under betegnelserne »solgt eller gratis« og »no cure – no pay.« Honoreringsformen indebærer for forbrugerne den fordel, at formidleren har en overordentlig kraftig motivation til at sikre, at der kommer en aftale om overdragelse af ejendommen i stand hurtigst muligt. Ulempen er, at formidlerne er nødt til at kalkulere med risikoen for, at der slet ikke indgås aftale, og at salgsarbejdet kan vise sig

at være særdeles vanskeligt og arbejdskrævende. Dette risikotillæg vil andet lige medføre relativt høje vederlagskrav samt at sælgere med let omsættelige ejendomme kommer til at betale for det arbejde, der udføres for sælgere med ejendomme, som er vanskeligere at afhænde. Endvidere kan sælgerformidlerne næppe sige sig fri for i et vist mindre omfang at tage hensyn til muligheden for hurtig omsættelighed ved ansættelse af den skønnede kontantværdi for ejendommen. Det er jo fristende at ansætte værdien af ejendommen i underkanten af det maksimalt opnåelige, fordi ejendommen herved må formodes at ville blive solgt hurtigere, selv om værdiansættelsen ikke er helt optimal for sælger.

Ved ejendomsomsætningslovens ikrafttræden pr. 1/1 1994 blev princippet af hensyn til beskyttelse af forbrugerne gjort obligatorisk. Inden da var anvendelsen af princippet udbredt, hvilket har sammenhæng med karakteren af formidlerens kerneopgave, nemlig at medvirke til at der indgås en bindende aftale om overdragelsen af en ejendom, i hvilken forbindelse det er meget naturligt at kæde betaling af honoraret sammen med, om opgaven lykkes. Tillige må det tages i betragtning, at ejendomsformidling førhen var en knap så kompliceret opgave. I dag består formidlerens arbejde i langt flere delopgaver end tidligere, som det forekommer relevant at kræve selvstændig honorering af, og som i vidt omfang skyldes en mere og mere detaljeret lovgivning på området, herunder især ejendomsomsætningsloven og ejendomskøbsloven.

11.2 Honorar ved salg inden formidlingsaftalens udløb (stk. 1, nr. 1)

Resultatafhængigt vederlag er optjent, når der indgås en købsaftale, inden formidlingsaftalens udløb. Den deklatoriske regel på området er, at formidleren kun har krav på vederlag, såfremt købsaftalen kommer i stand *som følge af hans indsats*. Imidlertid kan formidleren have betinget sig, at vederlaget optjenes, uanset om købsaftalen er resultatet af formidlerens anstrengelser eller ej, jf. herved FT 1992-93, tillæg A, sp. 7744, og *Träff* (2000), s. 107 f. I så fald skal der betales vederlag, selv om det er sælger personligt, der har fundet en køber, eller selv om salget skyldes en anden formidlers mellemkomst. Sådanne eneformidlingsaftaler må formodes at være den praktiske hovedregel ved aftaler om resultatafhængigt vederlag, især fordi følgende passus er indeholdt i Dansk Ejendomsmæg-

lerforenings standardformidlingsaftale: »Afstås ejendommen i aftaleperioden, betaler sælger salær i henhold til denne aftale, uanset hvem, der har udarbejdet købsaftalen.«

I den forbindelse kan henvises til Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 16/11 1998 i sag nr. 19700295. Her fandt sælger selv en køber, og formidlingsaftalen ansås først for opsagt med virkning dagen *efter* indgåelse af købsaftale. Sælger måtte betale fuldt honorar til formidleren. I UfR 1981.319 VLD indeholdt formidlingsaftalen er passus om, at formidleren var »berettiget til fuldt salær, uanset [formidleren] evt. ikke er direkte medvirkende ved ejendommens salg.« Huset solgtes, uden at formidlingsaftalen var opsagt, og uden formidlerens aktive medvirken i forbindelse med indgåelse af købsaftalen. Alligevel tilkendtes der fuldt formidlingssalær. I nogle ældre sager om eneformidlingsaftaler vedrørende erhvervsejendomme blev der – på trods af eksistensen af en aftale om fuld honorering – foretaget en vis skønsmæssig reduktion af formidlerens honorarkrav, jf. UfR 1975.1122 ØLD og UfR 1972.678 ØLD. Disse domme udtrykker næppe længere gældende ret, heller ikke uden for ejendomsomsætningslovens anvendelsesområde.

Hvad der skal være vederlagets størrelse, hvor ejendommen sælges uden formidlerens mellemkomst, og hvor kontantprisen afviger fra den, der fremgår af købsaftalen, lader sig i de fleste tilfælde beregne ud fra de principper, der er angivet i formidlingsaftalen. Typisk er der aftalt en grundtakst og et variabelt tillæg, som er relateret til kontantprisen. Skulle der undtagelsesvist være aftalt en helt fast (resultatafhængig) pris, kan formidleren – afhængigt af hvorledes honoraraftalen skal fortolkes – enten (hvad der er mest sandsynligt) kræve det aftalte beløb eller et forholdsmæssigt reduceret eller forhøjet beløb, såfremt ejendommen er overdraget til en anden pris end forudsat ved honoraraftalens indgåelse. I disse tilfælde kan det i øvrigt tænkes, at formidlerens ansættelse af kontantpris for ejendommen har været så meget for høj eller for lav, at forbrugeren har et modkrav på godtgørelse efter § 24, stk. 2, 3. pkt., jf. herved tillige *Träff* (2000), s. 110 f.

Der er ikke indgået en købsaftale i ejendomsomsætningslovens forstand, hvor formidleren præsenterer sælger for et købstilbud til en lavere

pris end den, der fremgår af formidlingsaftalen, idet sælger har ikke pligt til at acceptere et sådant tilbud. Gør han det alligevel, er aftale indgået, og pligt til at honorere formidleren opstået.

Fremskaffer formidleren et købstilbud lydende på den aftalte udbudspris, er der heller ikke pligt for sælger til at antage dette, da han – indtil han aftalemæssigt måtte være forpligtet til noget andet – frit kan vælge, om han vil sælge eller ej. Heller ikke i dette tilfælde har formidleren krav på vederlag, selv om han har udført sin opgave til punkt og prikke. Imidlertid kunne det her være nærliggende i formidlingsaftalen at indføje en passus om, at formidleren også i denne situation kunne kræve den aftalte betaling. En sådan aftale vil imidlertid være i strid med præceptivitetsbestemmelsen i lovens §29. §11, stk. 1, nr. 1, kræver, at der »indgås en købsaftale«. Da dette ikke er tilfældet, vil en honoraraftale med det netop skitserede indhold indebære en fravigelse af loven til skade for forbrugeren. Se dog herom anderledes *Samuelsson og Søgaard: Rådgiveransvaret* (1993), s. 134, og *Jytte Holm-Larsen* (2000), s. 130, hvor det begge steder anføres, at aftalevilkåret er tilladt.

Retsstillingen vedrørende pligt til at betale salær ved formidlerens fremskaffelse af et købstilbud på de aftalte udbudsvilkår var før ejendomsomsætningslovens ikrafttræden den modsatte, jf. UfR 1991.65 VLD. Se også FED 1997.353 ØLD, hvor byretten fejlagtigt antog, at en bestemmelse om, at formidleren var berettiget til fuldt salær ved fremskaffelse af et tilbud på udbudsvilkårene, var lovlig efter ejendomsomsætningslovens ikrafttræden. Landsretten tog ikke stilling til spørgsmålet.

Den nuværende retsstilling beskrevet ovenfor er der ikke ændret ved efter indførelse af adgang til at kræve vederlag efter regning pr. 1/7 2000. Nu gælder den dog naturligvis kun, hvor det er aftalt, at vederlaget skal være resultatafhængigt. Er der aftalt vederlag efter regning, er der selvsagt intet til hinder for at kræve honorering af forgæves salgsanstrengelser.

For dog at opnå en vis betaling i de tilfælde, hvor der indhentes et forskriftsmæssigt købstilbud, er i Dansk Ejendomsmæglerforenings standardformidlingsaftale indføjet en passus om, at sælgers nægtelse af at antage et tilbud på de aftalte udbudsvilkår er at betragte som en opsigelse. Ved opsigelse fra opdragsgiverens side kan der, hvor formidleren ikke

har tilsidesat sine pligter, i medfør af reglen i § 12, stk. 3, forlanges et arbejdsvederlag typisk på 1/4 af det aftalte salær.

Se hertil FED 1997.353 ØLD, hvor der i formidlingsaftalen var indføjet en bestemmelse svarende til den netop refererede. Landsretten fandt her imidlertid ikke, at det indhentede købstilbud var i overensstemmelse med de vilkår, der fremgik af formidlingsaftalen, men sælger havde selv opsagt formidlingsaftalen få dage efter modtagelsen af tilbuddet, hvorfor der ikke kunne være megen tvivl om, at formidleren var berettiget til et arbejdsvederlag, der ansattes til 1/4 af det aftalte formidlingshonorar.

Spørgsmålet om, hvorledes der skal forholdes, såfremt en købsaftale underskrevet af begge parter alligevel ikke gennemføres p.g.a. ugyldighed eller manglende opfyldelse af stillede betingelser, er behandlet nedenfor i afsnittene 11.4 og 11.5.

11.3 Honorar ved salg efter formidlingsaftalens udløb (stk. 1, nr. 2)

En risiko ved det resultatafhængige vederlag er set fra eneformidlerens side, at sælger får en klar økonomisk interesse i at afvente udløbet af formidlingsaftalen for derefter at sælge ejendommen til en køber, som formidleren måske endda har anvist. Samtidig har sælger i mange tilfælde nået at blive utilfreds med formidlerens indsats, fordi ejendommen ikke er blevet solgt i løbet af formidlingsperioden. Incitamentet for den pågældende *køber* til at vente med at indgå købsaftalen kunne være, at sælger har stillet den pågældende i udsigt, at han kan få del i den besparelse, som sælger opnår ved ikke at skulle betale honorar til ejendomsformidleren.

Til imødegåelse af sådanne aftaler er i § 11, stk. 1, nr. 2, indsat en bestemmelse, der i visse tilfælde berettiger formidleren til honorar i forbindelse med købsaftaler indgået *efter* formidlingsaftalens udløb.

For at opnå ret til vederlag skal dog følgende tre betingelser være opfyldte:

- købsaftalen skal være indgået på grundlag af formidlerens indsats,
- der må ikke have medvirket andre formidlere ved købsaftalens indgåelse og

- det skal være sandsynliggjort, at indgåelse af købsaftalen er blevet udskudt med det formål at holde formidleren ude.

Bevisbyrden for, at de nævnte omstændigheder foreligger, påhviler formidleren.

Vedrørende *den første betingelse* er det næppe tilstrækkeligt, at køberen blot har rekvireret en salgsopstilling hos formidleren og derefter selv henvendt sig til sælger. Præcis hvor omfattende en indsats, formidleren skal have præsteret, er uvist. Efter omstændighederne kan det være tilstrækkeligt, at den pågældende formidler har fremvist ejendommen for den senere køber. Har der været ført salgsforhandlinger, og har formidleren måske endda udarbejdet udkast til købsaftale, er der næppe megen tvivl om, at aftalen er indgået på grundlag af formidlerens indsats.

UfR 1968.808 VLD er et eksempel på, at en formidlers indsats i form af en fremvisning af en landejendom til en køber, der senere erhvervede ejendommen med bistand fra en anden formidler, ikke var tilstrækkelig til, at den førstnævnte var blevet berettiget til et salær.

Om *den anden betingelse* er kun at sige, at det efter udløbet af en formidlingsperiode er naturligt for sælger at henvende sig til en anden formidler. Denne vil som oftest også have en eneformidlingsaftale, hvorfor sælger i så fald risikerede at skulle betale vederlag to gange, såfremt den her omtalte betingelse ikke fandtes i § 11, stk. 1, nr. 2.

Af FT 1992-93, tillæg A, sp. 7745, fremgår, at hvis den ny formidler har handlet illoyalt i forhold til den første, må de to formidlere afklare deres forhold indbyrdes, således at den første rejser sit eventuelle krav på helt eller delvist honorar mod formidler nr. 2 og ikke mod sælger.

Den tredje betingelse er den, det er sværest at løfte bevisbyrden for, da der hertil må kræves en overbevisende sandsynliggørelse af sælgers hensigt. Køber vil ofte i disse tilfælde være blevet lovet del i den besparelse, sælger opnår, og har i så fald sammenfaldende interesser med sælger, hvorfor det langt fra altid tilstrækkeligt at føre køber som vidne med henblik på at godtgøre, hvornår parterne blev enige om at handle.

Problemstillingen var fremme i byrettens afgørelse i sagen UfR 1997.1109 ØLD. Formidleren forelagde i denne sag et købstilbud for sin sælgeropdragsgiver ganske få dage før formidlingsperiodens

udløb. Tilbuddet ville ved accept efterlade sælger med et tab, hvorfor det blev afslået. Umiddelbart herefter – men efter udløbet af formidlingsaftalen – lykkedes det formidleren at skaffe et bedre tilbud fra de samme købere, og sælger accepterede dette. Byretten fandt ikke – hvad der forekommer ganske oplagt – at købsaftalen først var indgået efter formidlingsaftalens udløb med det formål at holde formidleren ude, og anbringendet frafaldtes i forbindelse med landsrettens behandling af sagen.

I Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 13/2 1997 (sag nr. 195001234) havde den senere køber fået udleveret salgsopstilling af formidleren i begyndelsen af januar måned. Imidlertid ville den pågældende gerne sælge sin egen ejendom først, hvorfor hun ved senere henvendelser fra formidlerens side svarede, at hun ikke ønskede at købe. Formidlingsaftalen udløb primo juni, og ejendommen blev solgt ved købsaftale af 11/8. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at formidleren havde krav på honorar. Samme resultat nåede nævnet til i kendelse af 17/2 1997 i sag nr. 19500180, hvor købsaftale blev indgået i begyndelsen af april, efter at en forlænget formidlingsaftale med sikkerhed var udløbet. Endvidere havde formidleren ikke anvist den pågældende køber, der var en tidligere studiekammerat til sælger. I sag nr. 19500202 fandt nævnet i afgørelse af 2/4 1997 det derimod godtgjort, at formidleren var blevet holdt ude, hvorfor hun var berettiget til at opkræve vederlag. Det fremgår af kendelsen, at kontakten mellem sælger og køber var etableret allerede i slutningen af marts, men købsaftale blev først indgået 10/5, hvilket var 10 dage efter formidlingsaftalens udløb.

11.4 Bortfald af krav på vederlag p.g.a. aftalemodpartens forhold (stk. 2)

»En handel, der skal kunne udløse salærkrav, skal være gyldig og uden forbehold og betingelser.... Foreligger der forbehold eller betingelser, skal disse være fjernet, før et salærkrav kan udløses.... En handel er i almindelighed gennemført, når der er tinglyst endeligt anmærkningsfrit skøde, og betalingerne i forbindelse med handlens indgåelse er klaret foruden den aftalte låneovertagelse, aflysning af lån o.s.v. Det forhold, at der er solgt på et betinget skøde, og at

betingelsen er, at køber betaler et beløb om f.eks. et år, fratager imidlertid ikke formidleren kravet på vederlag.«

Citaterne stammer fra FT 1992-93, tillæg A, sp.7744 og 7745, og til dels fra *Betænkning 1241*, 1992, s. 59, og udtrykker, hvad der også var gældende ret før ejendomsomsætningslovens ikrafttræden, jf. herved *J.L. Frost* (1964), s. 94 ff., nemlig at formidleren først har optjent sit (resultatafhængige) salær, når det ligger fast, at handlen bliver til noget.

Efter §11, stk. 2, kan en formidler ikke gøre krav på vederlag gældende, såfremt handlen ikke »gennemføres« p.g.a. den anviste købers eller sælgers forhold. Årsagerne til, at en handel ikke gennemføres, kan være mange. De vigtigste er ophævelse, annulation, ugyldighed, fortrydelse, eller at det viser sig, at betingelser indeholdt i købsaftalen ikke kan opfyldes. Endvidere kan der være tale om, at parterne efterfølgende indgår aftale om at lade handlen gå tilbage. Bestemmelsen i §11, stk. 2, omfatter efter sin ordlyd ikke alle disse tilfælde, men kun situationer, hvor handlens manglende gennemførelse skyldes forhold hos den køber eller sælger, som formidleren har anvist sin opdragsgiver (i det følgende blot kaldet aftalemodparten). Heraf kan vedrørende øvrige tilfælde, men ikke generelt modsætningsvis sluttes, at formidleren så kan kræve sit honorar, også selv om handlen ikke gennemføres. Dette er i hvert fald tilfældet f.eks., hvor det er en sælgende opdragsgiver, der væsentligt misligholder aftalen med den køber, som formidleren har etableret kontakten med, eller hvor en købende opdragsgiver efter aftalens indgåelse udnytter sin fortrydelsesret efter ejendoms købsloven, jf. herom nærmere nedenfor i det følgende afsnit.

Det, der skal analyseres i det følgende, er, om bestemmelsen i §11, stk. 2, gælder i *alle* tilfælde, hvor en handel ikke gennemføres p.g.a. forhold hos aftalemodparten, altså f.eks. ved hæveberettigende misligholdelse fra modpartens side, eller om bestemmelsen må fortolkes mere snævert, således at den kun gælder i tilfælde, hvor aftalte *betingelser eller forbehold* vedrørende modpartens forhold ikke opfyldes, f.eks. hvor en køber ikke kan godkendes som debitor af en kreditforening. I motiverne til bestemmelsen er forholdet ikke uddybet. Her er blot givet de eksempler, at handlen ikke kan gennemføres p.g.a. modpartens økonomiske forhold, altså ved sælgerformidling købers manglende mulighed for finansiering af købesummen, og ved køberformidling sælgers manglende mulighed for at indfri pantegæld, der påhviler ejendommen, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 59, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7745.

Spørgsmålet har været berørt i FED 1997.976 ØLD, men alene i byrettens dom, hvor det statueredes, at ejendomsomsætningslovens § 11, stk. 2, også gjaldt i en situation, hvor køber efter indgåelse af en bindende købsaftale misligholdt sine økonomiske forpligtelser, således at sælger var berettiget til at hæve. For landsretten var det ikke nødvendigt at tage stilling, idet sagen – ligesom UfR 1995.691 VLD omtalt i forbindelse med § 8, stk. 3 – drejede sig om formidlerens pligt til at tilbagebetale den kontante del af købesummen til køber, og det udtaltes blot, at formidlerens »eventuelle salærkrav ... som udgangspunkt« måtte rettes mod sælger.

Da hverken forarbejder eller praksis på området indeholder særlig vejledning, forekommer det rigtigst at fortolke bestemmelsen efter sin ordlyd, således at den gælder i *alle* tilfælde, hvor det med årsag i forhold hos aftalemodparten viser sig umuligt at gennemføre handlen. Reglen indebærer med andre ord, at formidleren bærer risikoen for at have fundet en køber, der kan opfylde handlen. § 11, stk. 2, kan herefter anvendes direkte i alle tilfælde af hævebegrundende misligholdelse fra aftalemodpartens side, ved ugyldighed, hvor årsagen til ugyldigheden kan henføres til aftalemodparten, ved betingelser, der ikke opfyldes grundet aftalemodpartens forhold, og hvor aftalemodparten (kun købere) fortryder, den indgåede handel.

Fra praksis kan endvidere nævnes et tilfælde, hvor en køber af en andelsbolig ikke kunne godkendes som foreskrevet i andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2. Ejendomsmæglernævnet gav i kendelse af 2/4 1997 (sag nr. 19600145) ikke formidleren medhold i det rejste krav om honorar.

Hvor parterne efterfølgende indgår en aftale, om at handlen skal gå tilbage, vil dette ofte være begrundet i væsentlig misligholdelse fra en eller begge parter side. Indgåelse af en aftale, således at handlen ikke gennemføres, kan betyde bortfald af formidlerens ret til salær, hvorfor det må analyseres, om det er opdragsgiveren eller aftalemodparten, som må tilskrives den overvejende del af skylden for handlens manglende gennemførelse. Hvis det er sidstnævnte, bortfalder salærkravet under alle omstændigheder.

Bliver parterne enige om, at handlen skal gå tilbage, uden at der foreligger nogen ophævelsesgrund, må formidleren derimod have krav på honorar, jf. herved *J.L. Frost* (1964), s. 151.

Uden for ejendomsomsætningslovens område kan henvises til UfR 198063 HD om salg af en kro. En formidler, der ikke havde en eneformidlingsaftale, kunne ikke kræve salær ved kroens salg til en køber, hvortil kontakt var etableret ved en anden formidlers mellemkomst. Begrundelsen var, at der på et skødemøde efter indgåelse af en bindende handel var opnået enighed om handlens tilbagegang, fordi køber efter alt dømme ikke magtede at drive kroen. Idet formidleren var til stede ved dette møde og ikke tog forbehold om sit salær, fandt Højesteret, at formidleren ikke kunne få medhold. Han blev dog tilkendt et arbejdsvederlag. Højesterets dom må formentlig læses således, at havde der været taget fornødent forbehold, ville salærkravet være blevet anerkendt.

Vælger parterne at aftale, at handlen skal opfyldes omend på ændrede vilkår, berører det naturligvis ikke formidlerens krav på honorar.

I alle tilfælde, hvor reglen i § 11, stk. 2, fører til, at formidleren ikke er berettiget til honorar, gælder, at formidleren må tilbagebetale et allerede modtaget honorar, også selv om der er gået lang tid fra betalingstidspunktet, indtil det viser sig, at handlen ikke kan gennemføres.

Tilfælde, hvor en køber udnytter *fortrydelsesretten* efter ejendomskøbsloven, er ikke reguleret direkte af ejendomsomsætningslovens § 11, stk. 2. Imidlertid har sælger efter ejendomskøbslovens § 20 krav på i forhold til en formidler at blive stillet som om, ejendommen ikke er solgt, d.v.s. formidleren har heller ikke i denne situation krav på vederlag. Dette gælder dog ikke, hvor formidlerens opdragsgiver er en køber, der anvender fortrydelsesretten, idet bestemmelsen i ejendomskøbslovens § 20 alene regulerer sælgers forhold. At handlen ikke gennemføres, skyldes endvidere ikke forhold hos aftalemodparten, hvorfor bestemmelsen i § 11, stk. 2, ej heller kan påberåbes til støtte for en påstand om, at formidleren ikke skulle være berettiget til sit salær. Køberformidleren, der er berettiget til resultatafhængigt vederlag, har udført sin opgave og er dermed blevet berettiget til honorar for sin anvisning, også selv om køberopdragsgiveren senere fortryder.

11.5 Købsaftalens bortfald p.g.a. andet end aftalemodpartens forhold

I en række tilfælde vil manglende gennemførelse af handlen skyldes andet end forhold hos aftalemodparten, f.eks. forhold hos opdragsgiveren, forhold vedrørende ejendommen, eller ugyldighed, hvor årsagen til, at aftalen er behæftet med en ugyldighedsgrund, må tilskrives en tredje-
mand.

Er den indgåede købsaftale *behæftet med en ugyldighedsgrund*, der ikke kan henføres til aftalemodpartens forhold, vil opdragsgiveren ikke kunne henvise til § 11, stk. 2, til støtte for en påstand om, at formidleren ikke har optjent sit honorar. Dette er selvfølgelig især klart, hvor det er opdragsgiveren selv, der har handlet på en sådan måde, at købsaftalen er ugyldig. Her følger pligten til at vederlægge formidleren direkte af formidlingsaftalen, og gjorde den ikke det, ville resultatet kunne udledes af almindelige regler om erstatning i kontraktsforhold.

Skyldes ugyldigheden derimod omstændigheder, som hverken opdragsgiveren eller aftalemodparten har været herr over, er situationen en anden. *J.L. Frost* (1964), s. 99, antager, at formidlerens krav på honorar bortfalder i *alle* tilfælde, uanset om ugyldigheden skyldes umyndighed eller lignende hos hvervgiveren, at der er udøvet tvang, svig eller lignende over for ham, eller fordi aftalen strider mod lov og ærbarhed. Af motiverne til ejendomsomsætningslovens § 11 citeret i forrige afsnit fremgår blot, at formidleren kun er berettiget til honorar på baggrund af en gyldig handel uden forbehold og betingelser. Med henvisning til den ordknappe formulering i motiverne fører det formentlig for vidt at slutte modsætningsvist herfra, således at princippet skulle være gældende i alle tilfælde af ugyldighed. Efter ejendomsomsætningslovens ikrafttræden forekommer det rigtigere at lade formidleren, der har aftalt resultatafhængigt vederlag, være berettiget til at kræve salær hos sin opdragsgiver i disse tilfælde og så lade det være op til opdragsgiveren at bære risikoen for at kunne opnå erstatning for sit tab hos den, der er årsag til at aftalen er ugyldig.

Ved *misligholdelse*, herunder ved annulatio af en indgået aftale, er der indgået en endelig bindende aftale. Kun, hvor misligholdelsen er så væsentlig, at aftalen berettiget kan hæves, kan der blive tale om, at formidleren fortaber sit krav på salær.

I tilfælde af væsentlig misligholdelse forekommer det udelukkende rimeligt at lade formidleren bære risikoen for misligholdelsen for så vidt

angår den aftalemodpart, som formidleren har ført sammen med sin opdragsgiver. Misligholdelse udøvet af opdragsgiveren selv kan ikke fragte formidleren sit krav på salær. Også her må honorarkravet følge af den indgåede kontrakt mellem formidler og opdragsgiver. Havde dette ikke været tilfældet, ville formidleren i stedet kunne støtte sit krav på reglerne om erstatning i kontraktsforhold.

Forbehold indsat i aftalen eller fremsat i forbindelse med en rådgivers godkendelse af handlen må under alle omstændigheder skulle afklares, inden formidleren kan have krav på honorar. Viser det sig, at et forbehold ikke kan opfyldes, f.eks. at en advokat ikke kan godkende handlen, eller at køber ikke kan få solgt sin hidtidige bolig, er parterne ikke bundet af aftalen og kan – uden at blive mødt med misligholdelsesbeføjelser – undlade at opfylde, jf. herved *Edlund* (1998), s. 30 ff., og *Träff* (2000), s. 150 f. Betingelser, der svigter, er en del af den indgåede aftale, der således som udgangspunkt er bindende, såfremt betingelserne kan opfyldes. Kan de ikke det, er der slet ingen aftale, hvorfor formidleren ikke kan siges at have levet op til sin forpligtelse. Han ville jo kun have skaffet en køber eller sælger, såfremt betingelsen var blevet opfyldt. Derfor har formidleren ikke i disse situationer gjort sig fortjent til sit vederlag, og dette gælder, uanset om den manglende opfyldelse af betingelsen skyldes forhold på opdragsgiverens eller aftalemodpartens side. Kun i sidstnævnte tilfælde kan der henvises til § 11, stk. 2, som formel hjemmel for resultatet. Hvor den manglende opfyldelse skyldes andet end aftalemodpartens forhold, må hjemlen søges i en kombination af almindelige aftaleretlige principper og karakteren af formidlerens hverv.

Der må dog antages at gælde en vis tidsmæssig grænse m.h.t. betingelsernes opfyldelse. Som det fremgår af motiverne (FT 1992-93, tillæg A, sp. 7745) har formidleren f.eks. krav på sit honorar i den situation, hvor ejendommen sælges betinget af, at en del af købesummen først betales langt ude i fremtiden. Se tilsvarende *J.L. Frost* (1964), s. 102 ff. Her vil sælger-opdragsgiveren som et led i købsaftalen have påtaget sig en risiko ud over det sædvanlige, hvorfor det forekommer velbegrundet, at formidleren ikke længere skal tåle at afvente betingelsens opfyldelse. Præcis, hvor grænserne skal trækkes i disse situationer, må afhænge af de konkrete forhold i de enkelte købsaftaler, men der må overordnet set skulle være tale om, at opdragsgiveren bevidst har accepteret en usikkerhed inden for en tidshorisont, der ikke er normal i forbindelse med ejendomshandler.

Ved en købers udnyttelse af *fortrydelsesretten* har sælgerformidleren

som omtalt i forrige afsnit ikke krav på vederlag p.g.a. reglen i ejendoms-købslovens § 20. Er det derimod en køberopdragsgiver, der selv efterfølgende fortryder, må den formidler, der har aftalt resultatafhængigt vederlag, have krav herpå.

11.6 Krav på dækning af udgifter ud over vederlaget (stk. 3 og 4)

Ud over det aftalte resultatafhængige vederlag kan en formidler i medfør af reglerne i § 11, stk. 3 og 4, kun i begrænset omfang kræve dækning af udgifter medgået til indhentelse af erklæringer m.v. fra tredjemand, annoncering og lignende. Udgangspunktet er, da der ikke er oplyst delpriser for hver enkelt af de opgaver, der skal udføres af formidleren, således som det er tilfældet ved vederlag efter regning, jf. § 10, at det for forbrugeren skal fremstå så klart som muligt, hvad der skal betales i tilfælde af salg. Der er dog ikke noget til hinder for, at vederlaget sammensættes af flere forskellige beløb, såvel faste som variable.

F.eks. aftales ofte, at vederlaget beregnes som et fast grundgebyr med tillæg af en bestemt procentsats af den kontante købesum.

Af ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 7, stk. 1, fremgår, at det også ved resultatafhængig honorering kan aftales, at

»der skal ske betaling efter regning af formidlerens nettoudgifter ved nærmere angivne foranstaltninger, der udføres som en del af formidlingsopdraget. Hver enkelt foranstaltnings omfang, principperne for udgiftens beregning og den hertil knyttede maksimale udgift for forbrugeren skal være angivet.«

I stk. 2 i samme bestemmelse er foreskrevet, at der ved udnyttelse af den mulighed, der hjemles i stk. 1, skal være en angivelse af det *samlede* maksimale vederlag, og stk. 3 indeholder en regel om, at det i tilfælde af, at der ikke er indgået en udtrykkelig aftale herom, forudsættes, at indsatsen fordeles jævnt over den aftalte opdragsperiode.

I UfR 1998.1461 ØLD fik formidleren ikke medhold i, at han var berettiget til bl.a. at kræve vederlag udover et grundsalær. Årsagen hertil var, at der ikke i formidlingsaftalen fandtes en angivelse af, hvad det samlede vederlag ville beløbe sig til ved salg på de udbudte vilkår.

Hyppigt ser man, at sælgeropdragsgivere ud over selve formidlingsvederlaget, skal betale et samlet beløb, der betegnes som »markedsføringsbidrag« eller »markedsføringsudgifter«. Umiddelbart bedømt synes der her at være tale om, at formidleren ønsker dækning for sine udgifter til forskellige markedsføringsforanstaltninger i form af skilte, fotografier, plantegninger, annonceudgifter m.v. Imidlertid opkræves beløbet fuldt ud, uanset hvor omfattende markedsføringsindsatsen rent faktisk har været, jf. nærmere *Ole Just* i Tænk, 1999, nr. 2, s. 20 f. En sådan adfærd fra formidlerens side synes at være i strid med bekendtgørelsens forskrifter, så længe forbrugeren ikke tydeligt oplyses om, at det fulde beløb skal betales under alle omstændigheder og derfor ret beset er en del af formidlingshonoraret. I disse tilfælde forekommer det at være en nærliggende løsning at foretage en forholdsmæssig fordeling af markedsføringsbidraget ud over den aftalte opdragsperiode som foreskrevet i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 7, stk. 3. I visse formidlingsaftaler er dog aftalt en nærmere angivet reduktion af markedsføringsbidraget, såfremt ejendommen sælges tidligt i formidlingsperioden. I disse tilfælde, og hvor forbrugeren på anden vis modtager fornøden orientering, er opkrævning af markedsføringsbidraget formentlig i orden.

Ejendomsformidlingsnævnet har i kendelser af 3/11 1997 (sag nr. 19600142), 23/1 1998 (sag nr. 19600200) og 26/2 1998 (sag nr. 19600235) anerkendt opkrævning af beløbet uden hensyntagen til omfanget af den faktiske markedsføringsindsats og uden dokumentation for faktisk afholdte udgifter. Har formidleren i stedet for »markedsføringsbidrag« eller tilsvarende termer brugt udtryk som annonceomkostninger eller lignende vil resultatet dog blive det modsatte, jf. nævnskendelse af 13/5 1998 i sag nr. 19600244. Dette gælder også, hvor markedsføringsbidraget ikke er aftalt som værende en del af honoraret, jf. kendelse af 13/5 1998 i sag nr. 19700026.

Udgifter til annoncering og lignende, som omfattes af bekendtgørelsens § 7, kan ligesom selve det resultatafhængige formidlingshonorar alene opkræves, *såfremt ejendommen sælges*, jf. § 11, stk. 3, sammenholdt med stk. 1.

Kun »nærmere angivne nettoudgifter, som formidleren afholder til betaling for opgaver, der efter aftalen skal udføres af tredjemand« kan, jf. § 11, stk. 4, afkræves opdragsgiveren, *uanset om en købsaftale kommer i*

stand eller ej. I ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 8 er de udgifter, der kan kræves dækket, under alle omstændigheder formuleret som, »hvad formidleren har måttet betale til tredjemand for dennes afgivelse af nødvendigt dokumentationsmateriale, som sælger ikke er i besiddelse af.« Det kan ikke antages, at der – trods forskellig sprogbrug – er nogen realitetsforskel mellem lovens og bekendtgørelsens ord.

Hvilke typer opgaver/dokumentationsmateriale, der er tænkt på, er eksemplificeret i bekendtgørelsens § 8, stk. 2, der udtrykkeligt nævner

»tingbogsattest, kommunalt oplysningsskema, BBR-ejermeddelelse, skatte- og vurderingsattest, ejerlejlighedskort, og -skema, matrikelkort, bygningstegninger, oplysninger om ejer- og grundejerforening, pantebrevskopi, restgældsopgørelse, energimærkning, byggeteknisk gennemgang og tilstandsrapport, men ikke tilbud om lån og forsikring bortset fra ejerskifteforsikring.«

Bestemmelsen indeholder ikke en udtømmende opremsning og må – som nævnt i kommentaren til § 10 – i hvert fald suppleres med udgifter til indhentning af servitutudskrifter fra tinglysningskontoret.

En betingelse for, at der kan kræves dækning af disse nettoudgifter omfattet af § 11, stk. 4, og bekendtgørelsens § 8, stk. 2, er, at *det er aftalt*. Findes der ingen angivelse i formidlingsaftalen af, at der skal indhentes og betales for erklæringer m.v. fra tredjemand, er formidleren *ikke* berettiget til at kræve sine udgifter hertil refunderet. I stedet betragtes de som indeholdt i det samlede resultatafhængige vederlag.

En aftale under overskriften »solgt eller gratis« kan efter omstændighederne opfattes som et løfte fra formidleren om, at forbrugeren i tilfælde, hvor ejendommen ikke sælges, slipper helt gratis og således heller ikke skal refundere formidleren dennes udgifter til nødvendigt dokumentationsmateriale. En sådan meget forbrugervenlig holdning er tidligere kommet til udtryk i fast praksis i Ejendomsformidlingsnævnet og er endvidere fulgt op i en byretsdom fra Århus af 6/11 2001 (BS 13-6093/1999) omtalt af *Jens Erik Nielsen* i *Ejendomsmægleren* 2001, nr. 2, s. 5. I den konkrete sag blev formidlingsaftalen opsagt af sælger før tiden, og der tilkendtes hverken formidleren arbejdsvederlag efter reglen i ejendomsomsætningslovens § 12, stk. 3, eller dækning af afholdte dokumentationsudgifter. Dette endda til trods for, at det *udtrykkeligt* fremgik af formidlingsaftalen, at formidleren i denne situation havde krav på begge dele.

Dommen og nævnspraksis forekommer at være for vidtgående, hvilket også bekræftes af præmisserne i dommen UfR 2001.246 ØLD, hvor der lægges vægt på den klare og utvetydige formulering i formidlingsaftalen. Ejendomsformidlingsnævnet har således også med kendelse af 5/8 1999 i sag nr. 19800249 ændret praksis.

Som påpeget af *Jens Erik Nielsen* a.st. skal markedsføringsloganet »solgt eller gratis« nok fortolkes forskelligt, afhængigt af, om formidlingsaftalen er indgået før eller ophævelsen af det lovbestemte princip om resultatafhængigt vederlag pr. 1/7 2000. Før var »solgt eller gratis« lovens princip, hvorfor en markedsføring under sloganet kunne fortolkes som om, at forbrugeren stilledes bedre end efter loven. Efter lovændringernes ikrafttrædelse kan en forbruger – i hvert fald teoretisk – ikke have de samme forventninger til en aftale med det pågældende indhold.

Opgørelse af endeligt vederlag

§ 11a *I opgørelsen af det endelige vederlag skal det tydeligt fremgå, hvilke ydelser forbrugeren har modtaget, samt vederlaget for den enkelte ydelse. Specifikation er dog ikke påkrævet, hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, et fast beløb eller en fast procent-sats for udførelsen af hele formidlingsopdraget.*

Stk. 2. *Ejendomsformidleren kan ikke hos køber kræve vederlag for fremvisning af ejendommen i forbindelse med ændring af en indgået finansieringsaftale, jf. § 18, stk. 2.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Boligrapporten 1997, s. 56-57

FT 1998-1999, tillæg A, s. 1425

Indhold:

- 11a.1 Krav til formidlerens faktura (stk. 1)
- 11a.2 Vederlag for fremvisning i tilknytning til ændring af finansieringsaftale (stk. 2)
- 11a.3 Sanktioner ved manglende iagttagelse af reglerne i § 11 a
- 11a.4 Klager over vederlagets størrelse
- 11a.5 Deponering af en del af købesummen hos formidleren
- 11a.6 Forfaldstid for og forrentning af formidlerens krav på vederlag
- 11a.7 Forældelse af formidlerens krav på vederlag

11a.1 Krav til formidlerens faktura (stk. 1)

§ 11 a er indsat i loven ved lov nr. 227 af 21/4 1999, og bestemmelsen er trådt i kraft med virkning fra 1/7 2000. Reglen er en naturlig opfølgning af de specifikationskrav, der i lovens § 10 stilles til formidlingsaftalen, såfremt der er indgået aftale om betaling af vederlag efter regning. Formålet er at sikre, at forbrugeren forholdsvis let skal kunne kontrollere formidlerens afregning.

I formidlerens faktura skal ved *aftaler om vederlag efter regning* være specificeret, hvilke arbejdsopgaver formidleren har præsteret i forbindelse med formidlingsopdraget, og der skal være angivet en pris for hver af disse ydelser. Disse angivelser skal i alt væsentligt svare til, hvad der er aftalt i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen. Er der ikke overensstemmelse, kan formidleren ikke berettiget kræve mere. Derimod kan der efter omstændighederne blive tale om, at forbrugeren skal betale mindre. De nærmere regler herom fremgår af lovens § 10, stk. 3, samt af ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 6, stk. 5, hvori slås fast, at forbrugeren ikke kan »pålægges at betale for ydelser, som ikke indgår i formidlingsopdraget, eller som formidleren faktisk ikke udfører.« Med andre ord; er en del af formidlerens ydelser ikke nævnt i formidlingsaftalen, kan der ikke opkræves honorar herfor, *selv om* opgaven er udført, og *selv om* den har været nødvendig for gennemførelse af det samlede formidlingsopdrag.

Den anden af bestemmelsens retsvirkninger er, at der ikke kan kræves vederlag for arbejdsopgaver, der reelt ikke udført, f.eks. fremvisninger eller udarbejdelse af købsaftale, *selv om* der er aftalt en pris herfor i formidlingsaftalen.

Vedrørende honorar for formidlerens bistand i forbindelse med omprioritering gælder det specielle, at det ofte er køberen, der betaler herfor, nemlig hvor køber vælger anden finansiering end angivet i købsaftalen. Her skal til sælger betales et bestemt nettobeløb angivet i købsaftalen, og heri vil typisk være fradraget en post betegnet som omkostninger til låneformidler. Har sælger *ikke* betalt en tilsvarende udgift til formidleren, skal køber derfor (over refusionsopgørelsen) kompensere sælger for det stipulerede beløb, således at sidstnævnte får fordelen af den sparede udgift og (via låneprovenuet og refusionstilsvaret) modtager et beløb, der kan dække den udgift, han ville have haft, såfremt han skulle hjemtage det aftalte ejerskiftelån. Har formidleren *uberettiget opkrævet beløbet hos sælgeren*, skal det returneres, men det er her ikke på forhånd klart, om formidleren skal pålægges at betale det tilbage til sælger eller til køber. Dette afhænger af, hvorledes der er forholdt med hensyn til beløbet over refusionsopgørelsen. I nævnskendelse af 8/4 1999 i sag nr. 19800098 fandtes det berettiget, at køber krævede beløbet fra en formidler, der ikke havde udført det pågældende arbejde, men som alligevel havde medtaget det i omregningen af ejerskiftelånet til et kontant beløb.

Ved aftaler om *resultatafhængigt vederlag* gælder reglen i bekendtgørelsens § 6, stk. 5, ikke, og det følger direkte af § 11 a, stk. 1, at specifikation ikke er påkrævet her. Det er tilstrækkeligt at angive det samlede honorar, eventuelt – men ikke nødvendigvis – opdelt i underbestanddele i form af grundhonorar og variable tillæg eller fradrag, såfremt formidleren foretrækker det sådan.

Der er tilsyneladende en uoverensstemmelse mellem ordlyden af § 10, stk. 1, og § 11, stk. 1, m.h.t. muligheden for at aftale vederlag efter regning som ét fast beløb eller som en fast procentdel af den samlede kontante købesum. I § 11, stk. 1, åbnes for muligheden af, at der kan være aftalt ét samlet honorar, selv om dette ikke er gjort resultatafhængigt, mens der i § 10 kræves specifikation af hver enkelt ydelse og vederlaget herfor. Uoverensstemmelsen er dog kun tilsyneladende, for som anført i kommentaren til § 10, er der intet til hinder for, at der f.eks. aftales en samlet maksimal betaling for de ydelser, formidleren præsterer, og som i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen skal være specificeret for hvert enkelt element i formidlingsopdraget. Er dette tilfældet, forekommer det overflødigt at skulle specificere alle delydelser og priserne herfor endnu en gang ved formidlerens afregning af sagen. Det vil oven i købet være misvisende, hvor summen af delbetalinger overstiger det fastsatte loft. Formidleren vil derimod have pligt til at foretage yderligere specificering, hvor summen af betalinger for delydelserne ikke overstiger den på forhånd aftalte højeste betaling.

Ordlyden af reglen i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 9, stk. 1, er på det netop omtalte punkt *ikke* i overensstemmelse med reglen i lovens § 11. I bekendtgørelsens § 9, stk. 1, gives kun mulighed for i den endelige opgørelse at kræve et fast beløb eller en bestemt procentdel af kontantprisen, såfremt der er aftalt resultatafhængigt vederlag. Bekendtgørelsen kan her ikke tages for pålydende, da den uhjemlet indsnævrer formidlernes ret efter loven.

Ud over kravene i ejendomsomsætningsloven skal formidlers fakturaer selvfølgelig også være i overensstemmelse med reglerne i prismærkningsloven (lbkg. nr. 209 af 28/3 2000) samt i kapitel 11 i moms bekendtgørelsen (bkg. nr. 192 af 20/3 2001).

11a.2 Vederlag for fremvisning i tilknytning til ændring af finansieringsaftale (stk. 2)

Med den ny § 11 a er også indsat en bestemmelse, der forbyder formidlerne at opkræve særskilt vederlag *hos køber* for fremvisning af en solgt ejendom til et realkreditinstitut i forbindelse med dettes besigtigelse af ejendommen med henblik på at afgive lånetilbud. § 11, stk. 2, er alene møntet på de tilfælde, hvor der i købsaftalen er aftalt en finansiering, som køber senere i medfør af reglen i lovens § 18, stk. 2, ønsker ændret.

Det var p.g.a. en klausul herom i Dansk Ejendomsmæglerforenings daværende standardkøbsaftale tidligere helt sædvanlig praksis, at formidlerne opkrævede et særligt honorar hos køber for eventuelle ydelser, herunder fremvisning til andet realkreditinstitut ved valg af anden finansiering, men denne praksis har man altså fra lovgivningsmagtens side valgt at skride ind over for, således at forbrugers ret til at anvende reglen om frit valg af finansiering i lovens § 18, stk. 2, ikke belægges med ekstra betaling til formidleren.

Som det fremgår af forarbejderne (FT 1998-99, tillæg A, s. 1425), skal reglen også gælde eventuelle fremvisninger *inden* købsaftalens indgåelse. Det betragtes som en del af salgsformidlingsopdraget at fremvise ejendomme til eventuelle købere såvel som til disses rådgivere.

Formidleren kan altså ikke længere afkræve honorar hos køberen, men det kan som en del af et vederlag efter regning være aftalt med *sælger*, at denne skal betale særskilt for sådanne fremvisninger, jf. herved også ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 9, stk. 2. Herved bliver der tale om, at sælger påføres et vist tab ved købers ret efter § 18, stk. 2, til frit at finansiere købet på anden vis end aftalt, men det anføres i motiverne, at sælger i disse tilfælde kan vælge selv at fremvise ejendommen og dermed spare udgiften. I de tilfælde, hvor sælger allerede er fraflyttet ejendommen og måske nu opholder sig langt derfra, forekommer denne mulighed alligevel at indebære ikke ubetydelig ulempe for sælger. Denne byrde må siges at ligge ud over, hvad sælger er forpligtet til at tåle efter § 18, stk. 2, der jo foreskriver, at sælger ikke må lide tab som følge af købers beslutning. Løsningen på denne regelkonflikt kunne meget vel tænkes at blive, at formidleren pålægges at gennemføre fremvisningen uden at kunne kræve vederlag herfor.

Er der derimod aftalt resultatafhængigt vederlag, kan der ikke afkræ-

ves sælger særskilt vederlag for fremvisninger til andre realkreditinstitutter før eller efter købsaftalens indgåelse, jf. herved Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 12/3 1998 i sagen 19600308, heller ikke selv om det er udtrykkeligt aftalt

11a.3 Sanktioner ved manglende iagttagelse af reglerne i § 11a

I ejendomsomsætningslovens § 32, stk. 1, er § 11 a også indsat som en af de bestemmelser, der kan medføre bødestraf, såfremt den ikke overholdes. Straf kan pålægges såvel ved overtrædelse af stk. 1, som af stk. 2. Bødestraf kan også pålægges i medfør af ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 29, og den pågældende risikerer tillige at blive slettet af ejendomsmæglerregisteret i medfør af bestemmelsen i lovens § 25, stk. 3, nr. 3.

Af civilretlige sanktioner kan man nok kun i meget graverende tilfælde forestille sig delvis reduktion af formidlerens honorarkrav alene p.g.a. manglende iagttagelse af specifikationskravet, udover dog naturligvis at formidleren skal fralægge sig honorar opkrævet hos køber i strid med § 11, stk. 2.

11a.4 Klager over vederlagets størrelse

Selv om det ikke har direkte tilknytning til lovens bestemmelser er i de følgende afsnit valgt ganske kort at beskrive de gældende regler vedrørende formidlernes opkrævning af honorar, herunder især salærklager, hvorledes der skal forholdes m.h.t. deponerede beløb, samt reglerne om forfaldstid, forrentning og forældelse af ejendomsformidlers fakturakrav.

Er en forbruger utilfreds med en ejendomsformidlers beregning af sit honorar, kan klage herom indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling også kaldet Ejendomsformidlingsnævnet eller Ejendomsæglernævnet. Nævnet har status som godkendt af Forbrugerrådet, hvorfor der ikke kan anlægges sag ved de almindelige domstole, så længe nævnet behandler en klage. Endvidere vil de almindelige domstole i medfør af reglen i retsplejeloven § 361 udsætte sager om ejendomsformidlers honoraropkrævning og sende den til nævnet til behandling i første instans, medmindre det forekommer oplagt, at forbrugeren ikke vil få medhold i sagen, eller hvor den skønnes at være uegnet til behandling i nævnsregi.

Indbringelse af tvister for Ejendomsformidlernævnet er pålagt et gebyr, der varierer fra 250 kr. til 700 kr. afhængigt af den beløbsmæssige størrelse af det omtvistede krav. De forholdsvis omstændelige gebyrregler findes i § 10 i nævnets vedtægter. Får klageren fuldt medhold, pålægges det indklagede at betale et beløb svarende til gebyrets størrelse til klageren. Får klager slet ikke medhold, tilbagebetales intet. I andre tilfælde tages der ved afgørelsen stilling til, om og i givet fald hvor stor en del af grundgebyret på 250 kr., som klageren skal have refunderet. Eventuel gebyrbetaling, der overstiger over 250 kr., skal i så fald under alle omstændigheder refunderes af indklagede. Dansk Ejendomsmæglerforening hæfter for tilbagebetaling af gebyret, såfremt den indklagede ejendomsformidler ikke inden to måneder efter kendelsens afsigelse har betalt det gebyr, som han er blevet pålagt at godtgøre klageren.

11a.5 Deponering af en del af købesummen hos formidleren

At den første del af købesummen i en ejendomshandel deponeres hos formidleren er ganske sædvanlig praksis, i hvert fald i handler omfattet af ejendomsomsætningsloven. Hos formidleren må i henhold til bkg. nr. 617 af 19/8 1998, § 10, under normale omstændigheder maksimalt deponeres 7% af købesummen, dog altid mindst 35.000 kr. og højst 200.000 kr. Der gælder efter samme bestemmelse en pligt for formidleren til at indsætte det deponerede beløb på en særlig konto i forbrugers navn.

Manglende iagttagelse af bestemmelsen om maksimum for depotets størrelse er af Ejendomsformidlingsnævnet fundet yderst kritisabelt i kendelse af 19/2 1997 i sag nr. 19500276, hvor formidleren havde modtaget mere end 7% af købesummen.

Reglerne i bekendtgørelsen savner dog formel hjemmel. I bekendtgørelsen er henvist til § 8, stk. 3, i ejendomsomsætningsloven, der alene bemyndiger Erhvervs- og Selskabsstyrelsen til at udstede regler om at afkræve formidlerne en sikkerhedsstillelse, og det er der jo langt fra tale om her.

Deponerede beløb bliver efter fast praksis først og fremmest anvendt til at dække formidlerens samlede krav på vederlag og refusion af udgifter afholdt til at fremskaffe nødvendigt dokumentationsmateriale fra tredjemand.

Ved afregning til sælger af et deponeret beløb kan formidleren efter sædvanlige principper herom foretage modregning i sit krav på vederlag m.v. mod sælger. Formidlerens krav vil normalt også være sikret mod sælgers retsforfølgende kreditorer, der jo som udgangspunkt ikke får bedre ret end sælger i medfør af princippet i gældsbrevslovens § 27.

Jf. således utrykt kendelse fra Østre Landsret af 10/1 1997 (12. afd. kære B-3463-96) refereret som nr. 80 i Juridisk Ugebrev, 1997, nr. 3. Foretagelse af arrest i et beløb deponeret hos formidleren til fordel for sælger blev ikke tilladt, idet formidleren havde et krav mod sælger, der var større end det deponerede beløb. Landsretten bemærkede, at selv om modregning endnu ikke var erklæret, så havde formidleren tilbageholdsret i beløbet.

Er handlen afsluttet og deponerede beløb klar til frigivelse, er der ingen forbehold forbundet med udbetalingen. Er handlen på tidspunktet for formidlerens modregning imidlertid ikke endeligt afsluttet, vil modregningen altid være sket med implicit eller eksplicit forbehold for, at ejendomshandlen gennemføres. Ved manglende gennemførelse forholder det sig jo således, at formidleren i mange tilfælde alligevel ikke har krav på vederlag, jf. nærmere ovenfor kommentaren til § 11, stk. 2. I så fald skal han selvfølgelig fralægge sig sit honorarkrav. I andre tilfælde vil han bevare sit salærkrav mod sælger, men i så fald vil det deponerede beløb skulle tilbagebetales til *køber*, der jo har deponeret det pågældende beløb med en betinget ret til at kræve tilbagebetaling i tilfælde af, at handlen handlen ikke gennemføres, jf. herved *Lego Andersen* i UfR 1982B.22 f., *Theilgaard* i UfR 1991B.392 f., *Edlund*: Handel med fast ejendom (1998), s. 109, og *Träff*: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 263 og 265.

I den forbindelse kan henvises til UfR 1986761 HD, hvor en køber overfor sælgers konkursbo fandtes at have separatistret i et beløb deponeret som led i en ejendomshandel.

Formidleren kan ikke modregne sit eventuelle krav mod sælger i forbindelse med tilbagebetaling af depotet til køber, da der ikke i disse tilfælde foreligger den gensidighed, der er en betingelse for modregningen.

Se hertil FED 1997.976 ØLD, hvori formidleren blev dømt til at tilbagebetale det beløb, som køber havde deponeret, uanset om han måtte have et salærkrav mod sælger eller ej. Samme resultat nåedes i sagen FED 1996.506 VLD, hvor formidleren heller ikke kunne gives medhold i, at sælgers advokat hæftede for tilbagebetalingen, fordi beløbet var udbetalt til ham.

Har køber derimod uberettiget hævet handlen, eller har han på anden måde misligholdt købsaftalen, har han ikke uden videre krav på tilbagebetaling af et deponeret beløb. Formidleren har krav på honorar fra sælger, fordi en bindende aftale er kommet i stand. Dette honorarkrav er en udgift, som sælger kan kræve erstattet af køber, hvorfor i hvert fald denne del af depotet kan afregnes med sælger, og i den forbindelse kan formidleren i henhold til kutyme modregne sit tilgodehavende, jf. herved f.eks. Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalgs udtalelser af 17/1 og 26/6 1997 i sagen 29600012. Om sælger eller køber har krav på udbetaling af et eventuelt overskydende beløb er ikke uden videre klart, hvorfor denne del af depotet ikke bør udbetales til nogle af parterne, før det står klart, om sælger har yderligere erstatningskrav mod køber. Beløbet kan eventuelt deponeres efter deponeringslovens regler.

Har den medvirkende formidler frigivet et deponeret beløb til sælger, før betingelserne for frigivelse er opfyldte, kan formidleren blive forpligtet til at erstatte køber, det tab, der lides derved, uanset om handlen hæves eller gennemføres.

Herom kan henvises til FED 1996.1071 ØLD, hvor formidleren ikke blot skulle betale køber ca. 77.000 kr., som hidrørte fra et reguleringskrav i anledning af en kursudvikling, som sælger bar risikoen for, men tillige for de sagsomkostninger, som køber havde måttet afholde for at gennemtvinge berigtigelsen af handlen. Se også FED 1999.2484 ØLD, hvor der var tvivl om, hvem der havde været formidler i handlen. Sagsøgte, der fejlagtigt havde frigjort beløbet til sælger, kunne efter bevisførelsen alene betragtes som medhjælper i en ejendomsformidlingsvirksomhed, hvorfor vedkommende ikke selv hæftede for tilbagebetalingen af depotet til køber.

11a.6 Forfaldstid for og forrentning af formidlerens krav på vederlag

Udgangspunktet for fastsættelse af forfaldstiden for en formidlers honorarkrav mod sin opdragsgiver er naturligvis formidlingsaftalen, hvori der i medfør af reglen i lovens § 10, stk. 1, på forhånd skal være oplyst, hvornår vederlaget skal erlægges. Dette kan ske i form af angivelse af bestemte datoer, f.eks. afregning hver den første i en måned af ydelser præsteret i den foregående måned, eller, hvad der er mere almindeligt, ved at knytte betalingen til en bestemt begivenheds indtræden, f.eks. til indgåelse af en købsaftale. Begge måder at angive, hvornår vederlaget skal betales, kan anvendes for såvel delbetalinger, hvor der er aftalt vederlag efter regning, som for resultatafhængige vederlag. Respekteres bestemmelsen i § 10, stk. 1, 1. pkt., er det naturligvis det aftalte tidspunkt, der er afgørende for, hvornår forfaldstiden indtræder, da forfaldstiden jo normalt defineres som det tidligste tidspunkt, hvor fordringshaveren kan kræve ydelsen erlagt, jf. herved *Ussing: Obligationsretten*, alm. del, 4. udg. (1967), s. 44 f., *Gomard: Obligationsret* 1. del, 3. udg. (1998), s. 85 f. samt *Bryde Andersen og Lookofsky: Lærebog i obligationsret I* (2000), s. 116 f.

Forfaldstiden er ikke nødvendigvis sammenfaldende med sidste rettidige betalingstidspunkt. Dette er især klart, hvor forfaldstiden ikke er aftalt til at være en bestemt dato, men tidspunktet for en bestemt begivenheds indtræden. Her må kræves, at formidleren – når den pågældende begivenhed har fundet sted – fremsætter påkrav om betaling og i den forbindelse giver opdragsgiveren en vis frist (handlingstid) til at betale, hvis ikke formidlerens krav modregnes i et eventuelt deponeret beløb indbetalt af køber. Modregning kan uden problemer i så henseende gennemføres, når modkravet (formidlingshonoraret) er forfaldent.

Hvis formidleren bliver fyldestgjort fuldt ud ved modregning, får han ikke et rentekrav mod sin opdragsgiver. (Denne såvel som den deponerende modpart kan i parentes bemærket som udgangspunkt ikke rette et krav om rente af deponerede beløb mod formidleren, da bkg. nr. 617 af 19/8 1998 om sikkerhedsstillelse og behandling af betroede midler ikke indeholder regler herom. Imidlertid findes der i Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale pkt. 15 en bestemmelse, der giver sælger krav på en rente svarende til diskontoen af deponerede beløb, der udbetales til ham, i det omfang deponeringen overstiger 10000 kr.)

I tilfælde, hvor formidleren har et nettotilgodehavende mod sin opdrags-

giver, kan dette kræves forrentet efter rentelovens regler, medmindre der på forhånd er indgået en forrentningsaftale, der ikke er i strid med de ufravigelige regler i renteloven, jf. herved denne lovs § 7. For at tilgodehavendet kan kræves forrentet, skal forfaldsdagen som anført i rentelovens § 3, stk. 1, være fastsat i forvejen. Dette er tilfældet, hvis der er aftalt en bestemt dato, f.eks. den første i hver måned, men ikke hvis forfaldstiden er aftalt til at være sammenfaldende med tidspunktet for en bestemt begivenheds indtræden, jf. herved forarbejderne til rentelovens bestemmelser i FT 1977-78, tillæg A, sp. 798. Heraf fremgår, at forfaldsdagen kun er fastsat i forvejen i rentelovens forstand, såfremt den er angivet som et vist tidsrum *efter* en bestemt begivenheds indtræden, f.eks. 10 dage efter indgåelse af købsaftale.

Er forfaldsdagen aftalt til at være sammenfaldende med tidspunktet for en bestemt begivenheds indtræden, eller er der slet ikke nogen aftale herom, kan rente alene kræves i overensstemmelse med rentelovens § 3, stk. 2. Formidleren har herefter tidligst krav på rente en måned efter den dag, hvor der er afsendt behørigt rentepåkrav, hvilket kan ske i den første faktura, som sendes til opdragsgiveren.

11a.7 Forældelse af formidlerens krav på vederlag

En formidlers krav på vederlag m.v. forældes efter 1908-forældelseslovens § 1, stk. 1, nr. 1, litra e, på 5 år. Forældelsesfristen regnes fra det tidspunkt, hvor fordringen af fordringshaveren kan kræves betalt, jf. forældelseslovens § 2. Forældelsesfristen begynder derfor typisk at løbe på det aftalte forfaldstidspunkt, jf. herom nærmere i det forrige afsnit.

Er der *ikke på forhånd aftalt et tidspunkt*, hvorpå vederlaget skal erlægges, kan dette efter omstændighederne måske have som konsekvens, at der slet ikke kan opkræves vederlag, jf. herved § 10, stk. 3. I andre tilfælde, forekommer det mest rigtigt alligevel helt eller delvist at lade formidleren bevare sit krav på vederlag, jf. herved kommentaren til § 10 (afsnit 10.5). Drejer det sig om resultatafhængigt vederlag kan der i så fald ikke herske megen tvivl om, at begyndelsestidspunktet for forældelsesfristen er tidspunktet for indgåelse af købsaftale.

Se hertil UfR 1998.1023 ØLD, hvor den formidlede købsaftale var indgået den 26/10 1990. Køberen anlagde efterfølgende retssag med påstand om, at købsaftalen ikke var bindende, men fik ikke medhold heri. Formidleren fremsendte derefter den 23/10 1995 sin slutafreg-

ning til sælger og forfulgte kravet ved anlæggelse af retssag i juli 1996. Det antoges af såvel landsret som byret, at den udfyldende regel er, at formidlerens honorar kan kræves betalt på tidspunktet for indgåelse af bindende aftale om overdragelse af ejendommen. Formidlerens krav på vederlag var derfor forældet ved sagsanlæg mere end 5 år efter den 26/10 1990. Endvidere udtaltes, at kravets forældstid og forholdet, om der er afgivet påkrav eller ej, er uden betydning i relation til forældelsesfristens begyndelsestidspunkt. Dommen er omtalt af *Eivind Einersen: Forældelsesloven af 1908 med kommentarer* (1999), s. 45, 109 og 123.

Går honoraraftalen ud på vederlag efter regning, og drejer det sig om ydelser, der ikke er direkte knyttet til indgåelse af købsaftalen, er det vanskeligere at fastlægge en regel til udfyldning af aftaler, der ikke indeholder et på forhånd aftalt betalingstidspunkt. Afgørende må også her være, hvornår ydelsen er præsteret. Først derefter kan formidleren jo gøre sit krav på vederlag gældende over for sin opdragsgiver.

Opdragets varighed

§ 12 *Opdragstiden må ikke være længere end 6 måneder. Aftalen kan forlænges med højst 3 måneder ad gangen.*

Stk. 2. *Aftalen kan siges op uden varsel.*

Stk. 3. *Siges aftalen op af forbrugeren, har formidleren kun krav på et rimeligt vederlag for det udførte arbejde, hvis det er aftalt. Vederlaget kan ved et salgsopdrag kun under særlige omstændigheder overstige 1/4 af det vederlag, der ville være udløst, hvis der var handlet til den kontantpris, hvortil ejendommen var udbudt. Har formidleren tilsidesat sine pligter, har formidleren ikke krav på vederlag.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 60-61

FT 1992-93, tillæg A, 7746-7747

Jørgen Hammer Hansen og Birger A. Worm i Juristen 1994.86

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 74-76

Finn Träff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg.(2000), s. 114

Jytte Holm-Larsen: Ejendomshandel – en håndbog II, 4. udg. (2000),
s. 129

Indhold:

- 12.1 Formidlingsperiodens længde
- 12.2 Opsigelse af formidlingsaftalen (stk. 2)
- 12.3 Opdragsgiverens opsigelse og fastsættelse af arbejdsvederlag (stk. 3)
- 12.4 Ret til arbejdsvederlag skal være aftalt
- 12.5 Tab af ret til arbejdsvederlag ved tilsidesættelse af pligter

12.1 Formidlingsperiodens længde

I § 12 fastslås, at en formidlingsaftale med en forbruger som udgangspunkt ikke må have en længere varighed end 6 måneder. Da bestemmelsen ligesom lovens andre regler er ufravigelig, jf. § 29, skal formidlingsopdrag altid have karakter af tidsbegrænsede aftaler, som indeholder et på forhånd angivet udløbstidspunkt, der – hvis der ikke er angivet en bestemt dato – blot kan være formuleret som »6 måneder efter aftalens indgåelse«.

I § 12, stk. 1, åbnes dog for, at formidlingsaftaler kan forlænges med indtil tre måneder ad gangen. Der er ikke angivet noget tidspunkt for, hvornår der tidligst kan indgås aftaler om disse forlængelser, men man har ved lovens vedtagelse forudsat, at det »følger af bestemmelsen, at det først kan ske ved udløbet af en opdragsperiode«, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 60, og FT 1992- 93, tillæg A, sp. 7746. P.g.a. reglens ufravigelighed, jf. lovens § 29, må det i hvert fald ligge fast, at en forlængelse ikke kan aftales i forbindelse med indgåelse af selve formidlingsaftalen, altså 6 måneder eller mere før aftaleperiodens udløb. Derimod ses der ikke umiddelbart at være noget til hinder for, at der aftales en forlængelse på et hvilket som helst tidspunkt i opdragsperioden, f.eks. midt i, da forbrugeren jo synes at være beskyttet ved, at han frit kan opsigte aftalen uden varsel i medfør af reglen i § 12, stk. 2. Heroverfor kan indvendes, at det for det første nok er de færreste forbrugere, der på så tidligt et tidspunkt vil binde sig til en forlængelse af opdragsperioden. For det andet vil en opsigelse fra forbrugerens side efter omstændighederne udløse krav på et arbejdsvederlag til formidleren, jf. § 12, stk. 3, hvorfor opdragsgiveren ikke forekommer at være tilstrækkeligt beskyttet, medmindre den citerede passus i forarbejderne til § 12, stk. 1, betragtes som værende gældende ret.

Hvornår aftale om forlængelse gyldigt kan indgås, lader sig dog stadig ikke fastlægge helt præcist, men der kan næppe indvendes noget mod, at dette sker inden for de sidste to uger, før den gældende opdragsperiode udløber.

Flere efter hinanden følgende forlængelser af formidlingsaftalen kan aftales, og der gælder ikke noget maksimum for den samlede formidlingsperiode. Forlængelse kan dog ikke gyldigt aftales for mere end tre måneder ad gangen ved udløbet af en aftaleperiode.

En forlængelse af en formidlingsperiode skal efter reglen i ejendoms-

formidlingsbekendtgørelsens §2 ske skriftligt i form af tillæg til eller påtegning på den eksisterende formidlingsaftale. Bestemmelsen er imidlertid ikke som lovens regler ufravigelige, hvorfor den alene kan betragtes som en ordensforskrift, der viger for en klar mundtlig aftale. Problemet er blot at bevise, at en sådan aftale om forlængelse er indgået.

Fra retspraksis kan her henvises til UfR 1997.1109 ØLD, hvor en ejendomssælgers adfærd fandtes at kunne fortolkes som accept af at ville forlænge af den aftalte opdragsperiode, selv om der ikke forelå en skriftlig bekræftelse. De nærmere omstændigheder var, at formidlingsperioden udløb den 18/5 1995. Formidleren havde imidlertid den 10/5 forelagt sin sælgeropdragsgiver et købstilbud, der ikke fuldt ud imødekom de aftalte udbudsvilkår. Sælger afslog tilbuddet, men det lykkedes efterfølgende formidleren på eget initiativ at få de samme købere til at imødekomme visse af sælgerens krav, og et nyt købstilbud af 21/5 tiltrådtes af sælger den 24/5, altså efter formidlingsperiodens udløb. Købsaftalen indebar bl.a., at den kontante del af købesummen skulle deponeres hos formidleren, og det var heri oplyst, at der skulle betales honorar til formidleren. Honorarbetalingens størrelse fremgik tillige af en samtidigt udleveret provenuberegning. På baggrund heraf fandt landsrettens flertal, at sælger på en måde, der kunne ligestilles med en skriftlig forlængelse af formidlingsaftalen, havde accepteret at skulle betale formidlingssalær.

Ved manglende iagttagelse af §12, stk. 1, såvel som stk. 2, risikerer formidleren bødestraf efter lovens §32. Den forbruger, hvormed der indgås aftale med et indhold, der fraviger loven til skade for forbrugeren, vil kunne kræve at blive stillet, som om aftalen var indgået på vilkår, der ikke afviger fra lovens.

Se hertil Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 16/11 2000 i sag nr. 10000192. En aftale om formidling af salg af en andelsbolig blev sat i bero i oktober 1998 uden opsigelse. Ved genoptagelse af salgsarbejdet i januar 1999 blev indgået en ny formidlingsaftale med et halvt års løbetid. Da den oprindelige aftale ikke var blevet opsagt, ansås den ny aftale for at være en forlængelse af den første, hvorfor den alene kunne godkendes med en varighed på 3 måneder.

12.2 Opsigelse af formidlingsaftalen (stk. 2)

Der gælder ingen formkrav for opsigelse af formidlingsaftaler, hvorfor dette kan ske såvel mundtligt som skriftligt.

En formidlingsaftale bortfalder, når det aftalte resultat – indgåelse af købsaftale – er nået, også selv om den aftalte opdragsperiode endnu ikke er udløbet. Derfor kan parterne alene opsiges en formidlingsaftale, *inden* resultatet er nået.

Tidsbegrænsede aftaler vil ofte blive fortolket som værende uopsigelige i kontraktperioden, men dette er næppe den deklaratoriske hovedregel, jf. herved *Gomard: Obligationsret 1. del*, 3. udg. (1998), s. 17. I ejendomsomsætningsloven er imidlertid utvetydigt – og uden mulighed for aftalemæssige fravigelser – fastslået, at aftalen kan opsiges af begge parter i opdragsperioden, og at opsigelse kan ske uden varsel. En formidlingsaftale er herefter opsagt i samme øjeblik, opsigelsen når frem til modparten. Det er afsenderen, der i overensstemmelse med almindelige principper om påbud bærer risikoen for, at opsigelsen ikke når frem, jf. f.eks. *Ussing: Aftaler*, 3. udg. (1950), s. 406 ff.

Ved opsigelse fra formidlerens side vil denne kunne fremsætte krav om honorering over for sin opdragsgiver, såfremt der er aftalt vederlæggelse efter regning, og der er præsteret visse af de aftalte ydelser. Er der aftalt resultatafhængigt vederlag, kan alene kræves dækning af de nærmere angivne nettoudgifter (dokumentationsomkostninger), som formidleren i medfør af § 11, stk. 4, kan være berettiget til. Dette er en følge af reglen i § 11, stk. 1.

I modsætning til, hvad der er tilfældet ved opsigelse fra opdragsgiverens side, skal det ikke være aftalt, at formidleren har ret til vederlag i tilfælde af, at han opsiges aftalen. Der skal blot være indgået en vederlagsaftale, der opfylder de betingelser, der er stillet i lovens § 10 og i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen.

Opsigelse fra opdragsgiverens side er behandlet i det følgende afsnit.

12.3 Opdragsgiverens opsigelse og fastsættelse af arbejdsvederlag (stk. 3)

Der er ikke foretaget konsekvensrettelser i reglen i § 12, stk. 3, i forbindelse med indførelsen pr. 1/7 2000 af valgfrihed mellem vederlag efter regning og resultatafhængigt vederlag. Bestemmelsen er imidlertid udfor-

met med det resultatafhængige vederlag for øje, da ejendomsomsætningsloven i sin oprindelige skikkelse udelukkende gav formidlerne adgang til denne form for vederlag.

Imidlertid må det desuagtet må være reglen, at formidleren også ved opsigelse fra opdragsgiverens side kan forlange honorering efter regning af de ydelser, der er helt eller delvist udførte på opsigelsestidspunktet. Dette må i alle tilfælde kunne betragtes som et rimeligt vederlag for det arbejde, der er udført, medmindre altså honoreringen er aftalt med sådanne beløb, at opdragsgiveren vil få medhold i en salærklage. En overgrænse på 1/4 af det vederlag, der ville være udløst i tilfælde af, at købsaftale var indgået, forekommer *ikke* at være på sin plads her, da forbrugeren på forhånd er bekendt med, hvilke arbejdsopgaver der skal udføres, og prisen herfor. Der består selvfølgelig på trods af det anførte en vis tvivl m.h.t., om bestemmelsen også ved denne type vederlagsberegning skal sætte et i hovedreglen absolut loft for honorarberegningen, idet forholdet er uomtalt i forbindelse med vedtagelsen af lov nr. 227 af 21/4 1999. Såfremt bestemmelsen alligevel fortolkes, så den også gælder ved beregning af vederlag efter regning, kan Ejendomsformidlingsnævnet eller domstolene dog indrømme formidleren ret til at kræve mere end 1/4 af det samlede vederlag ved at statuere, at der foreligger de særlige omstændigheder, der efter bestemmelsens ordlyd kan berettige til et højere salær.

Er der aftalt et resultatafhængigt vederlag, er der derimod ingen tvivl om, at § 12, stk. 3, normalt danner en overgrænse for formidlerens vederlagsberegning. Fastsættelse af arbejdsvederlaget til 1/4 af det aftalte samlede formidlingshonorar synes endog at have karakter af at være den altovervejende hovedregel, selv om lovens ordlyd åbner mulighed for at indrømme formidleren et større vederlag i særlige tilfælde. I motiverne til bestemmelsen er nemlig anført, at formidleren, selv om rimeligt vederlag for det udførte arbejde overstiger 1/4 af det samlede honorar, alligevel må nøjes med 1/4, »medmindre der foreligger særlige omstændigheder, der gør dette urimeligt«, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 61, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7747. Denne formulering medfører, hvis den skal lægges til grund ved vurderingen af, hvad der er gældende ret, at »særlige omstændigheder« nævnt i § 12, stk. 3, 3. pkt., skal fortolkes som »kun under ganske ekstraordinære omstændigheder.« Den foreliggende praksis giver ikke megen belysning af, hvorledes bestemmelsen fortolkes, og umiddelbart forekommer det ikke indlysende, at loven på dette punkt skal fortol-

kes mere indskrænkende end, hvad der følger af en umiddelbar ordlydsfortolkning.

Anvendelsen af bestemmelsen har været berørt i sagen FED 1997.353 ØLD, hvor formidleren havde fremskaffet et købstilbud, som sælgeropdragsgiveren imidlertid valgte ikke at acceptere. Der var ikke dokumenteret nogle særlige omstændigheder, der kunne berettige til et højere arbejdsvederlag. Bl.a. var det af formidleren udførte arbejde, indtil sælger opsagde formidlingsaftalen, ikke specificeret. Derefter tilkendtes et arbejdsvederlag på 1/4 af det samlede vederlag, der fremgik af formidlingsaftalen. Fra Ejendomsformidlingsnævnets praksis kan henvises til et enkelt tilfælde, hvor det tilkendte arbejdsvederlag oversteg 1/4. Det drejer sig om sag nr. 19900155 afgjort ved kendelse af 19/1 2000. Formidleren fandtes her berettiget til et tillæg på 5.000 kr. oveni det kvarte salær, fordi vedkommende havde fremskaffet en potentiel købers underskrift på en købsaftale, der opfyldte udbudsvilkårene, men sælger havde uden nærmere begrundelse afvist at acceptere dette tilbud. Som anført i kommentaren til § 11, stk. 1, (afsnit 11.2) kan formidleren i denne situation, når der er indgået aftale herom, muligvis have krav på fuldt honorar.

Ved fastlæggelse af størrelsen af et arbejdsvederlag må tages i betragtning, at en meget væsentlig del af formidlerens undersøgelser m.v. udføres, inden ejendommen overhovedet udbydes til salg. Derfor synes det at være fast praksis, at formidleren i stort set alle tilfælde tilkendes et arbejdsvederlag på 1/4 *og ikke mindre*.

Jf. hertil dommen UfR 1991.211 VLD. Under behandlingen af denne sag blev fremlagt en udtalelse fra Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg, hvoraf fremgik, at det i disse tilfælde er sædvanligt at opkræve 1/4 salær. Formidleren fik herefter tilkendt dette beløb, selv om byretten havde vurderet, at omfanget af det dokumenterede udførte arbejde alene berettigede til et mindre honorar. Denne praksis såvel som dommen UfR 1991.211 VLD er med rette kritiseret for at være for unuanceret af *Lynge Andersen og Palle Bo Madsen* i *Aftaler og mellemmænd*, 4. udg. (2001), s. 87, n. 95. Da der netop er tale om vederlag for faktisk udført arbejde, må honoraret efter omstændighederne kunne ansættes til beløb under det kvarte salær.

Ejendomsformidlingsnævnet har da også i enkelte tilfælde tilkendt et væsentligt mindre arbejdsvederlag end 1/4 salær. Se således f.eks. kendelse af 29/7 1998 i sag nr. 19700215, hvor den pågældende formidler havde haft ejendommen i formidling i en dag. I sag nr. 19800132 afgjort ved kendelse af 7/4 1999 fik formidleren ikke medhold i noget krav overhovedet. Aftalen blev her opsagt 3/4 time efter dens indgåelse, hvorfor det blev antaget, at formidleren ikke havde udført arbejde overhovedet. At den pågældende havde udarbejdet salgsoptstilling m.v. fandtes i så henseende uden betydning, da dette arbejde var udført før ikrafttrædelsen af formidlingsaftalen. I sag nr. 19800385 afgjort ved kendelse af 12/11 1999 fik formidleren tilkendt honorar svarende til ca. 1/8 med henvisning til, at der ikke var lavet et salgsbudget, men kun et forslag til salgsoptstilling. Sluttelig kan nævnes afgørelse af 24/2 2000 i sag nr. 19900186. Formidleren tilkendtes her kun 7.600 kr. selv om det aftalte salær oversteg 100.000 kr. Begrundelsen var, at den pågældendes arbejde alene havde bestået i telefonsamtaler, opstart af sagen samt en besigtigelse. Der var ikke udarbejdet salgsoptstilling og -budget, og der var heller ikke sket annoncering.

Hovedreglen i § 12, stk. 3, om et loft på 1/4, drejer sig om »1/4 af det vederlag, der ville være udløst, hvis der var handlet til den kontantpris, hvortil ejendommen var udbudt.« For at beregne præcist hvad 1/4 udgør, må der naturligvis tages udgangspunkt i, hvad der er aftalt i formidlingsopdraget, men det springende punkt er, om der kan opkræves 1/4 af det resultatafhængige vederlag med tillæg af den *fulde* nettoudgift til betaling for opgaver udført af tredjemand, jf. herved lovens § 11, stk. 4, eller om reglen i § 12, stk. 3, skal forstås således, at også disse nettoudgifter skal medregnes ved beregningen af 1/4 af det samlede honorar. Årsagen til, at man overhovedet kan komme i tvivl, er den anvendte ordlyd i § 11, stk. 4, hvoraf fremgår, at »vederlaget kan omfatte nærmere angivne nettoudgifter«, hvorved man altså bruger ordet vederlag i betydningen »den samlede betaling til formidleren«. Hvis ordet skal forstås på samme måde i forbindelse med § 12, stk. 3, hvad gode grunde taler for, så skal arbejdsvederlaget beregnes som 1/4 af den *samlede betaling*, som formidleren kunne have afkrævet sælger i forbindelse med et salg. Ordet vederlag må herefter også i relation til § 12, stk. 3, omfatte ikke blot formidlerens honorar, men tillige de positive udlæg formidleren har haft ved at indhente nødvendig dokumentation hos tredjemand. Dokumentation i form af attester og til-

standstandsrapporter m.v., som sælger i mange tilfælde vil få fuld værdi af et senere salg. Denne fortolkning må formodes at være den rigtige, men dens resultat er ikke umiddelbart logisk. Det ville forekomme mere naturligt, såfremt formidleren havde adgang til fuld dækning af alle de afholdte udlæg. Se om problemstillingen også *Edlund* (1998), s. 75 f.

12.4 Ret til arbejdsvederlag skal være aftalt

En betingelse for at kunne kræve arbejdsvederlag i tilfælde af opdragsgiverens opsigelse er – som det udtrykkeligt fremgår af loven – at det er *aftalt*, hvilket i praksis vil sige, at bestemmelse herom skal være indeholdt i formidlingsaftalen.

Selv om ret til arbejdsvederlag er aftalt, har det vedrørende aftaler indgået før afskaffelsen af resultatafhængigt vederlag som det lovbestemte princip – altså aftaler indgået før 1/7 2000 – i Ejendomsformidlingsnævnet være antaget, at formidleren alligevel ikke havde krav på vederlag, hvor formidlingen var lanceret under betegnelsen »solgt eller gratis« eller tilsvarende. Det blev indfortolket, at forbrugerne i en sådan situation havde krav på at blive stillet bedre end efter loven, hvorfor selv en udtrykkelig aftale om ret til arbejdsvederlag i disse situationer blev anset for at være uden betydning, jf. herom nærmere *Jens Erik Nielsen* i *Ejendomsmægleren* 2001, nr. 2, s. 4 ff. og kommentaren til § 11 (afsnit 11.6). Synspunktet kan dog ikke længere betragtes som gældende ret, jf. dommen UfR 2001.246 ØLD, hvor landsretten udtaler, at den klare og utvetydige aftale (Dansk Ejendomsmæglerforenings standardformidlingsaftale) måtte føre til, at køberen, i tilfælde af opsigelse af formidlingsaftalen før tiden, har været forpligtet til at betale arbejdsvederlag. Formidleren havde dog af andre årsager fortabt sin ret til at kræve arbejdsvederlaget tilbagebetalt.

12.5 Tab af ret til arbejdsvederlag ved tilsidesættelse af pligter

Arbejdsvederlag kan efter 3. pkt. i § 12, stk. 3, ikke kræves, hvis formidleren har »tilsidesat sine pligter« og derfor må formodes at have været årsag til opsigelsen. Med »pligter« menes efter reglen alle de arbejdsopgaver, der påhviler en formidler i forbindelse med det konkrete opdrag. De fleste af pligterne følger af de ufravigelige regler i ejendomsomsetningsloven, og er omtalt i forbindelse med kommentarerne til de enkelte paragraffer i loven.

Det må dog formodes, at det ikke er enhver negligering af en pligt, der kan have til følge, at formidleren fortaber retten til at kræve arbejdsvederlag. Hertil må kunne kræves, at der er tale om tilsidesættelse eller mangelfuld udførelse af en ikke helt ubetydelig arbejdsopgave, eller at formidleren ikke har iagttaget klare forskrifter i ejendomsomsætningsloven eller ejendomsformidlingsbekendtgørelsen, f.eks. pligten i bekendtgørelsens § 18 stk. 1, til umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse at udarbejde salgsopstilling og forskellige finansieringsforslag.

Fra praksis kan henvises til FED 1997.353 ØLD. Her fandtes formidleren ved at fortsætte formidlingsarbejdet ikke at have tilsidesat sine pligter, da det ikke fandtes tilstrækkeligt godtgjort, at opdragsgiveren havde anmodet om, at arbejdet skulle sættes i bero. Det er praksis i Ejendomsformidlingsnævnet, at statuere, at opdragsgiveren har haft fornøden anledning til opsigelse, hvis formidleren har aftalt vilkår i strid med reglerne i ejendomsomsætningsloven. Se således f.eks. afgørelse af 13/7 1995 i sag 276/94, hvor formidleren ud over et resultatafhængigt vederlag havde forbeholdt sig ret til at kræve betaling for afholdte annonceringsudgifter, selv om ejendommen ikke blev solgt. I kendelse af 18/5 1999 (sag nr. 19800169) havde formidleren også givet anledning til opsigelsen, idet der her var angivet en forkert indfrielseskurs i provenuopgørelsen. Derimod bevarede formidleren sin ret til arbejdsvederlag i et tilfælde, hvor der i provenuopgørelsen var indføjet oplysninger om et allerede indfriet pantebrev, jf. kendelse af 16/6 1998 i sag nr. 19700081. Tillige kan nævnes kendelse af 11/11 1999 i sag nr. 19800424, hvor opsigelsen fandtes at kunne lægges formidleren til last, idet denne ikke havde oplyst sin sælgeropdragsgiver om, at formidlerens ægtefælle havde erhvervet en anden ejendom, som opdragsgiveren også var interesseret i at købe.

Det kan ikke kræves, at der skal være tale om hæveberettigende misligholdelse af de pligter, der påhviler formidleren. I så fald kan opdragsgiveren *hæve* formidlingsaftalen og er efter de almindelige regler herom ikke forpligtet til at betale vederlag til den misligholdende part, således som det kan være tilfældet ved opsigelse.

I øvrigt risikerer man ved overtrædelse af § 12, stk. 1 og 2, bødestraf efter lovens § 32, stk. 1, og ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 29 samt sletning af ejendomsmæglerregisteret, jf. lovens § 25, stk. 3, nr. 3.

Oplysningspligt

§ 13 *Formidleren skal rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handelen og dennes gennemførelse. Formidleren skal*

- 1) rådgive begge parter om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen og*
- 2) gøre begge parter bekendt med rapporten fra en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis en sådan foreligger, og*
- 3) rådgive begge parter om behov og mulighed for at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte fejl m.v.*

Ændringer:

Ved lov nr. 437 af 31/5 2000 blev bestemmelsens nr. 3 om rådgivning af begge parter vedrørende ejerskifteforsikring indføjet i forbindelse med gennemførelse af en række ændringer i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 61-62

FT 1992-93, tillæg A, sp.7747-7749

FT 1999-2000, tillæg A, s. 4157 og 4163

Morten Wegener i Revision og Regnskabsvæsen 1993, nr. 12, s. 53

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 57-59

Jytte Holm-Larsen: Ejendomshandel – en håndbog II, 4. udg. (2000), s. 145-153

Indhold:

13.1 Indholdet af oplysningspligten generelt

13.2 Praksis om oplysningspligten

- 13.2.1 Oplysningspligt, der ikke udtrykkeligt er foreskrevet i andre bestemmelser
- 13.2.2 Pligt til at oplyse om andre købstilbud
- 13.2.3 Oplysninger om ejendommens energimæssige forhold
- 13.2.4 Oplysning om kursrisiko og kurssikring
- 13.2.5 Oplysning til køber om inkonverterbare lån
- 13.3 Rådgivning om behov og mulighed for byggeteknisk gennemgang af ejendommen (nr. 1)
- 13.4 Oplysning om indholdet af en tilstandsrapport (nr. 2)
- 13.5 Oplysning om behov og mulighed for at tegne ejerskifteforsikring (nr. 3)
- 13.6 Sanktioner ved mangelfuld opfyldelse af oplysningspligten

13.1 Indholdet af oplysningspligten generelt

At skelne formidlernes oplysningspligt fra den undersøgelses- og rådgivningspligt, der også påhviler dem, lader sig ikke gøre tilstrækkeligt klart. Dette illustreres med al tydelighed i lovens § 13, hvor der under overskriften »oplysningspligt« foreskrives en række *rådgivningspligter*. Derfor er i relation til bestemmelsen i lovens § 13 alene omtalt de oplysninger, som findes at falde ind under bestemmelsens anvendelsesområde, mens andre mere perifere pligter, eller oplysningspligter, der også indeholder væsentlige elementer af undersøgelses- og rådgivningspligt, vil være omtalt i kommentaren til andre af lovens regler, herunder især §§ 14 (undersøgelsespligt) og 16 (rådgivningspligt).

Bestemmelsen i § 13 pålægger bl.a. formidleren at give *begge parter* de oplysninger, som er af betydning for handlen og dennes gennemførelse. I naturlig forlængelse af afgivelsen af oplysninger foreskrives endvidere en pligt til at rådgive opdragsgiveren – og kun denne – om betydningen af de pågældende oplysninger. Oplysningspligten har tillige sammenhæng med den undersøgelsespligt, der fremgår af § 14, på den måde, at formidleren skal oplyse om resultatet af de undersøgelser, der er foretaget. Tilsammen skal udførelsen af de forskellige pligter inklusive oplysningspligten føre frem til det, som er udtrykt i § 14, nemlig at der kan udarbejdes et udkast til købsaftale indeholdende »en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handlens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.«

Oplysnings- og undersøgelsespligten gælder normalt i forhold til begge

parter i ejendomshandlen, mens rådgivningspligten fortrinsvis alene gælder i forhold til formidlerens opdragsgiver.

Hvilke oplysninger, der er af betydning for handlen, afhænger naturligvis af, hvilken ejendom der udbydes. Generelt kan dog siges, at det må påhvile formidleren at give oplysninger om ejendomshandel i almindelighed og om den konkrete ejendoms retlige og faktiske forhold, herunder ejendommens og bygningernes størrelse, registreringer om ejendommen i tingbogen og kommunale registre, økonomiske og skattemæssige forhold, forsikringsforhold, ejendommens offentlige vurdering, zonestatus, opvarmningskilder, antenneforhold m.v. samt andre særlige forhold, som kan have betydning for en købers beslutning om at ville erhverve ejendommen. I forarbejderne (*Betænkning 1241*, 1992, s. 61 f., og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7747) er som dele af oplysningspligten udtrykkeligt nævnt gældsovertagelsesproblematikken og mulighederne for kurssikring i forbindelse med finansieringstilbud.

En lang række specifikke oplysningspligter fremgår endvidere af andre bestemmelser i ejendomsomsætningsloven, herunder især oplysning om værdiansættelse af ejendommen (§ 3), kontantprisen (§§ 4 og 17, stk. 1), ejendomstype m.v. ved markedsføring (§ 5), særlige rådgiverinteresser (§§ 7 og 16, stk. 2 og 3), indholdet af formidlingaftalen (§ 10), præsterede ydelser fra formidlerens side og vederlaget derfor (§ 11a), forslag til finansiering m.v. (§ 17, stk. 2), finansieringstilbud (§ 18), ejer- og anvendelsesudgifter (§ 19) samt salgsprouvenu (§ 20). Indholdet af oplysningspligterne er gentaget og i et vist omfang uddybet i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen, herunder især i §§ 10-22. Særlige krav vedrørende andelsboliger fremgår af bekendtgørelsens kapitel 8.

Som anført i FT 1992-93, tillæg A, sp. 7747, må det under normale omstændigheder påhvile formidleren at godtgøre, at han har opfyldt sin oplysningspligt, hvilket også en lang række af de i det følgende afsnit omtalte afgørelser bekræfter. Der vil med andre ord som udgangspunkt være tale om omvendt bevisbyrde.

13.2 Praksis om oplysningspligten

Da formidlerens oplysningspligt varierer fra sag til sag, kan en gennemgang med udgangspunkt i praksis på området ikke betragtes som en udtømmende eksemplificering af indholdet af den generelle pligt. Det følgende er snarere at betragte som en oversigt over, hvad der i forskel-

lige situationer har givet anledning til tvister m.h.t., om formidlerne har levet op til de krav, der berettiget kan stilles.

13.2.1 Oplysningspligt, der ikke udtrykkeligt er foreskrevet i andre bestemmelser

Rets- og klagenævnsspraksis indeholder i hvert fald følgende eksempler vedrørende den del af oplysningspligten, der ikke kan henføres til de netop opremsede specifikke bestemmelser i loven:

I FED 1997.660 VLD var et af tvistepunkterne, om formidleren burde have oplyst køber om sælgers dårlige økonomi. Dette betragtedes som en fejl, men fik dog ikke økonomiske konsekvenser for den pågældende, idet køber fik denne viden andetssteds fra, hvorefter han accepterede risikoen ved alligevel at vælge at gennemføre handlen. Ved FED 1995.1482 ØLD blev en ejendomsformidler pålagt erstatningsansvar over for sælgeren for ikke at have givet en køber af et sælgerpantebrev oplysninger om købers (dårlige) økonomi. UfR 1989.110 HD omhandler et forhold uden for ejendomsomsætningslovens område, nemlig moderniseringsstøtte til landbrug. Det fandtes på baggrund af en udtalelse fra Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalg at have påhvilet formidleren at oplyse om, at køber ikke kunne opnå moderniseringsstøtte i forbindelse med en ombygning af ejendommen, da den tidligere ejer allerede havde udnyttet muligheden herfor. Fra før ejendomsomsætningslovens ikrafttræden findes endvidere UfR 1985.142 HD. Heri fandtes, at ejendomsformidleren skulle have oplyst sælgerne om, hvilke risici der kunne være forbundet med at få transport til kurs 100 i private pantebrev som en del af betalingen for salg af en bolig. Den pågældende formidler var endog medkøber af ejendommen. Sluttelig henvises til UfR 1963.730 HD, hvori statueredes, at der påhvilede formidleren en pligt til at fremdrage spørgsmålet om, hvem af parterne der skulle bære udgifterne i forbindelse med en eventuel forhøjelse af grundskyldsvurderingen, såfremt en ved formidlerens mellemkomst aftalt køberet med en forud fastsat overdragelsessum blev udnyttet.

Fra klagenævnspraksis kan henvises til sag nr. 19800265 afgjort med kendelse af 22/7 1999. Her havde formidleren oplyst, at ejendommen ville blive tilsluttet fjernvarmeforsyningen efter overtagelsen, og at udgiften hertil var sælger uvedkommende. Alligevel fandtes den

pågældende at have haft pligt til at gøre køber opmærksom på, at der ud over de faktiske installationsudgifter ville blive tale om betaling af en tilslutningsafgift til varmeværket.

Er det en person bosat i udlandet, der ønsker at erhverve en udbudt ejendom, har formidleren pligt til at oplyse såvel sælger som køber om, at lovgivningen især for så vidt angår fritidshuse indeholder visse begrænsninger, således at handlen måske ikke kan gennemføres. Undladelse af at opfylde denne oplysningspligt er i nævnskendelse af 16/6 1999 (sag nr. 19900265) blevet karakteriseret som kritisabelt og medførte tab af retten til salær.

Oplysningspligten var tillige forsømt i sag. nr. 295/94 afgjort ved kendelse af 22/7 1996, hvor det fandtes kritisabelt, at formidleren ikke over for sælger havde påpeget risikoen for, at avancen ved salg af en grund større end 1400 m² kunne vise sig at være skattepligtig p.g.a. reglen i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, stk. 1, nr. 1. Pligten til at oplyse om muligheden for eventuel beskatning af fortjenesten ved salget er også kommet til udtryk i senere afgørelser, nemlig kendelser af 13/10 2000 (sag. nr. 19900329), 14/10 2000 (sag nr. 19900209), 14/10 2000 (sag nr. 19900309) og kendelse af 22/3 2001 (sag nr. 10000069). I de to førstnævnte sager medførte forsømmelsen af oplysningspligten, at formidleren måtte tåle et forholdsmæssigt nedslag i sin provision. I afgørelsen i sag nr. 19900309 pålagdes formidleren endda at betale erstatning for det tab, der blev lidt ved, at sælger p.g.a. skattepligten måtte lade en handel om en anden ejendom gå tilbage.

Vedrørende de skattemæssige forhold henvises endvidere til kommentaren til § 16, stk. 1, (afsnit 16.2), idet der efter omstændighederne vil være pligt til at gøre sælger opmærksom på, at han har behov for yderligere rådgivning, og fordi en oplysning om, at der kan være skattemæssige konsekvenser forbundet med et salg, med lige så stor ret kan betragtes som selvstændig rådgivning fremfor at skulle rubriceres som en oplysning.

I forhold til køber skal formidleren især i salgsopstillingen oplyse om de skattemæssige konsekvenser af ejendomshandlen, jf. nærmere kommentaren til § 19, afsnit 19.4.

I overgangen mellem lukning af gamle obligationsserier og åbning af nye med et andet udløbstidspunkt, opstår som regel et mindre kursfald. Sælger eller køber vil – afhængig af, hvem kursrisikoen påhviler – herved få et mindreprovenu henholdsvis en merydelse i forhold til det anslåede. At det forholder sig således, har en formidler pligt til at oplyse om, jf. herved kendelserne af 23/1 1998 i sag nr. 19600223 og af 26/2 1998 i sag nr. 19600243.

For en køber kan det have en vis økonomisk betydning, om den vej, hvorpå den købte ejendom er beliggende, er offentlig eller privat. Manglende eller fejlagtig oplysning herom, kan, hvor vejen er privat, berettigge køberen til en erstatning til dækning af de merudgifter, der pålignes lodsejerne til vedligeholdelse af en privat vej, jf. Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 16/11 1999 i sag nr. 19900009. Hvis der for en ejendom gælder en tilslutningspligt til fjernvarmesystemet, skal der selvsagt også oplyses herom, jf. kendelse af 14/10 2000 i sag nr. 19900250.

Det må betragtes som en ufravigelig pligt, at formidleren skal oplyse om indholdet af BBR-registeret vedrørende den ejendom, der er udbudt. I hvilket omfang formidleren har pligt til at foretage nærmere undersøgelser af rigtigheden af registerets indhold, er behandlet i kommentaren til § 14, afsnit 14.2.

Formidleren har naturligvis også pligt til at oplyse sælger om, hvilke betingelser købers advokat har stillet for at kunne godkende handlen, jf. Ejendomsformidlingsnævnets afgørelse af 5/12 2000 i sag nr. 19900349.

13.2.2 Pligt til at oplyse om andre købstilbud

Så længe, der ikke er indgået en endelig og bindende købsaftale, der forpligter sælgeren til at overdrage sin ejendom til en bestemt køber, vil formidleren have pligt til at oplyse sælger om *alle* købstilbud. Pligten er udtrykkeligt foreskrevet i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen § 21. Dansk Ejendomsrådgiverforening har udarbejdet formularer til brug herfor, jf. *Bente Naver* i Ejendomsrådgivningen, 2001, nr. 5, s. 4-8. Derfor er det selvsagt ikke i overensstemmelse med god ejendomsformidlerskik her at afvise tilbudsgivere, fordi der allerede er afgivet et købstilbud, som blot endnu ikke er accepteret af sælger. Sælger må orienteres, og det følger af

pkt. 8 i de etiske retningslinjer for handel med fast ejendom forhandlet mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet, at formidleren i så fald skal drøfte med sælger, hvilke muligheder der er for at udvælge køber. Undlader formidleren at underrette sælger om andre købstilbud, kan han efter omstændighederne blive erstatningsansvarlig, hvor det seneste købstilbud er på bedre vilkår end det, der antages.

Se hertil Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 5/2 1999 (sag nr. 19700238), hvor formidleren fandtes at have haft pligt til at give sælger besked om et senere købstilbud, der var mere end 130.000 kr. højere end det første.

13.2.3 Oplysninger om ejendommens energimæssige forhold

Formidleren har ikke en udtrykkelig pligt til at oplyse om ejendommens energimæssige tilstand, men efter ikrafttrædelsen af lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger må formidleren siges at have en vis oplysningspligt alligevel. Af den netop nævnte lovs § 4, stk. 3, er vedrørende små ejendomme foreskrevet, at der skal foreligge energimærkning og energiplan i forbindelse med salg. Endvidere følger af det af den pågældende lovs § 16, at køber har krav på at blive gjort bekendt med energimærkningen og -planen og er berettiget til at lade de pågældende dokumenter udarbejde for sælgers regning indenfor en passende frist efter overdragelsen, *også selv om andet er blevet aftalt* mellem parterne. Fremskaffelsen af oplysningerne er med andre ord et ufravigeligt krav, hvorfor formidleren må oplyse begge parter i ejendomshandlen herom.

Se i denne forbindelse Ejendomsformidlingsnævnets kendelse i sag nr. 19800091 afgjort med kendelse af 18/5 1999. I købsaftalen var indføjet en (ugyldig) passus om, at parterne var enige om at handle ejendommen uden nærmere kendskab til dens energiforhold, hvilket blev kraftigt kritiseret.

13.2.4 Oplysning om kursrisiko og kurssikring

Specielt vedrørende kursrisiko og kurssikring af ejerskiftelån findes følgende afgørelser:

I FED 1998.1672 VLD blev det lagt til grund, at formidleren havde oplyst køber om, at han bar kursrisikoen, og at der kunne foretages

kurssikring. Endvidere blev det tilrådt ham at drøfte dette nærmere med sin advokat. Denne adfærd var tilstrækkelig til, at formidleren blev frifundet for et erstatningskrav fra køber. At formidleren måske burde have gjort lidt mere for at oplyse køber ses af, at han ikke blev tilkendt sagsomkostninger. I FED 1997.1971 ØLD anså landsretten det derimod for godtgjort, at formidleren ikke havde oplyst sælger om, at han på grund af en reguleringsklausul bar en vis del af risikoen for kursudsving, og at risikoen kunne elimineres ved at kurssikre. Formidleren ville derfor være blevet pålagt ansvar solidarisk med købers advokat og pengeinstitut, hvis ikke landsretten havde fundet, at der ikke var den fornødne årsagsammenhæng mellem fejlen og det påberåbte tab. Sælger kunne nemlig have afværget tabet ved at kurssikre efter senere at være blevet opmærksom på forholdet. Formidleren fandtes også i UfR 1998.772 ØLD ved gennemgang af en provenuberegning med sælger at burde have oplyst om, hvilken effekt en aftalt reguleringsklausul ville have ved de dagsaktuelle kurser. Fejlen fandtes dog ikke at have årsagsammenhæng med det tab, sælgeren senere led, da kursen ved gennemgangen ikke havde været så lav, at det ville udløse regulering. Kun i FED 1997.1602 VLD er formidleren blevet pålagt at betale erstatning som følge af undladelse af at oplyse om kursrisiko og -sikring. Landsretten fandt det ikke mod sælgernes benægtelse bevist, at oplysningerne var blevet givet, heller ikke selv om det modsatte udtrykkeligt fremgik (fortrykt) af købsaftalen.

I sager, der verserer for Ejendomsformidlingsnævnet, kan parterne ikke afgive forklaringer under strafansvar. Nævnet har derfor valgt som udgangspunkt at lægge til grund, at parterne har modtaget den fornødne oplysning, såfremt de i købsaftalen har skrevet under herpå, jf. herved f.eks. kendelse af 6/12 2000 i sag nr. 10000092. Er købsaftalens bestemmelse om fordelingen af kursrisikoen mellem ejendomshandlens parter uklar, vil formidleren også efter omstændighederne kunne blive mødt med misligholdelsesbeføjelser fra en af parterne. Se således Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 29/7 1998 i sag nr. 19700185, hvor den pågældende måtte tåle et afslag i sit honorar. En part, der er blevet vildledt af formidleren om kursrisiko, har samme beføjelser, jf. nævnskendelse af 5/12 2000 i sag nr. 19900349.

13.2.5 Oplysning til køber om inkonverterbare lån

Skal en køber af en fast ejendom som en del af den finansiering, ejendomsformidleren foreslår, overtage eller optage inkonverterbare lån, må den pågældende oplyses herom. I dag er det ganske klart, at der påhviler formidleren en sådan pligt, men tidligere – indtil omkring 1993 – var lånekonverteringer på grund af en restriktiv realkreditlovgivning – meget sjældent forekommende. Derfor har det i en lang række tilfælde vist sig, at købere lang tid efter indgåelse af en købsaftale har opdaget, at de ikke kan opnå en rentebesparelse ved konvertering af højtforrentede lån, fordi de inkonverterbare lån ikke kan indfries til parikurs, men i stedet kun med et beløb svarende til markedskursen på de pågældende obligationer. Disse skuffede købere har i vidt omfang rejst krav om erstatning over for de ejendomsformidlere, der medvirkede ved handlens indgåelse, og fået medhold.

Højesteret slog i dommen UfR 1997.1337 HD fast, at formidlerne også i tiden før 1993 havde pligt til at oplyse købere om, at lån havde særlige indfrielsesvilkår. De indtil da afsagte til dels indbyrdes modstridende landsretsafgørelser blev dermed uaktuelle. Henvisninger hertil findes hos *Edlund* (1998), s. 64. Køberne skal altså inden indgåelsen af købsaftale oplyses om, at et eller flere af lånene har særlige indfrielsesvilkår, således at de kun kan indfries med obligationer opkøbt til dagskurs. Som beskrevet i kommentaren til § 16, afsnit 16.3, er der kun tale om en oplysningspligt. Formidleren har almindeligvis ikke pligt til af egen drift at rådgive køberen om, hvilke konsekvenser de inkonverterbare lån kunne medføre for de pågældende.

Det er til opfyldelse af oplysningspligten ikke tilstrækkeligt blot at svare »ja« til et fortrykt spørgsmål, om lån har særlige indfrielsesvilkår. Arten af de særlige indfrielsesvilkår må specificeres nærmere i købsaftalen, jf. Ejendomsformidlingsnævnets kendelser af 16/11 1999 i sag nr. 19800370 og 1/12 1999 i sag nr. 19900070. I den forbindelse kan også henvises til den frifindende dom FED 2000.930 VLD, hvor formidleren vel havde givet utilstrækkelig oplysning, men hvor køber uden formidlerens mellemkomst efterfølgende valgte at optage et ligeledes inkonverterbart lån i et andet realkreditinstitut.

Pligt til at oplyse om inkonverterbare lån hviler ikke bare på ejendomsformidlerne. Også sælgere, realkreditinstitutter, pengeinstitutter og/eller

advokater vil efter omstændighederne tillige kunne blive pålagt erstatningsansvar eventuelt solidarisk med ejendomsformidleren. For så vidt angår i hvert fald de tre sidstnævnte vil der afhængigt af det konkret passerende tillige kunne blive tale om *rådgivningsansvar*.

Medansvar for sælger er statueret i UfR 1998.1012 ØLD. I denne sag var det dog ejendomsformidleren, der skulle bære hovedansvaret, hvorfor denne i forhold til køber blev pålagt solidarisk ansvar med sælger, men i det indbyrdes forhold mellem formidleren og sælger, skulle førstnævnte bære hele erstatningsbyrden. Havde sælgeren fortiet oplysningen over for køber, havde han formentligt skullet bære en del af erstatningen selv, men næppe i noget tilfælde hele byrden, da formidleren har en selvstændig oplysningspligt i hver enkelt tilfælde.

Også realkreditinstitutter kan blive ansvarlige, hvis de undlader at give oplysning om, at lån er inkonverterbare. Dette gælder såvel, hvor instituttet optræder som sælger, jf. FED 1999.2445 ØLD, samt hvor instituttet indgår låneaftale direkte med en køber.

Medvirker pengeinstitutter og/eller advokater som rådgivere på køberside, har de pågældende foruden undersøgelses- og oplysningspligt i så henseende et selvstændigt rådgivningsansvar. Dette ændrer imidlertid ikke som udgangspunkt omfanget af formidlerens oplysningspligt. Se således førnævnte UfR 1998.1012 ØLD, hvor advokaten ikke var medindstævnet, FED 2000.1237 ØLD, FED 2000.1450 ØLD, FED 2000.1650 VLD, FED 2000.1665 VLD samt UfR 1999.1133 ØLD. I sidstnævnte dom udtaltes, at såvel formidler som berigtigende advokat burde have undersøgt og oplyst køber om inkonverterbarheden, hvorfor de begge var selvstændigt ansvarlige. I det indbyrdes forhold skulle de hver især bære halvdelen af ansvaret.

En lang række af sagerne om ansvar for manglende oplysning om inkonverterbare lån har drejet sig om erstatningsudmålingen. Retsstillingen på området kan kort beskrives som følger:

Udgangspunkt for beregning af erstatningen er at fastsætte den til differencen mellem parikursen og kursen på det tidspunkt, hvor

køber bliver klar over, at lånet er inkonvertibelt. Se således den førnævnte højesteretsdom UfR 1997.1337 HD og FED 1997.1819 ØLD. I højesteretsdommen fremkom resultatet dog først og fremmest som følge af de processuelle bindinger, der var indeholdt i parternes påstande. Vælger køberne i denne situation ikke at omprioritere med det samme, har de senere mulighed for at drage fordel af eventuelle kursfald. Derfor er det blevet overvejet ud fra tabsbegrænsningssynspunkter at sætte en absolut sidste dato, nemlig til det tidspunkt, hvor der ved lovgivning skabtes en særlig favorabel adgang til at indfri disse lån. I UfR 1999.1640 VLD valgte landsretten således – i lighed med praksis i Ejendomsformidlingsnævnet – at beregne erstatningen ud fra kursen på det tidspunkt, hvor lov nr. 354 af 6/6 1995 om imødegåelse af indlåsnings effekter på inkonverterbare realkreditlån m.v. trådte i kraft, dvs. den 15/6 1995. Dette er efterfølgende er tiltrådt af et flertal i Højesteret i UfR 2000.1721 HD og har derfor andraget karakter af fast praksis. Se om erstatningsberegningen i øvrigt *Søren Jenstrup* i UfR 1998B.233 samt *Niels Chr. Ellegaard og Zygmunt Auster* i UfR 1999B.187. I begge artikler argumenteres for, at det ved erstatningsudmålingen også skal tages i betragtning, om køberen har nydt godt af fordele ved det inkonverterbare lån. Synspunkterne i disse artikler ses dog ikke at have vundet gehør hos domstolene.

Køber identificeres ikke med en rådgiver, der burde have opdaget inkonverterbarheden på et tidligere tidspunkt. Derfor vil begyndelsestidspunktet for forældelse af købers krav mod formidleren typisk være suspenderet i en vis periode efter handlens indgåelse i medfør af reglen i forældelseslovens § 3.

Jf. således FED 1997.1819 ØLD, UfR 1998.1012 ØLD og FED 2000.1141 ØLD. Har køberne i forbindelse med optagelse af et nyt inkonverterbart ejerskiftelån imidlertid skrevet under på at være bekendt med indholdet af kreditforeningspantebrevet, anses den pågældende ikke for at have været i utilregnelig uvidenhed, jf. f.eks. Ejendomsformidlingsnævnets kendelser af 19/4 1999 i sag nr. 109800128 og af 12/11 1999 i sag nr. 19800046. Tidspunktet for underskrivelse af kreditforeningspantebrevet kan også være afgørende for forældelsesfristens beregning, idet køber i hvert fald her må være

blevet klar over, at lånet er inkonverterbart, jf. hertil utrykt østre landsretsdom af 10/4 2001 (12. afd. a.s.nr. B-2696-00) og Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 16/11 1999 i sag nr. 19800370. I såvel FED 1999.2467 ØLD som FED 2000.1141 ØLD var kravene også forældede, fordi køberne her fandtes at besidde særlig sagkundskab, hvorfor de pågældende ikke kunne påberåbe sig suspension p.g.a. utilregnelig uvidenhed.

13.3 Rådgivning om behov og mulighed for byggeteknisk gennemgang af ejendommen (nr. 1)

Den generelle oplysningspligt i § 13 er i 2. pkt., nr. 1, eksemplificeret, således at det udtrykkeligt påhviler formidleren at rådgive eller oplyse begge parterne om behovet og muligheden for at lade foretage en byggeteknisk gennemgang af ejendommen. Disse oplysninger må antages at skulle gives til *alle købere og sælgere*, idet formidleren ikke vil have den fornødne byggefaglige viden til at kunne slutte, at der ikke er brug for nærmere undersøgelser. Formidlerens pligt til at give oplysningerne skærpes, hvis han i forbindelse med sin værdiansættelse af ejendommen har været nødt til at tage forbehold vedrørende synlige tegn på bygningsbeskadigelse, der ikke skønnes at være af mindre betydning, jf. herved *Betænkning 1241*, 1992, s. 62, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7747.

I Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 6/3 1997 (sag nr. 19500230) fandtes det yderst kritisabelt, at en formidler af en ideel andel af en ejendom ikke gjorde køber opmærksom på muligheden for at få udarbejdet en bygningsteknisk rapport. Den skarpe kritik skal dog ses i lyset af, at formidleren samtidig var ejer af den anden ideelle andel af ejendommen.

Behovet for bestemmelsen i § 13, 2. pkt. nr. 2, er ændret væsentligt siden ejendomsomsætningslovens ikrafttræden, nemlig ved indførelsen pr. 1/1 1996 af muligheden for at sælger kan opnå ansvarsfrihed i medfør af loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (ejendoms købsloven). Nu er det helt evident, at formidleren har pligt til at informere sælger om behovet for og retsvirkningen af at få udarbejdet en tilstandsrapport efter huseftersynsordningen.

Alligevel ses det fra tid til anden, at formidlere forsynder sig herimod. I kendelser fra Ejendomsformidlingsnævnet af 18/1 2001 (sag nr. 10000141), 26/2 2001 (sag nr. 10000030) og af 3/5 2001 (sag nr. 10000189) er det blevet anset for en fejl, der medførte fortabelse af retten til salær, ikke at sikre sælger ansvarsfrihed efter ejendoms-købsloven. Endvidere risikerer formidlerne senere at blive pålagt at betale erstatning til sælger, såfremt køberne får medhold i et mangelskrav, som sælgeren kunne have været garanteret mod.

Vælger sælger at sælge ejendommen uden, eller kan ejendoms-købsloven undtagelsesvist ikke anvendes for den pågældende ejendom, skal der selvfølgelig i stedet oplyses om retsvirkningerne heraf. I så fald kan formidleren naturligvis heller ikke bebrejdes en forkert værdiansættelse som følge af, at ejendommen er behæftet med mangler, der ikke er så åbenlyse, at de skulle have været bemærket af formidleren, jf. således kendelse af 19/9 1998 fra Ejendomsformidlingsnævnet i sag nr. 19700198.

I de tilfælde, hvor sælger fravælger udarbejdelsen af en tilstandsrapport eller lignende, er det formidlerens pligt – i overensstemmelse med ejendoms-sætningslovens § 15, stk. 2 – i stedet at oplyse køber om, at han selv bør få en bygningssagkyndig til at vurdere ejendommen, såfremt han ikke på anden måde kan skaffe sig konkret viden om ejendommens fysiske tilstand. Er der udarbejdet tilstandsrapport, er formidlerens oplysningspligt overfor køber beskrevet i næste afsnit.

13.4 Oplysning om indholdet af en tilstandsrapport (nr. 2)

Er formidleren bekendt med, at der er udarbejdet en tilstandsrapport vedrørende den pågældende ejendom, er det hans pligt at fremskaffe denne og forelægge den for parterne. Anvendes reglerne i loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. er dette en helt selvfølgelig del af formidlingsopdraget, idet sælger ikke opnår den tilstræbte ansvarsfrihed, hvis ikke køberen, inden han forpligter sig til at erhverve ejendommen, har kunnet gøre sig bekendt med indholdet af rapporten, jf. herved ejendoms-købslovens § 2, stk. 2.

Findes der en rapport med et indhold, som gør, at sælger foretrækker, at rapporten ikke vises til køberen, er formidleren i et dilemma. God ejendoms-mæglerskik må dog her føre til, at formidleren gør *køberen* bekendt med sin viden, og forinden oplyser sælger om, at hans adfærd

betyder, at han p.g.a. manglende iagttagelse af sin loyale oplysningspligt må forventes at blive erstatningsansvarlig for de forhold vedrørende ejendommen, som sælger ønsker at hemmeligholde.

Her kan henvises til FED 1999.2352 ØLD, hvor det fandtes bevist, at en tilstandsrapport, der bl.a. indeholdt en beskrivelse af alvorlige mangler ved taget, først var overgivet til køber efter dennes underskrivelse af købsaftale. Formidleren, der samtidig havde beskrevet taget som nyere, fandtes herved at have tilsidesat sin loyale oplysningspligt. I Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 20/10 2000 i sag nr. 10000002 havde køberne modtaget en tilstandsrapport udarbejdet efter Huseftersynsordningen, som ikke indeholdt oplysninger om en stor risiko for, at bærende jerndragere var rustne. Da der var udarbejdet en særskilt rapport herom, som formidleren havde kendskab til, fandtes det yderst kritisabelt, at formidleren ikke havde henledt købernes opmærksomhed på problemet. Det pålagdes formidleren at betale en erstatning på 200.000 kr.

13.5 Oplysning om behov og mulighed for at tegne ejerskifteforsikring (nr. 3)

Bestemmelsen i nr. 3 er med ikrafttrædelse pr. 1/7 2000 indsat i ejendomsomsætningsloven ved lov nr. 437 af 31/5 2000 om ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. m.fl. love. Pligten må dog formodes at have været gældende lige siden denne lov trådte i kraft i 1996, jf. herved *Edlund* (1996), s. 22 f. og 25, samt især *Hjortnæs* (1997), s. 131 f.

Af motiverne til bestemmelsen i dens nuværende formulering (FT 1999-2000, tillæg A, s. 4157) fremgår følgende:

»I forhold til køberen skal formidleren navnlig oplyse om risikoen ved at undlade at tegne en tilbudt forsikring mod fejl, som ikke er omtalt i tilstandsrapporten, og der skal således også rådgives nærmere om, hvad forsikringen dækker. Formidleren skal endvidere i fornødent omfang rådgive om det tilbudte forsikringsprodukts kvalitet og konkurrencedygtighed.

I forhold til sælgeren skal formidleren navnlig oplyse om de særlige retsvirkninger af at fremlægge et forsikringstilbud, der opfylder mindstekravene i loven om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og af at tilbyde køberen at betale en del af forsikringspræmien.«

Selv om bestemmelsen pålægger formidleren pligt til at rådgive *begge* parter om ejerskifteforsikring, vil det i praksis hovedsageligt være køber, som indsatsen skal rettes mod, da det jo er op til denne, om ejerskifteforsikringstilbud afgivet i henhold til ejendomskøbsloven skal accepteres eller ej. Formidlerens indsats her forudsættes også at indebære, at der kan gives oplysninger om andre forsikringsselskabers tilsvarende produkter. Det kan dog kun pålægges formidleren at oplyse om forsikringsvilkår og præmie hos de selskaber, der generelt videregiver sådan information, jf. herved Justitsministeriets skrivelse af 22/1 1998 til Dansk Ejendomsmæglerforning (journalnr. 1997-709-200). Sammenlignende oplysninger om ejerskifteforsikringer er endnu ikke tilgængelige på www.forsikringsluppen.dk.

I forhold til sælger må formidleren gøre opmærksom på såvel betydningen af, at der fremlægges et forsikringstilbud, og på sælgers pligt til i givet fald at betale halvdelen af præmien i overensstemmelse med ejendomskøbslovens § 2, stk. 3. Oplysning om præmiens størrelse har jo betydning for sælger, og formidlerens oplysningspligt må formodes af denne grund at inkludere en orientering om, hvad der er normal præmiebetaling for en ejerskifteforsikring, der opfylder kravene i ejendomskøbsloven. Formidleren må med andre ord kunne redegøre for, om det forsikringstilbud, som er eller vil blive indhentet i den konkrete handel, er billigt eller dyrt sammenholdt med, hvad der i øvrigt udbydes af tilsvarende produkter på markedet.

Formidleren skal på sælgers vegne overgive sådanne oplysninger om ejerskifteforsikringen, at kravene i ejendomskøbslovens § 5 er opfyldte. Det vil i praksis sige, at forsikringstilbudet *skal* være vedlagt de betingelser, der er gældende for forsikringen, jf. herved *Hjortnæs*: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1997), s. 133. Forømmer formidleren dette, vil han ifalde ansvar herfor. Undladelsen må formodes at kunne udløse helt eller delvist salærbortfald samt erstatningsansvar for det tab, som sælger måtte lide ved ikke at være beskyttet af ejendomskøbslovens ansvarsfritagelse.

På markedet findes også (sælgeransvars)forsikringer, der kan fritage

sælger for det (rest)ansvar, der kan gøres gældende mod ham, selv om han har valgt at opnå den ansvarsfrihed, som ejendoms købsloven giver. Mange af disse tilbydes sælger vederlagsfrit, men formidleren må alligevel have pligt til at oplyse sælger nærmere om vilkårene for og retsvirkningen af en sådan forsikring. Bliver en sælgeransvarsforsikring ikke tilbudt, må det i stedet oplyses, at sælger eventuelt kan tegne en sådan.

13.6 Sanktioner ved mangelfuld opfyldelse af oplysningspligten

Tilsidesættelse af de specifikke oplysningspligter nævnt i nr. 1-3 i § 13, 2. pkt., kan i henhold til lovens § 32 straffes med bøde, mens der ikke gælder noget tilsvarende for manglende iagttagelse af den meget bredt formulerede generelle oplysningspligt i bestemmelsens 1. pkt.

Også på dette punkt er de civilretlige sanktioner af størst interesse. Giver ejendomsformidleren ikke giver tilstrækkelige oplysninger til sagens parter, eller er de givne oplysninger er forkerte, har formidleren misligholdt kontrakten i forhold til sin opdragsgiver, hvilket naturligvis giver denne anledning til at anvende relevante misligholdelsesbeføjelser. I forhold til opdragsgiverens modpart kan der ikke tales om misligholdelse af en kontrakt. I stedet må forholdet karakteriseres som en erstatningspådragende handling, der efter omstændighederne giver den pågældende mulighed for at rejse et erstatningskrav. Om det nærmere indhold af begge typer ansvar henvises til kommentaren til § 24.

Undersøgelsespligt

§ 14 *Formidleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser samt 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.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 62

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7748

Morten Samuelsson og Kjeld Søgaard: Rådgiveransvaret (1993), s. 148-151

Morten Wegener i Revision og Regnskabsvæsen 1993, nr. 12, s. 53

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 59-61

Jytte Holm-Larsen: Ejendomshandel – en håndbog II, 4. udg. (2000), s. 145-153

Indhold:

14.1 Indholdet af undersøgelsespligten generelt

14.2 Praksis om undersøgelsespligten

14.2.1 Pligter, der er udtrykkeligt foreskrevet i lov og bekendtgørelse

14.2.2 Faktiske bygningsforhold

14.2.3 Tilslutning til el, vand, varme, gas, kloak, antenne m.v.

14.2.4 Skjult gæld

14.2.5 Købers økonomiske forhold og gældsovertagelse

14.2.6 Andre retlige forhold

14.3 Sanktioner ved mangelfuld opfyldelse af undersøgelsespligten

14.1 Indholdet af undersøgelsespligten generelt

Undersøgelsespligten i lovens § 14 har en nøje sammenhæng med oplys-

ningspligten i § 13 og rådgivningspligten i § 16 og kan ikke klart adskilles fra disse, jf. ovenfor i indledningen til kommentaren til § 13. De oplysninger, formidleren indhenter, skal efter en vis sortering, bearbejdning og kontrol, videregives til parterne, og disse skal tillige rådgives om konsekvenserne af de forskellige faktiske og juridiske forhold, som undersøgelserne bringer for dagen.

I *Betænkning 1241*, 1992, og gentaget i FT 1992-93 tillæg A, sp. 7748, er undersøgelsespligten meget kort beskrevet således:

»Bestemmelsen [§14] fastslår, at ejendomsformidleren har en selvstændig pligt til at foretage de nødvendige undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, der er nødvendige for at udarbejde købsaftalen.«

I loven findes adskillige bestemmelser, der specifikt foreskriver undersøgelse af forskellige forhold, herunder især værdiansættelse af ejendommen (§3), kontantprisen (§§4 og 17, stk. 1), ejendomsstype m.v. ved markedsføring (§5), finansieringstilbud (§18), ejer- og anvendelsesudgifter (§19) samt salgsprovenu (§20). Indholdet af disse pligter er uddybet i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen, herunder især i dennes §10, stk. 3, (anvendelsesudgifter), §§13-16 (finansieringsforslag og indestående lån), §18 (oplysninger, der skal fremgå af salgsoptillingen), §19 (beregning af salgsprovenu), §21, stk. 2, (undersøgelser vedrørende købers økonomi) og §22 (oplysninger, der skal fremgå af købsaftalen). Specielt vedrørende formidling af andelsboliger nævnes i bekendtgørelsens kapitel 8 en række særlige forhold, der skal undersøges. Herudover findes tillige Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer, der er tilgængelige på internetadressen www.de.dk. I pkt. H heri findes en liste over dokumenter, der skal indhentes, samt i pkt. I en specifikation af formidlerens undersøgelsespligt. Ordlyden heraf er følgende:

»H. Indhentning af dokumenter

Formål

At sikre at ejendomsmæglerens undersøgelser vedrørende ejendommens dokumenter og forhold er fyldestgørende. Det skal sikres, at ejendomsmægleren umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse rekvirerer nødvendig og manglende dokumentationsmateriale, eksempelvis: tingbogsattest, kommunalt oplysningsskema, ejerlejligheds-

kort, ejerlejlighedsskema, matrikelkort, bygningstegninger m.v., om muligt, tilgængelige servitutter og deklarationer, generalforsamlingsreferater og vedtægter, regnskab og budget for (grund) ejerforening, kopi af pantebreve, vurderingsmeddelelse, BBR-ejermeddelelse, evt. bygningsattester/ibrugtagningstilladelser, forsikringspolice/ kvittering, ejendomsskattebillet, evt. lejekontrakter, evt. isoleringsattest, evt. tankattest, lokalplan/byplan og gyldig energimærkning.

Herudover skal ejendomsmægleren forespørge sælgeren, hvorvidt der foreligger tidligere tilstandsrapporter. Hvis der skal udarbejdes ny tilstandsrapport, skal ejendomsmægleren informere sælger om, at information om tidligere rapport skal videregives til den byggesagkyndige, og hvis der ikke skal udarbejdes ny tilstandsrapport, skal ejendomsmægleren – om muligt – indhente kopi af den tidligere tilstandsrapport til brug for udlevering til køber

I. Undersøgelsespligt

Formål

At synliggøre ejendomsmæglerens undersøgelsespligt generelt, og handlepligt i forbindelse hermed. Det skal sikres, at ejendomsmægleren umiddelbart efter modtagelse af ejendommens dokumenter gennemgår disse bl.a. med hensyn til: ejendommens anvendelse og anvendelsesbegrænsninger, bygningsarealer/grundarealer og grænser, ejendommens forsynings- og afledningsnet, vedtagne omkostningskrævende arbejder, at ejendomsmægleren foretager det nødvendige i forbindelse med undersøgelsens resultater, herunder at ejendomsmægleren sammenholder ejendommens dokumenter med de fysiske forhold på ejendommen, og at ejendomsmægleren selvstændigt kontrollerer sælgers oplysninger i det omfang, disse giver anledning her- til.«

Ordlyden af Ejendomsmæglerforeningens kvalitetsnormer er ikke i sig selv gældende ret, men de foreskriver en undersøgelsespligt, der må antages at være i ganske god overensstemmelse med god ejendomsformidlerskik på området. Manglende iagttagelse af et eller flere af punkterne i kvalitetsnormerne må derfor formodes retligt set vil blive ligestillet med forsømmelse af undersøgelsespligten. Af referaterne i det følgende vil fremgå, at dette i hvert fald er praksis i Ejendomsformidlingsnævnet.

14.2 Praksis om undersøgelsespligten

Indholdet af den undersøgelsespligt, der påhviler formidleren, er mangfoldig og tillige bestemt af de konkrete forhold, herunder ejendomsstype, samt af sælgers og købers forhåndskendskab til området. Til belysning af undersøgelsespligten gennemgås derfor i det følgende en række (ikke udtømmende) eksempler fra praksis rubriceret efter forskellige typer af pligter:

14.2.1 Pligter, der er udtrykkeligt foreskrevet i lov og bekendtgørelse

Om den del af formidlerens undersøgelsespligt, der udtrykkeligt er opremsat i regelgrundlaget, jf. foran afsnit 14.1, findes følgende trykte domme:

I FED 1995.982 ØLD havde formidleren undersøgt nærmere, om *køber kunne godkendes som låntager* i et realkreditinstitut. Gælds-overtagelse var bevilget på betingelse af, at en restance blev betalt, hvilket formidleren derefter anmodede køberne om at gøre. Beløbet betaltes imidlertid ikke, hvorfor den endelige gældsovertagelse ikke blev godkendt. Formidleren frifandtes for ansvar herfor, idet han med føje kunne gå ud fra, at yderligere foranstaltninger fra hans side ikke var nødvendige. Derimod fandtes formidleren ansvarlig (i et tilfælde uden for ejendomsomsætningslovens område) i FED 1997.779 VLD, hvor købsaftale på formidlerens foranledning var indgået uden forbehold om gældsovertagelse, og hvor formidleren efterfølgende heller ikke undersøgte nærmere herom. Ansvar var imidlertid bortfaldet på grund af sælgers passivitet. Efter ejendomsformidlingsbekendtgørelsens §21, stk. 2, skal undersøgelserne vedrørende købers økonomiske forhold gennemføres umiddelbart efter sælgers accept af et købstilbud. Formidleren er derfor ikke forpligtet til at foretage undersøgelsen, inden købsaftalen er en realitet, jf. herved Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 7/4 1999 i sag nr. 19800074 om en handel, der efterfølgende måtte annulleres.

Naturligvis skal det undersøges nærmere, hvilke *vilkår der gælder for lån, som skal overtages* i forbindelse med handlen. Selv om restgælden er korrekt oplyst, kan formidleren alligevel ifalde ansvar, såfremt formidleren som følge af utilstrækkelige undersøgelser angik-

ver en forkert (kort) restløbetid, jf. herved nævnskendelserne af 26/4 1999 i sag nr. 19700068 og af 13/10 2000 i sag nr. 19900153. Begge sager er tillige omtalt i kommentaren til § 17, afsnit 17.4.2.

Hvis det solgte skal udstykkes, skal det tillige undersøges, om eksisterende lån kan overføres, så de alene hæfter på det solgte. Se hertil nævnskendelse af 7/8 1995 i sag nr. 402/94. Formidleren havde her spurgt, men ikke modtaget en skriftlig bekræftelse, hvilket udløste ansvar, da kreditforeningen efterfølgende afslog at ville medvirke til overførsel af lånene. Endvidere gælder naturligvis en pligt til at undersøge, om lån, der overtages eller optages i forbindelse med handlen, er inkonverterbare, således at formidleren bliver i stand til at opfylde den oplysningspligt, der gælder herfor, jf. nærmere kommentaren til § 13, afsnit 13.2.5.

Om *anvendelsesudgifter* findes Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 13/5 1998 i sag nr. 19700040. Det solgte havde været udlejet, men det fandtes ikke at have været umuligt for formidleren at fremskaffe oplysninger om den aktuelle acontobetaling for naturgas. En markant forskel mellem tallet i salgsoptstillingen og et senere konstateret forbrug fandtes derfor at være erstatningspådragende.

14.2.2 Faktiske bygningsforhold

Ejendomsformidleren har ikke pligt til at undersøge til bunds, om bygningerne er lovligt indrettede og benyttede, men kan heller ikke undlade helt at foretage sig noget i så henseende. Præcis hvor langt formidlerens pligter strækker på dette område er svært at fastlægge, men det må forholde sig således, at i hvert fald åbenlyst ulovlige forhold bør give formidleren anledning til tvivl, som den pågældende i så fald har pligt til at afklare.

Er loftshøjden i kælder eller loftsrum klart og synligt for lav, har formidleren i hvert fald pligt til ikke blot at videregive oplysningerne i BBR-registeret, der jo ofte beror på ejerens egne indberetninger. Her må foretages en selvstændig undersøgelse af lovligheden, jf. herved nævnskendelsen af 12/3 1998 i sagen 19600301. Er de pågældende lokaler eller bygninger slet ikke nævnt i BBR-meddelelsen, gælder også en pligt for formidleren til at undersøge nærmere om lovligheden af og ejerforholdet til de pågældende rum og bygninger, jf. herved nævnskendelserne af 2/5 1995 i sag nr. 206/94 (overetage ind-

rettet til beboelse), 11/12 1998 i sag nr. 19800048 (tidligere hestestald indrettet til beboelse), 17/11 1999 i sag nr. 19900062 (garage på nabogrund), samme dato i sag nr. 19900033 (nyindrettet lejlighed), 16/6 2000 i sag nr. 19900171 (carport) samt 13/7 2000 i sag nr. 19900278 (overdækket terrasse). Undersøgelsespligten gælder, uanset om formidleren i købsaftalen indfører oplysning om, at de pågældende forhold ikke fremgår af BBR-registeret.

I sag nr. 19700217 afgjort med kendelse af 15/10 1998 var oplysningerne i BBR i overensstemmelse med de faktiske forhold, idet der her var oplyst, at der på ejendommen var et vandskylende toilet. Af det kommunale oplysningsskema fremgik endvidere, at ejendommen var forsynet med »septiktank med nedsivning«. Formidleren fandtes på den baggrund ikke at have haft pligt til at undersøge, om afløbsforholdene for toilettet var lovlige. Derimod havde formidleren ikke opfyldt sin undersøgelsespligt i sagen 19900094 afgjort ved kendelse af 17/11 1999. Her fremgik oplysninger om det eksisterende vandskylende toilet ikke af BBR-registeret, hvorfor formidleren burde have afklaret, om der forelå den fornødne godkendelse heraf. I sag nr. 19900364 afgjort ved kendelse af 14/10 2000 fremgik det af BBR-registeret, at der var toilet uden for den pågældende ejerlejlighed, og at denne ikke var forsynet med bad. Alligevel havde formidleren i salgsopstillingen skrevet, at der til lejligheden hørte »eget toilet og bad på bagtrappen«. Ingen tvivl om erstatningsansvaret her.

Princippet om undersøgelsespligt, hvis formidleren er bekendt med forhold, der burde give anledning til mistanke, gælder også videregivelse af faktuelle oplysninger, f.eks. om ejendommens eller bygningernes areal, hvor disse senere viser sig at være urigtige. Hvis indhentede oplysninger er åbenlyst urigtige, ifalder formidleren ansvar for ikke at have undersøgt nærmere, men burde oplysningerne ikke umiddelbart give anledning til undren, er det efter omstændighederne i orden at undlade at undersøge nærmere.

Se hertil Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 16/6 1998 (sag nr. 19700103), hvor det ikke blev bebrejdet en formidler, at han havde videregivet urigtige BBR-oplysninger vedrørende arealet af en garage. En næsten tilsvarende kendelse er afsagt den 30/11 1999 i sag nr.

19800376. Se også kendelse af 5/2 1999 i sag nr. 19700188, hvor det fandtes at være i orden, at formidleren uden at foretage selvstændige undersøgelser havde videregivet forkerte oplysninger fra bygnings-tegninger vedrørende tykkelsen af isoleringslagene i et fritidshus.

At undlade at indhente oplysninger fra BBR-registeret, er ikke i overensstemmelse med Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer og er efter Ejendomsformidlingsnævnets opfattelse kritisabelt. Manglende BBR-oplysninger kan efter omstændighederne resultere i erstatningspligt angående forhold, som ville være kommet for dagens lys, såfremt oplysningerne havde været indhentet, jf. således Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 15/11 1999 i sag nr. 19800229.

Endvidere er formidleren som udgangspunkt ansvarlig for tilstedeværelsen af fejlagtige beskrivelser af de faktiske bygningsforhold i salgsoptilling eller købsaftale. Også her må det naturligvis undersøges til bunds, hvilket inventar der medfølger, om ejendommen er forsynet med termoruder, om tagstenene er af tegl eller cement o.s.v.

Herom henvises til FED 20001291 ØLD. I salgsoptillingen var anført, at gulve var »belagt med 2 cm stavparket«. Imidlertid var der tale om lamelparket, hvorfor sælger fandtes garantiansvarlig for den værdiforskel, som fejlen måtte antages at betyde. Den medvirkende formidler erklærede ikke på daværende tidspunkt at have haft kendskab til forskellen mellem de typer gulvbelægning og blev pålagt fuldt ud at friholde sælger for dennes garantiansvar. Se endvidere Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 16/6 1998 i sag nr. 19700103. Her havde formidleren oplyst, at ejendommen var forsynet med »dobbeltte vinduer«. Køber fik medhold i, at formidleren var erstatningsansvarlig for udgiften til isættelse af dobbelte vinduer de (mange) steder, hvor der alene var vinduer med enkeltlagsglas. Se tilsvarende kendelser af 17/6 1996 i sag nr. 382/94 og af 7/8 1996 i sag nr. 19500077 omtalt i kommentaren til § 17, afsnit 17.4.1. Der kan også henvises til kendelser af 5/8 1999 i sag nr. 19800250 og af 14/11 2000 i sag nr. 19900250, hvor det bl.a. blev fundet »dybt kritisabelt« og »yderst kritisabelt«, at formidlerne uden overhovedet at foretage undersøgelser fejlagtigt havde oplyst, at ejerlejligheder opvarmedes med fjernvarme. I kendelse af 18/1 2001 i sag nr. 19900361 var i strid med de faktiske forhold oplyst, at ejendommen var forsynet med et to år gammelt tag.

Der var imidlertid kun udført en tagrenovering, hvilket formidleren burde have opdaget ved en mere dybgående undersøgelse. I øvrigt henvises til den praksis, der er omtalt i forbindelse med beskrivelsen i salgsoptstillingen, jf. kommentaren til § 17, afsnit 17.4.1.

Specielt vedrørende nyopførte bygninger, herunder tilbygninger, må formidleren ikke uden at have foretaget nærmere undersøgelser lade en sælger erklære, at bygningerne er i overensstemmelse med bygningslovgivningen.

I den forbindelse kan henvises til UfR 1984.721 HD, hvor sælger havde erklæret, at alt »ham bekendt var godkendt og dermed lovligt«, og at han ville fremskaffe de fornødne attester. Dette kunne imidlertid kun ske efter opfyldelse af visse krav, og den manglende opfyldelse heraf berettigede køberne til at hæve handlen.

Formidleren er ikke specielt byggesagkyndig. Derfor kan ikke forlanges, at han i forbindelse med sin gennemgang af ejendommen konstaterer bygningsmangler, medmindre de er så iøjnefaldende, at de også kunne have været konstateret af (andre) lægmænd.

Således kan det f.eks. ikke kræves, at en formidler skal kunne skelne mellem almindelig råd og hussvamp, jf. Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalgs besvarelse af 20/6 1996 i sag nr. 29500020. I responsa af 17/1 og 26/6 1997 i sag nr. 29600001 blev på tilsvarende vis udtalt, at en formidler ikke som udgangspunkt skal undersøge nærmere vedrørende et eternittags tilstand og typen af de anvendte tagplader. Her vil dog – afhængigt af tidspunktet for salg – i stedet gælde en oplysningspligt efter lovens § 13, nr. 1.

14.2.3 Tilslutning til el, vand, varme, gas, kloak, antenne m.v.

Det er et naturligt led i formidlerens arbejde – selvfølgelig især i forbindelse med grundsalg – at afdække forsynings- og afløbsforholdene. Ved salg af boliger er det især relevant at undersøge, hvilke energikilder ejendommen opvarmes med, om der er sket tilslutning til offentlig eller privat vandforsyning, og om ejendommen er tilsluttet kloaknettet. Hvis ikke de faktiske forhold er tilstrækkeligt oplyste, har formidleren ikke opfyldt sin undersøgelsespligt.

Se dog om et specielt tilfælde FED 1996.774 ØLD, hvor formidleren frifandtes for ansvar for fejlagtige oplysninger med hensyn til, om der var sket fremføring af el- og vandinstallationer på en grund beliggende i Spanien.

I kendelse af 1/12 1999 i sag nr. 19800409 havde formidleren oplyst, at ejendommen var tilsluttet et fællesantenneanlæg. Da dette imidlertid viste sig ikke at være tilfældet, fik køberne medhold i et (skønsmæssigt fastsat) erstatningskrav. Det skal også undersøges nærmere, om der for en ejendom med individuel opvarmningskilde gælder en tilslutningspligt til fjernvarmesystemet, jf. kendelse af 14/10 2000 i sag nr. 19900250. Er der installeret brændeovn i det solgte, skal den blotte eksistens heraf efter nævnets opfattelse give formidleren anledning til at undersøge og i salgsopstillingen oplyse nærmere om omkostningerne forbundet med skorstensfejning. Undladelse udløste pligt til at erstatte nogle års udgifter hertil i kendelse af 18/1 2001 i sag nr. 10000153.

Etablering af forsynings- og afløbsledninger udløser normalt en pligt til at betale en tilslutningsafgift. Disse udgifter påhviler ejendommen som såkaldt skjult gæld, hvorfor de er omtalt i det følgende afsnit.

14.2.4 Skjult gæld

Efter tinglysningslovens § 4 kan betaling af visse skatter, tilslutningsafgifter m.v. gøres gældende mod enhver, herunder en ny intetanende ejer, selv om det offentliges ret ikke er tinglyst. I forbindelse med enhver ejendomsoverdragelse må det derfor afklares, om der påhviler ejendommen sådan skjult gæld, som køberen risikerer at komme til at hæfte for. Af denne grund må formidleren sikre, at forpligtelser af denne art kommer for dagens lys, inden handlens parter forpligter sig endeligt. Skjult gæld kan også forekomme i form af tidligere lejeres krav på tilbagebetaling af depositum, for meget betalt leje eller lignende, jf. herved lejelovens § 7, samt for så vidt angår ejerlejligheder i form af restancer på bidrag til ejerforeningen, når den til enhver tid værende ejer i henhold til ejerforeningens vedtægter hæfter for sådan gæld.

Praksis på området er følgende:

UfR 1971.909 ØLD kan næppe tages helt for pålydende i dag. Formidleren havde her telefonisk indhentet oplysning om, at der ikke

påhvilede ejendommen vejjæld. Dette sammenholdt med en tilsvarende benægtelse fra sælger medførte, at landsretten anså formidleren for at have opfyldt sin undersøgelsespligt. Med den skærpelse af professionsansvaret, der er sket i løbet af de sidste 30 år, ville udfaldet af en identisk sag i dag formentlig være det modsatte, fordi formidleren næppe ville kunne bevise, at han havde foretaget en forvarlig undersøgelse. Samtidig må indhentelse af et kommunalt oplysningsskema til afklaring af spørgsmål om ikke tinglyst gæld til kommunen efterhånden betragtes som kutyme på området, jf. herved Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer, pkt. H, der er citeret ovenfor. I den forbindelse kan også henvises til Ejendomsformidlingsnævnets kendelser af 6/3 1997 (sag nr. 19600099) og af 15/11 1999 (sag nr. 19800229). I det sidstnævnte tilfælde fandtes det bl.a. kritisabelt, at formidleren havde »genbrugt« et ca. 3 år gammelt kommunalt oplysningsskema i stedet for at indhente et nyt.

Specielt vedrørende *tilslutningsafgifter* findes følgende nævnspraksis: I sag 412/94 afgjort med kendelse af 17/6 1996 var i købsaftalen oplyst, at fjernvarmestik var indlagt, og at sælger havde betalt tilslutningsafgift. Formidleren burde her have undersøgt, om der ud over udgifterne til etablering af stikledningsafgift også var betalt tilslutningsafgift, fordi ejendommen på salgstidspunktet var opvarmet med oliefy. Se også kendelse af 23/1 1998 i sag nr. 19600233, hvor formidleren måtte påtage sig ansvaret for en uklar formulering (»[k]loak og vand er betalt til skel«) samt kendelse af 15/10 1998 (sag nr. 19700130), hvor formuleringen »[e]jendommen tilsluttes offentlig kloak. Udgiften betales af sælger« berettigede en køber til at kræve, at sælgeren skulle betale udgifterne til fysisk etablering af forbindelse til kloaksystemet, hvilket der ikke var taget højde for i den provenuberegning, som formidleren havde udarbejdet til sælger. I kendelse af 17/3 1998 i sag nr. 19700148 fandtes derimod ikke at være sket en forsømmelse af oplysningspligten. Kommunen opkrævede ikke tilslutningsafgift, og det fandtes ikke at være formidlerens pligt at oplyse om, at grundkøberen selv skulle afholde udgifterne til den fysiske etablering af kloaktilslutningen.

Der kan ikke siges at være pligt for formidleren til at undersøge nærmere med hensyn til, om der er *restancer vedrørende ejendomsskat*

ter, jf. kendelse af 7/8 1996 i sag nr. 19500026. Sådan pligt påhviler derimod den, der berigtiger ejendomshandlen, jf. herved *Edlund* (1998), s. 96. Formidleren kan dog efter omstændighederne have pligt til at undersøge nærmere, såfremt de foreliggende oplysninger forekommer utilstrækkelige eller forkerte, jf. herved Dansk Ejendomsmæglerforenings Responsumudvalgs besvarelse af 28/11 1995 i sag nr. 2950001.

Vedrørende lejerkrav kan henvises til nævnskendelsen af 29/7 1997 i sag nr. 19600082, hvor det ansås at være en tilstrækkelig undersøgelse, at formidleren havde forespurgt hos sælger, om der var verserende lejesager, hvortil sælger havde svaret benægtende.

Ved overdragelse af ejerlejligheder må det undersøges, om der er gæld til ejerforeningen vedrørende den pågældende lejlighed, og om den ny ejer som følge af de vedtægter, der gælder for foreningen, fremover kommer til at hæfte for sådan gæld. Endvidere skal det, inden købsaftalen underskrives, klarlægges, om der er truffet beslutning om udførelse af større arbejder i ejendommen, som i den nærmeste fremtid vil medføre ikke uvæsentlige forhøjelser i den løbende betaling af bidrag til ejerforeningen, eller som udløser en større engangsbetaling. Se hertil Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer pkt. H og nævnskendelsen af 8/4 1999 i sag nr. 19800008.

Formidleren bør som et led i sin undersøgelsespligt tillige rette henvendelse til grundejerforeninger, private vandværker m.v. for at få oplyst, om der er eller i den nærmeste fremtid vil blive truffet beslutning om udførelse af udgiftskrævende arbejder af ikke helt ubetydelig karakter, som en eventuel køber af ejendommen vil blive pålagt at betale sin forholdsmæssige andel af. Formidleren kan heller ikke i denne sammenhæng forlade sig på de oplysninger, han har modtaget fra sælger, jf. herved nævnskendelse af 11/8 1999 i sag nr. 19800333, hvor der kort tid efter formidlingsaftalens indgåelse på en ekstraordinær generalforsamling i grundejerforeningen var truffet beslutning om udførelse af særlig vedligeholdelse af en privat vej. Arbejdernes udførelse var pålagt af kommunen, og der var oplyst herom i det kommunale oplysningsskema. Alligevel var udgiften til grundejerfor-

eningen i salgsopstillingen alene anført med det (ubetydelige) årlige beløb, som sælger havde betalt hidtil.

14.2.5 Købers økonomiske forhold og gældsovertagelse

I § 21, stk. 2, i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen er foreskrevet, at formidleren umiddelbart efter indgåelse af en købsaftale skal undersøge, om købers økonomiske forhold kan være hindrende for, at handlen gennemføres på de aftalte finansieringsvilkår.

Det er fast praksis i Ejendomsformidlingsnævnet, at formidleren ikke er forpligtet til at foretage nærmere undersøgelser af købers økonomi, før end købsaftalen er underskrevet af begge parter.

Se således f.eks. kendelse af 16/6 2000 i sag nr. 19900147, hvor formidleren imidlertid fandtes at have forsømt sin rådgivningspligt ved at bringe sælger i en situation, hvor han var nødt til at fraflytte det solgte, før købernes økonomiske forhold var blevet undersøgt. Nævnes kan i denne sammenhæng også nævnets kendelse af 7/8 1996 (sag nr. 402/94), hvor det blev udtalt, at formidleren burde have undersøgt, om realkreditinstituttet ville godkende låneovertagelse, når det købte skulle frastykkes den pantsatte ejendom.

Der findes enkelte afgørelser vedrørende spørgsmålet om *gældsovertagelse*, men de drejer sig alle om retstilstanden før ejendomsomsætningslovens ikrafttræden, hvorfor de også under hensyntagen til indførelsen af pligten i lovens § 17, stk. 2, nr. 6, til at bistå sælger med handlens berigtigelse formentlig skal tages med et gran salt.

FED 1997.963 ØLD drejede sig om en meget atypisk handel, hvor en formidler (F) købte en ejerlejlighed, der ret hurtigt videresolgtes til en tredjemand (T). F berigtigede selv handlen, der formelt udfærdigedes som en overdragelse direkte fra den oprindelige sælger (S) til T. Imidlertid medvirkede på S's foranledning også en advokat (A), der stod som anmelder på skødet. Gældsovertagelseserklæring blev indsendt til realkreditinstituttet, men der fremsendtes ikke endelig meddelelse om ejerskiftet som foreskrevet i tinglysningslovens § 39. S var derfor ikke frigjort for pantehæftelsen og led tab som følge af, at T misligholdt sin betalingsforpligtelse med tvangsauktion til følge. Efter

en konkret vurdering fandtes det at have påhvilet F og ikke A at give realkreditinstituttet de fornødne oplysninger. Havde advokaten derimod været antaget til at forestå berigtigelsen, ville ansvaret i stedet have påhvilet ham. I FED 1997.874 ØLD frifandtes den medvirkende formidler for ansvar for, at det først meget sent under handlens berigtigelse stod klart, at realkreditinstituttet ikke ville godkende køber som debitor. Der var givet forhåndsgodkendelse, der dog indeholdt det forbehold, at der skulle indsendes nærmere dokumentation for husstandsindkomsten. Formidleren indsendte efterfølgende noget materiale, og landsretten fandt ikke, at vedkommende havde haft grund til at antage, at køber ikke kunne godkendes. Alene den berigtigende advokat og køber fandtes herefter at være ansvarlige for sælgers tab. Frifindelse af formidleren blev også resultatet i FED 1995.982 ØLD, hvor det blev lagt til grund, at formidleren ikke burde have foretaget sig yderligere, efter at han på baggrund af en henvendelse fra realkreditinstituttets advokat havde bedt køberne betale en forfalden terminsydelse, hvorefter han ikke hørte yderligere til sagen, før end ejendommen blev solgt ved tvangsauktion.

Formidleren har i hvert fald i dag en pligt til efter købsaftalens indgåelse at sikre sig, at lånesagen gennemføres som aftalt, jf. nærmere kommentaren til § 17, afsnit 17.6

14.2.6 Andre retlige forhold

Formidlerens undersøgelsespligt dækker alle juridiske forhold, der har eller kan få betydning for parternes retsstilling før og efter ejendomsoverdragelsen. I dette afsnit behandles den praksis, der findes vedrørende forhold af juridisk art, som ikke henhører under kategoriseringerne i de forrige afsnit.

En formidler bør på et meget tidligt tidspunkt i sit arbejde undersøge, om sælgeropdragsgiveren har fuld adkomst til den ejendom, der ønskes overdraget. Er dette ikke tilfældet, vil sælger efter omstændighederne kunne pålægges vanhjemmelsansvar, og handlen vil kunne ende med ikke at blive gennemført alligevel. Derfor skal det ligeledes undersøges, om adkomstforholdene kan berigtiges, eller om den faktiske adkomsthaver er indforstået med at være bundet af formidlingsaftalens vilkår. Forsømmelse af denne undersøgelsespligt vil kunne give anledning til kritik og erstatningsansvar.

Jf. således Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 16/6 2000 i sag nr. 19900280 Medfølger eventuelle brugsrettigheder til f.eks. kælder-rum, skal formidleren ikke som udgangspunkt foretage en selvstændig undersøgelse af rigtigheden af sælgers oplysninger herom, jf. her-ved nævnskendelse af 15/11 1999 i sag nr. 19800320, hvortil dog næv-nets formand og Forbrugerrådets repræsentant dissenterede.

Har andre end adkomsthaveren forkøbsret eller køberet til den ejendom, der er indgået formidlingsaftale om, skal det for at undgå, at en handel senere viser sig ikke at kunne komme i stand, hurtigt afklares, om den berettigede er interesseret i at udnytte sin ret, eller om man ved indgåel-se af købsaftale kan gå ud fra, at retten ikke vil blive håndhævet.

I kendelse af 10/4 2000 i sag nr. 19900056 fandtes det yderst kritisa-belt, at formidleren ved salget af en ideel anpart ikke på forhånd havde undersøgt, om ejeren af den anden ideelle anpart ville gøre brug af sin vedtægtsmæssige forkøbsret.

Formidleren er ikke udtrykkeligt pålagt en pligt til at undersøge *sælgers økonomiske forhold* med henblik på at vurdere, om en handel til den fast-satte kontantværdi kan hænge sammen økonomisk. Udgangspunktet er her, at formidleren skal udarbejde en oversigt over det forventede prove-nu. Er nettoresultatet positivt eller negativt i ubetydeligt omfang, kan der næppe bestå en pligt til at undersøge yderligere, medmindre der på ejen-dommen er tinglyst ejerpantebreve eller lignende, der har en hovedstol, der overstiger provenuet. I så fald må der rettes henvendelse til pantha-veren med henblik på at få oplyst, om den pågældende vil være indforstå-et med, at ejendommen handles på de opstillede vilkår. Det samme gæl-der i tilfælde, hvor formidleren ved henvendelse til panthaver eller på anden vis bliver opmærksom på, at der består ikke ubetydelige restancer vedrørende ejendommen. Kan de ønskede accepter ikke umiddelbart indhentes, må en eventuel købsaftale indgås med et passende forbehold. Se herom kendelse fra Ejendomsformidlingsnævnet af 12/4 1999 i sag nr. 19800066, hvori ovennævnte retningslinier er statueret.

Formidleren skal fra tingbogen indhente oplysninger om ejendommens *grundareal*. En forkert arealangivelse kan efter omstændighederne give køber anledning til at kræve erstatning for en lavere udnyttelsesgrad af ejendommen, mens fejlen i andre tilfælde må antages at være uden betyld-

ning for køberens retsstilling, nemlig hvor det må antages at arealmangelen ikke på nogen måde kan have indflydelse på prisen for ejendommen eller køberens anvendelsesmuligheder.

Fra Ejendomsformidlingsnævnets praksis kan her henvises til kendelse af 28/7 1997 i sag nr. 19600008, hvor det var oplyst, at grundarealet var 800 m² i stedet for det tinglyste areal på 705 m². Det blev antaget, at fejlen ikke havde haft nogen betydning for størrelsen af købesummen, men da køberne ikke kunne bygge til i forventet omfang, blev de tilkendt en erstatning på 10000 kr. I kendelse af 19/2 1997 i sag nr. 19500199 fandtes det kritisabelt, at formidleren ikke havde fremskaffet de rigtige oplysninger fra BBR-registeret om *bygningens areal*. En arealmangel på ca. 15 m² fandtes imidlertid ikke at have nogen betydning for køberen, hvorfor han ikke tilkendtes erstatning. Se f.eks. også kendelse af 29/7 1998 i sag nr. 19700242, hvor mindre afvigelser mellem det faktiske areal af en ejerlejlighed og det oplyste ikke blev tillagt en sådan betydning, at der kunne pålægges formidleren erstatningsansvar.

Korrekt videregivelse af arealoplysningerne i BBR-registeret er i henhold til fast praksis i Ejendomsformidlingsnævnet tilstrækkeligt til at opfylde formidlerens undersøgelsespligt, medmindre der er tale om så store afvigelser mellem tallene og de faktiske forhold, at formidleren burde være blevet mistænksom og have søgt at belyse årsagen til misforholdet noget mere.

Vedrørende arealer kan yderligere henvises til nævnskendelse af 17/12 1998 i sag nr. 19700312, hvor det fandtes kritisabelt, at formidleren ikke havde undersøgt skelforholdene omkring en transformatorstation nærmere, selv om spørgsmålet blev bragt på bane, inden købsaftalen blev indgået. Stationen blev imidlertid ret hurtigt nedlagt, hvorfor køberne ikke fandtes at have et erstatningskrav. Derimod fandtes formidleren at have opfyldt sin undersøgelsespligt i sag nr. 1980262 afgjort ved kendelse af 17/11 1999. Sagen drejede sig om en grund, der af formidleren blev beskrevet som »beliggende i første række« til vandet. Formidleren havde ikke her begået en ansvarspådragende fejl, selv om der mellem det solgte og stranden befandt sig en grund tilhørende en anden, fordi den pågældende grund ikke

måtte bebygges. De givne oplysninger om arealet af det solgte var samtidig korrekte.

Det er også formidlerens pligt at undersøge, om en grund, der sælges som byggegrund, lovligt kan bebygges.

Se hertil UfR 1991.170 HD, hvor formidleren fandtes at have opfyldt sin undersøgelsespligt ved telefonisk og skriftlig henvendelse til kommunen og derfor frifandtes for ansvar. Sælger havde ikke orienteret formidleren eller køber om, at kommunen tidligere havde givet afslag på en anmodning om dispensation for nogle byggelinier, der umuliggjorde byggeri.

Det kan med henvisning til Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer pkt. H siges at være god ejendomsmæglerskik at indhente en tingbogsattest umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse. Undladelse heraf vil i hvert fald kunne give anledning til, at der opstår fejl vedrørende de netop nævnte forhold og tillige i forbindelse med udarbejdelsen af en provenuberegning til sælger i overensstemmelse med lovens § 20.

Se således Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 29/1 1996 i sag nr. 340/94. Formidleren overså her et privat pantebrev, der skulle indfries i forbindelse med handlen. At der ikke var indhentet tingbogsattest, hvorved fejlen kunne være undgået, fandtes at være stærkt kritisabelt, men sælgeren opfyldte dog ikke betingelserne for kunne at kræve erstatning efter lovens § 24, stk. 2, 1. pkt.

Formidleren har ikke umiddelbart pligt til at foretage nærmere undersøgelser vedrørende *grundforholdene*, herunder f.eks. dens bæreevne i forbindelse med nybyggeri. Derimod kan der i dag siges at bestå en pligt til at indhente et kommunalt oplysningsskema, jf. således Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer pkt. H. Fremskaffes der ved undladelse af at indhente kommunalt oplysningsskema ikke oplysning om, at grunden er registreret som affaldsdepot, kan formidleren mødes med misligholdelsesbeføjelser, jf. herved nævnskendelse af 1/12 1999 i sag nr. 19800081, hvor manglende indhentelse af oplysningsskema endda betegnedes som »yderst kritisabelt«.

Vedrørende ejendommens *forsikringsforhold* gælder en *selvstændig*

undersøgelsespligt. Det er her ikke tilstrækkeligt at forlade sig på oplysninger fra sælgeren, således som det f.eks. kan være tilfældet med oplysninger om verserende eller afsluttede lejesager.

Se hertil nævnskendelsen af 29/7 1997 i sag nr. 19600082, der er omtalt i det foregående afsnit. Det udtaltes også i nævnskendelse af 13/5 1998 (sag nr. 19700034), at formidleren var ansvarlig for fejlagtige forsikringsoplysninger, selv om sælger forinden var blevet anmodet om at fremkomme med sine eventuelle kommentarer til oplysningerne. Formidlerens undersøgelsespligt på dette område fremgår bl.a. af følgende kendelser fra Ejendomsformidlingsnævnet: Kendelser af 14/2 1996 (sag nr. 380/94), 6/3 1997 (sag nr. 19600099) og 12/11 1999 (sag nr. 19800256) om manglende dækning for svampe- og insektangreb samt kendelse af 15/10 1998 (sag nr. 19700216) om et konkret forbehold, der ikke var oplyst om i købsaftalen, men som fremgik af en udleveret kopi af den eksisterende forsikringspolice.

Er der på en ejendom tinglyst særlige *servitutter*, der kan have økonomisk eller anden betydning for en køber, skal formidleren selvsagt oplyse herom. I så henseende er det langt fra altid nok blot i købsaftalen at indføre »overskriften« på servituttet fra tingbogen. Som foreskrevet i Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer pkt. H bør formidleren umiddelbart efter indgåelse af formidlingsaftale bl.a. indhente servitutudskrifter. Sker det ikke, kan formidleren efter omstændighederne blive pålagt erstatningsansvar for sin forsømmelse af undersøgelses- og oplysningspligten.

Herom kan henvises til nævnskendelsen af 19/11 1998 i sag nr. 19800002. Formidleren havde ikke gjort noget særligt for at skaffe køberen viden om betydningen af en tilbagekøbsklausul, der var tinglyst på den solgte ejerlejlighed. Derfor måtte han erstatte køber den udgift, som vedkommende måtte betale til kommunen for at frikøbe lejligheden. Udleveres der uaktuelle servitutudskrifter med et indhold, der ikke længere er korrekt, bliver formidleren også ansvarlig, da der naturligvis er pligt til at undersøge de gældende forhold, jf. kendelse af 22/7 1999 i sag nr. 19800167.

Om ejendommen er beliggende ud til *offentlig eller privat vej* kan også have økonomisk betydning for en køber, der kan blive pålagt at betale fremtidige udgifter til ren- og vedligeholdelse af vejen, hvis den er privat. Derfor må vejens status undersøges til bunds af formidleren.

Som et eksempel på, at formidleren ikke havde opfyldt sin pligt henvises til nævnskendelser af 16/11 1999 i sag nr. 19900009 og 9/2 2000 i sag nr. 19900174, hvor køberne i begge tilfælde fik tilkendt en skønsmæssigt ansat erstatning på 10.000 kr. fordi det fejlagtigt var oplyst, at der var tale om offentlig vej.

Også spørgsmål vedrørende medfølgende *løsøre* giver anledning til en række sager. Løsørets art, omfang og stand skal naturligvis så præcist som muligt være angivet i købsaftalen. For at lave en passende beskrivelse er formidleren nødt til at udfolde en vis selvstændig indsats. F.eks. skal det ved udlejede ejendomme nærmere undersøges, om løsøret på ejendommen tilhører lejereren eller sælgeren. Se hertil nævnskendelse af 2/6 1995 i sag nr. 206/94. Er der angivet løsøre, som ikke findes, må dette også som udgangspunkt give anledning til erstatningskrav mod formidleren, også selv om denne har fremsendt beskrivelsen til godkendelse hos sælger, der dog efter omstændighederne kan være medansvarlig eller eneansvarlig i det indbyrdes regresopgør mellem formidler og sælger. Se herom nærmere *Edlund* (1998), s. 58 f. med henvisninger. Har formidleren afgivet et selvstændigt løfte, f.eks. ved at give køberen det indtryk, at hvidevarerne var i bedre stand, end det faktisk var tilfældet, kan den manglende undersøgelse medføre et garantiansvar, jf. nævnskendelse af 28/7 1997 i sag nr. 19600016.

Af øvrige eksempler fra nævnspraksis vedrørende undersøgelsespligten kan nævnes følgende:

Ved salg af *bygninger på lejet grund* gælder der en pligt til at undersøge, om udlejer skal eller vil acceptere, at en ny ejer af bygningerne kan indtræde i grundlejekontrakten på uændrede vilkår. Dette fremgår af nævnskendelsen af 13/2 1997 (sag nr. 387/94), hvor det af lejekontrakten dog fremgik, at lejer havde afståelsesret. Formidleren pålagdes alligevel ansvar for ikke at have undersøgt, om grundudlejer ville acceptere de ændringer af lejevilkårene, som realkreditinstituttet havde stillet som betingelse i sit lånetilbud.

Ved udlejede ejendomme, der er udbudt til salg, har formidleren en pligt til at undersøge nærmere, om *lejemål lovligt er opsagt eller ophørt*, og om lejerer er indstillet på at flytte, såfremt formidleren lader sælgeren erklære, at ejendommen sælges fri for lejemål. Udføres denne undersøgelse ikke, vil det kunne medføre pligt til at erstatte købers eller sælgers udgifter i den anledning. Herom henvises til nævnskendelse af 15/10 1998, i sag nr. 19700259, hvor formidleren burde have undersøgt nærmere, da et tidsbegrænset lejemål med den samme lejer var blevet forlænget to gange, hvorfor der var en vis sandsynlighed for, at lejerer i medfør af lejelovens § 80 kunne få medhold i, at lejemålet fra udlejers side alene kunne opsiges efter lejelovens restriktive opsigelsesregler.

Ved *boligsamejer* er det af meget væsentlig betydning for køberne at få oplyst nærmere om hæftelsesforholdene for de lån, der skal optages. Da det har betydning såvel skattemæssigt som med hensyn til den økonomiske risiko, man som køber påtager sig, må det undersøges og klarlægges, om købere hæfter personligt og solidarisk for hele gælden, eller om der alene hæftes med det indskud, der betales. Se således FED 1996.495 VLD, hvor formidleren skulle have undersøgt og rådgivet nærmere om hæftelsesforholdene.

Endelig kan i denne forbindelse nævnes afgørelsen UfR 1978.56 HD. I denne handel berigtigedes en del af købesummen ved transport fra køber til sælger af et pantebrev i en anden ejendom. Pantebrevet indgik til parikurs, men viste sig ret hurtigt at være værdiløst. Formidleren blev pålagt ansvar, fordi hun ikke havde foretaget nærmere undersøgelser vedrørende værdien af det pågældende pantebrev.

Som ovenstående praksis tydeligt viser, varierer undersøgelsespligten fra ejendomshandel til ejendomshandel afhængigt af de konkrete omstændigheder. Ordlyden af lovens § 14 indeholder derfor en fyldestgørende beskrivelse i generelle vendinger af formidlerens undersøgelsespligt.

14.3 Sanktioner ved mangelfuld opfyldelse af undersøgelsespligten

Tilsidesættelse af undersøgelsespligten i § 14 kan ikke straffes med bøde, da der er tale om en pligt formuleret i så brede, generelle vendinger, at det ikke lader sig gøre at udlede et tilpas specifikt gerningsindhold. Opmærksomheden rettes derfor mod de civilretlige sanktioner.

Foretager ejendomsformidleren ikke tilstrækkelige undersøgelser og kontrol af oplysninger, eller er den information, der fremskaffes, forkert, har formidleren misligholdt kontrakten i forhold til sin opdragsgiver. Dette giver vedkommende anledning til at påberåbe sig relevante misligholdelsesbeføjelser. I forhold til opdragsgiverens modpart er der ikke tale om egentlig misligholdelse. I stedet må forholdet karakteriseres som en erstatningspådragende handling, der efter omstændighederne giver mulighed for at pålægge formidleren at betale erstatning. Om det nærmere indhold af begge typer ansvar henvises til kommentaren til § 24.

Partsrepræsentation

§ 15 *Ingen må være formidler for begge parter i samme handel.*

Stk. 2. *Såfremt en part ikke bistås af egen rådgiver, skal formidleren for den anden part rådgive den pågældende om behov og mulighed for at søge sådan bistand.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 26-27 og 62-63

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7730-31 og 7748-49

FT 1992-93, tillæg B, sp. 1947

Morten Wegener i Revision og Regnskabsvæsen 1993, nr. 12, s. 53

Jørgen Hammer Hansen og Birger A. Worm i Juristen 1994.86

Søren Theilgaard: Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom (1996), s. 227

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 63 og 69-70

Finn Træff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 116-118

Indhold:

15.1 Forbud mod at være formidler for begge parter i samme handel

15.2 Handlens berigtigelse (skødeskrivning)

15.3 Organisatoriske forhold i ejendomsformidlingsvirksomheden

15.4 Selvindtræde

15.5 Pligten til at oplyse om rådgivningsbehov (stk. 2)

15.6 Sanktioner ved overtrædelse af bestemmelsen i § 15

15.1 Forbud mod at være formidler for begge parter i samme handel

Ejendomsomsætningslovens § 15, stk. 1, er en meget omdiskuteret bestemmelse. Reglen er i henhold til forarbejderne givet med den begrundelse, at »ingen formidler kan varetage købers og sælgers interesser lige

godt i samme ejendomshandel«, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 62, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7748. Selv om en formidler skal drage omsorg for begge parter i overensstemmelse med reglen i §9, skal vedkommende naturligvis først og fremmest søge at sikre sin opdragsgiver bedst muligt på de mange områder, hvor parterne har modsat rettede interesser, f.eks. med hensyn til prisfastsættelsen, reparation af bygningsdele, valg af finansiering m.v. Sikring af den anden parts interesser her skal i stedet ske ved, at formidleren påpeger mulighederne for interessekonflikter og henviser modparten til at søge rådgivning i overensstemmelse med reglen i §15, stk. 2.

Børge Dahl-udvalgets intention var på dette punkt at ændre den hidtidige erhvervsstruktur med én rådgiver *før* handlens indgåelse (sælgers ejendomsformidler), der skal varetage begge parters interesser, og én anden rådgiver *efter* handlens indgåelse (en berigtigende advokat), der også skulle tilgodese begge parter, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 26 f. I stedet så man gerne, at udviklingen bevægede sig i retning af, at hver part havde én rådgiver gennem hele forløbet, og at denne rådgiver ikke skulle være én og samme person.

Med ejendomsomsætningsloven introduceredes i lovgivningen begrebet købermægler. Af denne grund det blev nødvendigt med en habilitetsregel til regulering af den situation, hvor den samme formidler får etableret kontakt til to parter, der ønsker at indgå købsaftale vedrørende én bestemt ejendom. I forarbejderne er derfor anført, at vil parterne med en bestemt formidlers medvirken indgå en byttehandel, skal formidleren aftale salær med hver af parterne og i øvrigt henvise *begge* til at søge rådgivning andetsteds. Samtidig er det udtrykkeligt anført, at det forhold, at en køber opført i en formidlers køberregister føres sammen med en sælger, som har indgået formidlingsaftale med formidleren, ikke er i strid med bestemmelsen, fordi bestemmelsen kun »vedrører de *betalte* [fremhævet her] formidlingsopdrag på henholdsvis køber- og sælgersiden«, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 63, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7749. Sluttelig er samme sted udtalt følgende:

»Bestemmelsen indebærer ikke, at det er forbudt en formidler med salgsopdrag at medvirke til at afslutte en bindende aftale, selv om køber vælger ikke at have egen rådgiver. Bestemmelsen forhindrer derimod, at formidleren i denne situation optræder som rådgiver for køberen om punkter, hvor parterne har modstående interesser.«

Ved fortolkning af reglen i § 15, stk. 1, er det herefter af afgørende betydning at fastlægge, hvad der skal forstås ved at være »formidler«. Det er naturligvis oplagt, at det vil være i strid med loven, såfremt en formidler, der har indgået en købsformidlingsaftale med en køber, fører vedkommende sammen med en sælger, som formidleren samtidig har en salgsformidlingsaftale med. Lige så oplagt er det, at det ikke er i strid med loven at oplyse og vejlede en part, så længe dette sker som led i udøvelsen af de pligter, der påhviler en formidler i medfør af reglerne i ejendomsomsætningsloven. Som antydnet i forarbejderne i forbindelse med byttehandel har det ikke været hensigten fuldstændigt at afskære en formidler fra at oppebære vederlag fra begge parter. Ud fra forarbejderne og sammenhængen med bestemmelsens stk. 2 synes det at være afgørende, om der ydes *rådgivning* til begge parter i en handel. Så længe kun den ene part rådgives, er der altså god støtte i fortolkningsbidragene for, at det er lovligt at udføre arbejde for begge parter mod honorar. Grænsedragningen mellem oplysning, vejledning og rådgivning er imidlertid meget vanskelig, hvorfor det fortsat langt fra er klart, hvad der skal forstås ved begrebet formidling. Dette spørgsmål er især blevet debatteret i forbindelse med, at ejendomsformidlerne i et vist omfang mod vederlag er begyndt at udføre arbejdet med handlens berigtigelse for køber. Herom nærmere i det følgende afsnit.

15.2 Handlens berigtigelse (skødeskrivning)

Industriministeriet foreslog som en del af ikrafttrædelsesbestemmelserne i forslaget til lov om omsætning af fast ejendom at flytte det dagældende forbud i ejendomsægterloven og næringsloven, om at ejendomsformidlere og disses medarbejdere ikke måtte udfærdige dokumenter til tinglysning, til den såkaldte vinkelskriverlov (lov om inkasso- og detektivvirksomhed m.v.). I det lovforslag, der fremsattes i Folketinget, var nemlig indsat en bestemmelse, som ikke fandtes i Børge Dahl-udvalgets betænkning, hvori forbudet (uden tidsbegrænsning) blot overførtes. Under folketingsbehandlingen fremsattes fra industriministeren et nyt ændringsforslag, der betød at skødeskrivningsforbudet ophævedes efter en vis periode, nemlig med virkning fra 1/1 1997, jf. FT 1992-93, tillæg B, sp. 1945 og 1949 f. Årsagen til forbudets ophævelse er uomtalt i motiverne, men har baggrund i der ikke længere fandtes at være tilstrækkeligt tungtvejende grunde for opretholdelse af det konkurrencebegrænsende for-

bud. Aktørerne på ejendomsmarkedet blev dog givet mere end tre år til at indstille sig på den ny konkurrencesituation.

Om en formidler samtidig kan sælge ejendommen mod honorar for sælger og betalt af køber foretage berigtigelse af handlen, er der ikke enighed i teorien. Synspunktet om, at der kun kan kræves honorar af den ene part er kommet til udtryk hos *Hammer Hansen og Worm* i Juristen 1994.86, *Theilgaard* (1996), s. 227, og hos *Edlund* (1998), s. 70. Derimod er det hos *Träff* (2000), s. 116, anført, at reglen i § 15, stk. 1, ikke formelt er til hinder for, at formidleren berigtiger ejendomshandlen for køber. Alle må dog formodes at kunne være enige om, at den formidler, der skriver skødet m.v., ikke samtidigt lovligt kan *rådgive* køberen i forbindelse med berigtigelsen.

I praksis er formidlernes skødeskrivning anerkendt på følgende vis:

Et flertal i Ejendomsomsætningsudvalget har i skrivelse af 30/1 1997 anerkendt, at bestemmelsen i § 15 ikke er til hinder for, at en formidler efter formidlingsaftalens indgåelse tilbyder at berigtige handlen »tinglysningsmæssigt« mod betaling fra køber. Dette har Ejendomsformidlingsnævnet tiltrådt, jf. herved kendelse af 16/6 1998 i sag nr. 19700075. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen er af samme holdning, hvilket er kommet til udtryk i brev af 28. januar 1998 med j.nr. 97-215.942. Sluttelig kan henvises til FED 2000.1582 SHD. Sagen drejer sig egentlig, om en advokat havde handlet i strid med markedsføringslovens §§ 1 og 2 ved i en avis at indrykke en annonce, der rejste tvivl om et ejendomsformidlingsfirmas uvildighed i forbindelse med, at firmaet tilbød at udføre skødeskrivning for køberne. Sø- og Handelsretten udtalte, at det »kan være vanskeligt at drage en skarp grænse mellem loyal oplysning, hvorved køberen sættes i stand til at forstå indholdet af købsaftalen, og rådgivning, hvorved køberen rådes til at foretrække ét vilkår frem for et andet...« Alligevel når retten frem til, at »udfærdigelse og ekspedition af skødet for køberen ikke ... kan antages at indebære nogen rådgivning«, da de aftalte vilkår fremgår af købsaftalen, og da det netop med ophævelsen af skødeskrivningsforbudet for ejendomsformidlere har været tilsigtet, at disse fremover skulle kunne udføre arbejdet. Til belysning af spørgsmålet kan i øvrigt tillige henvises til dommen UfR 1989.183 ØLD, hvor det diametralt modsatte standpunkt er kommet til udtryk. Sagen vedrørte en overtrædelse af den dagældende »vinkelskriver-

lov« Her fandtes skødeskrivning, udfærdigelse af pantebreve og anden bistand i forbindelse med berigtigelse af en ejendomshandel at være juridisk rådgivning. To personer, der ikke var uddannede som jurister, havde derfor overtrådt annonceringsforbudet i loven, endda selv om de i deres annoncering havde tilføjet, at de henviste købere, der havde behov for juridisk bistand, til at benytte advokat.

Retsstillingen i dag må herefter siges at være, at ejendomsformidlere lovligt mod betaling kan udføre berigtigelsen af handlen for køber, samtidig med at formidleren modtager vederlag for salgsarbejdet fra sælger. Det må dog være en betingelse herfor, at formidleren klart tilkendegiver over for køber, at der ikke i den forbindelse ydes rådgivning fra hans side, og at købers opmærksomhed – *hver gang* der kan være tvivl – henledes på, at vedkommende har et behov for rådgivning, jf. herved bestemmelsen i § 15, stk. 2.

Som påpeget af *Träff* (2000), s. 116 f. er retsstillingen imidlertid ikke ganske uproblematisk. Køber har ved sit valg af, hvem han ønsker til at udføre berigtigelsen af handlen, vanskeligt ved at sammenligne ejendomsformidlerens og en rådgivers ydelse. Samtidig anføres det, at den formidler, der skriver skødet, får større indflydelse på, hvilken finansiering og forsikring køber vælger, således at formidleren ud over skødeskrivningshonoraret må formodes at ville kunne oppebære flere ikke ubetydelige anvisningsprovisioner. Sluttelig gøres gældende, at formidlerens pligt til at oplyse køber om behov for rådgivning ikke blot kan opfyldes på forhånd, men også må gives løbende under berigtigelsen, hver gang der konkret opstår tvivl. Da grænsen mellem oplysning og rådgivning, som det også er anført af Sø- og Handelsretten i FED 2000.1582 SHD omtalt ovenfor, kan være vanskelig at trække, må formidlerens skødeskrivning forventes fra tid til anden at give problemer. På dette område må formidlerens ansvar på grund af reglerne om omvendt bevisbyrde i lovens § 24, stk. 1, 2. pkt., samt oplysnings- og rådgivningspligterne i §§ 15, stk. 2, og 16, formodes næsten at ville antage objektiv karakter, såfremt køberen kan påpege uhensigtsmæssigheder i det færdige resultat set i forhold til, hvad der kunne være opnået. I den forbindelse kan også tilføjes, at den berigtigelse, som formidleren udfører, nødvendigvis må baseres på det forarbejde, som den pågældende formidler selv har udført i forbindelse med udarbejdelsen af købsaftalen, hvorfor evnen og viljen til at se fejl og utilstrækkeligheder må forventes at ville være mindre, end

hvis berigtigelsen udførtes af en person, der ikke havde været involveret i det forudgående arbejde.

Retsstillingen for ejendomsformidlere er på dette punkt nu identisk med advokaternes. Advokatnævnets flertal har i kendelse af 26/10 1999 (j.nr. 41-10497-10) offentliggjort på Advokatsamfundets hjemmeside (www.advokatsamfundet.dk) udtalt, at det ikke i sig selv er i strid med god advokatskik, at en advokat, der for sælger har formidlet salg af en ejendom, efterfølgende udfører berigtigelsen for køber. Blot skal køber også her rådgives i overensstemmelse med reglen i ejendomsomsætningslovens § 15, hvilket ikke fandtes at være tilfældet i den konkrete sag. Kendelsen er refereret og kommenteret af *Birgitte Gram Blenstrup* i *Advokaten* 2000, nr. 3, s. 56. Her pointeres, at lovligheden af samtidig formidling og berigtigelse er betinget af, at berigtigelsen alene er af ekspeditions-mæssig karakter, at køber ikke har søgt eller fået rådgivning hos advokaten, at advokaten ikke har grund til mistanke om, at parterne kan have modstående interesser, samt af at advokaten iagttager reglen i ejendomsomsætningslovens § 15, stk. 2.

Det er en *betingelse* for lovligheden efter § 15, stk. 1, at en aftale med køber om udførelse berigtigelsen først indgås, når formidleren ikke lænere (især) er forpligtet til at varetage sælgers interesser. Skødeskrivningsaftaler med køber kan med andre ord først indgås, når der foreligger en bindende købsaftale underskrevet af begge parter, og ikke blot et tilbud fra køber. Først når begge parter er bundet, hører formidleren op med at være formidler for sælger, hvorfor han kan indgå aftaler med køber uden særlig risiko for interessekonflikter.

Se hertil skrivelse af 30/5 2000 fra Ejendomsomsætningsudvalget under Erhvervs- og Selskabsstyrelsen om fortolkningen af lovens § 15, stk. 1. Et flertal i Ejendomsformidlingsnævnet har på baggrund heraf i afgørelser af 14/9 2000 (sag nr. 199001334) og af 3/10 2000 (sag nr. 19900338) i konsekvens af udvalgets holdning delvist frakendt formidlere, der havde indgået aftale om udførelse af skødeskrivning m.v. inden købsaftalens indgåelse, retten til salær.

15.3. Organisatoriske forhold i ejendomsformidlingsvirksomheden

Af forarbejderne til § 15 (*Betænkning 1241*, 1992, s. 63, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7749) fremgår følgende:

Formidlingsvirksomhedens organisationsform er afgørende for, hvornår der foreligger én, hvornår flere formidlere. At en formidlingsvirksomhed har flere butikker, indebærer ikke, at der foreligger flere formidlere i bestemmelsens forstand – omvendt, hvis en række af selvstændige formidlere samarbejder i en kæde. Et interessentskab skal anses som een virksomhed, således at en deltager ikke kan være salgsformidler, en anden købsformidler.«

En del af de problemer, der er påpeget i det forrige afsnit, kan derfor imødegås ved at lade forskellige ejendomsformidlingsvirksomheder indenfor samme kæde udføre henholdsvis salgsarbejde og berigtigelse. Derimod er det ikke fuldt tilstrækkeligt at lade to forskellige personer udføre arbejdet, så længe de begge tilhører samme firma. Også en sådan løsning holder sig dog – som konkluderet i det foregående afsnit – indenfor lovens rammer, selv om den på visse punkter kan være uhensigtsmæssig.

EDC-mæglerkæden har udarbejdet et koncept for køberrådgivning, hvor man tilbyder, at berigtigelse af en handel formidlet af ét EDC-firma forestås af et andet selvstændigt EDC-firma. Med henvisning til den netop citerede passus fra forarbejderne har Ejendomsomsætningsudvalget under Erhvervsministeriet i brev af 4/11 1999 (j.nr. 99-157.395) udtalt, at konceptet ikke er i strid med lovens § 15.

15.4 Selvindtræde

Begrebet selvindtræde dækker de situationer, hvor en formidler eller fysiske eller juridiske personer, som vedkommende har en nær tilknytning til, ønsker at erhverve en ejendom, som formidleren har indgået salgsformidlingsaftale om. Også ved køberformidlingsaftaler kan der forekomme selvindtræde, nemlig hvor formidleren eller dennes nærstående sælger en ejendom, som opfylder opdragsgiverens ønsker.

Formidleren har pligt til at oplyse sin opdragsgiver om sin inhabilitet i tilfælde af selvindtræde. Denne pligt følger af lovens § 16, stk. 2. I så fald må formidleren ifølge forarbejderne tillige udtræde af sagen og undlade at opkræve vederlag for sit arbejde, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 64, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7749. Sammesteds er anført, at formidleren – hvis ikke han frasiger sig hvervet – vil handle i strid med reglen i § 15, stk. 1, idet han i så fald fungerer som formidler for begge parter i handlen.

I Ejendomsformidlingsnævnets praksis findes en række eksempler på formidlere, der ikke har fulgt forskrifterne og har undladt at udtræde af sagen. Se således følgende kendelser: 17/11 1999 (sag nr. 19800402), 1/12 1999 (sag nr. 19800400), 25/1 2000 (sag nr. 19900057), 10/4 2000 (sag nr. 19900179) samt 5/12 2000 (sag nr. 19900276). I alle tilfælde fandtes selvindtræde uden samtidig henvisning af opdragsgiveren til at anvende en anden formidler eller rådgiver at give køberne krav på tilbagebetaling af formidlingshonoraret. I flere af tilfældene var det oplagt, at formidleren havde opfyldt sin pligt efter lovens § 16, stk. 2, til at oplyse om egeninteresser, men dette er altså ikke tilstrækkeligt i selvindtrædesituationen. De netop nævnte sager vedrørte alle den situation, at formidleren personligt eller dennes ægtefælle erhvervede den udbudte ejendom. Tillige kan henvises til sag nr. 19600029 afgjort ved kendelse af 7/8 1997. Her købte et interessentskab, som formidleren var medinteressent i, til en reduceret pris en ejerlejlighed, der ikke var blevet solgt inden formidlingsaftalens udløb. Lejligheden videresolgtes forholdsvis kort tid efter for et væsentligt højere beløb. Nævnet fandt, at formidleren havde handlet i strid med reglen i lovens § 15, stk. 1, og at han derfor havde fortabt sit krav på honorar for formidlingen. Sælger fik dog ikke medhold i et samtidigt fremsat erstatningskrav. Endvidere findes kendelsen af 22/7 1996 i den meget specielle sag nr. 403/94, hvor det fandtes stærkt kritisabelt, at formidleren ikke oplyste køberen om, at det faktisk var formidlerens egen ejendom, der handledes.

I pkt. 7 i Dansk Ejendomsmæglerforenings etiske regler for handel med fast ejendom, der findes på foreningens hjemmeside www.de.dk, er givet mere detaljerede forskrifter, såfremt en selvindtrædesituation skulle opstå. Reglerne indeholder ud over en generel og en specifik inhabilitetsregel, bl.a. også en forskrift om, at *ansatte* i en ejendomsformidlingsvirk-

somhed straks skal informere ledelsen, såfremt de ønsker at købe en ejendom, der er udbudt til salg gennem den virksomhed, hvori den pågældende er ansat. Det er så derefter op til ledelsen at afgøre, om virksomheden fortsat kan repræsentere sælgeren.

Forskellige aspekter af denne situation har været forelagt Ejendomsformidlingsnævnet. I kendelse af 13/10 2000 i sag nr. 19900231 havde en ansat hos en formidler købt den pågældende ejendom, og opdragsgiveren var i overensstemmelse med reglen i § 16, stk. 2, blevet informeret om købers relation til formidleren. Nævnet fandt dog, at situationen kunne sidestilles med selvindtræden, hvorfor formidleren burde være udtrådt af handlen. Derfor måtte formidleren fralægge sig sit honorar. At køber er kollega til formidleren, men ansat i en anden ejendomsformidlingsvirksomhed, kan derimod ikke berettige til en analog anvendelse af reglerne om selvindtræde, jf. herved kendelse af 18/1 2001 i sag nr. 10000102. Det samme gælder situationen, hvor sælger er samlevende med en person ansat i ejendomsformidlingsvirksomheden, jf. kendelse af 16/11 2000 i sag nr. 19900205.

15.5 Pligten til at oplyse om rådgivningsbehov (stk. 2)

Bestemmelsen i § 15, stk. 2, er indsat i loven under Folketingets behandling og findes derfor ikke i Børge Dahl-udvalgets betænkning.

Som allerede omtalt i det forrige skal formidleren løbende rådgive sin opdragsgivers modpart om det rådgivningsbehov, den pågældende har i forbindelse med ejendomshandlen. Denne pligt har nøje sammenhæng med oplysningspligten i lovens § 14 og den generelle rådgivningspligt i § 16. Efter § 15, stk. 2, gælder imidlertid en særlig pligt, hvor det ikke er tilstrækkeligt, at formidleren giver information i overensstemmelse med § 14, og hvor det samtidigt ikke kan forlanges, at der gives råd i medfør af reglen i § 16, stk. 1. I disse tilfælde må formidleren i hvert fald yde den rådgivning, at forbrugeren gøres opmærksom på, at han kan have et behov for at søge uvildig rådgivning andetssteds, enten fordi vedkommende har sammenfaldende interesser med formidlerens opdragsgiver, eller fordi der er tale om rådgivning på et felt, hvor formidleren ikke besidder den fornødne ekspertise og heller ikke antages at have pligt her-til.

Østre Landsret har i FED 1999.2456 ØLD taget stilling til et tilfælde, hvor det måtte lægges til grund, at formidleren havde opfyldt sin oplysnings- og undersøgelsespligt efter bestemmelserne i lovens § 13, nr. 2, og § 14. Køber havde modtaget om ikke fuldstændige, så dog tilstrækkelige oplysninger om, at der kunne være problemer med ejendommens fundering. Imidlertid burde formidleren ud fra disse oplysninger og ud fra det forholdsvist let konstaterbare forhold, at gulvene skrånede, særligt have henledt købers opmærksomhed på, at vedkommende kunne have behov for sagkyndig assistance til at vurdere manglernes omfang. Derfor pålagdes erstatningsansvar, der dog som følge af egen skyld hos køber, nedsattes til halvdelen af tabet.

Formidleren har ikke pligt til at pege på, hvilken bestemt type rådgiver vedkommende køber kunne have behov for at konsultere, jf. FT 1992-93, tillæg B, sp. 1947.

Har modparten allerede antaget en rådgiver i anledning af det påpegede forhold, og er dette kommet til formidlerens kundskab, ophører rådgivningspligten efter stk. 2.

Det må dog her overvejes, om rådgivningspligten kan være ophørt delvis, således at formidleren f.eks. fortsat skal oplyse om et eventuelt behov for juridisk rådgivning i et tilfælde, hvor han er bekendt med, at modparten har søgt økonomisk rådgivning hos et pengeinstitut, eller om bestemmelsen i § 15, stk. 2, skal fortolkes således, at al rådgivning om rådgivningsbehov kan indstilles, så snart det oplyses, at den pågældende har søgt rådgivning et sted. Spørgsmålet må formentlig besvares således, at formidleren efter omstændighederne fortsat kan være forpligtet til at iagttage reglen, når opdragsgiverens modpart har antaget en rådgiver, der dog ikke kan formodes at være i stand til at rådgive om alle aspekter af ejendomshandlen. Har den pågældende fået rådgivning hos en advokat, må formidleren dog være berettiget til at gå ud fra, at opdragsgiverens modpart i så fald modtager en fuldstændig rådgivning.

15.6 Sanktioner ved overtrædelse af bestemmelsen i § 15

Manglende iagttagelse af såvel stk. 1 og 2 i § 15 kan udløse bødestraf med hjemmel i lovens § 32. Denne sanktion må formodes kun at blive anvendt i helt klare tilfælde af overtrædelse af stk. 1, altså hvor en formidler bevidst fungerer som både køber- og sælgerformidler i samme handel.

Det forekommer væsentligt mere vanskeligt at påpege en tilstrækkelig klar forsømmelse mod rådgivningspligten efter stk. 2, da begrebet rådgivning er vanskeligt at beskrive præcist. Grov eller oftere gentagne forsømmelser af formidlerens pligter efter § 15 kan endvidere føre til sletning af ejendomsmæglerregisteret, jf. lovens § 25, stk. 3, nr. 3.

Også her forekommer det langt mere relevant at bringe civilretlige sanktioner over for ulovlig adfærd fra formidlerens side. I forhold til formidlerens opdragsgiver kan anvendes hele kataloget af misligholdelsesbeføjelser fra ophævelse og erstatning til forholdsmæssigt afslag eller fuldstændigt bortfald af retten til at kræve honorar. I forhold til opdragsgiverens modpart er det alene erstatningsbeføjelsen, der er relevant.

Forbrugerorienteret rådgivning

§ 16 *Formidlerens rådgivning skal opfylde de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsformidling, som alene er bestemt af parter-*

nes interesser og forhold.

Stk. 2. *Har formidleren en særlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal formidleren gøre begge parter bekendt hermed. Formidleren skal give opdragsgiver oplysning herom i formidlingsaftalen. Formidleren skal give den anden part skriftlig oplysning herom samtidig med, at denne part forelægges de vilkår eller forhold, som formidleren har en særlig interesse i.*

Stk. 3. *Oplysningspligten efter § 7, stk. 2, om provision gælder i forhold til begge parter og skal opfyldes som angivet i stk. 2.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 25-26 og 63-64

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7730 og 7749

Morten Samuelsson og Kjeld Søgaard: Rådgiveransvaret (1993), s. 151-152

Morten Wegener i Revision og Regnskabsvæsen 1993, nr. 12, s. 53-54

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 61-64

Finn Träff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 119-120

Indhold:

161 Rådgivningspligt (stk. 1)

162 Eksempler på indholdet af rådgivningspligten i forhold til sælger

163 Eksempler på indholdet af rådgivningspligten i forhold til køber

164 Pligt til at oplyse om særlig økonomisk eller personlig interesse (stk. 2)

165 Særlig interesse ved selvindtræde

166 Oplysningspligt vedrørende provision (stk. 3)

167 Sanktioner ved manglende iagttagelse af bestemmelsen i § 16

161 Rådgivningspligt (stk. 1)

Under overskriften »forbrugerorienteret rådgivning« findes i § 16, stk. 1, en generel beskrivelse af de krav, der stilles til ejendomsformidlerens rådgivning. Herudover findes i loven udtrykkeligt udtalte rådgivningspligter vedrørende særlige forhold. Det drejer sig om rådgivning om

- behov og mulighed for en byggeteknisk vurdering (§ 3, stk. 2, og § 13 nr. 1),
- forbrugerens økonomiske situation (§ 6),
- ejendomshandlen i det hele taget (§ 13),
- behov og mulighed for at tegne en ejerskifteforsikring (§ 13, nr. 3),
- rådgivningsbehovet hos opdragsgiverens modpart (§ 15, stk. 2) samt
- spørgsmål i forbindelse med handlens berigtigelse (§ 17, stk. 2, nr. 6).

Som anført i kommentarerne til §§ 13 og 14 om formidlerens oplysnings- og undersøgelsespligter er det særdeles vanskeligt præcist at afgrænse disse begreber over for hinanden. I det følgende behandles derfor alene de pligter, der ikke blevet omtalt i kommentarerne til de foregående paragraffer.

Om rådgivningspligten generelt er i motiverne til § 16 (*Betænkning 1241*, 1992, s. 63, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7749 udtalt følgende:

»[A]t formidlerens rådgivning kvalitetsmæssigt skal leve op til de krav, der stilles til uvildig rådgivning. Rådgivningen skal således baseres på et professionelt markedskendskab og relateres til forbrugerens præferencer. Det er udbudet på markedet og forbrugerens interesser og forhold, som skal styre rådgivningens indhold, ikke rådgiverens eventuelle særlige interesser i, hvilket valg forbrugeren træffer.«

Heraf følger så også sammenhængen med de *oplysningspligter*, der er foreskrevet i § 16, stk. 2 og 3.

Den rådgivningsindsats, som formidleren er pålagt i lovens § 16, må, ligesom rådgivningspligten i § 13, først og fremmest antages at skulle rettes mod formidlerens opdragsgiver, men som bestemmelsen er formuleret, er det ikke udelukkende opdragsgiveren, der har krav på råd. Også den part, der ikke er formidlerens klient, vil efter omstændighederne

kunne forlange rådgivning, der ikke udtrykkeligt er foreskrevet i lovgivningen, men som falder ind under »generalklausulen« i § 16.

16.2 Eksempler på indholdet af rådgivningspligten i forhold til sælger

Rådgivningspligten tager ligesom oplysnings- og undersøgelsespligterne form efter de konkrete omstændigheder i hver enkelt ejendomshandel, hvorfor det er vanskeligt at udtale sig om, hvad der præcist er omfattet heraf. Dette er også kommet tydeligt til udtryk i de etiske retningslinjer for handel med fast ejendom forhandlet mellem Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet.

Af retningsliniernes pkt. 4 fremgår bl.a. følgende: »4.1 Ejendomsmæglerens rådgivning skal tage udgangspunkt i den enkelte forbrugers behov og situation og skal sigte mod at tilvejebringe den information, der er nødvendig for, at forbrugeren kan træffe beslutning i overensstemmelse med egne interesser. 4.2 Ejendomsmægleren skal i samarbejde med forbrugeren skabe fornøden klarhed om indhold og forudsætninger i rådgivningen. 4.3 Rådgivningen skal gives, hvor omstændighederne tilsiger, at der er et behov. Ejendomsmægleren må dog ikke yde rådgivning til begge parter i en handel om forhold, hvor der er interesse modsætninger... 4.5 En ejendomsmægler, der markedsfører sig på en måde, der skaber berettiget forventning om, at der ydes uvildig rådgivning, skal leve op til den standard, der må forudsættes for anerkendte og uafhængige rådgivere.«

I det følgende er på baggrund af praksis omtalt en lang række eksempler på, hvad der kunne tænkes at indgå under formidlerens pligt til at yde rådgivning.

Ejendomsformidleren har i et vist omfang pligt til at rådgive sin sælgeropdragsgiver om de *skattemæssige konsekvenser* i forbindelse med salg af en ejendom. Pligten inkluderer ikke, at der skal udføres nøjagtige beregninger af sælgers skatteforhold efter salget, men sælgeren må f.eks. orienteres om, at der eventuelt kan blive tale om avancebeskatning ved salg af ejendomme, der ikke er undtaget fra skattepligt i ejendomsavancebeskatningslovens § 8, beskatning af genvundne afskrivninger, såfremt der er afskrevet på en eventuelt erhvervsmæssigt anvendt del af ejendommen, samt at

sælgers rentefradragsret naturligvis påvirkes, når han ikke længere hæfter for de eventuelle lån i ejendommen, jf. herved også *Träff* (2000), s. 124.

Se om ansvar ved manglende information om skattemæssige konsekvenser de kendelser fra Ejendomsformidlingsnævnet, der er omtalt i kommentaren til § 13, afsnit 13.2.1. Her skal særligt omtales sag nr. 295/94 afgjort ved kendelse af 22/7 1996 og kendelse af 17/11 1999 i sag nr. 19800244, hvor nævnet fandt, at formidlerne burde have informeret særligt om, at salget kunne få skattemæssige konsekvenser, således at det i hvert fald var blevet tilrådet den pågældende sælger at søge revisorbistand eller lignende. I den sidstnævnte sag konstateredes, at sælgeren ikke havde lidt noget tab, og da der ikke i medfør af § 24 kunne kræves en godtgørelse, frakendtes formidleren i stedet retten til honorar. I sag nr. 19900309 afgjort ved kendelse af 14/9 2000 pålagdes formidleren i et lignende tilfælde at betale erstatning for det tab, der blev lidt ved, at sælger må træde tilbage fra en handel om køb af en byggegrund, idet det blev antaget, at sælger ikke ville have erhvervet grunden, hvis han fra starten havde været bekendt med muligheden for at blive pålagt avancebeskatning.

Ud over at give orientering om det eventuelle problem, må formidleren rådgive sin opdragsgiver om, hvilken rådgiver, f.eks. en advokat eller en revisor, der vil kunne bistå med en nærmere vurdering af situationen.

Det er ikke tilstrækkelig rådgivning, at der i provenuopgørelsen til sælger tages et generelt forbehold vedrørende eventuelle skattemæssige konsekvenser af handlen, jf. således også forarbejderne til lovens § 20 i *Betænkning 1241*, 1992, s. 67, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7753, hvor det forudsættes, at formidleren *særskilt* skal oplyse om let konstaterbare forhold.

Se således kendelser fra Ejendomsformidlingsnævnet af 17/11 1999 i sag nr. 19800244 og af 14/10 2000 i sag nr. 19900209, hvor det bemærkes, at det generelle forbehold i provenuopgørelsen ikke er tilstrækkeligt til at opfylde oplysnings- og rådgivningspligten vedrørende de eventuelle skattemæssige konsekvenser af et salg.

Købers skattemæssige forhold efter erhvervelse af ejendommen skal formidleren oplyse og rådgive om i forbindelse med salgsoptstillingen, jf. herved især kommentaren til § 19, afsnit 19.4.

Formidleren skal naturligvis også rådgive sin sælgerklient, om hvorledes denne opnår den størst mulige *fritagelse for ansvar for mangler* ved den ejendom, der sælges. I den forbindelse skal især sikres, at sælger, såfremt det er muligt og ønskeligt, opfylder betingelserne for at opnå ansvarsfrihed efter kapitel 1 lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Efter rådgivningen påhviler det naturligvis også formidleren at sikre, at sælger opnår den ønskede retsstilling.

Se hertil utrykt dom fra Østre Landsret af 8/12 2000 (19. afd. a.s. nr. B-0671-0), hvor formidleren p.g.a. ukendskab til ejendomskøbsloven havde ladet sælger underskrive en købsaftale, inden der forelå tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring. Formidleren frakendtes retten til salær og risikerer yderligere et senere erstatningsansvar, såfremt køberen som følge af fejlen kan rette et mangelskrav mod sælger. Tilsvarende resultat er nået i Ejendomsformidlingsnævnets kendelse 23/1 1998 (sag nr. 19600179). Fra før ejendomskøbslovens ikrafttræden findes tillige sag nr. 19500214 afgjort ved kendelse af 3/11 1997. Her pålagdes formidleren erstatningspligt som følge af, at han ikke havde rådgivet arvingerne i et sælgende dødsbo om muligheden for at indføre en sædvanlig ansvarsfraskrivelsesklausul i købsaftalen.

I øvrigt skal fra praksis i Ejendomsformidlingsnævnet omtales følgende eksempler, hvor rådgivningspligten har været behandlet:

Kendelse af 19/11 1998 (sag nr. 19700326). Kritik af og erstatningsansvar for dårlig vejledning om muligheden for at påberåbe sig en bestemmelse om kursregulering i købsaftalen. Sælgerne var dog informeret om muligheden for at indgå kurskontrakter, således at kravet i § 13 til fremlæggelse af oplysninger var opfyldt. Kendelse af 31/1 2000 (sag nr. 19900072). Formidleren burde her have vejledt sælger om, hvorledes kontantværdien af et indestående lån skulle beregnes. Kendelse af 30/6 1999 (sag nr. 19800223). Yderst kritisabelt, at formidleren ikke på et tidligt tidspunkt rådede sælger til at antage en advokat til – i overensstemmelse med de aftalte standardvilkår i købsaftalen – på købers regning at forestå handlens berigtigelse. I kendelse af 14/2 1996 i sag nr. 19500025 anså Ejendomsformidlingsnævnet det for kritisabelt, at formidleren anbefalede sælger, der i henhold til

købsaftalen skulle sørge for berigtigelse af handlen, at benytte en »vinkelskriver« uden at oplyse om de eventuelle ulemper, der kunne være forbundet hermed. Kendelse af 28/7 1998 (sag nr. 19700165). Yderst dårlig rådgivning, at formidleren udleverede nøgler til ejendommen til køber, inden alle betingelser herfor, herunder underskrivelse af en gældsovertagelseserklæring, var opfyldte. Endvidere fandtes det yderst kritisabelt at råde sælger til at lade den kontante udbetaling bortfalde. I samme boldgade findes kendelse af 16/6 2000 i sag nr. 19900147. Her ansås det ikke for at være et led i formidlerens undersøgelsespligt at foretage en nærmere undersøgelse af købernes økonomiske forhold. Imidlertid ansås det for kritisabelt, at sælger ikke blev rådgivet om at undlade at fraflytte sin lejlighed, indtil det var afklaret, om købernes økonomi ville medføre handlens bortfald. Se også kendelser af 16/11 1999 (sag nr. 19800358) og af 10/4 2000 i sag nr. 19900056. I begge tilfælde burde formidleren have frarådet sælger at udlevere nøglerne til det solgte, før der var sikkerhed for handlens gennemførelse. I den førstnævnte sag gav den manglende rådgivning endog anledning til nævnets »alvorligste kritik«, fordi køber end ikke var godkendt af realkreditinstituttet. Endelig kan henvises til kendelse af 30/7 1998 i sagen 19800326, hvor formidleren burde have rådgivet sælger bedre, således at overtagelsesdagen i en handel, der var gjort betinget af indholdet af et kommunalt oplysningsskema, ikke var aftalt til at skulle finde sted så kort tid efter handlens indgåelse, at forbeholdet ikke kunne nå at blive afklaret inden.

16.3 Eksempler på indholdet af rådgivningspligten i forhold til køber

På dette område er der kun spredte tilfælde i praksis:

I kendelse af 19/11 1998 i sag nr. 19700326 udtaltes kritik af, at formidleren rådgivet køberne forkert med hensyn til, hvornår sælger var bundet af en købsaftale. Der var dog ikke lidt noget tab, der kunne kræves erstattet.

Som behandlet foran i relation til § 13 skal en formidler som led i sin undersøgelses- og oplysningspligt gøre en køber opmærksom på, om der

skal overtages eller optages lån med særlige indfrielsesvilkår, herunder om lånene er inkonverterbare. Man kunne herefter forestille sig, at formidleren også – uopfordret – skulle gå det skridt videre og rådgive køber om, hvad de særlige indfrielsesvilkår vil kunne betyde.

En sådan pligt mener Ejendomsformidlingsnævnet imidlertid ikke indgår under formidlerens oplysningspligt. Dette er kommet til udtryk i kendelser af 12/4 1999 (sag nr. 19700330), 15/7 1999 (sag nr. 19800026) og 11/8 1999 (sag nr. 19800072). I alle tilfælde fremgik det af købsaftalen, at lånet kun kunne indfries med obligationer eller med »obligationsrestgæld til dagskurs«. Vedrørende den sidste formulering tilkendegav Forbrugerrådets repræsentant i nævnet i en mindretalsudtalelse, at oplysningen burde have haft et mere tydeligt indhold.

16.4 Pligt til at oplyse om særlig økonomisk eller personlig interesse (stk. 2)

Formidlere, der modtager provision i forbindelse med parternes valg af et eller flere produkter relateret til ejendomshandlen, må konstant bevæge sig i en balancegang mellem markedsføring af disse ydelser og objektiv og sober rådgivning af parterne. I modsætning til, hvad der er tilfældet ved rådgivning modtaget i en bank, er det her ikke umiddelbart gennemskueligt for forbrugeren, om formidleren muligvis varetager egne interesser i forbindelse med rådgivningen om f.eks. produkter, der udbydes af, hvad der tilsyneladende er selvstændige virksomheder uden relation til ejendomsformidlingsvirksomheden.

Da det kan være vanskeligt helt at frigøre sig fra egne snævre interesser ved rådgivning relateret til ejendomshandlen, har man ved lovens udformning i stedet for at kræve fuldstændig uafhængighed valgt at løse problemet ved give formidleren pligt til at oplyse forbrugeren om, at der kan være et interessesammenfald. Forbrugeren gives derved anledning til at tage forholdet med i sine betragtninger ved vurderingen af kvaliteten af og behovet for et produkt frem for eventuelle konkurrerende. Samtidig er i lovens § 24, stk. 1, 2. pkt., indsat en regel, der pålægger formidleren bevisbyrden for *ikke* at have handlet erstatningsansvarligt, hvor en forbruger har fulgt en råd fra en formidler, som har særlig interesse heri. Da der i § 24, stk. 1, 2. pkt., henvises direkte til § 16, stk. 2 og 3, gælder den

omvendte bevisbyrde altså samtlige de særlige interesser, der er omfattet af stk. 2 og 3 i § 16.

Bestemmelsen i lovens § 16, stk. 2, foreskriver generelt, at formidleren skal gøre *begge parter* i en handel opmærksomme på forhold, der kan betyde, at den pågældende har en særlig økonomisk eller personlig interesse i, at handlen indgås, eller i at der vælges bestemte produkter eller ydelser i relation til ejendomshandlen. Pligten er eksemplificeret i § 16, stk. 3, der henviser til, at begge parter, således som det også fremgår udtrykkeligt af § 7, skal have oplysning herom, såfremt formidleren modtager provision i de tilfælde, hvor forbrugeren vælger et af de produkter, som formidleren fremlægger tilbud om.

Oplysningerne om særinteresser skal overfor opdragsgiveren gives i formidlingsaftalen. Opstår formidlerens særinteresse *efter* indgåelsen af formidlingsaftalen, f.eks. i tilfælde hvor en uafhængig formidler skifter status, således at kravene i lovens § 26 ikke længere er opfyldte, skal der gives besked til alle opdragsgivere hurtigst muligt efter interessens opståen, jf. herved bemærkningerne i *Betænkning 1241*, 1992, s. 64, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7749.

Opdragsgiverens *modpart* skal modtage skriftlig oplysning om særinteresserne *forinden*, (da bestemmelsen kan fraviges til fordel for forbrugeren, jf. lovens § 29), eller *samtidig* med, at den pågældende får forelagt oplysninger om de vilkår eller forhold, som formidleren har særlig interesse i. I den typiske handel, hvor en sælger er formidlerens opdragsgiver, modtager køber oplysningerne i forbindelse med fremlæggelse af et forslag til købsaftale til købers underskrift. Dette må normalt anses for at være tilstrækkeligt. Opstår særinteressen først på et senere tidspunkt, men inden handlens afslutning, må oplysningen – ligesom det er tilfældet i forhold til opdragsgiveren – gives hurtigst muligt.

165 Særlig interesse ved selvindtræde

I praksis er det hovedsageligt eksempler på selvindtræde samt manglende oplysning om modtagelse af provision, der har forekommet. I dette afsnit behandles selvindtræde, mens provisionstilfældene er omtalt i det følgende.

Hvis en ejendomsformidler indtræder som køber eller sælger af en fast ejendom i tilfælde, hvor vedkommende har en salgs- eller købsformidlingsaftale med den anden part i ejendomshandlen, foreligger selvindtræ-

de i strid med reglen § 15, stk. 1, hvorefter ingen må være formidler for begge parter. Herom henvises til kommentaren til § 15, stk. 1 (afsnit 15.4). Herudover kan manglende oplysning om, at formidleren selv eller dennes nærstående er part i ejendomshandlen være en overtrædelse af forskriften i § 16, stk. 2, fordi formidleren jo i så fald har en »særlig økonomisk eller personlig interesse« i, at handlen indgås. At formidleren selv indtræder som den ene part, er i forarbejderne udtrykkeligt nævnt som et eksempel på særlige interesser omfattet af § 16, stk. 2, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 64, samt FT 1993-94, tillæg A, sp. 7749.

Om selvindtræde eller habilitetskonflikter i strid med reglen i § 16, stk. 2, findes følgende praksis.

På trods af den klare motivudtalelse findes alligevel adskillige eksempler på, at formidlere personligt er indtrådt som købere samtidigt med, at der opkrævedes formidlingshonorar. Se således kendelser af 1/12 1999 i sag nr. 19800400 og af 10/4 2000 i sag nr. 19900179. I begge tilfælde havde formidlerne tillige forsyndet sig mod lovens § 15, stk. 1, og de måtte fralægge sig deres honorarer. I andre tilfælde har selvindtrædet været mere skjult, hvorfor oplysningspligten i § 16, stk. 2, kan siges at være blevet forsømt. Se hertil kendelse af 12/3 1998 i sag 19600294. Her havde formidleren ikke gjort opmærksom på, at han var eneejer af det selskab, der solgte ejendommen. Nævnet udtalte, at det var i strid med god ejendomsmægleretik og fremsatte en kraftig kritik af undladelsen af at orientere sælger. Ordene »stærkt kritisabel« blev anvendt i kendelsen af 22/7 1996 i sag nr. 403/94, hvor sælger og formidler var identiske, uden at dette forhold var blevet fremhævet over for køber. Nævnet udtalte her tillige, at det lå uden for dets kompetenceområde til at tage stilling til, om forømmelsen kunne berettige køber til at ophæve handlen. I sag nr. 19700275 afgjort ved kendelse af 16/11 1998 udtaltes en kraftig kritik af, at formidleren ikke havde oplyst sælger om, at hun var kærester med den ene af personerne bag det købende selskab. Som følge heraf frakendtes hun retten til salær. Også i kendelse af 14/2 1996 i sag nr. 19500179 mistede formidleren retten til salær. Det blev ikke oplyst, at køberen var formidlerens bror, og i kendelse af 5/12 2000 i sag nr. 19900276 var sælger ikke blevet gjort opmærksom på, at den ene af køberne var gift med formidleren. Derimod fandtes reglen i § 16, stk. 2, at være iagttaget i sag nr. 19900205 afgjort ved kendelse af

16/11 2000. Køberen beklagede sig her bl.a. over, at formidlerens rådgivning ikke kunne have været helt upartisk, fordi en person i ejendomsformidlingsvirksomheden samlevede med sælger. Nævnet lagde til grund, at køberen selv havde henvendt sig til den pågældende medarbejder, hvorfor det ikke havde været nødvendigt at oplyse yderligere herom. Forholdet fandtes heller ikke i strid med reglen i § 15, stk. 1. Dette var derimod ikke tilfældet i kendelsen af 13/10 2000 i sag nr. 19900231, hvor oplysningspligten var opfyldt, men hvor formidleren burde have udtrådt af sagen. Her var køberen ansat i ejendomsformidlingsvirksomheden. I denne forbindelse kan tillige nævnes kendelse af 6/1 1998 (sag nr. 19600158), hvor en formidler fandtes at have haft pligt til at oplyse sælger om, at den anviste køber var gift med en kollega fra samme ejendomsformidlingskæde. Selv om forholdet ikke kunne antages at have haft indflydelse på den aftalte handelspris, frakendtes formidleren sin ret til honorar.

Praksis på området kan herefter sammenfattes således, at oplysningspligten i § 16, stk. 2, gælder, så snart der er en nær forbindelse mellem formidleren og en af parterne i ejendomshandlen, f.eks. hvor køber eller sælger har nære relationer, herunder også kollegial forbindelse, til indehaveren eller en ansat i ejendomsformidlingsvirksomheden. Er køber eller sælger selv ansat i virksomheden, er det ikke tilstrækkeligt blot at oplyse herom. Formidleren må her udtræde af sagen, fordi vedkommende ellers er formidler for begge parter i handlen i strid med lovens § 15, stk. 1.

Efter Ejendomsformidlingsnævnets opfattelse er det ikke en særlig økonomisk og personlig interesse, at en formidler har indgået en salgsformidlingsaftale med personer, der samtidig køber en anden ejendom, der er udbudt til salg gennem den pågældende ejendomsformidlingsvirksomhed, jf. kendelse af 25/4 2000 i sag nr. 19800397.

166 Oplysningspligt vedrørende provision (stk. 3)

Indholdet af stk. 3 er blot udtryk for en præcisering af, hvornår oplysningspligten indeholdt i § 7, stk. 2, skal være opfyldt. Tillige kan bestemmelsen siges at indeholde en konkretisering af den mere generelle bestemmelse i § 16, stk. 2.

I § 16, stk. 3, er det – ligesom det er tilfældet efter i stk. 2 – udtrykkeligt foreskrevet, at formidleren har oplysningspligt over for begge parter i en ejendomshandel. Hvad, der skal oplyses om, fremgår af lovens § 7, stk. 2. Det drejer sig således om *alle* former for vederlag, der modtages fra samarbejdspartnere, og som kan relateres til ejendomshandlen, jf. herved kommentaren til § 7, afsnit 7.2.

16.7 Sanktioner ved manglende iagttagelse af bestemmelsen i § 16

Den almindelige rådgivningspligt i § 16, stk. 1, er formuleret i så generelle vendinger, at der ikke i lovens § 32 er knyttet strafansvar til manglende iagttagelse af bestemmelsen. Det er der derimod for så vidt angår overtrædelse af de mere specifikke regler om oplysningspligt i § 16, stk. 2 og 3. Forsømmelse af pligterne i § 16 vil også kunne berettigede Erhvervs- og Selskabsstyrelsen til at slette vedkommende fra ejendomsmæglerregisteret med henvisning til lovens § 25, stk. 3, nr. 3.

Også her er de civilretlige sanktioner dog af langt større praktisk betydning. Forsømmelse af rådgivningspligten kan betyde, at formidleren pådrager sig et rådgivningsansvar efter de almindelige principper herom, men med mulighed for anvendelse af den særlige ansvarsregel i lovens § 24, der endvidere i stk. 1, 2. pkt. indeholder en omvendt bevisbyrde m.h.t. til råd fra en formidler med særlig interesse, således som dette begreb er defineret § 16, stk. 2 og 3. Endvidere vil en opdragsgiver efter omstændighederne kunne få medhold i krav om helt eller delvist bortfald af formidlerhonoraret. En formidlers forsømmelse af sine pligter vil tillige kunne berettigede en opdragsgiver til at opsige kontrakten, således at der p.g.a. reglen i lovens § 12, stk. 3, 3. pkt., ikke udløses pligt til at betale arbejdsvederlag.

Salgsopdrag

§ 17 *Den kontantpris, hvortil ejendommen skal udbydes, aftales på grundlag af formidlerens værdiansættelse.*

Stk. 2. *I øvrigt skal formidleren*

- 1) *udarbejde forslag til finansiering, jf. § 18,*
- 2) *beregne brutto- og nettoudgift, jf. § 19,*
- 3) *beregne salgsprovenu, jf. § 20,*
- 4) *udarbejde en salgsopstilling indeholdende de for en købsbeslutning nødvendige oplysninger med ejendommens nøgletal,*
- 5) *udarbejde udkast til købsaftale og*
- 6) *yde sælger fornøden bistand i forbindelse med handelens efterfølgende berigtigelse.*

Stk. 3. *Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om opdragets indhold og udførelse. Styrelsen kan herunder fastsætte bestemmelser om formidlers anvendelse af standardkøbsaftaler, samt at det skal fremhæves i købsaftalen, hvis der foretages fravigelser i standardteksten eller anvendes andre købsaftaler.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 64-64

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7750-7751

Morten Wegener i Revision og Regnskabsvæsen 1993, nr. 12, s. 54

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 65-66 og 69

Finn Träff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 120-121
og 165-209

Indhold:

- 17.1 Kontantpris (stk. 1)
- 17.2 Salgsopdragets indhold
- 17.3 Forslag til finansiering, beregning af brutto- og nettoudgift samt beregning af salgsprovenu (stk. 2, nr. 1-3)
- 17.4 Salgsopstilling (stk. 2, nr. 4)
 - 17.4.1 Beskrivelse af ejendommen
 - 17.4.2 Finansieringsforslag og indestående lån
 - 17.4.3 Ejerudgift (brutto og netto) samt anvendelsesudgift
 - 17.4.4 Kontantbehov i forbindelse med anskaffelse
 - 17.4.5 Oplysninger om ejendomsvurdering, BBR-arealer, fordelings-tal, matrikelnummer, beliggenhed og hidtidig benyttelse
 - 17.4.6 Forsikringsforhold
 - 17.4.7 Gæld uden for købesummen
 - 17.4.8 Energimæssig tilstand og anvendelsesbegrænsninger
 - 17.4.9 Andre forhold af væsentlig betydning
- 17.5 Købsaftale (stk. 2, nr. 5)
 - 17.5.1 Fravigelser fra standardkøbsaftalen
 - 17.5.2 Retsvirkninger af ejendomskøbsloven
 - 17.5.3 Kursrisiko
 - 17.5.4 Tilbagetrædelsesret, hvis aftalt finansiering ikke kan gennemføres
 - 17.5.5 Udveksling af ydelser og risikoovergang
- 17.6 Bistand i forbindelse med handlens berigtigelse (stk. 2, nr. 6)
- 17.7 Bemyndigelse til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen (stk. 3)
- 17.8 Sanktioner ved overtrædelse af bestemmelsen i § 17

17.1 Kontantpris (stk. 1)

Under overskriften »salgsopdrag« findes i § 17 bl.a. et katalog over størstedelen af de arbejdsopgaver, som formidleren skal udføre for en sælgeropdragsgiver.

Den første, der nævnes, er en pligt til at aftale den kontantpris, hvortil ejendommen skal udbydes til salg. Som anført i kommentarerne til §§ 2-5 skal formidleren (og alle andre aktører omfattet af ejendomsomsætningsloven) værdiansætte ejendomme, der udbydes til salg. Med baggrund i formidlerens vurdering af, hvad ejendommen kan sælges til inden for en

bestemt tidshorisont, skal formidleren efterfølgende med opdragsgiveren aftale, om ejendommen skal udbydes til nøjagtig den værdi, som formidleren er nået frem til, eller om der kunne være grund til at starte med at udbyde ejendommen til en højere eller lavere pris.

Af motiverne til bestemmelsen fremgår, at det er en forudsætning, at oplysningen om værdiansættelsen gives skriftligt, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 65, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7751. I forhold til en køber fremgår dette krav mere direkte af lovens §§ 4 og 5 samt for så vidt angår udbud via elektroniske kanaler § 5 a. Hertil kommer, at salgsopstillingen i henhold til ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 18, stk. 1, nr. 1, skal indeholde oplysning om kontantprisen.

I forhold til sælger fremgår skriftlighedskravet udtrykkeligt af ejendomsformidlingsbekendtgørelsens §§ 1 og 4, stk. 1, hvori foreskrives, at formidlingsaftaler skal være skriftlige, henholdsvis at den pris, formidleren skønner i henhold til lovens § 3, skal fremgå af aftalen. Endvidere indeholder bekendtgørelsens § 4, stk. 2, følgende regel:

»Er det aftalt, at ejendommen skal udbydes til salg til en anden kontantpris, end den i stk. 1 nævnte, skal denne udbudspris tillige fremgå af aftalen.«

Såfremt der *efter* formidlingsaftalens indgåelse aftales en ændring af udbudsprisen, er det formentlig tilstrækkeligt, at den ny pris fremgår af den ny salgsopstilling og den ændrede provenuberegning, som formidleren har pligt til at fremlægge i medfør af reglen i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 20.

Under alle omstændigheder skal formidleren sørge for, at kontantprisen, såfremt den er baseret på overtagelse af indestående lån, er beregnet korrekt.

Se hertil kendelse af 26/2 1998 fra Ejendomsformidlingsnævnet (sag nr. 19600216), hvor formidleren havde beregnet kontantværdien af et kontantlån ud fra kontantlånsrestgælden fremfor obligationsretsgælden. Køberne fik her medhold i, at de havde lidt et tab, som formidleren skulle erstatte, fordi de havde overtaget en gæld, der var større, end kontantprisen antydede.

Endvidere er det et selvfølgelig krav, at formidleren skal sikre, at det bliver ganske klart, hvorledes et prisnedslag aftalt mellem køber og sælger påvirker prisen, fordi nedslaget kan jo tænkes både at ske ved reducere af salgsprisen såvel som ved en kontant refusion til køber.

Se hertil Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 30/6 1999 i sag nr. 19800363, hvor kontantprisen i købsaftalen var nedsat fra udbudsprisen på 803.000 kr. til 785.000 kr. Endvidere var i købsaftalen, uden at angive en sammenhæng med kontantprisen, anført at køber var berettiget til et nedslag på 15.000 kr. Køber fik medhold i, at han kunne kræve et nedslag på 15.000 kr. samtidig med at prisen var 785.000 kr., således at den kontante pris reelt blev 770.000 kr. Nedslaget var imidlertid allerede indregnet i den reducerede kontantpris, hvorfor formidleren pålagdes at betale 15.000 kr. i erstatning til sælgerne.

17.2 Salgsopdragets indhold

I § 17, stk. 2, findes en ikke udtømmende opregning af forskellige opgaver, som det påhviler formidleren at udføre i forbindelse med salgsopdraget. De enkelte punkter heri er behandlet udførligt i de følgende afsnit. De øvrige opgaver, som formidleren skal udføre, fremgår af lovens andre bestemmelser, herunder naturligvis især den generelt formulerede regel i lovens § 9. Det forholder sig dog således, at i forbindelse med opfyldelse af de pligter, der opregnes i de enkelte punkter i § 17, stk. 2, herunder især pligterne til at beregne salgsprovenu (nr. 3) samt til at udarbejde salgsopstilling (nr. 4) og udkast til købsaftale (nr. 5), vil en formidler, der lever op til lovens krav, samtidig have præsteret, hvad der kan siges at være hans totale arbejdsforpligtelse. Disse dokumenter skal jo indeholde samtlige relevante oplysninger vedrørende ejendommen og de forhold, der knytter sig til handlen.

17.3 Forslag til finansiering, beregning af brutto- og nettoudgift samt beregning af salgsprovenu (stk. 2, nr. 1-3)

De første tre punkter i § 17, stk. 2, indeholder henvisninger til lovens §§ 18-20. Endvidere findes i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens kapitel 5 (§§ 13-16) bestemmelser, der uddyber pligten til at fremlægge forslag til

finansiering. Bekendtgørelsens regler om beregning af brutto- og netoudgift findes i kapitel 4 (§§ 10-12) og endvidere findes vedrørende provenuberegningen eller salgsbudgettet bekendtgørelsens §§ 19 og 20. Disse regler er alle udførligt omtalt i kommentarerne til §§ 18-20 i loven.

Af forarbejderne til § 18, jf. kommentaren hertil i afsnit 184, fremgår, at det også indgår som en pligt for formidleren efter § 17, stk. 2, nr. 1 og 2, at vejlede med hensyn til om sælger lider tab, såfremt køber med hjemmel i lovens § 18, stk. 2, vælger en anden finansiering end den, der er indeholdt i købsaftalen.

17.4 Salgsopstilling (stk. 2, nr. 4)

I medfør af bemyndigelsen indeholdt i § 17, stk. 3, har Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 18 foretaget en præcisering af, hvad der skal være indeholdt i en salgopstilling. I bekendtgørelsens § 18 kan man bl.a. læse følgende:

»Salgsopstillingen skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen og oplysning om følgende:

- 1) kontantprisen,
- 2) finansieringsforslag og indestående lån som angivet i §§ 13-15,
- 3) ejerudgift brutto og netto, jf. §§ 11 og 12:
 - a) ved den foreslåede finansiering, og
 - b) ved kontanthandel, medmindre salg er betinget af overtagelse af indestående lån,
- 4) anvendelsesudgift som angivet i § 10,
- 5) hvilken kontantudgift køber må påregne at skulle afholde til handels finansiering og gennemførelse, dog således at eventuelle udgifter til købers egne rådgivere, herunder advokatsalærer, samt eventuelle udgifter til kurssikring, udtrykkeligt kan angives ikke at være medregnet,
- 6) aktuelle ejendoms- og grundværdi med angivelse af årstal for seneste vurdering,
- 7) grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer) samt eventuelt fordelingstal,
- 8) ejendommens matrikelnummer, beliggenhed og hidtidige benyttelse,
- 9) ejendommens nuværende forsikringsforhold, herunder eventuelle sær-

lige forhold som nævnt i § 11, stk. 3, eller ejendommens forsikringsforhold baseret på et tilbud eller en pris som nævnt i § 11, stk. 4,

- 10) byrder og gæld, som måtte påhvile ejendommen eller sælger personligt, og som køber skal overtage uden for købesummen,
- 11) ejendommens energimæssige tilstand, herunder om energimærkning og energiplan i henhold til lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, samt om købers ret efter lovens § 16 til eventuelt at lade udarbejde energimærkning og energiplan for sælgers regning,
- 12) anvendelsesbegrænsninger i kraft af planbestemmelser (lokalplan, varmeplan m.v.) og servitutter m.v., og
- 13) andre forhold af væsentlig betydning.

Stk. 2. For så vidt angår ejerlejligheder skal arealoplysningerne i stk. 1, nr. 7, angå de tinglyste arealer. I det omfang byrder og gæld, som vedrører en ejerforening, skal overtages uden for købesummen, kan oplysningen i stk. 1, nr. 10, gives ved henvisning til de relevante ejerforeningsdokumenter.«

Bekendtgørelsens § 18 kan betragtes som en *udtømmende* opregning af, hvad en salgsoptstilling skal indeholde, selvfølgelig især p.g.a. opsamlingsbestemmelsen i stk. 1, nr. 13, der pålægger formidleren at indføre oplysning om andre relevante forhold, der gør sig gældende for den konkrete ejendom.

Salgsoptstillingen skal i medfør af reglen i bekendtgørelsens § 18, stk. 1, udarbejdes umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse. Såfremt formidleren undlader at følge denne forskrift, betragtes det som en forsynelse, der f.eks. kan give køber ret til at opsige kontrakten, uden at formidleren i den forbindelse kan kræve arbejdsvederlag, jf. herom nærmere kommentaren til § 12, afsnit 12.5.

De følgende afsnit er en gennemgang af de enkelte punkter i bekendtgørelsens § 18.

For formidling af *andelsboliger* gælder dog i følgende særregler i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen, som ikke vil blive omtalt særskilt, men som blot supplerer, hvad der gælder for øvrige bolig- og ejendomsstyper:

»§ 24. Formidlingsaftalen vedrørende salg af andelsbolig skal udover at opfylde kravene i [bekendtgørelsens regler om salgsformidlingsaftaler §§ 3 og 6] indeholde oplysning om følgende:

- 1) Den maksimale kontantpris i henhold til § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Såfremt andelsboligforeningens vedtægter indeholder bestemmelser om prisfastsættelse ved overdragelse af andele, som fører til en lavere maksimalpris end den, der følger af anførte lovbestemmelse, skal den vedtægtsbestemte maksimalpris anføres i stedet.
- 2) Den skønnede kontantpris, såfremt formidleren skønner, at andelsboligen ikke kan omsættes til den ovenfor anførte maksimalpris.
- 3) Den til den valgte kontantpris knyttede salgsperiode.
Stk. 2. Er det aftalt, at andelsboligen udbydes til en anden kontantpris end den i stk. 1, nr. 1, nævnte, skal denne udbudspris anføres i aftalen.

§ 25. Formidleren skal umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse til vejledning for parterne udarbejde en specificeret salgsopstilling indeholdende en udførlig beskrivelse af andelsboligen og oplysning om:

- 1) kontantprisen,
- 2) boligydelsen, jf. § 26,
- 3) hvilken kontantudgift køber må påregne at skulle afholde i forbindelse med handlen, dog således at udgifter til købers eventuelle egne rådgivere, herunder advokatsalærer, udtrykkeligt kan angives ikke at være medregnet,
- 4) andelens arealer, herunder boligarealer og andre arealer,
- 5) andelens nummer, beliggenhed og hidtidige benyttelse,
- 6) hvorledes boligafgift og anvendelsesudgifter fordeles, i den udstrækning dette sker via andelsboligforeningen,
- 7) byrder og gæld, som køber skal overtage uden for købesummen,
- 8) anvendelsesbegrænsninger i kraft af bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter eller i kraft af planbestemmelser, servitutter m.v., og
- 9) andre forhold af væsentlig betydning.

§ 26. I salgsopstillingen skal der gives oplysning om den boligafgift og de anvendelsesudgifter, som køber skal betale. Boligafgiften udgør den aktuelle ydelse, som andelshaveren skal betale til andelsboligfor-

eningen for at disponere over andelen. Hertil skal lægges de aktuelle acontoydelser for varme, vand, el, gas m.v. samt evt. ydelser til fællesantenne. Den samlede udgift skal opgøres såvel pr. år som pr. måned.«

Som det ses er der tale om forskrifter svarende til bekendtgørelsens § 18 tilpasset de særlige forhold, der gør sig gældende for private andelsboliger.

17.4.1 Beskrivelse af ejendommen

Som anført i relation til undersøgelses- og oplysningspligten omtalt i kommentarerne til §§ 13 og 14 skal formidleren give en lang række relevante oplysninger vedrørende ejendommen, og samtidig skal han naturligvis bestræbe sig på, at beskrivelsen af ejendommen er så korrekt som muligt. Er beskrivelsen ukorrekt på ikke ubetydelige punkter, eller er der ikke taget passende forbehold for eventuel tvivl hos formidleren, vil den pågældende kunne ifalde ansvar herfor. Se herom nærmere den praksis, der er omtalt i kommentaren til § 14, afsnit 14.2.2.

Formidlerens ansvar antager karakter af et garantiansvar, således at køber får et retsligt krav på at blive stillet, som om ejendommen er i den stand og er forsynet med det udstyr, der fremgår af beskrivelsen.

Se således f.eks. kendelserne af 17/6 1996 (sag nr. 382/94) og 7/8 1996 i sag nr. 19500077. I begge tilfælde havde formidleren i beskrivelsen i salgsoptstillingen oplyst, at der var helt nye termoruder overalt, hvilket imidlertid ikke var korrekt. Begge formidlere pålagdes at erstatte købers udgifter til udskiftning af de ruder, der ikke levede op til beskrivelsen. Endvidere kan henvises til sag nr. 19700108 afgjort ved kendelse af 16/6 1998. Vedrørende en byggegrund blev oplyst, at der var indlagt kabeltv. Køber kunne derfor afkræve formidleren udgiften til tilslutning, men ikke til nedgravning af kablet på grunden. I sag nr. 199000466 afgjort ved kendelse af 30/11 1999 havde formidleren oplyst, at der i lejligheden var »rigtigt flotte parketgulve« overalt, hvilket viste sig ikke at være tilfældet, hvorfor der blev pålagt erstatningsansvar. Sluttelig kan nævnes sag nr. 10000050 afgjort ved kendelse af 26/2 2001. Formidleren blev her pålagt ansvar for fejlagtige oplysninger om, at lejligheden skulle være forsynet med et nyt køkken og indbyggede skabe i et værelse.

Ret beset er der imidlertid ikke tale om, at formidleren med sin beskrivelse afgiver en garanti, da hans beskrivelse dårligt kan betegnes som et løfte. Retligt må forholdet i stedet beskrives således, at formidleren bliver ansvarlig, selv om han i god tro har viderebragt forkerte oplysninger modtaget fra sælger. Årsagen hertil er, at fejlen tilskrives formidlerens forsømmelse af at udføre de undersøgelser, som kræves af ham i henhold til § 14, hvorfor ansvarsgrundlaget er culpa.

Den formidler, der mødes med krav fra køber, kan næppe rette et regreskrav mod en sælger, der har godkendt oplysningerne i salgsopstillingen. Formidleren betragtes som den professionelle på området med en selvstændig undersøgelsespligt, og kun under helt specielle omstændigheder, f.eks. hvor sælger har fortiet oplysninger eller på anden måde handlet illoyalt, kan der blive tale om, at han kan gøres helt eller delvist ansvarlig. Drejer den forkerte beskrivelse sig derimod om forhold, som kun sælger kan fremkomme med oplysninger om, vil der næppe kunne rejses krav mod formidleren. Hvis dette alligevel sker, må formidleren så i lang tid de fleste tilfælde kunne gøre regreskrav mod sælger.

Omfanget af formidlerens selvstændige oplysningspligt er behandlet i kommentaren til § 14, hvor der også er givet eksempler på områder, hvor formidleren kan forlade sig på de oplysninger, der er givet fra sælger. Se tillige *Edlund* (1998), s. 58 f.

17.4.2 Finansieringsforslag og indestående lån

De nærmere krav til indholdet af finansieringsforslag og oplysninger om indestående lån, der kan overtages, fremgår af lovens § 18 og ejendomsformidlingsbekendtgørelsens kapitel 5 (§§ 13-16) og er omtalt i kommentaren til førstnævnte bestemmelse.

Her skal derfor kun kort omtales konsekvenserne af, at der er skrevet noget forkert i salgsopstillingen for så vidt angår finansieringen. Også her kan fejl og utilstrækkeligheder medføre, at formidleren bliver erstatningsansvarlig i forhold til køber og – i hvert fald teoretisk – også i forhold til sælger, såfremt oplysningerne i salgsopstillingen er fejlagtige på en sådan måde, at det afholder potentielle købere fra at byde på ejendommen. Den situation, at ejerudgifter slet ikke er nævnt eller er oplyst med forkerte beløb, er behandlet nærmere nedenfor i kommentaren til § 19, afsnit 19.1.

Normalt vil køber kunne kræve erstatning for et lidt tab i medfør af reglen i lovens § 24, stk. 1, 1. pkt. Dette er dog næppe tilfældet vedrørende en af de »klassiske« brølere på området, nemlig hvor formidleren i

salgsopstillingen angiver en forkert (kort) restløbetid på et eksisterende lån eller for den sags skyld på et ejerskiftelån, der skal hjemtages i forbindelse med handlen, mens ydelsen er angivet korrekt. Her lides ikke noget tab i juridisk forstand, og der er næppe hjemmel i § 24, stk. 2, 2. pkt., til at kræve godtgørelse, jf. nærmere nedenfor i kommentaren til § 24, afsnit 24.5.

17.4.3 Ejerudgift (brutto og netto) samt anvendelsesudgift

Efter lovens § 19 skal ejendommen udbydes med oplysning om den årlige brutto- og nettoudgift, der vil være forbundet med at eje ejendommen. Endvidere skal der gives et skøn over de forventelige omkostninger til energi, vand m.v. samt løbende vedligeholdelse, jf. § 19, stk. 3. I ejendomsformidlingsbekendtgørelsen findes en nærmere specifikation af, hvorledes de forskellige poster skal beregnes og angives. Disse regler er nærmere omtalt i kommentaren til § 19. Endvidere findes i § 24, stk. 2, 2. pkt. en særlig godtgørelsesregel for det tilfælde, at ejerudgiften ved køb er angivet forkert. Indholdet heraf er der nærmere redegjort for i kommentaren til § 24, afsnit 24.5.

På dette sted skal derfor alene omtales andre konsekvenser af, at salgsopstillingen indeholder fejl med hensyn til ejer- og anvendelsesudgifter.

Glemmer formidleren at medregne en- eller flere udgiftsposter i beregningen af bruttoudgifter, er dette en fejl, der udløser godtgørelse efter den netop nævnte godtgørelsesregel i § 24, stk. 2. Fra Ejendomsformidlingsnævnets praksis kan henvises til kendelse af 1/12 1999 i sag nr. 19800369, hvor det årlige kontingent på ca. 750 kr. til en antenneforening i strid med bekendtgørelsens § 11, stk. 2, ikke var oplyst. Det kostede formidleren 4.500 kr. Endvidere findes kendelsen af 31/1 2000 i sag nr. 19900093, hvor den dagældende lejeværdi af egen bolig, der nu er afløst af ejendomsværdiskatten, var beregnet til at være mere end 22.000 kr. for lavt. Da oplysningerne først blev rettet, efter at køber havde forpligtet sig i henhold til købsaftalen, skulle formidleren udrede en skønsmæssig godtgørelse på 65.000 kr. Sidst men ikke mindst skal i denne sammenhæng nævnes kendelsen af 18/1 2001 i sag nr. 10000153. Umiddelbart inden formidlingsaftalens indgåelse var blevet installeret en brændeovn i det solgte. Nævnet fandt, at den blotte eksistens af en brændeovn burde have givet formidleren anledning til at undersøge og oplyse nærmere om omkost-

ningerne forbundet med skorstensfejning. Formidlerens undladelse udløste pligt at erstatte 5 års kumuleret udgift.

Er anvendelsesudgifterne (varme, el, vand m.v.) angivet forkert, eller findes der slet ikke oplysninger herom, har det været praksis i Ejendomsformidlingsnævnet at tilkende køber en godtgørelse svarende til 6 års betaling af differencen mellem det faktiske forbrug og skønnet over de forventede omkostninger i salgsopstillingen. Nu kan der måske i højere grad forventes en skønsmæssig erstatningsudmåling fra sag til sag, jf. nærmere i kommentaren til § 19, afsnit 19.2.1, hvor også praksis omtalt. Pligt til at svare erstatning udløses dog kun såfremt, der er en markant forskel mellem formidlerens oplysninger og den faktiske udgift korrigeret for eventuelle særlige forhold.

17.4.4 Kontantbehov i forbindelse med anskaffelse

Efter bekendtgørelsens § 18, stk. 1, nr. 5, skal i salgsopstillingen angives det beløb, som køber må forvente at skulle afholde i umiddelbar forbindelse med anskaffelsen af ejendommen. De enkelte poster heri er følgende: Den kontante udbetaling, tinglysningsafgift, eventuelle stiftelsesomkostninger i forbindelse med en finansieret handel, omkostninger til eventuel kurssikring samt den forventede omtrentlige angivelse af berigtigelsesomkostninger, altså det anslåede honorar til den, der skal berigtige handlen.

Da der ikke længere anvendes faste takster for advokatsalærer til berigtigelse, og da nogle ejendomsformidlere som omtalt i kommentaren til § 15 konkurrerer med advokaterne om udførelse af opgaven, kan priserne variere en del, hvorfor der må tages et passende forbehold herfor, hvad formuleringen i bekendtgørelsen på dette punkt jo også lægger op til.

Ordlyden giver tillige mulighed for helt at undlade at angive udgifterne til såvel rådgivning og udførelse af berigtigelse såvel som kurssikring, hvis det udtrykkeligt angives, at posterne ikke er medregnet. Når der forlanges udtrykkelighed er det næppe tilstrækkeligt blot at undlade en beløbsangivelse i tilknytning til fortrykt tekst.

Summen af de netop nævnte poster er købers samlede kontantbehov, medmindre han tillige skal overtage anden gæld uden for købesummen. I sidstnævnte tilfælde bør også oplysninger herom nævnes i forlængelse af oplysningerne om kontantbehov.

I Dansk Ejendomsmæglerforenings standardsalgsopstilling findes to

kolonner til disse oplysninger, idet der i den ene er angivet kontantbehovet ved kontanthandel (hele købesummen med tillæg af omkostninger), mens den anden viser kontantbehovet ved en finansieret handel, hvor der bl.a. er medregnet udgifter til optagelse af lån, typisk stiftelses- og tinglysningsomkostninger forbundet med udstedelse af sælgerpantebrev.

Er en eller flere poster i oplysningerne vedrørende kontantbehov fejlagtigt angivet for lavt eller uden beløbsangivelse, vil formidleren i henhold til fast praksis i Ejendomsformidlingsnævnet blive pålagt at betale differencen mellem det angivne og den faktiske udgift. F.eks. findes der en lang række kendelser, hvor tinglysningsafgift (og tidligere stempelafgift) har været beregnet forkert, og i alle disse tilfælde har formidlerne måtte svare erstatning.

Er en post i oversigten derimod angivet for højt, har dette ingen konsekvenser for formidleren i relation til køber. Derimod vil sælger eventuelt ved grovere fejl kunne gøre ansvar gældende, da ejendommen derved må formodes at være blevet gjort vanskeligere at sælge.

17.4.5 Oplysninger om ejendomsvurdering, BBR-arealer, fordelingstal, matrikelnummer, beliggenhed og hidtidig benyttelse

Ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 18, stk. 1, nr. 6-8 indeholder en pligt til at give en række oplysninger i salgsoptstillingen. Det nærmere indhold heraf er beskrevet mere udførligt foran i kommentaren til § 14, afsnit 14.1 og 2. Findes de pågældende oplysninger ikke som foreskrevet i salgsoptstillingen, udløser fejlen almindeligvis ikke noget selvstændigt ansvar. Modtager køberen på anden måde den relevante information inden underskrivelse af købsaftalen, er det tilstrækkeligt til at undgå ansvar. Giver formidleren af vanvare eller p.g.a. utilstrækkeligt udførte undersøgelser forkert information, som ikke når at blive rettet, inden køberen forpligter sig endeligt, kan han efter omstændighederne drages til ansvar herfor efter de principper, der er gældende ved manglende iagttagelse af oplysnings- og undersøgelsespligten.

Fordelingstal oplyses naturligvis kun ved formidling af ejerlejligheder, ideelle andele, andelsboliger eller andre former for bofællesskaber.

Salgsoptstillingen skal også indeholde oplysning om den pågældende ejendoms hidtidige benyttelse. Oplysningen her kan have betydning både m.h.t. til, om ejendomsomsætningsloven overhovedet finder anvendelse såvel som muligheden for at gøre brug af reglerne om ansvarsfrihed og fortrydelse i ejendoms købsloven. Det må med andre ord fremgå, om

ejendommen har været anvendt til bolig, blandet bolig og erhverv, om den har været udlejet m.v. Findes oplysning herom ikke i salgsopstillingen (eller eventuelt i købsaftalen) kan formidleren, hvis han burde have haft kendskab hertil, blive ansvarlig for forhold, som f.eks. krav fra en tidligere lejer af ejendommen, der i medfør af lejeaftalens § 7 kan rejses over for en ny ejer i op til et år efter lejeaftalens ophør.

17.4.6 Forsikringsforhold

Det er først og fremmest, men ikke udelukkende, prisen for en sædvanlig hus- og grundejerforsikring, der skal fremgå af oplysningerne i salgsopstillingen.

Efter bekendtgørelsens § 18, stk. 1, nr. 9, er der valgfrihed mellem at give oplysning om præmien for den eksisterende forsikring eller om prisen ved tegning af en ny forsikring. Vælges det første, skal der i tilknytning til angivelse af en præmie oplyses, om der heri er indregnet særlige rabatter, som køberen ikke kan opnå, og/eller om forsikringen er tegnet på usædvanlige vilkår. Endvidere skal der altid oplyses, om forsikringen er med dækning for svampe- og insektangreb samt rørskader.

Ved formidling af ejerlejligheder skal der i salgsopstillingen være indeholdt data om den forsikring, som ejerforeningen har tegnet og afholder præmien til ved opkrævning af udgiften over fællesudgifterne.

I stedet for præmien for den nuværende forsikring kan formidleren indføre størrelsen af præmien i henhold til et tilbud på en ny forsikring eller give oplysninger om præmien for en sædvanlig forsikring baseret på et forsikringsselskabs offentliggjorte prisliste, jf. ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 11, stk. 4. I så fald skal tillige tages forbehold for, at det ikke er undersøgt, om der vil kunne opnås svampe-, insekt- og rørskadedækning, medmindre et indhentet tilbud oplyser det modsatte. Tillige skal der oplyses om eventuelle konkrete forbehold i et eksisterende tilbud.

Fejlagtig information vedrørende præmiestørrelse eller forsikringens dækningsomfang kan efter omstændighederne udløse et erstatningsansvar for formidleren. Hvis præmien er angivet forkert (for lavt), kan der i medfør af godtgørelsesreglen i lovens § 24, stk. 2, 2. pkt., gives en kompensation for den merudgift til forsikring, som køberen derved udsættes for. Er dækningsomfanget fejlagtigt angivet til at være mere omfattende, end det faktisk er muligt at opnå, kan formidleren – om muligt – blive

pålagt at afholde udgifterne til at bringe ejendommen i en sådan stand, at forsikring kan tegnes med den dækning, formidleren har stillet den pågældende køber i udsigt.

Jf. således Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 10/4 2000 i sag nr. 19900127. Det var her oplyst, at der var forsikring med fuld dækning. Imidlertid var der kun tegnet brandforsikring, og udgiften til reparation af ejendommen, så der kunne tegnes forsikring med fuldt dækningsomfang, beløb sig til 52.000 kr. Køberen tilkendtes dog kun 10.000 kr. i erstatning, da vedkommende allerede med tilstandsrapporten havde modtaget oplysninger om de forhold, der skulle udbedres, og fordi ejendommen som følge af arbejdernes udførelse ville blive væsentligt forbedret, hvilket skulle fragå ved erstatningsudmålingen.

17.4.7 Gæld uden for købesummen

Som omtalt i relation til undersøgelsespligten ovenfor i afsnit 14.2.4 og i afsnit 17.4.4 skal det undersøges og oplyses, om der påhviler sælger eller ejendommen gæld, der ikke fremgår af tingbogen, og som køber som ny ejer fremover kommer til at hæfte for helt eller delvist. Det kan dreje sig om anlægsbidrag til det offentlige, skatter, afgifter og forbrugsudgifter vedrørende el, vand og varme, m.v., der hviler på ejendommen i medfør af tinglysningslovens § 4, samt krav fra tidligere eller nuværende lejere, som gælder mod enhver uden tinglysning, jf. lejelovens § 7.

I kendelse af 12/11 1999 blev det betegnet som kritisabelt, at en formidler hverken i salgsoptilling eller købsaftale havde anført, at der uden for købesummen skulle overtages gæld til et kraftvarmeværk. Da ydelserne, der skulle betales, imidlertid var indregnet i varmeudgiften opregnet som en del af anvendelsesudgifterne, havde køber imidlertid ikke lidt noget tab, der kunne kræves kompenseret.

At de fornødne oplysninger om gæld uden for købesummen ikke fremgår af salgsoptillingen, udløser ikke noget selvstændigt ansvar, såfremt køber på anden måde klart gøres opmærksom herpå, f.eks. i købsaftalen. Fejlen må dog i hvert fald kunne formodes at berettigede en sælger til at opsiges formidlingsaftalen, uden at der i så fald udløses pligt til betaling af arbejdsvederlag, jf. herved lovens § 12, stk. 3, sidste pkt.

17.4.8 Energimæssig tilstand og anvendelsesbegrænsninger

Af § 4, stk. 3, i lov nr. 485 af 12/6 1996 om fremme af energi- og vandbesparelse i bygninger senest ændret ved lov nr. 450 af 31/5 2000 fremgår, at der ved salg af alle små ejendomme skal foreligge energimærkning og energiplan. Små ejendomme defineres i lovens § 4, stk. 1, til at være alle ejendomme med et bygningsareal under 1.500 m² samt alle ejerlejligheder, jf. lovens § 5. Bliver køber ikke gjort bekendt hermed, og udleverer sælger ikke efter påkrav de pågældende dokumenter, bliver vedkommede i medfør af lovens § 16 berettiget til at lade dokumenterne udarbejde for sælgers regning. Denne regel er ufravigelig, hvorfor enhver formidler naturligvis bør sikre såvel sælger som køber mod at komme i den situation, at der efter handlens indgåelse alligevel opstår tvist herom. Pligten er dog ikke pålagt formidleren direkte i f.eks. ejendomsomsætningslovens § 13, men findes altså i stedet indføjet i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen.

For ejerlejligheder i store ejendomme gælder lidt andre regler i lovens kapitel 3. Her er der også en pligt for sælger til at gøre en køber bekendt med ejendommens energimærkning og energiplan, jf. § 6, stk. 5, men denne regel er ikke ufravigelig. Imidlertid må der i henseende til formidlerens rolle gælde en ganske tilsvarende oplysningspligt, som i forbindelse med de små ejendomme.

Vedrørende anvendelsesbegrænsninger kan kort siges, at formidlerens oplysningspligt i så henseende allerede er behandlet udførligt i kommentaren til § 14, jf. herved afsnit 14.2.6. Det er naturligvis af afgørende betydning for en køber, hvilke såvel offentlig- som privatretlige begrænsninger, der gælder for ejendommens anvendelse, og oplysningerne herom hører naturligt hjemme i salgsopstillingen. Også her gælder et princip om, at det ikke i sig selv er erstatningspådragende at undlade at nævne dem i salgsopstillingen, blot køberen på anden måde modtager tilstrækkelig information, inden han forpligter sig endeligt.

17.4.9 Andre forhold af væsentlig betydning

Bestemmelsen i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 18, stk. 1, nr. 13, er som allerede omtalt en opsamlingsbestemmelse, så der også gælder en pligt til i salgsopstillingen at give oplysning om andre forhold, end de, der netop er omtalt, hvis der for den konkrete ejendom gør sig særlige forhold gældende, som kan have ikke uvæsentlig betydning for en køber.

Fra praksis kan nævnes følgende eksempler:

Såvel i salgsopstillingen som i købsaftalen bør det nævnes, om ejendommen er beliggende mod privat vej, da dette forhold jo er af betydning for størrelsen af de udgifter, der forbundet med at eje ejendommen, jf. herved Ejendomsformidlingsnævnets kendelser af 16/11 1999 i sag 19900009 og 9/2 2000 i sag nr. 19900174, der tillige er omtalt i kommentaren til § 14, afsnit 14.2.6

I perioden op til udsendelse af meddelelse om nye offentlige ejendomsvurderinger, der danner grundlag for såvel beregning af ejendomsværdiskat samt ejendomsskat (grundskyld) er det god skik, at formidleren i salgsopstillingen tager forbehold for, at en stigning i vurderingen vil betyde, at der ændres ved størrelsen af den årlige brutto- og nettoudgift. Sker dette ikke, vil køberen efter omstændighederne kunne få medhold i et krav om godtgørelse af differencen, jf. herved nævnskendelse af 17/11 1999 i sag nr. 19800393. Her var der taget forbehold for ændring af størrelsen af den lejeværdi af egen bolig, der var angivet, men der var ikke givet oplysning om, at ejendomsskatten også kunne risikere at stige som følge af den ny vurdering. Formidleren pålagdes at betale 10000 kr. som følge af undladelsen.

17.5 Købsaftale (stk. 2, nr. 5)

Kronen på formidlerens værk består i at udarbejde et udkast til købsaftale, som – med ordene i lovens § 14 – giver en »betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handlens efterfølgende berigtigelse alene er af ekspeditions-mæssig karakter.«

Hvilke krav, der nærmere stilles til købsaftalens indhold, fremgår af ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 22, der med hjemmel i lovens § 17, stk. 3, tillader anvendelsen af standardkøbsaftaler, såfremt de opfylder følgende minimumskrav, der fremgår af bekendtgørelsens § 22, stk. 3:

»En standardkøbsaftale skal opfylde nedenstående minimumskrav, som kun kan fraviges, hvis køber i købsaftalen modtager udtrykkelig og specificeret information om, at aftalen indeholder fravigelser fra de sædvanlige vilkår:

- 1) Det skal fremgå, om køber har modtaget tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Er dette tilfældet, skal det endvidere fremgå, at køber frit kan vælge at tegne ejerskifteforsikring i et andet forsikringsselskab end det, som sælger har indhentet tilbud fra, eller på andre vilkår, samt at forsikringen i givet fald skal tegnes, inden køber overtager og får rådighed over ejendommen. Dersom køber ikke har modtaget tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring, skal de retlige virkninger heraf oplyses.
- 2) Det skal fremgå, om køber har fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og at nærmere oplysning herom i så fald gives køber i et særskilt dokument.
- 3) Det skal fremgå, at køber bærer den finansielle risiko (dvs. risikoen for, at finansieringsvilkårene ændres p.g.a. renteændringer) straks fra købsaftalens indgåelse.
- 4) Det skal fremgå, at køber har mulighed for at træde tilbage fra købsaftalen, dersom en forudsat, afgørende finansiering ikke kan gennemføres inden for aftalte frister p.g.a. forhold, der ikke skyldes køber, og at sælger tilsvarende stilles frit, dersom en forudsat, afgørende finansiering ikke kan gennemføres inden for aftalte frister p.g.a. forhold, der skyldes køber. Det skal samtidig fremgå, at valget af et bestemt realkreditinstitut fremfor andre ikke vil blive betragtet som afgørende.
- 5) Det skal fremgå, at sælger ikke afgiver ejendomsretten, før han har modtaget eller fået sikkerhed for købesummen, og omvendt ikke får rådighed over købesummen, før købers ejendomsret er sikret ved endelig tinglysning uden frist eller anmærkning.
- 6) Det skal fremgå, hvornår risikoen og dispositionsretten for ejendommen overgår til køber.«

Anvendes der undtagelsesvis *ikke* standardkøbsaftale, skal dette forhold i medfør af bekendtgørelsens § 22, stk. 4, tydeligt være anført såvel i udkastet som i den endelige købsaftale, selv om det formentlig vil være ret oplagt for parterne, at det forholder sig således.

Om formidleren har pligt til i købsaftalen at indføre et sædvanligt forbehold om købers og eventuelt tillige sælgers advokats godkendelse af

købsaftalen fremgår ikke af bekendtgørelsen. At drage en modsætnings-slutning fra bekendtgørelsen kan heller ikke ske, da den jo alene oprems-er minimumskrav til indholdet. Idet advokatforbehold ikke på nogen måde kan siges at være obligatoriske, og da indsættelse af et sådant forbe-hold næppe har antaget karakter af en kutyme, kan der ikke bestå en pligt for formidleren til at indføre det i købsaftalen, jf. således også ken-delse af 15/11 1999 fra Ejendomsformidlingsnævnet i sag nr. 19800210. Der er dog naturligvis ikke noget til hinder for indsætte et forbehold. Det er heller ikke i strid med god ejendomsformidlerskik at indsætte et forbe-hold, der alene giver advokaten ret til at godkende købsaftalens *juridiske* indhold, således at vedkommende afskæres fra at få indflydelse på pris-fastsættelsen, jf. herved UfR 2001.1454 HD. Se om advokatforbehold i øvrigt *Edlund* (1998), s. 34 ff., og *Träff* (2000), s. 148 f.

Pligt til at indføre et forbehold i udkastet til købsaftale opstår, hvis en af parterne på eget initiativ anmoder herom, og formidleren må også for-modes at have pligt til at vejlede en usikker køber om, at der kan indsæt-tes forbehold af denne art.

Ved formidling af andelsboliger forskriver ejendomsformidlingsbe-kendtgørelsens §§ 27 og 28 følgende yderligere krav til indholdet af en standardkøbsaftale, der dog ikke vil blive kommenteret særskilt:

»§ 27. Dersom formidleren anvender standardkøbsaftale, jf. § 22, stk. 1 og 2, skal denne opfylde følgende minimumskrav:

- 1) Det skal fremgå, om køber har fortrydelsesret efter lov om for-brugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og at nærmere oplysning herom i givet fald gives køber i et særskilt dokument.
- 2) Indholdet af § 5, § 15 og § 16, stk. 1 og 3, i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber skal fremgå.
- 3) Det skal fremgå, at andelsboligforeningens bestyrelse skal god-kende køber samt handlens vilkår, og at brugsretten ikke over-går til køber, før denne godkendelse foreligger.
- 4) Det skal fremgå, at købsprisen skal indbetales til andelsboligfor-eningen.

§ 28. Formidleren skal senest samtidig med købsaftalens indgåelse give køber kopi af andelsboligforeningens seneste regnskab og bud-

get, andelsboligforeningens vedtægter, en specifikation af forbedringer og særligt tilpasset inventar, således som dette indgår i prisen for andelen, samt en salgsopstilling udvisende de vilkår, der handles på.»

Dansk Ejendomsmæglerforening har også udarbejdet en særlig standardkøbsaftale vedrørende andelsboliger. Denne er til forskel fra standardaftalen på ejerboligområdet ikke revideret fornylig. Seneste udgave er dateret juni 1999.

17.5.1 Fravigelser fra standardkøbsaftale

Som anført i bekendtgørelsens § 22, stk. 3, kan standardkøbsaftalen kun anses for at være fraveget, hvis »køber i købsaftalen modtager udtrykkelig og specificeret information om, at aftalen indeholder fravigelser fra de sædvanlige vilkår.« Bestemmelsen nævner ikke noget om, at *sælger* på tilsvarende vis skal gøres opmærksom på fravigelser, hvilket må formodes at have sammenhæng med, at det jo vil være en ejendomsformidler antaget af sælger, der udfærdiger købsaftaleudkastet.

Ejendomsformidleren har pligt til at varetage begge parter interesser, jf. lovens § 9. Derfor kan en standardkøbsaftale ikke blot være en ensidig favorisering af opdragsgiverens (sælgers) position, men må i overvejende grad indeholde afbalancerede og neutrale vilkår, så ejendomshandlen kan forløbe så glat som muligt. Henset hertil vil der oftest ikke være noget særligt behov for fravigelser af vilkårene, medmindre parterne konkret ønsker at indrette sig på en anden måde.

Kravet i bekendtgørelsen om, at fravigelser kun kan ske, hvis køber modtager udtrykkelig og specificeret information herom er nyt og først ikrafttrådt med den gældende ejendomsformidlingsbekendtgørelse pr. 1/7 2000. Meningen med bestemmelsen må være, at vilkår, der fraviger standardkøbsaftalens, er *ugyldige*, hvis ikke kravet om information af køber er opfyldt. Det aftalte særvilkår må derfor erstattes af vilkåret i standardkøbsaftalen. Hvis ikke denne retsvirkning antages at være følgen af overtrædelse af bestemmelsen i bekendtgørelsen, vil reglen være uden retsvirkning, bortset fra den noget teoretiske mulighed for at pålægge formidleren bødestraf i medfør af bekendtgørelsens § 29.

Det kan dog diskuteres, om et klart vilkår, der fremgår af købsaftalens individuelle vilkår, men uden at det er anført, at der er tale om en fravigelse fra standardkøbsaftalen, i alle tilfælde skal være ugyldigt, blot fordi

den formalitet, der foreskrives i bekendtgørelsens § 22, stk. 3, ikke er iagttaget. At ugyldighed bliver resultatet, vil næppe altid forekomme rimeligt, men må ikke desto mindre betragtes som gældende ret. Dette stiller nogle ganske særlige krav til ejendomsformidlerne, der således i forbindelse med hvert eneste individuelle vilkår må gøre sig nærmere overvejelser med hensyn til, hvorledes klausulen forholder sig til de aftalte standardvilkår. Samtidig vil købere næppe i almindelighed være opmærksomme på, at de ikke er bundet af klare aftalevilkår. Sådanne forhold vil ofte først komme for dagens lys, når en tvist er opstået.

17.5.2 Retsvirkninger af ejendomskøbsloven

I ejendomsformidlingsbekendtgørelsen § 22, stk. 3, nr. 1 og 2, stilles krav om, at der i standardkøbsaftalen skal stå, at køber har modtaget

- tilstandsrapport og tilbud om ejerskifteforsikring eller
- oplysninger om retsvirkningerne af, at køber ikke har modtaget disse dokumenter samt
- oplysning om fortrydelsesret

Køber skal ved modtagelsen af tilbudet om ejerskifteforsikring gøres opmærksom på, at han frit kan tegne en anden ejerskifteforsikring end den tilbudte, og at forsikringen i givet fald skal tegnes, inden han får rådighed over den købte ejendom. Modtager køber ikke den her nævnte information, risikerer formidleren at ifalde erstatningsansvar over for såvel køber som sælger, der jo efter omstændighederne ikke vil opnå den beskyttelse, som er mulig efter ejendomskøbsloven. Se herom nærmere kommentaren til § 16, afsnit 16.2. I forhold til køber vil ansvaret kunne komme til udtryk på den måde, at den skade, køber lider ved, at forsikringen f.eks. ikke er tegnet rettidigt, kan kræves erstattet af formidleren, der jo i givet fald har pådraget sig professionsansvar ved ikke at iagttage en udtrykkelig regel i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen.

Oplysningerne om fortrydelsesret skal gives i overensstemmelse med reglen i ejendomskøbslovens § 19 samt bekendtgørelse nr. 950 af 8/12 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og de hertil hørende bilag.

Har køber modtaget de krævede oplysninger, har det næppe nogen selvstændig betydning, at det ikke fremgår udtrykkeligt af købsaftalen, at det forholder sig således. Imidlertid kan det blive langt vanskeligere for

en formidler at bevise, at informationen er givet til køber, hvis vedkommende ikke skriftligt har bekræftet modtagelsen.

17.5.3 Kursrisiko

§ 22, stk. 3, nr. 4, i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen har følgende ordlyd:

»Det skal fremgå, at køber bærer den finansielle risiko (dvs. risikoen for, at finansieringsvilkårene ændres p.g.a. renteændringer) straks fra købsaftalens indgåelse.«

Trods sin ret kategoriske ordlyd kan det næppe antages, at bestemmelsen er til hinder for, at det i en standardkøbsaftale vedtages, at *sælger bærer kursrisikoen*. Reglen må antages at tilsigte at beskytte køber, således at det klart fremhæves over for denne, at han bærer risikoen, *såfremt* det mellem parterne er aftalt, at risikoen er fordelt således, hvilket jo hyppigst er tilfældet.

Præcis, hvordan køber skal gøres opmærksom på kursrisikoen, kan ikke udledes af bekendtgørelsen, men formuleringen »køber og sælger er gjort bekendt med mulighederne for kurssikring til fastlåsning af ydelse/nettoprovenu« er næppe tilstrækkelig, da det ikke heraf fremgår udtrykkeligt, at køber bærer risikoen for renteændringer straks fra købsaftalens indgåelse.

17.5.4 Tilbagetrædelsesret, hvis aftalt finansiering ikke kan gennemføres
Standardkøbsaftalen skal efter bekendtgørelsens § 22, stk. 3, nr. 4, indeholde oplysning om,

»at køber har mulighed for at træde tilbage fra købsaftalen, dersom en forudsat, afgørende finansiering ikke kan gennemføres indenfor de aftalte frister p.g.a. forhold, der ikke skyldes køber, og at sælger tilsvarende stilles frit, dersom en forudsat, afgørende finansiering ikke kan gennemføres inden for aftalte frister p.g.a. forhold, der skyldes køber.«

Reglen pålægger de, der udfærdiger standardkøbsaftaler, at sikre sig, at køber frit kan træde tilbage fra handlen, såfremt typisk et realkreditinstitut ikke vil tilbyde det lån, der i købsaftalen er forudsat optaget. Årsagen

til, at der ikke gives lånetilbud, kan være, at realkreditinstituttet f.eks. har interne forskrifter om, at man ikke vil tilbyde maksimalt lån inden for realkreditlovens grænser til ejendomme af den pågældende type. Er det imidlertid samtidigt aftalt, at eventuelt manglende realkreditfinansiering i stedet medfører en forhøjelse af hovedstolen på sælgerpantebrevet, er der efter Ejendomsomsætningsudvalgets opfattelse ikke tale om, at afgørende finansiering så ikke kan gennemføres, jf. Ejendomsomsætningsudvalgets skrivelse af 26/3 2001, der også er omtalt af *Bente Naver* i Ejendomsmægleren 2001, nr. 5, s. 22 f. Sammenlignes anbefales for at undgå fortolkningstvivl at indføre klausuler, der udtrykkeligt tager stilling til, hvor store afvigelser parterne kan acceptere.

Bekendtgørelsens regel kan næppe anvendes i forbindelse med udstedelse af sælgerpantebreve, da disse kan udstedes, selv om de ikke kan omsættes. I så fald må sælger selv beholde pantebrevet.

Træder køber tilbage fra handlen p.g.a., at afgørende finansiering svigter, vil parterne, medmindre andet udtrykkeligt er vedtaget, være stillet således, at ingen af dem vil kunne rette krav mod den anden.

Det er også i bekendtgørelsen foreskrevet, at det af standardkøbsaftalen skal fremgå, at sælger kan trække sig i de tilfælde, hvor den aftalte finansiering ikke kan gennemføres som følge af købers (økonomiske) forhold. Årsagen hertil kan være, både at realkreditinstituttet ikke kan godkende den pågældende som debitor, og at potentielle købere af sælgerpantebreve med henvisning til købers forventede økonomiske formåen nægter at erhverve pantebrevet. Normalt afkræves køber i disse tilfælde ikke noget beløb af sælger, da det ofte er aftalt, at begge parter i denne situation frit kan træde tilbage fra handlen uden at skyldes den anden noget. Hvis standardkøbsaftalen er formuleret som en *ret for sælger* til at træde tilbage, må sælger imidlertid modsætningsvis kunne fastholde køber på de aftalte vilkår og kræve erstatning i form af positiv opfyldelsesinteresse eller alternativt negativ kontraktsinteresse.

Ud over det netop omtalte fremgår det af bestemmelsen i bekendtgørelsens §22, stk. 3, nr. 5, at det af standardkøbsaftalen skal fremgå, at køber i overensstemmelse med reglen i lovens §18, stk. 2, frit kan vælge et realkreditinstitut frem for andre.

17.5.5 Udveksling af ydelser og risikoovergang

De sidste krav, der stilles til indholdet af standardkøbsaftalen, findes i bekendtgørelsens §22, stk. 3, nr. 5 og 6. Heri foreskrives, at det skal fremgå

- at sælger ikke afgiver ejendomsretten, før han har modtaget købesummen eller sikkerhed for dens betaling
- at sælger ikke får fuld rådighed over købesummen, før købers ejendomsret er sikret ved et tinglyst anmærkningsfrit skøde uden frist
- tidspunktet for, hvornår risiko for og dispositionsretten over ejendommen overgår til køber.

Der er her tale om helt sædvanlige vilkår, der er indarbejdet i Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale pkt. 8. Andet kan være individuelt aftalt. I standardkøbsaftalens pkt. 15 er således aftalt, at der frit kan disponeres over deponerede midler i tilfælde, hvor depositaren indestår for fremskaffelse af et anmærkningsfrit skøde, jf. herom nærmere *Bente Navers* artikel i *Ejendomsmægleren* 2001, nr. 3, s. 18-19.

Ligger den aftalte dispositionsdag før den formelle overtagelsesdag, bør dette være præciseret i købsaftalen, og samtidig bør der så være taget stilling til, hvilke dele af risikoen, der overgår pr. dispositionsdagen. Typisk aftales, at risikoen for brand overgår allerede ved købsaftalens underskrift, og at sælgers vedligeholdelsespligt sammen med betaling af udgifter til forbrug overgår til køber på dispositionsdagen, mens den resterende risiko først overgår på den aftalte overtagelsesdag. Der gælder imidlertid fuld aftalefrihed på området. Se nærmere om dispositionsdag m.v. hos *Edlund* (1998), s. 92 f., samt *Träff* (2000), s. 175 f.

17.6 Bistand i forbindelse med handlens berigtigelse (stk. 2, nr. 6)

Ejendomsformidleren har efter loven pligt til at yde sælger »fornøden bistand i forbindelse med handlens efterfølgende berigtigelse«. Af motiverne (*Betænkning 1241*, 1992, s. 65, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7750 f.) fremgår:

»Dette skal ikke forstås således, at der er tale om en pligt til at gennemføre berigtigelsen, men alene om fornødent at bistå sælger med stillingtagen til de papirer og spørgsmål, der ofte opstår i forbindelse med en berigtigelse, som foretages af en anden end ejendomsformidleren.«

Det indgår altså ikke som en almindelig arbejdsopgave, at formidleren selvstændigt skal forestå berigtigelsen. At formidleren udfører berigtigelsen kan i stedet med køber aftales udført som et særskilt opdrag under iagttagelse af reglen i lovens § 15. Der er principielt heller intet i vejen for, at det mellem sælger og køber aftales, at sælger forestår berigtigelsen, og at det efterfølgende aftales mellem sælger og formidler, at sidstnævnte udfører arbejdet for sælger. Også i dette tilfælde vil formidleren lovligt – under iagttagelse af lovens § 10 – kunne indgå aftale om betaling af et selvstændigt honorar for opgaven.

Reglen i lovens § 17, stk. 2, nr. 6, er hovedsageligt møntet på den situation, hvor sælger ikke efter købsaftalens indgåelse engagerer særlig bistand til at hjælpe med handlens berigtigelse samtidig med, at det er aftalt, at det er køber, der skal forestå berigtigelsen, således at denne typisk antager en advokat eller anden erhvervsudøvende til at bistå hermed. Formidlerens rolle vil i denne situation kunne begrænses til at være en slags kontrolinstans m.h.t. det arbejde, der udføres af den berigtigende.

Formidleren må formodes at være forpligtet til at bistå sælger efter § 17, stk. 2, nr. 6, uanset om vedkommende udtrykkeligt udbeder sig bistand hertil eller ej. Har sælger antaget en anden rådgiver, bortfalder formidlerens pligt dog formentlig helt.

Blandt de pligter, der skal udføres, må siges at være følgende:

- Kontrol med, om der udstedes og tinglyses skøde og eventuelt sælgerpantebrev(e).
- Kontrol med, om ejendommens belåning kommer på plads.
- Kontrol af refusionsopgørelsen.
- Kontrol med, om øvrige nødvendige led i berigtigelsen udføres

Ejendomsformidlingsnævnets praksis understreger dette. Vedrørende det *første punkt* kan henvises til kendelse af 30/6 1999 i sag nr. 19800223. Her blev det fundet yderst kritisabelt, at formidleren ikke på et tidligere tidspunkt rådede sælger til på købers vegne at antage en advokat til at færdiggøre berigtigelsen. Endvidere findes kendelse af 1/12 1999 i sag nr. 19800401, hvor det betegnedes som kritisabelt, at formidleren ikke på et tidligere tidspunkt havde fremsendt en allonge til et skøde til ejendomsværdipåtegning. Formidleren måtte her siges at have påtaget sig en pligt til at forestå hele berigtigelsen.

Vedrørende det *andet punkt* findes en righoldig praksis. Således udtales det generelt i to kendelser af 12/3 1998 i sagerne 19600267 og 19600308, at det hører til formidlerens almindelige pligter at sørge for, at ejendommens belåning kommer på plads, hvorfor der ikke kunne opkræves særskilt honorar i anledning af, at køber valgte anden finansiering. I kendelse af 12/2 1999 i sag nr. 19800077 udtaltes, at formidleren burde have undersøgt, hvor langt lånesagen var kommet og have rykket for ekspeditionen heraf i stedet for at henvise sælger til selv at kontakte realkreditinstituttet. Herudover kan henvises til kendelse af 17/11 1999 i sag nr. 19800356, hvor formidleren burde have sikret sig, at køber betalte en kursdifference samt udgifterne til opdeling af sælgerpantebrevet. Selv om der ikke er udtrykkelig praksis herfor hidrørende fra tiden efter ejendomsomsætningsloven, må det også siges at henhøre under formidlerens pligter at sikre sig, at den nødvendige gældsovertagelse gennemføres, således at sælger frigøres som skyldner på lån, som køber overtager.

Om det *tredje punkt* findes kendelserne af 10/4 2000 og 6/12 2000 i sagerne 19900085 og 10000073. I begge tilfælde blev formidlerne holdt ansvarlige for fejl i refusionsopgørelsen, som burde have været opdaget ved en nærmere kontrol.

Angående det *fjerde punkt* kan henvises til kendelse af 24/2 2000 i sag nr. 19800406. Ved salg af en ideel anpart burde formidleren have fremskyndet tinglysning af et tillæg til en samejekontrakt, der af realkreditinstituttet blev stillet som betingelse for bevilling af lån. I stedet var tillægget sendt til køber, og den forsinkelse, der opstod herved, betød, at der skulle betales differencerenter. Nettoværdien af disse blev formidleren pålagt at kompensere køber.

Selv om formidlerne ikke selvstændigt skal forestå berigtigelsen, skal de altså spille en meget aktiv rolle med på sælgers vegne at sørge for, at ekspeditionen af de forskellige berigtigelsesopgaver sker så hurtigt og så korrekt som muligt.

17.7 Bemyndigelse til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen (stk. 3)

Erhvervs-og Selskabsstyrelsen har med ejendomsformidlingsbekendtgørelsen (nr. 48 af 20/1 2000) fuldt ud udnyttet den kompetence, styrelsen er tillagt i lovens § 17, stk. 3. Således er der som beskrevet i det foregående givet en lang række detaljerede regler om formidlerens pligter i forbindelse med salgsoopdraget. Endvidere er i bekendtgørelsens § 22 (og i § 27 vedrørende andelsboliger) givet regler om anvendelse af standardkøbsaftaler, og i § 22, stk. 3, findes en regel om, at der skal gøres tydeligt opmærksom på, om der er aftalt fravigelser fra vilkårene i standardkøbsaftaler. Sluttelig har styrelsen i § 22, stk. 4, udnyttet sin kompetence til at foreskrive, at det udtrykkeligt skal fremgå af en individuelt udarbejdet købsaftale, at den ikke er en standardkøbsaftale.

17.8 Sanktioner ved overtrædelse af bestemmelsen i § 17

Manglende iagttagelse af § 17 er ikke strafsanktioneret i lovens § 32. Det er derimod overtrædelse af forskrifterne i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen, jf. dennes § 29, hvorefter der kan pålægges bøde. Sletning af vedkommende i ejendomsmæglerregisteret, jf. lovens § 25, stk. 3, nr. 3, vil også kunne anvendes i tilfælde af grovere gentagne forsømmelser.

De civilretlige konsekvenser af overtrædelse forekommer dog væsentligt mere relevante. Køber vil efter omstændighederne være berettiget til erstatning eller godtgørelse efter de særlige regler herom i lovens § 24. Sælger vil – ud over den netop nævnte bestemmelse – kunne påberåbe sig almindelige misligholdelsbeføjelser samt manglende pligt til at betale arbejdsvederlag efter reglen i lovens § 12, stk. 3, 3. pkt.

Finansieringstilbud

§ 18 *Ejendommen skal udbydes med oplysning om indestående lån, der kan overtages, og med forslag til finansiering. Der skal i det mindste desuden oplyses om mindst 2 andre relevante finansieringsmuligheder, som skal fremgå af et dokument, der er adskilt fra salgsopstillingen. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom.*

Stk. 2. *Selv om en købsaftale indeholder vilkår om overtagelse af indestående lån eller finansiering i øvrigt, er køber i forhold til sælger og formidler berettiget til at finansiere købet på anden måde, såfremt dette kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger. Dette gælder, uanset om formidleren har en selvstændig interesse i, at finansieringen tilrettelægges som aftalt.*

Ændringer:

§ 18 blev ændret ved lov nr. 227 af 21/4 1999, således at det daværende stk. 1 udgik og erstattedes med det nuværende, der er en opfølgning af en af anbefalingerne i Boligrapporten 1997. Det ny kan kort siges at være en pligt til med virkning fra 1/7 2000 i et dokument adskilt fra salgsopstillingen at skulle fremlægge oplysninger om mindst to finansieringsforslag ud over det, der findes i salgsopstillingen. § 18, stk. 2, blev ikke ændret.

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 65-66

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7751-7752

Boligrapporten 1997, s. 81-82

FT 1998-1999, tillæg A, s. 1426

Jytte Holm-Larsen: Ejendomshandel – en håndbog II, 4. udg. (2000), s.141-143

Indhold:

- 18.1 Finansieringsforslag
- 18.2 Oplysninger om indestående lån, der kan overtages
- 18.3 Oplysning om andre relevante finansieringsforslag
- 18.4 Købers ret til at vælge anden finansiering (stk. 2)
- 18.5 Sanktioner ved overtrædelse af bestemmelsen i § 18

18.1 Finansieringsforslag

§ 18 stk. 1, 1. pkt., har været gældende siden ejendomsmæglerslovens ikrafttræden. Reglen er givet for at sikre, at køberne i salgsoptstillingen modtager et forslag til finansiering af den kontantpris, jf. lovens § 2, som ejendommen er udbudt til. Samtidig skal der gives oplysninger om de nuværende lån, men alene de, der under normale omstændigheder kan overtages af køber, altså hvor der enten givet forhåndsaftale til debitorskifte, således som det er normalt ved private pantebreve, eller hvor det forekommer sandsynligt, at køber efter en kreditvurdering vil kunne få tilladelse til at indtræde som debitor, hvilket f.eks. almindeligvis er tilfældet med hensyn til realkreditlån.

Finansieringsforslaget og fakta vedrørende de eksisterende lån skal ifølge forarbejderne (*Betænkning 1241*, 1992, s. 65, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7751) gives, så det sikres,

»at køber ved siden af oplysninger om kontantprisen også får andre relevante økonomiske oplysninger, således at forbrugeren ud fra egne forhold og egne præferencer kan træffe et rationelt valg vedrørende finansiering af et ejendomskøb.«

Chancen for at nå dette mål må siges klart at være forøget med den lovændring, der pålægger formidleren at fremlægge yderligere to finansieringsforslag, jf. herom nærmere i det følgende afsnit.

Den hjemmel, som Erhvervs- og Selskabsstyrelsen er givet i § 18, stk. 1, 3. pkt., til at fastsætte nærmere regler om finansieringstilbud m.v., er udnyttet i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens kapitel 5. I dennes § 13, stk. 1, foreskrives indledningsvis, at finansieringsforslaget ikke skal være baseret på bindende lånetilbud, men på hvad der under den aktuelle markedssituation kan forventes indhentet tilbud på. Realkreditin-

stitutterne undgår herved at skulle udfærdige en mængde lånetilbud for-gæves, men usikkerheden for ejendomshandlens parter bliver jo naturlig-vis større, så længe der ikke foreligger bindende tilbud om realkreditfi-nansiering.

Bekendtgørelsens § 13, stk. 2, pålægger formidlerne at give følgende mængde af information i tilknytning til det samlede forslag til finansie-ring:

»Stk. 2. Finansieringsforslaget skal indeholde oplysning om:

- 1) kontantprisen,
- 2) den kontante udbetaling, som kræves,
- 3) de årlige omkostninger i procent, jf. kreditaftalelovens § 9, stk. 1, nr. 4,
- 4) første års kendte månedlige ydelse, brutto og netto, og
- 5) afviklingsforløbet for årene 1, 2, 3, 4 og 5 og derefter for hvert 5. år med angivelse af årlig ydelse, bruttoudgift og nettoudgift base-ret på kendte rente- og bidragssatser samt skatteregler.«

For mange af disse oplysningers vedkommende er der ikke tale om nye pligter, men om at de er samlet i en oversigt. Pligten til at oplyse om kon-tantprisen følger af lovens § 4, og oplysningen om de årlige omkostninger i procent er foreskrevet i kreditaftaleloven. Om opgørelsen heraf hen-vises til *Beck Thomsen: Kreditaftaleret* ifølge kreditaftaleloven, 2. udg. (2000), s. 53 f. At størrelsen af den kontante udbetaling, som kræves, skal fremgå af finansieringsforslaget er indlysende.

Derimod er kravet om angivelse af afviklingsforløbet specielt. Kun hvor ydelserne på lånene ikke ligger fast, kan det være vanskeligt at opfylde dette krav, men som det fremgår såvel af bekendtgørelsens § 13, stk. 2, nr. 5, såvel som af hele stk. 3, må man her udføre beregningen på baggrund af markedsvilkårene på tidspunktet for finansieringsforslagets udarbejdelse. Samtidig er der dog pligt til efter bekendtgørelsens § 13 at oplyse om den usikkerhed, der er forbundet med de udførte beregninger.

Endvidere er det kun i bekendtgørelsens § 13, at det er foreskrevet, at brutto- og nettoudgiften skal angives *månedligt*

I supplement hertil findes bekendtgørelsens § 14, der for hvert enkelt lån pålægger formidleren følgende:

»For hvert lån, der indgår i finansieringsforslaget, skal der gives oplysning om:

- 1) långiver eller lånets art (realkreditlån, pengeinstitutlån eller lån ydet af andre),
- 2) lånets type (obligationslån eller kontantlån), hovedstol, restløbetid og aktuelle restgæld,
- 3) afdragsvilkår (serielån, annuitetslån, stående lån eller andre afdragsvilkår),
- 4) forrentningsvilkår, herunder fast rente, variabel rente og/eller indeksering. Ved fast forrentede lån angives den pålydende rente. Ved kontantlån angives såvel den anslåede kontantlånsrente som den bagvedliggende pålydende rente. Ved variabelt forrentede lån og/eller indekslån angives vilkårene for renteændring og/eller indeksering,
- 5) eventuelle stiftelses- og/eller overtagelsesomkostninger (kontantudgifter),
- 6) første års ydelse, afdrag og fradrag,
- 7) antal terminer pr. år,
- 8) de årlige omkostninger i procent, jf. kreditaftalelovens § 9, stk. 1, nr. 4,
- 9) ejerskiftevilkår,
- 10) indfrielsesvilkår, herunder vilkår for opsigelse, konvertibilitet m.v.,
- 11) eventuel kurstabsfradragsskonto,
- 12) lånets valuta,
- 13) hvorvidt et lån er betinget af garantistillelse, og
- 14) hvad der i øvrigt må antages at have særlig betydning for købers stillingtagen, herunder det eventuelle beløb køber skal betale eller modtage for overtagelse af et lån.«

Disse mange punkter taler for sig selv, hvorfor de ikke vil blive kommenteret nærmere.

18.2 Oplysninger om indestående lån, der kan overtages

Såfremt panthaveren er indforstået med debitorskiftet, vil ejendoms-handlen helt eller delvist kunne finansieres ved købers hele eller delvise

overtagelse af et eller flere indestående lån. Almindeligvis er noget sådant ikke indeholdt i formidlerens finansieringsforslag, medmindre de indestående lån er af en sådan art, at det ikke vil kunne betale sig for sælger (eller køber) at indfri dem. Indgår de ikke i finansieringsforslaget, skal køber alligevel have mulighed for at gøre sig bekendt med lånene, således at han (og hans rådgivere) gives mulighed for at vurdere hensigtsmæssigheden af en låneovertagelse.

Til supplerung af reglen i lovens § 18, stk. 1, findes § 15 i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen, der har følgende ordlyd:

»Er der i ejendommen indestående lån, som ikke indgår i finansieringsforslaget, og som kan overtages, skal der ved siden af finansieringsforslaget gives oplysning om långiver eller lånets art, lånets type (kontantlån eller obligationslån), aktuelle restgæld samt dennes kontantværdi, lånets valuta, pålydende rente (for fast forrentede lån), første års kendte ydelse, restløbetid, årlig omkostning i procent samt eventuel kurstabsfradragsskonto. Endvidere skal det oplyses, om der er særlige overtagelsesbetingelser, og om der kræves garantistillelse. Er der tale om kontantlån, skal der gives oplysning om den bagvedliggende obligationsrente og obligationsrestgæld. På begæring skal der i øvrigt gives oplysning i overensstemmelse med [bekendtgørelsens] § 14.

Stk. 2. Er salg betinget af overtagelse af indestående lån, skal disse indgå i finansieringsforslaget.«

Hvis de indestående lån indgår i finansieringsforslaget, skal oplysningskravene omtalt oven for i bekendtgørelsens §§ 14 og 15 naturligvis være opfyldte.

I Ejendomsformidlingsnævnets sag nr. 19700289 afgjort ved kendelse af 19/11 1998 havde formidleren overset, at sælger netop havde hjemtaget et nyt lån, således at der ikke var oplyst herom i salgsopstillingen. Da der som konsekvens heraf i købsaftalen var kalkuleret med et for højt stempelafgiftsbeløb, blev formidleren pålagt at betale køberen differencen mellem det angivne stempelbeløb og det faktiske, selv om køber samlet set havde betalt et beløb, der svarede til kontantprisen. Det kan diskuteres, om køber her havde overhovedet havde lidt et tab, men det antager nævnet uden nærmere begrundelse.

18.3 Oplysning om andre relevante finansieringsforslag

I *Boligrapporten 1997*, s. 81 f., blev foreslået, at man indførte en skarp opdeling mellem købsaftalen og finansieringen. Dette skulle ske ved at fjerne finansieringsforslaget helt fra købsaftalen. I stedet skulle i et selvstændigt dokument gives køberen oplysning om en eller flere finansieringsmuligheder.

I motiverne til den nuværende § 18, 2. pkt., i loven er angivet, at det er *ideen* fra rapporten, der gennemføres. Formålet har nemlig været at »henvende købers opmærksomhed på, at der i en ejendomshandel er tale om to forskellige beslutninger – én der vedrører køb, og én der vedrører finansiering af det købte«, jf. FT 1998-99, tillæg A, s. 1417.

Kravene til de oplysninger, der skal gives om alternative finansieringsmuligheder, er, at de skal gives i et dokument, der er adskilt fra salgsopstillingen, og at der skal være oplysning om mindst to andre relevante finansieringsmuligheder.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har benyttet sig af sin kompetence i lovens § 18, stk. 1, 3. pkt., til at udstede nærmere regler herom. Disse findes i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 16 og indeholder stort set kun en gengivelse af lovens ordlyd. Det er dog i § 16, stk. 1, tilføjet, at dokumentet skal udleveres samtidig med salgsopstillingen. Overholdes denne forskrift ikke, kan køber næppe gøre særlige sanktioner gældende overfor formidleren af den grund. Manglende iagttagelse af regler i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen kan dog, hvis forholdet er tilstrækkeligt groft, udløse bødestraf efter bekendtgørelsens § 29. Endvidere kan sælger efter omstændighederne påberåbe sig almindelige misligholdelsesbeføjelser.

Med bekendtgørelsens § 16, stk. 2, er præciseret, at heller ikke de alternative finansieringsforslag skal være baseret på bindende lånetilbud, samt at alternativerne skal »oplyses på en måde, som er egnet til at illustrere, hvordan finansieringen vil variere afhængigt af forskelle m.h.t. lånebetingelser. Opfyldelse af det sidstnævnte krav beror i høj grad på formidlers skøn, men det forekommer passende her f.eks. at supplere oplysninger i et finansieringsforslag om kontantlån med de tilsvarende informationer om et obligationslån og et lån med rentetilpasningsvilkår. Naturligvis kan forskelle også illustreres ved at opstille lån, hvor den pålydende obligationsrente er forskellig.

I bekendtgørelsens § 16 er ikke stillet noget udtrykkeligt krav om, at de oplysninger, der kræves i finansieringsforslaget i henhold til bekendtgø-

relsens §§ 13 og 14, også skal være opfyldte ved fremlæggelse af de alternative finansieringsforslag. Der er ikke noget til hinder herfor, men formidlerne kan vælge at give mindre oplysning her, så længe forslaget opfylder betingelsen i § 16, stk. 2, og er tilstrækkeligt illustrativt til at belyse forskelle mellem de forskellige lånetyper.

Der er ej heller stillet krav om, at det alternative finansieringsforslag skal vedrøre lån fra flere *forskellige* realkreditinstitutter. Det er således op til formidleren at vælge, om han alene vil holde sig til en långiver.

184 Købers ret til at vælge anden finansiering (stk. 2)

Købers underskrift på købsaftalen er almindeligvis også at betragte som en accept af den foreslåede finansiering. Imidlertid har køber ofte først mulighed for at drøfte handlens finansiering med sine rådgivere efter købsaftalens indgåelse, og køber kan tillige have været under indflydelse af formidlerens anbefaling af en finansiering, som han har en økonomisk interesse i, jf. lovens § 7, hvorfor man har fundet det på sin plads at give køber mulighed for frit at springe fra denne del af den indgåede aftale.

Ønsker køber ikke at vedstå den aftalte finansiering, er det en forudsætning, at sælger ikke lider tab derved, og at han heller ikke påføres væsentlig ulempe. Det vil altså sige, at sælger økonomisk skal stilles *nøjagtigt* som om, at handlen var blevet finansieret på den aftalte måde. De faktisk optagne lån må her sidestilles med det, der ville være blevet resultatet, såfremt man på samme tidspunkt havde optaget de lån, der er indeholdt i købsaftalen. Formidleren er efter forarbejderne til § 18 forpligtet til at vejlede sælger i forbindelse med beregningen af, om han holdes skadesløs, jf. herved *Betænkning 1241*, 1992, s. 66, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7751, hvori det udtrykkes, at denne vejledningspligt følger af lovens § 17, stk. 2, nr. 1 og 2.

Retskilderne giver ikke megen vejledning m.h.t. fortolkning af begrebet væsentlig ulempe. Det må her antages, at sælger i hvert fald må tåle en mindre forsinkelse af lånesagens afslutning, så længe den ny finansiering kommer på plads hurtigst muligt efter, at køberne har truffet beslutning om ændring.

Derimod må det være klart, at købers omvalg ikke må påføre sælger en ekstra risiko. Det er derfor berettiget, når det i Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkøbsaftale pkt. 23 om omvalg af realkreditlån fra kontantlån til obligationslån stilles krav om omgående kurssikring eller en

garanti på 20% af lånets kontantværdi, jf. herved skrivelse af 17/9 2001 fra Ejendomsomsætningsudvalget til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Det ligger ganske fast, at formidleren skal finde sig i købers valg, uanset om dette udløser provision eller lignende til formidleren eller ej, jf. udtrykkeligt § 18, stk. 2, 2. pkt. Endvidere må køber naturligvis afholde eventuelle merudgifter forbundet med ændringen, jf. herved *Betænkning 1241*, 1992, s. 66, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7752. I den forbindelse kan endvidere henvises til den regel i § 11 a, stk. 2, der indsattes i loven med ikrafttræden pr. 1/7 2000. Heri foreskrives, at formidleren ikke kan kræve vederlag hos køber for fremvisning af ejendommen for et andet realkreditinstitut i forbindelse med købers anvendelse af sin adgang efter § 18, stk. 2.

Oprækker formidleren i stedet honorar for fremvisningen hos *sælger*, lider denne tab i strid med reglen i § 18, stk. 2. Vælger sælger at fremvise lejligheden selv, vil han efter omstændighederne blive påført væsentlig ulempe, jf. nærmere kommentaren til § 11 a, afsnit 11a.2. Konklusionen herpå må formentlig være den, at der med § 11 a er skabt en lovbestemt og til dels uklar undtagelse til § 18, stk. 2, i de tilfælde, hvor formidleren måske har mulighed for at kræve vederlag hos sælgeren for fremvisningen. Er opkrævning af særskilt vederlag derimod ikke mulig, f.eks. hvis der er aftalt resultatafhængigt honorar, er formidleren forpligtet til at fremvise uden særskilt honorering, hvilket også blev resultatet i Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 12/3 1998 i sagen 19600308, selv om det modsatte udtrykkeligt var aftalt med sælger.

18.5 Sanktioner ved overtrædelse af bestemmelsen i § 18

Manglende iagttagelse af § 18 kan straffes med bøde efter lovens § 32. Det samme gælder vedrørende forskrifterne i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen, jf. dennes § 29. De overtrædelser, der vil kunne udløse bødestraf, må også kunne berettige til, at vedkommende slettes af ejendomsmæglerregisteret, jf. lovens § 25, stk. 3, nr. 3.

De civilretlige konsekvenser af overtrædelse er dog under alle omstændigheder væsentligt mere relevante. Køber vil afhængigt af karakteren af overtrædelsen være berettiget til erstatning eller godtgørelse efter de særlige regler herom i lovens § 24. Sælger vil – ud over den netop nævnte bestemmelse – kunne påberåbe sig almindelige misligholdelsesbeføjelser samt manglende pligt til at betale arbejdsvederlag efter reglen i lovens § 12, stk. 3, 3. pkt.

Ejerudgift og anvendelsesudgift

§ 19 *Ejendommen skal udbydes med oplysning om den årlige brutto- og nettoudgift, der er forbundet med at eje og anvende ejendommen. Bruttoudgiften udgør summen af ejerudgift, jf. stk. 2, og anvendelsesudgift, jf. stk. 3. Nettoudgiften beregnes ved i bruttoudgiften at indregne eventuelle skattebesparelser eller skatteudgifter, der er en følge af at eje ejendommen og den foreslåede finansiering. Ved køb skal køber gøres bekendt med de nævnte udgifter beregnet på grundlag af købsaftalens vilkår.*

Stk. 2. *Ved den årlige ejerudgift forstås de samlede årlige udgifter forbundet med at eje ejendommen beregnet på grundlag af den foreslåede eller aftalte finansiering og foreliggende oplysninger om ejendomsskat, forsikring m.v.*

Stk. 3. *Ved den årlige anvendelsesudgift forstås et skøn over de årlige udgifter til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.*

Stk. 4. *Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om, hvorledes udgifterne i stk. 1-3 skal beregnes og oplyses. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan bestemme, at det er tilstrækkeligt at oplyse, at udgiften til forbrugsafhængige forhold og løbende vedligeholdelse ikke indgår i anvendelsesudgiften, og at denne ikke indgår i brutto- og nettoudgiften.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 66-67

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7752

Finn Træff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 129

Jytte Holm-Larsen: Ejendomshandel, 4. udg. (2000), s. 143-144

Indhold:

- 19.1 Ejerudgifter (stk. 2)
- 19.2 Anvendelsesudgifter (stk. 3)
 - 19.2.1 Forbrugsudgifter
 - 19.2.2 Vedligeholdelsesudgifter
- 19.3 Bruttoudgift
- 19.4 Nettoudgift
- 19.5 Bemyndigelsen til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen (stk. 4)
- 19.6 Sanktioner ved overtrædelse af bestemmelsen i § 19

19.1 Ejerudgifter (stk. 2)

Begrebet årlig ejerudgift er i § 19, stk. 2, defineret som de samlede årlige udgifter forbundet med at eje ejendommen, når finansieringsforslaget i salgsoptstillingen eller den aftalte finansiering i købsaftalen lægges til grund for beregningen. Endvidere skal indgå tallene fra de foreliggende oplysninger om udgifter til ejendomsskat, forsikring m.v.

Hvilke udgiftsposter, der herudover skal indgå i ejerudgiften, er yderligere specificeret i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 11, stk. 2, hvor der opremses følgende:

»renovation, rottebekæmpelse, rensningsanlæg, skorstensfejning, olie/kemikalieaffald, antenneforening, hybridnet, fællesanlæg, privat vej og grundejerforening«.

For alle udgiftsarters vedkommende gælder, at tallene skal udtrykke de aktuelle omkostninger, og at posterne kun skal medtages i det omfang, køber er forpligtet til at afholde udgifterne som ejer af ejendommen. Udgifter til grundejerforening f.eks. skal derfor kun medtages, såfremt medlemskab er obligatorisk, hvilket normalt alene er tilfældet, hvis pligten er tinglyst som byrde på ejendommen.

For ejerlejligheder gælder, at fællesudgifter til ejerforeningen skal indgå som en post i ejerudgiften efter fradrag af eventuelle forbrugsafhængige udgifter, der henhører under anvendelsesudgifterne, jf. det følgende afsnit.

Fejl eller udeladelser i beregningen af ejerudgiften kan medføre erstatningsansvar for den pågældende formidler. Endvidere kan vedkommen-

de pålægges at betale en økonomisk godtgørelse efter § 24, stk. 2, 2. pkt., der giver hjemmel dertil, såfremt der til skade for forbrugeren er foretaget en forkert beregning af ejerudgiften ved køb.

Se således den foran i afsnit 17.4.3 omtalte kendelse fra Ejendomsformidlingsnævnet af 1/12 1999 i sag nr. 19800369 om et glemt årligt kontingent på ca. 750 kr. til en antenneforening. Er løbetiden for lån, der overtages, fejlagtigt angivet som værende kortere end den faktiske, kan dette – omend med tvivlsom hjemmel – også medføre ansvar, jf. de i afsnittene 17.4.2 og 24.5 omtalte kendelser af 26/4 1999 (sag nr. 19700068) og 13/10 2000 (sag nr. 19900153).

Har formidleren helt undladt at oplyse om ejerudgifterne, kan disse næppe kræves godtgjort efter lovens § 24, stk. 2, 2. pkt., med det fulde beløb over en vis fremtidig periode, da der ikke er tale om en *forkert* beregning af ejerudgiften, og da forbrugeren ikke kan siges at have været i god tro. Alligevel forekommer det her på sin plads, at forbrugeren tilkendes en skønsmæssigt fastsat godtgørelse, men hertil findes næppe fornøden hjemmel i § 24. Se om dette spørgsmål nærmere nedenfor i kommentaren til § 24, afsnit 24.5.

19.2 Anvendelsesudgifter (stk. 3)

Anvendelsesudgifterne er variable og skal efter § 19, stk. 3, indeholde »et skøn over de årlige udgifter til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.« Anvendelsesudgifterne skal med andre ord være udtryk for de forventede udgifter til opvarmning (fjernvarme, olie, gas eller anden form for brændsel), el samt vand og vandafledning. Hertil kommer, at der efter lovens ordlyd skal gives et overslag over de forventede udgifter til vedligeholdelse af ejendommen. Denne del af anvendelsesudgiften er behandlet nærmere nedenfor i afsnit 19.2.2

19.2.1 Forbrugsudgifter

I ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 10, stk. 3, er nærmere præciseret hvor og hvordan oplysningerne om de forbrugsafhængige forhold skal gives. Heri bestemmes følgende:

»I salgsoptstillingen skal der vedrørende udgifterne til vand og varme gives oplysning om sælgers seneste årsforbrug og udgiften hertil.«

Som det ses, vedrører bekendtgørelsen ikke pligten til at give oplysninger om *elforbruget* på ejendommen, medmindre der er tale om, at denne helt eller delvist opvarmes med elradiatorer. Spørgsmålet er herefter, om der kan sluttes modsætningsvist fra bekendtgørelsen, således at det ikke længere er nødvendigt at give oplysninger om elforbruget i salgsoptstillingen. I den tidligere ejendomsformidlingsbekendtgørelse (nr. 1055 af 17/12 1993) § 9, stk. 3, var en pligt hertil udtrykkeligt foreskrevet. *Bente Naver* har i *Ejendomsmægleren* 2000, nr. 3, s. 10, fortolket den nuværende bekendtgørelse således, at pligten er ophævet. Imidlertid foreskriver lovens § 19, stk. 3, at der gives et skøn over »de årlige udgifter til energi«. Endvidere kan bekendtgørelsens § 10 også læses, som om den alene giver detaljerede forskrifter for, hvorledes udgifterne til vand og varme skal gives, og at oplysninger om elforbruget så modsætningsvis kan gives på anden måde, herunder også blot i form af oplysninger om pris pr. kWh, de løbende acantobetalinger til elværket eller som oplysninger om størrelsen og/eller prisen for sælgers seneste årsforbrug. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har – som også omtalt nedenfor i afsnit 19.5 – fået en bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler. Det er også i den forbindelse anført, at styrelsen har hjemmel til at bestemme, at det er tilstrækkeligt at oplyse, at visse forbrugsafhængige udgifter ikke indgår i anvendelsesudgiften. Der findes derfor fornøden hjemmel til at undtage oplysninger om eludgifterne helt. Det må dog være konklusionen, at bekendtgørelsen *ikke klart tillader*, at oplysningerne om den forventede elregning udelades. Derfor er det tvivlsomt, hvad der her er gældende ret, og Ejendomsformidlingsnævnet har så vidt ses ikke truffet afgørelser vedrørende dette spørgsmål. Det må dog i hvert fald stå klart, at formidleren i salgsoptstillingen tydeligt skal angive, at udgiften til el ikke er medregnet i anvendelsesudgiften, såfremt den er holdt ude.

Formidleren skal fra sælger eller værkerne indhente oplysninger om udgifterne til vand og varme og videregive informationen om sælgers seneste årsforbrug og prisen herfor. Dette er i modsætning til den tidligere ejendomsformidlingsbekendtgørelses § 9, stk. 3, der foreskrev, at det var prisen pr. enhed og den aktuelle årlige acantobetaling, der skulle fremgå. Naturligvis er det stadig tilladt at give disse oplysninger, men de kan ikke stå alene, hvis kravene i den ny bekendtgørelse skal være

opfyldt.

Er oplysningerne slet ikke givet, eller er de anført med forkerte (lave) beløb, kan formidleren holdes ansvarlig herfor. Da det drejer sig om forbrug, der afhænger af vejrlig og husstandens vaner og sammensætning siger det sig selv, at ikke enhver afvigelse kan sanktioneres. Afvigelsen må være af betydelig størrelse, før der udløses ansvar.

I kendelse af 16/6 2000 i sag nr. 19900251 var den samlede acontobetaling til anvendelsesudgifter angivet til knap 16.000 kr, selv om den seneste faktiske acontobetaling var ca. 24.000 kr. Imidlertid havde udgifterne til købers faktiske forbrug i det første år kun beløbet sig til en samlet udgift, der lå væsentligt under tallet i salgsopstillingen. Nævnet indskrænkede sig derfor til kun at kritisere, at formidleren ikke havde givet de oplysninger, der krævedes i den tidligere bekendtgørelse, da køber ikke fandtes at have mistet noget.

Findes der ikke oplysninger om udgiftens størrelse i beløb, udmåles en skønsmæssig fastsat erstatning.

Denne har i praksis beløbet sig til 5.000 kr., jf. således kendelserne af 12/11 1999 (sag nr. 19800346) og af 5/7 2000 (sag nr. 10000044).

For anvendelsesudgifternes vedkommende er det – modsat, hvad der er tilfældet vedrørende fejl i oplysningen om ejerudgift – ikke muligt at tilkende en godtgørelse efter reglen i lovens § 24, stk. 2, 2. pkt. Heri nævnes alene ordet ejerudgift, og denne omfatter ikke anvendelsesudgifterne, jf. ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 10 og nærmere nedenfor kommentaren til § 24, afsnit 24.5. Derfor kan der kun ydes erstatning, hvorfor det kræves, at køber har lidt et tab.

At opgøre det nøjagtige tab er vanskeligt, da udgifterne er variable. Idet den årlige merudgift ikke skal afholdes i al evighed, må der også foretages en kapitalisering af tabet, så det ud fra nogle sandsynlighedsbetragtninger begrænses til kun at vedrøre en begrænset fremtidig periode.

Det har i hvert fald tidligere været praksis at udmåle erstatningen til 6 gange det årlige differencebeløb, jf. således kendelse af 8/8 1996 (sag nr. 19500103). Ejendomsformidlingsnævnet har imidlertid på det seneste i højere grad valgt at fastsætte godtgørelsen mere individuelt,

jf. således kendelse af 5. juli 2000 i sag nr. 1000044, hvor godtgørelsen udmålttes til 5.000 i et tilfælde, hvor der i modstrid med de dagældende regler slet ikke fandtes oplysninger om elforbruget, der beløb sig til ca. 2.800 kr. årligt. Se nærmere om praksis i kommentaren til § 17, afsnit 17.4.3.

Også sælger kan påberåbe sig fejl. Er forbruget fejlagtigt anført for højt, vil sælger kunne påberåbe sig fejlen og enten kræve erstatning, hvis der kan bevises et tab f.eks. opstået ved længere liggetid, eller få medhold i et krav om salærreduktion.

Se hertil kendelse af 16/11 1999 i sag nr. 19800420. Olieforbruget var angivet til at være ca. 1/3 større end sælgers faktiske forbrug, hvorefter formidleren måtte tåle et afslag i honoraret på 10.000 kr.

Efter bekendtgørelsens § 10, stk. 3, kan oplysningerne om udgifter til forbrug gives ved en henvisning til energimærket for ejendommen, hvis dette foreligger på udbudstidspunktet. Det er dog i så fald en betingelse, at der i energimærket både er angivet et beregnet forbrug, jf. § 7 i bekendtgørelse nr. 717 af 14/9 1999 om energimærkning m.v. i bygninger, og indføjet oplysninger om den hidtidige ejers faktiske forbrugsudgifter. De faktiske udgifter skal tillige altid være angivet i salgsopstillingen, hvorfor reglen i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 10, stk. 3, 3. pkt. således – trods formuleringen – alligevel ikke indeholder en undtagelse til oplysningskravet i § 10, stk. 3, 1. pkt. Bekendtgørelsen er på dette punkt ret beset overflødig, og burde måske i stedet være formuleret som et forslag til formidleren om, at der i *supplement* til de obligatoriske oplysninger i salgsopstillingen om faktisk forbrug kunne henvises til de beregnede værdier i energimærket.

For ejerlejligheder findes i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 10, stk. 3, 2., pkt. en reel undtagelse til oplysningskravet i 1. pkt. Oplysninger om udgifter til forbrug, der betales til ejerforeningen som en »integreret del af fællesudgifterne« skal ske i form af den samlede udgift for ejerforeningen ganget med fordelingsstallet for den pågældende ejerlejlighed. Integrerede dele af fællesudgifterne er der ikke tale om, hvis der senere udarbejdes et endeligt regnskab og efterfølgende tilbagebetaling af for meget betalt henholdsvis opkrævning af efterbetaling. I så fald opgøres udgifterne jo for sig, og det burde være nemt at angive sælgers seneste

årsforbrug. En forholdsvis andel af udgifterne skal kun beregnes, hvor der er tale om en egentlig post på ejerforeningens budget, f.eks. udgiften til vand og vandafledning, hvor der ikke er individuelle målere.

19.2.2 Vedligeholdelsesudgifter

Efter lovens § 19, stk. 3, er formidleren forpligtet til i salgsopstillingen at angive et skøn over de årlige udgifter til den løbende vedligeholdelse af ejendommen. I lovens § 19, stk. 4, er Erhvervs- og Selskabsstyrelsen givet bemyndigelse til at bestemme, at formidlerne kan nøjes med at oplyse, at udgifterne til forbrugsafhængige forhold og løbende vedligeholdelse ikke indgår i anvendelsesudgifterne. Denne bemyndigelse er imidlertid ikke udnyttet, jf. nærmere nedenfor afsnit 19.5, hvor det konkluderes, at formidlerne er retligt forpligtede til at give oplysninger om de forventede løbende udgifter til vedligeholdelse.

I ejendomsformidlingsbekendtgørelsen findes ikke nogle retningslinier for, hvorledes informationen om vedligeholdelsesudgifter skal gives. Bekendtgørelsens § 11, stk. 4, angiver blot, at behovet for nødvendig udbedring af skader eller nødvendige vedligeholdelsesforanstaltninger skal fremgå af salgsopstillingen, ligesom et eventuelt overslag i tilstandsrapporten over udgifterne til foretagelse af disse arbejder skal være indarbejdet i opstillingen.

Udarbejdes salgsopstillingen *før* tilstandsrapporten, findes derfor ingen vejledning til form og indhold af den information, der må siges at være obligatorisk vedrørende det *aktuelle* behov for udførelse af istandsættelsesarbejder. Formidleren kan under alle omstændigheder kun have pligt til at oplyse om forhold omfattet af hans undersøgelsespligt. Det må derfor formodes, at det i disse tilfælde er tilstrækkeligt, såfremt der i salgsopstillingen påpeges forhold (skader eller akut behov for vedligeholdelse), som formidleren bør have konstateret i forbindelse med sin besigtigelse af ejendommen. De forventede udgifter hertil skal ikke nødvendigvis fremgå af salgsopstillingen, da lovens § 19, stk. 3, kun foreskriver en pligt til at oplyse om de *løbende* vedligeholdelsesudgifter, jf. herom straks nedenfor. Formidleren er derfor ikke forpligtet til at angive et skøn over de forventede udgifter til udførelse af eventuelle presserende istandsættelsesarbejder på ejendommen, medmindre der allerede er udarbejdet et tilbud eller foreligger et overslag herpå, eller formidleren på anden måde har eller burde have fremskaffet information om den forventede pris.

Vedrørende de løbende vedligeholdelsesudgifter forholder det sig

anderledes. Loven foreskriver her udtrykkeligt, at der sammen med de øvrige anvendelsesudgifter skal gives et skøn over de årlige udgifter til den løbende vedligeholdelse.

Da behovet for vedligeholdelse af bygninger afhænger af en lang række forskellige faktorer, såsom bygningens alder og kvalitet, vedligeholdelsesindsatsen hidtil, materialers forventede levetid, vejrlig, købers ønsker til vedligeholdelsesstandarden m.v. siger det sig selv, at formidlerne er sat på en vanskelig opgave. Forårsaget heraf er det såre almindeligt, at der i salgsoptstillinger ikke findes oplysninger om de forventede løbende vedligeholdelsesudgifter. Konsekvensen af denne undladelse kan blive den samme, som hvis der ikke er oplyst om sælgers seneste årsforbrug m.h.t. forbrug af energi og vand. Formidleren må betale en erstatning, men her kan det være særdeles vanskeligt at udmåle erstatningsbeløbet. Vedligeholdelsesbehovet kan variere kolossalt fra år til år, og formidleren vil kunne argumentere med, at køber selvfølgelig må have haft en vis anelse om, at der ud over udgifterne nævnt i salgsoptstillingen fra tid til anden vil være behov for afholdelse af vedligeholdelsesudgifter.

Findes der i salgsoptstillingen et overslag over de skønnede vedligeholdelsesudgifter, vil forbrugeren formentlig kun kunne gøre ansvar gældende overfor formidleren i de tilfælde, hvor der er skønnet helt åbenbart lavt. At de faktiske vedligeholdelsesudgifter i et enkelt år væsentligt har oversteget det anslåede, kan ikke tillægges særlig betydning, da det tal, som formidleren har skønnet, alene skal give udtryk for et gennemsnit af de forventede udgifter over en årrække.

At skønnet over de løbende vedligeholdelsesudgifter er vanskeligt at håndtere for formidlerne, og da man i praksis – tilsyneladende uden særlige problemer – ikke lever op hertil, forekommer det mest relevant at ændre bekendtgørelsen (eller endnu bedre loven) på dette punkt, således at formidlerens pligt til at skønne over de løbende vedligeholdelsesudgifter udtrykkeligt fjernes.

19.3 Bruttoudgift

Bruttoudgiften forbundet med at erhverve den udbudte ejendom udgør som udgangspunkt summen af ejerudgifterne og anvendelsesudgifterne, jf. lovens § 19, stk. 1, 2. pkt. Imidlertid er Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i bestemmelsens stk. 4 givet en udtrykkelig bemyndigelse til at bestemme, at udgiften til forbrugsafhængige forhold ikke skal indgå i anvendelsesud-

giften og ej heller i brutto- og nettoudgiften. Med denne hjemmel har styrelsen i bekendtgørelsens § 10, stk. 1, fastsat, at anvendelsesudgiften ikke indgår i bruttoudgiften. Denne skal derfor alene angives som summen af ejerudgifterne opgjort i overensstemmelse med bekendtgørelsens § 11, hvor det også udtrykkeligt foreskrives, at bruttoudgiften »er lig med ejerudgiften det første år ved den på beregningstidspunktet kendte rente.«

Hvilke poster, der indgår blandt ejerudgifterne, og hvad der kan blive konsekvensen af utilstrækkeligt formidlerarbejde på dette område, er omtalt ovenfor i afsnit 19.1.

Her skal dog nævnes dommen UfR 1981.410 HD, hvor formidlerne fejlagtigt havde anført den årlige pantebrevsydelse på et lån, der skulle overtages, med det halve beløb. Selv om sælger fandtes at hæfte herfor på objektivt grundlag, skulle formidlerne naturligvis i sidste ende afholde den udgift til erstatning, der udmåltes til knap 6 års merbetaling med fradrag af den skattefordel, der opnåedes som følge af forøget rentebetaling.

I forbindelse med køb har formidleren efter lovens § 19, stk. 1, 4. pkt., og bekendtgørelsens § 20 pligt til at udarbejde en ny salgsopstilling med angivelse af den aktuelle bruttoydelse, der er resultatet af eventuelt ændrede udbudsvilkår.

19.4 Nettoudgift

Mens angivelsen af bruttoudgiften blot kræver en simpel sammentælling af ejerudgiftsposterne, forholder det sig anderledes m.h.t. nettoudgifterne, hvor det arbejde, der skal udføres, er af mere kompliceret art.

I lovens § 19, stk. 1, 3. pkt., er angivet, at nettoudgiften beregnes som bruttoudgiften med tillæg og fradrag for de eventuelle skattemæssige konsekvenser af at eje ejendommen. I den forbindelse skal tages udgangspunkt i det finansieringsforslag, som er indeholdt i salgsopstillingen. I bekendtgørelsens § 12, stk. 1, er endvidere foreskrevet, at nettoudgiften

»beregnes ved specifikation i salgsopstillingen af den aktuelle størrelse af skattemæssige fradrag, ejendomsværdiskat og relevante skatteprocenter.«

Nettoudgiften når man med andre ord frem til ved at supplere bruttoudgiften med talværdier for de skattemæssige forhold.

Efter bekendtgørelsen er der tre forhold, der skal indgå ved beregningen af nettoudgiften. For det *første* skal der ske en sammentælling af de udgiftsposter, der berettiger til fradrag ved skatteansættelsen. Det drejer sig for ejerboligernes vedkommende udelukkende om fradrag for renteudgifter og bidrag, der betales til kreditforeninger, jf. herved ligningslovens § 15 J, stk. 1, der gælder for ejere af ejendomme omfattet af ejendomsværdiskatteloven.

For det *andet* skal efter bekendtgørelsen anføres »relevante skatteprocenter«. Dette for at kunne beregne den skattemæssige værdi af summen af fradrag. Den relevante skatteprocent er den procentsats, som er rentefradragets skattemæssige værdi. Værdien af rentefradraget afhænger imidlertid af, om man har positiv kapitalindkomst eller ej. Hvis kapitalindkomsten er negativ og dermed ikke influerer på beregningen af bundskatten, jf. personskattelovens § 6, varierer det beløb, der kan fradrages i bruttoindkomsten afhængigt af kommuneskatteprocenten, men vil i en gennemsnitskommune være ca. 32% fra og med 2002, jf. *Margrethe Nørsgaard* i Lærebog om indkomstskat, 9. udg. (2000), s. 1078. Er kapitalindkomsten derimod positiv, vil værdien af rentefradraget være højere, fordi renteudgifterne her kan fradrages i indkomst, der beskattes med bundskat. På dette område kan formidleren som udgangspunkt alene siges at have pligt til at udarbejde en opstilling, der forudsætter, at køber har negativ kapitalindkomst.

For det *tredje* skal i salgsopstillingen være angivet udgiftsposten ejendomsværdiskat beregnet i henhold til lov om en kommunal og amtskommunal ejendomsværdiskat (lbkg. nr. 1051 af 29/11 2000 senest ændret ved lov nr. 1286 af 20/12 2000). Ejendomsværdiskatten beregnes som udgangspunkt som 1% af den seneste offentlige ejendomsvurdering, men overstiger denne en værdi på et reguleret beløb, der for indkomståret 2001 udgør 2.894.000 kr., beregnes der 3% i ejendomsværdiskat af den del af vurderingen, der overstiger den netop nævnte grænseværdi.

Som anført i bekendtgørelsens § 12, stk. 2, skal der ved beregningen af ejendomsværdiskat ikke som udgangspunkt tages hensyn til, om køber f.eks. som pensionist eller lignende vil kunne få nedslag efter reglerne i ejendomsværdiskattelovens §§ 8-10. Såfremt der sker en fremhævelse af dette særlige forhold, kan formidleren dog i nettoydelsen vælge at indreg-

ne den reducerede ejendomsværdiskat, der er en følge af, at den konkrete køber tilhører den persongruppe, der er berettiget til nedsættelse af skatten.

Hvis ikke nettoværdien er beregnet korrekt, vil en *køber* – ligesom det er tilfældet m.h.t. fejl i bruttoudgiftsberegningen – kunne kræve erstatning eller godtgørelse af formidleren efter reglen i lovens § 24. Det er dog naturligvis en betingelse, at fejlen ikke er rettet, inden køber underskriver købsaftalen.

Se hertil Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 31/1 2000 i sag nr.19900093. Her fandtes købsaftalen at være indgået før formidleren havde nået et korrigerende fejl på ca. 22.000 kr. i beregningen af den dagældende lejeværdi af egen bolig. Køber fik tilkendt en godtgørelse på 65.000 kr.

Endvidere vil *sælger* efter omstændighederne kunne få tilkendt et afslag i formidlerhonoraret, og han vil tillige kunne opsiges formidlingsaftalen, uden at der opstår pligt til at betale arbejdsvederlag, jf. lovens § 12, stk. 3, 3. pkt.

I henhold til ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 10, stk. 1, skal anvendelsesudgifterne – ligesom det er tilfældet for så vidt angår bruttoudgifterne – holdes ude ved beregningen af nettoudgiften.

Nettoudgiften forbundet med at eje ejendommen skal være indeholdt i salgsopstillingen, jf. bekendtgørelsens § 18, stk. 1, nr. 3. I forbindelse med køb har formidleren efter lovens § 19, stk. 1, 4. pkt., og bekendtgørelsens § 20 pligt til at udarbejde en ny salgsopstilling med angivelse af den aktuelle nettoydelse, der er resultatet af eventuelt ændrede udbudsvilkår.

Indtil 2002 skal formidleren i øvrigt oplyse køber om virkningerne af »Pinsepakken«, der ændrer skatteforholdene i væsentlig grad. Kravene til informationen fremgår af Erhvervs- og Selskabsstyrelsens vejledning nr. 126 af 10/7 1998 om oplysning til boligkøbere om de økonomiske følger af Pinsepakken

19.5 Bemyndigelsen til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen (stk. 4)

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har senest i bekendtgørelse nr. 48 af 20/1 2000 givet regler med hjemmel i lovens § 19, stk. 4. Det drejer sig især om

reglerne i bekendtgørelsens kapitel 4, der er omtalt i de forrige afsnit.

Af forarbejderne til lovens § 19, stk. 4 – *Betænkning 1241*, 1992, s. 67, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7752 – fremgår, at oplysningerne om anvendelsesudgifterne kun bør gives i salgsopstillingen, hvis der »foreligger eller udarbejdes en anvendelig norm«, hvorefter oplysningerne kan gives på et passende ensartet grundlag. I modsat fald, hedder det i bemærkningerne, bør Erhvervs- og Selskabsstyrelsen alene foreskrive en pligt til på tydelig måde at give oplysning om, at de pågældende udgifter ikke indgår i beregningerne.

Ejendomsformidlingsbekendtgørelsen indholder *ikke* regler, hvor det tilstrækkeligt tydeligt er anført, at udgifterne til den løbende vedligeholdelse ikke behøver at indgå i anvendelsesudgifterne, og det er heller ikke foreskrevet, at det skal oplyses i salgsopstillingen, at det forholder sig således. Af bekendtgørelsen fremgår alene, at anvendelsesudgiften ikke indgår i brutto- og nettoudgiften, men det ophæver ikke formidlernes pligt til at oplyse om anvendelsesudgifterne, som anført i loven. Det samme kan siges om bestemmelsen i bekendtgørelsens § 10, stk. 2, hvor der står, at det i salgsopstillingen skal oplyses, at brutto- og nettoudgifterne (som følge af reglen i stk. 1) ikke omfatter udgifterne til energi, vand, m.v. samt den løbende vedligeholdelse. Heller ikke dette er en regel, der ophæver pligten til at oplyse om anvendelsesudgifterne. Derudover findes de særlige regler i bekendtgørelsens § 10, stk. 3 og 4, omtalt ovenfor i afsnittene 19.2 og 19.3. Herfra kan der ikke slutes modsætningsvist således, at det gøres unødvendigt at oplyse om andre forhold end nævnt i de to stk., og en modsætningsslutning ville i øvrigt næppe heller være tilstrækkeligt til at opfylde det klarhedskrav, der nødvendigvis må stilles, når man i en bekendtgørelse – uanset eksistensen af den fornødne hjemmel – fastsætter en regel, der er i direkte modsat lovens ordlyd.

Det må derfor konkluderes, at formidlerne – selv om der ikke foreligger en brugbar model herfor – i alle tilfælde er forpligtede til at skønne over de fremtidige vedligeholdelsesudgifter, der må formodes at være forbundet med at eje ejendommen. Fremgår oplysningerne af en tilstandsrapport, må det være tilstrækkeligt at gentage dem i salgsopstillingen. Gives oplysningen ikke, kan det – i værste fald – være forbundet med civilretligt ansvar for den pågældende, selvfølgelig især hvis det heller ikke tilstrækkeligt klart er angivet, at vedligeholdelsesudgifterne ikke er inkluderet i den beregnede værdi for anvendelsesudgifterne.

19.6 Sanktioner ved overtrædelse af bestemmelsen i § 19

Efter lovens § 32 kan overtrædelse af alle bestemmelserne i § 19 medføre bødestraf, hvilket også er foreskrevet ved manglende iagttagelse af reglerne i ejendomsomsætningsloven. Endvidere kan sletning af vedkommende i ejendomsmæglerregisteret, jf. § 25, stk. 3, nr. 3, kunne komme på tale.

Herudover vil formidleren kunne mødes med civilretlige sanktioner. Køber kan kræve erstatning eller godtgørelse efter lovens § 24. Det samme kan sælger, der tillige har mulighed for at forlange reduktion af formidlerhonoraret og for at opsige formidlingsaftalen uden pligt til at betale arbejdsvederlag p.g.a. reglen i lovens § 12, stk. 3, 3. pkt.

Salgsprovenu

§ 20 *Ved salgsprovenu forstås det beløb, sælger vil få til fri rådighed efter ejendommens salg og handelens berigtigelse. Ved udbud skal der foretages en særskilt beregning af salgsprovenu alt efter, om ejendommen sælges til kontantprisen eller med overtagelse af lån. Ved salg skal beregningen ske på grundlag af købsaftalens vilkår.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 67-68

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7752-7753

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 66-69

Finn Træff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s.123-124

Jytte Holm-Larsen: Ejendomshandel – en håndbog II, 4. udg. (2000), s.133

Indhold:

201 Provenuopgørelsens indhold

202 Beregning afhængig af finansiering

203 Overgivelse af provenuberegning til sælger

204 Konsekvenser ved manglende iagttagelse af § 20

201 Provenuopgørelsens indhold.

Et vigtigt led i formidlerens arbejde er at gøre sælger klart opmærksom på, hvad der bliver de endelige økonomiske konsekvenser for ham ved et salg. Pligten hertil fremgår udtrykkeligt af § 17, stk. 2, nr. 3, og i § 20 er nærmere angivet, hvad der skal forstås ved begrebet salgsprovenu. Det dækker efter lovens ordlyd over »det beløb, sælger vil få til fri rådighed efter ejendommens salg og handelens berigtigelse.«

I ejendomsformidlingsbekendtgørelsen er ikke præciseret, hvorledes provenuopgørelsen eller salgsbudgettet, som det også kaldes, skal bereg-

nes. Her findes i § 19 alene en forskrift om, at hvis der er aftalt vederlag efter regning, skal der i provenuopgørelsen være en separat skønsmæssig angivelse af det vederlag, der skal betales for udførelse af hver enkelt af ejendomsformidlerens ydelser.

At foretage en udtømmende opremsning af alle provenuopgørelsens indtægter og udgifter er næppe mulig. Indholdet skal til enhver tid være afpasset efter de konkrete forhold og indholdet af retsstandarden god ejendomsmæglerskik på det tidspunkt, hvor opgørelsen udarbejdes.

Se hertil Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 5/8 1999 i sag nr. 19800159 om salg af en ejerlejlighed. Der var i ejerforeningen vedtaget udførelse af en vinduesrenovering, og det var mellem sælger og køber aftalt, at sælger skulle afholde udgifterne i den forbindelse. Formidleren havde ikke optaget en udgiftspost svarende hertil i provenuopgørelsen, hvilket han efter nævnets opfattelse burde have gjort. Derfor fik sælger, selv om der ikke var lidt et tab, i medfør af lovens § 24, stk. 2, 1. pkt., tilkendt en godtgørelse, der svarede til lejlighedens andel af de udgifter, der kunne forudses på det tidspunkt, hvor provenuopgørelsen blev udarbejdet.

I motiverne til § 20 er opremset en lang række typiske indtægter og udgifter i forbindelse med salg, som skal indgå ved beregningen af det samlede nettoresultat for sælger. Således fremgår det af de netop anførte steder i forarbejderne samstemmende, at der som eksempel på typiske indtægter for sælger ved salg indgår

»kontant udbetaling og indtægt ved salg af realkreditobligationer og sælgerpantebreve. Typiske udgifter kan være udgifter til indfrielse af realkreditlån og private pantebreve, til ejerskifteafdrag/-gebyr, prioriteringsomkostninger, såfremt sælger tilrettelægger den fremtidige finansiering, salgssalær, advokatsalær samt udgift til varmesynsrapport/tilstandsrapport.«

Herudover skal selvfølgelig være angivet andre indtægter og udgifter, der er specielt relateret til den konkrete ejendom og handel.

Er en post behæftet med en vis usikkerhed, skal opgørelsen indeholde et tilstrækkeligt præcist forbehold herom, hvis formidleren skal kunne siges at have opfyldt sin pligt til at beregne det eksakte nettobeløb. Således

må der i tilknytning f.eks. til optagelse eller indfrielse af lån, hvor udgiften til indfrielse vil variere i takt med kursudviklingen, tages forbehold om, at kurserne og dermed provenuet kan ændres. Sælges ejendomme på vilkår, der nøjagtigt svarer til de, der er lagt til grund for det oprindelige salgsbudget, må et sådant tydeligt forbehold om kursudsving være tilstrækkeligt til at fritage formidleren for at skulle beregne et provenu på grundlag af kurserne, umiddelbart inden sælger underskriver en købsaftale.

Se hertil UfR 1998.772 ØLD, hvor forbeholdet fandtes, men hvor der i provenuopgørelsen var anvendt kurser, der var mere end 14 dage gamle. Formidleren burde efter landsrettens opfattelse have orienteret om de aktuelle kurser, men frifandtes dog p.g.a. manglende årsagssammenhæng mellem fejlen og det tab, det sælgerne senere led.

Tages der forbehold om poster, som slet ikke indgår i provenuopgørelsen, vil dette også efter omstændighederne være tilstrækkeligt til, at formidleren kan siges at have opfyldt sin pligt efter lovens §20. Det kunne f.eks. være forbehold om, at der ikke er taget hensyn til eventuelt sælgertilsvaret i henhold til en refusionsopgørelse, betaling af eventuelle differencerter i forbindelse med indfrielse af eksisterende lån, udgifter til eventuel kurssikring af gamle eller ny lån og lignende. Endvidere findes i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 19, stk. 2, en forskrift om, at gælden i henhold til ejerpantebreve, udlæg m.v. kan holdes udenfor opgørelsen, såfremt det oplyses passende tydeligt, jf. herved udtalelserne i *Betænkning 1241*, 1992, s. 67, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7752.

Derimod er det efter retspraksis ikke tilstrækkeligt at nøjes med at tage forbehold om gælden i henhold til et tinglyst udlæg på ejendommen, jf. FED 1998.1617 VLD, hvor sælger dog ikke fandtes at være i så god tro, at vedkommende kunne påberåbe sig godtgørelsesreglen i lovens §24, stk. 2, 1. pkt. Endvidere kan henvises til Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 16/6 2000 i sagen 19800410, hvor formidleren ikke fandtes blot at kunne tage forbehold for omkostninger i forbindelse med omprioritering af ejendommen. Disse udgifter skulle have været beregnet og inkluderet i provenuopgørelsen.

Efter ikrafttrædelsen af de seneste ændringer i ejendomskøbsloven pr. 1/7 2000 er sælger, hvis han ønsker at opnå ansvarsfrihed efter lovens

kapitel 1, forpligtet til at love at betale halvdelen af præmiebeløbet for den tilbudte ejerskifteforsikring, såfremt køber ønsker at tegne en sådan, jf. herved lovens § 2, stk. 3. Sælger påføres med andre ord en betinget betalingsforpligtelse. Det har været diskuteret, om ejendomsformidlerne er forpligtede til at medtage denne mulige udgiftspost i provenuberegningen. Ejendomsomsætningsudvalget har den 16/2 2001 udtalt, at man finder det i bedst overensstemmelse med loven og forbrugerhensyn at kræve, at posten medregnes i salgsbudgettet, da det jo er en sandsynlig udgiftspost, der er en direkte følge af de aftalte handelsvilkår. Dette selvfølgelig dog kun under forudsætning af, at sælger ikke udtrykkeligt har fravalgt at opnå beskyttelse mod mangelsindsigelser efter ejendomskøbslovens kapitel 1. Se også *Bente Naver* i *Ejendomsmægleren* 2001, nr. 4, s. 13.

Det er med § 20 ikke forudsat, at formidleren skal gennemregne alle de skattemæssige konsekvenser af handlen for at nå frem til det helt nøjagtige nettoresultat for sælger. Som anført i kommentarerne til §§ 13 (afsnit 13.2.1), 15 (afsnit 15.5) og 16 (afsnit 16.2) gælder, at formidleren er forpligtet til at give særskilt oplysning om, at sælger må forvente at blive skattepligtig af provenuet eller af genvundne afskrivninger, hvis objektivt konstaterbare forhold såsom grundens størrelse eller ejendommens indretning tilsiger det, jf. herved *Betænkning 1241*, 1992, s. 67, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7753, samt *Träff* (2000), s. 124. I givet fald kan der også være pligt til at rådgive sælger om, at han vedrørende dette spørgsmål kan have behov for at søge rådgivning andetsteds.

Endvidere er det i bemærkningerne til loven (FT 1992-93, tillæg A, sp. 7752 f.) angivet, at selv om vederlaget erlægges i andet end penge, skal provenuet beregnes og angives som et kontantbeløb.

20.2 Beregning afhængig af finansiering

Formidleren er efter lovens §§ 4, 17 og 18 forpligtet til at udbyde ejendommen såvel til en kontantpris som med et finansieringsforslag. Af denne grund er der også ved udarbejdelsen af provenuopgørelsen behov for at sondre mellem salg kontant og finansieret. Som anført i *Betænkning 1241*, 1992, s. 67, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7753, vil valg af den ene model frem for den anden ikke medføre særlige forskelle i størrelsen af sælgers nettoprovenu, men resultaterne bliver ikke helt ens, fordi en række poster i salgsbudgettet skal opgøres anderledes ved en kontanthandel

sammenlignet med en finansieret handel. Formidlerne har derfor pligt til i provenuopgørelsen at foretage to beregninger, der kan opstilles ved siden af hinanden, så sælger får klar orientering om, hvilke konsekvenser der for ham vil være forbundet med, at køber vælger den ene eller anden måde at betale købesummen på.

At der kan opstå fejl i så henseende er Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 17/1 2001 i sag nr. 19900266 et eksempel på. Formidleren havde her beregnet stempelrefusionen i forbindelse med optagelse af et nyt ejerskiftelån forkert. Den forøgelse af kontantværdien af ejerskiftelånet, der fremkom herved, ville imidlertid være blevet reduceret ved en tilsvarende reduktion af sælgerpantebrevets hovedstol. Derfor havde sælger ikke lidt et tab, men p.g.a. den særlige godtgørelsesregel i lovens §24, stk. 2, 1. pkt., tilkendtes han alligevel et beløb svarende til differencen.

20.3 Overgivelse af provenuberegning til sælger

Opgørelsen over det forventede salgsprovenu skal udarbejdes og overgives til sælger umiddelbart efter indgåelse af formidlingsaftalen, jf. ejendomsformidlingsbekendtgørelsens §19. Ved »umiddelbart« må der formentlig forstås højst 2-3 arbejdsdage. Der er ikke noget til hinder for, at provenuopgørelsen overgives til sælger *inden* formidlingsaftalens indgåelse.

Hvis ikke formidleren overgiver en provenuopgørelse overhovedet, kan dette være årsag til, at formidleren fortaber retten til salær, jf. således nævnskendelse af 29/7 1997 i sag nr. 19600043. Der kan i denne situation næppe blive tale om at give sælger ret til at få provenuet helt eller delvist en gang til, fordi der ikke er lidt noget tab, og fordi reglen i lovens §24, stk. 2, 1. pkt. ikke hjemler en ret til godtgørelse i en sådan situation. Der er jo ikke foretaget en *forkert* beregning, og de øvrige betingelser for bestemmelsens anvendelse er heller ikke opfyldte, jf. nærmere kommentaren til bestemmelsen, afsnit 24.4.2.

Se således FED 1999.2285 ØLD, hvor en person, der ikke troede sig omfattet af lovens kapitel 3, alene i et brev havde skønnet, hvad der ville blive sælgers omtrentlige provenu. Dette fandtes ikke at være en

provenuberegning efter § 20, hvorfor betingelserne for at afkræve vedkommende en godtgørelse efter § 24, stk. 2, 1. pkt. ikke var opfyldt.

Hvis der er fejl i en provenuopgørelse, kan disse rettes ved at overgive en revideret opgørelse, inden sælger forpligter sig endeligt i handlen, jf. her ved Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 29/1 1996 i sag nr. 340/94. Når formidleren ikke at rette fejlen, risikerer han at ifalde pligt til at betale godtgørelse efter førnævnte regel i § 24, stk. 2, 1. pkt.

Formidleren vil sjældent kunne nøjes med at udarbejde én provenuopgørelse. I praksis er der en del eksempler på, at formidlere ikke er tilstrækkeligt opmærksomme på den pligt, der foreskrives i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 20. Heraf fremgår:

»Aftales der ændrede udbudsvilkår, ... skal formidleren umiddelbart derefter udarbejde ... nyt salgsbudget. Aftales der i øvrigt ændringer i formidlingsaftalen, som påvirker salgsprovenuet, skal formidleren ligeledes udarbejde nyt salgsbudget.«

Enhver aftale om ændring af salgspris eller sammensætning af finansiering af handlen mellem sælger og formidler udløser altså pligt til at fremstille en revideret provenuberegning. Nøjagtigt det samme gør sig gældende for aftaler om reduktion af formidlerhonoraret.

Herom findes en righoldig praksis hos Ejendomsformidlingsnævnet:

Se kendelse af 5/8 1999 i sag nr. 19800159, hvor nævnet (naturligvis) finder det kritisabelt, at der ikke blev udarbejdet et aktuelt salgsbudget før en uges tid *efter* indgåelsen af købsaftale. Det samme var tilfældet i sag nr. 19600084 afgjort ved kendelse af 6/11 1997. Her blev formidleren pålagt at betale provenudifferencen mellem den første og den anden (mindre) provenuberegning i godtgørelse efter lovens § 24, stk. 2, 1. pkt. hvilket som omtalt nedenfor må vurderes at være i overensstemmelse med den særlige godtgørelsesregel. Se også kendelser af 15/10 1998 i sag nr. 19700201 og af 12/2 1999 i sag nr. 19700207, hvor formidlerne i lignende situationer blev pålagt at betale differencen mellem de først udarbejdede salgsbudgetter og det provenu, som burde være fremgået af opgørelser udarbejdet i forbindelse med købsaftalernes indgåelse, men som altså ikke var lavet. Endvidere måtte formidleren i den førstnævnte sag tåle en salærre-

duktion på 10000 kr. for dårlig rådgivning vedrørende den ændring af salgsvilkårene, der blev aftalt mellem køber og sælger.

At det i disse tilfælde forekommer relevant at pålægge formidleren at betale en godtgørelse efter § 24, stk. 2, 1. pkt., skyldes, at – selv om der strengt taget ikke er tale om en fejlagtig beregning, når der slet ikke er lavet én – så har forbrugerne dog her, hvor de har modtaget en provenuopgørelse ved formidlingsaftalens indgåelse, en mere berettiget forventning om, at et salg vil udløse et provenu i størrelsesorden med det, som de oprindeligt er blevet stillet i udsigt. Formidlerens opgave er klart at gøre sælger opmærksom på konsekvenserne af ændrede handelsvilkår. Undladelse heraf må derfor sidestilles med en fejlagtig beregning og udløse pligt til at betale godtgørelse. Imidlertid vil sælger i visse tilfælde ikke kunne opfylde kravet om at skulle være i god tro for at være berettiget til en godtgørelse efter § 24.

Jf. således kendelse af 26. april 1999 i sag nr. 19800043. Her fik sælger først stillet et provenu på ca. 722.000 kr. i udsigt. Efter indgåelse af købsaftalen omlagde sælger sine lån, og ved salg ca. 3 måneder senere blev provenuet ca. 70.000 kr. mindre. Det var ikke godtgjort, at sælger havde fået overgivet en revideret provenuopgørelse i nær tilknytning til salget, men fordi salget var indgået til en anden pris, med en anden belåning og med andre prioriteter, der skulle indfries, måtte sælger siges at være i så ond tro, at der ikke kunne tillægges ham en godtgørelse. I stedet fik han en salærreduktion på 20.000 kr.

20.4 Konsekvenser ved manglende iagttagelse af § 20

Overtrædelse af lovens § 20 kan ikke mødes med bødestraf, da bestemmelsen ikke er nævnt i opremsningen i § 32, stk. 1. Kan forholdet imidlertid siges at være i strid med forskrifterne i ejendomsformidlingsbekendtgørelsens §§ 19 og 20, kan formidleren pålægges bøde efter bekendtgørelsens § 29. Det kan således straffes med bøde, når formidleren (gentagne gange) har undladt at udarbejde salgsbudgetter ved formidlingsaftalers indgåelse, i forbindelse med aftalte ændringer af salgsvilkår og inden sælgers underskrift ved salg på vilkår, der er ændret i forhold til tidligere en

tidligere provenuopgørelse. Sletning af vedkommendes registrering i ejendomsmæglerregisteret, jf. lovens § 25, stk. 3, nr. 3, vil dog nok i disse tilfælde være en mere effektiv og berettiget sanktion.

De civilretlige sanktioner er alle eksemplificeret i det ovenstående. Køber kan kræve erstatning eller godtgørelse efter lovens § 24, mens sælger derudover har mulighed for at kræve reduktion af formidlerhonoraret.

Formidlerens fuldmagt

§ 21 *Formidleren kan ikke forpligte opdragsgiveren over for tredje- mand uden særskilt fuldmagt.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 68

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7753

Uffe Baller: Ejendomsmæglernes kontraktlige status ved ejendomsoverdragelse i Advokatbladet 1976, nr. 11, s. 146-149.

Morten Samuelsson: Ejendomsmægleransvar (1990), s. 63-64

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 55

Jytte Holm-Larsen: Ejendomshandel – en håndbog II, 4. udg. (2000), s. 134

Lennart Lynge Andersen og Palle Bo Madsen: Aftaler og mellemmand, 4. udg. (2001), s. 344-346

Indhold:

21.1 Juridisk kategorisering af ejendomsformidlerens mellemmandsrolle

21.2 Fuldmagt eller ej

21.1 Juridisk kategorisering af ejendomsformidlerens mellemmandsrolle

Den virksomhed og aktivitet, som ejendomsformidlere er forpligtede til at lægge for dagen, er vanskelig at indplacere i de traditionelle juridiske mellemmandsformer. Formidleren optræder i hvert fald ikke som kommissionær, da han ikke handler i eget navn eller for egen regning, medmindre der foreligger selvindtræde, jf. herom nærmere kommentaren til §§ 15, stk. 1, (afsnit 15.4) og 16, stk. 2 (afsnit 16.5). Ejendomsomsætningslovens § 21 slår ganske fast, at formidleren heller ikke optræder som fuldmægtig (inkl. stillingsfuldmægtig, jf. aftalelovens § 10, stk. 2), hvorfor hans adfærd

som udgangspunkt ikke på nogen måde binder opdragsgiveren. Skal formidleren kunne indgå aftaler med bindende virkning for opdragsgiveren kræves, at der foreligger en fuldmagt, som kun i helt exceptionelle tilfælde kan være givet på anden måde end i form af en udtrykkelig viljeserklæring fra hovedmanden. § 21 medvirker til en betydelig indsnævring af de i forvejen begrænsede muligheder for, at der kan siges at foreligge en såkaldt adfærdsfuldmagt, jf. herved *Lyng Andersen og Palle Bo Madsen* (2001), s. 292 ff., hvor hovedmanden ved sin optræden, f.eks. ved passivitet, har givet tredjemand berettiget anledning til at tro, at formidleren har status som fuldmægtig. Fra retspraksis kan nævnes det eksempel, at en husejer kommer til at hæfte for det håndværksarbejde, som vedkommendes ægtefælle har bestilt til udførelse på ejendommen, jf. f.eks. UfR 1991.343 VLD og UfR 1994.328 ØLD.

I mange situationer optræder formidleren alene som bud for opdragsgiveren, men der er ikke tale om nogen helt almindelig budrolle, jf. *Lyng Andersen og Palle Bo Madsen* (2001), s. 344, hvor det udtales, at det er forsvarligt at indplacere formidlerne i en selvstændig kategori, der forener budets og forhandlerens rolle.

21.2 Fuldmagt eller ej

I langt de fleste ejendomshandler gives formidlerne fuldmagt til på opdragsgiverens vegne at foretage sig visse ting, der er nødvendige til bestridelse af formidlerhvervet. Således indeholder Dansk Ejendomsmæglerforenings standardformidlingsaftale fra juli 2000 bemyndigelse for formidleren til på opdragsgivers vegne at rekvirere tilstandsrapport, tilbud på ejerskifteforsikring samt energimærkning. Endvidere tillægges formidleren ret til at indhente alle relevante dokumenter og oplysninger om tekniske, juridiske og økonomiske forhold, f.eks. restgældsoplysninger hos panthavere samt oplysninger om forbrug fra forsyningsselskaber.

Herudover er formidleren med hensyn til oplysning om fortrydelsesret tillagt rollen, som den der på sælgers vegne kan modtage besked om, at køber fortryder handlen, jf. herved bilag 1, pkt. 1.1 til bkg. nr. 950 af 8/12 1995 om oplysning om fortrydelsesret ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Herved tillægges formidleren en ikke helt almindelig budrolle. Se om baggrunden for bestemmelsen nærmere *Hjortnæs*: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (1997), s. 164 f.

I de situationer, hvor formidleren »reserverer« en ejendom til en

bestemt (potentiel) køber af ejendommen, kan formidleren ikke forpligte sælgeren, der frit kan sælge til anden side. Som anført ovenfor i kommentaren til § 13, afsnit 13.2.2, er det ikke i overensstemmelse med god ejendomsformidlerskik at undlade at oplyse sælger om flere købstilbud. Det er af samme årsager ligeledes ikke god skik at oplyse købere om, at de nu får ejendommen »på hånden«, indtil der foreligger en bindende aftale. Herved bibringes køberne den opfattelse, at andre er afskåret fra at afgive bud, hvilket altså ikke er tilfældet. Derfor er det fast praksis i Ejendomsformidlingsnævnet at udtale kritik af formidlerne i disse situationer, men da køberne ikke lider noget tab, kan formidlerne ikke her mødes med sanktioner i form af erstatning, selv om betingelserne derfor i aftalelovens § 25 måtte være opfyldte.

Formidlerne kan naturligvis heller ikke forpligte opdragsgiveren i relation til selve aftalen om overdragelse af ejendommen, medmindre de undtagelsesvis skulle være blevet udstyret med en fuldmagt hertil.

Som et eksempel fra retspraksis, hvor formidleren ikke havde forpligtet opdragsgiveren som fuldmægtig, kan henvises til UfR 2001.1 HD. Her påbegyndte »køberne« efter aftale med formidleren et større ombygningsarbejde, forinden »sælger« havde tiltrådt købsaftalen. I landsrettens afgørelse slås fast, at formidleren ikke på nogen måde var bemyndiget til at acceptere handlen på sælgers vegne. Dette var Højesteret enig i, og flertallet udtalte endvidere, at sælger heller ikke på anden måde havde forpligtet sig overfor køberne. Se tilsvarende en utrykt dom fra Vestre Landsret refereret af *Uffe Baller* i Advokatbladet 1976.146 ff. FED 1996.1368 VLD kan også nævnes i denne forbindelse. Her blev formidleren erstatningsansvarlig over for køber, fordi han havde lovet, at ejendommen kunne erhverves til en væsentlig lavere pris, end sælger kunne acceptere. Heller ikke vedrørende købesummens størrelse kan formidleren uden fuldmagt forpligte sælger.

Giver sælger en panthaver fuldmagt til på sine vegne at sælge ejendommen bedst muligt med henblik på at afværge en tvangsauktion, kan der ikke være tvivl om, at vedkommende derved har den fornødne bemyndigelse til at indgå bindende aftale på sælgers vegne. Panthaveren bliver dog ikke samtidig hermed formidler i lovens forstand, jf. udtalelse af 13/6 2001 fra Ejendomsomsætningsudvalget.

Kapitel 3 Ejendomsformidling

Er der givet fuldmagt, kan denne tilbagekaldes efter de almindelige regler herom. Bemyndigelser indeholdt i formidlingsaftalen, bortfalder, såfremt aftalen opsiges af en af parterne, jf. herved også *Betænkning 1241*, 1992, s. 68, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7753.

Frit formidlervalg

§ 22 *Aftale om andet end ejendomsformidling mellem en erhvervsdrivende og en forbruger må ikke indeholde vilkår om, at et ejendomsformidlingsopdrag skal gives til en bestemt ejendomsformidler eller et medlem af en formidlerkæde. Er et sådant vilkår aftalt, er aftalen i sin helhed ikke bindende for forbrugeren, mens den bortset fra vilkåret er bindende for den erhvervsdrivende.*

Stk. 2. *Stk. 1 gælder dog ikke for en aftale om en gældsordning vedrørende pantesikret gæld i ejendommen, hvis*

- 1) der som led i gældsordningen indrømmes debitor en ikke uvæsentlig lempelse af betalingsvilkårene,*
- 2) det er et led i gældsordningen, at ejendommen skal sælges, og*
- 3) kreditor har en væsentlig interesse i salgsresultatet.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 68

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7753-7754

Morten Wegener i Revision og Regnskabsvæsen 1993, nr. 12, s. 54

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 76

Finn Träff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 118

Indhold:

22.1 Bestemmelsens formål og anvendelsesområde

22.2 Undtagelser (stk. 2)

22.1 Bestemmelsens formål og anvendelsesområde

Reglen i lovens § 22 er givet med det formål at beskytte forbrugere mod at blive aftaleretligt forpligtet til ved senere salg eller køb af fast ejendom at skulle anvende en bestemt ejendomsformidler eller ejendomsformidlingskæde. Der kan med andre ord ikke gyldigt indgås forhåndsaftaler om, at personer beskyttet efter ejendomsomsætningsloven, skal binde sig

med hensyn til formidlervalg. Af forarbejderne til bestemmelsen (*Betænkning 1241*, 1992, s. 68, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7753 f.) fremgår, at der bl.a. er tænkt på den situation, hvor et pengeinstitut betinger bevilgning af et lån ydet til erhvervelse af ny bolig af, at låntagers nuværende bolig sælges gennem en bestemt formidler, som pengeinstituttet samarbejder med, eller – kan det i dag tilføjes – som pengeinstituttet er koncernforbundet med. I det hele taget er tilsigtet at forhindre, at virksomheder udnytter dominerende positioner på andet end ejendomsområdet til at fastlægge retningslinier for forbrugernes formidlervalg.

Aftaler i strid med forbudet i § 22 er tillige konkurrencebegrænsende, men vil formentlig næppe være i strid med reglerne i konkurrenceloven p.g.a. bagatelgrænserne i lovens § 7.

Såfremt ejendomsformidlere medvirker til indgåelse af aftaler, der har til hensigt at begrænse det fri formidlervalg, vil der også være handlet imod god ejendomsmæglerskik. Dette følger i dag direkte af loven. Fra tiden før ejendomsomsætningslovens ikrafttræden kan henvises til sagen UfR 1986602 ØLD, hvor en servitut med bundet formidlervalg blev tilsidesat som ugyldig efter aftalelovens § 36.

Ugyldighedsvirkningen knyttet til en aftale i strid med § 22, stk. 1, 1. pkt. er efter 2. pkt. ikke, at hele aftalen er en nullitet. Forbrugeren kan vælge mellem helt at udtræde af den pågældende aftale eller at fortsætte denne med den ændring, at vilkåret om valg af ejendomsformidler blot betragtes som bortfaldet. Samme valgfrihed har forbrugeren aftalemodpart ikke. Vedkommende kan ikke støtte ret på den klausul i aftalen, der indeholder det bundne valg af formidler, men er stadig fuldt ud forpligtet og berettiget efter de øvrige elementer af aftalen, medmindre altså forbrugeren vælger helt at udtræde.

Forbrugeren kan i alle tilfælde frit vælge formidler uden at blive mødt med erstatningskrav fra den formidler, der er begunstiget af den ugyldige aftale, der således er et ugyldigt egentligt tredjemandsløfte. Se nærmere om egentlige tredjemandsløfter generelt *Lynge Andersen og Palle Bo Madsen: Aftaler og mellemmand*, 4. udg. (2001), s. 354 f. I forhold til den, som forbrugeren har indgået aftalen med, kan der heller ikke blive tale om sanktioner i form af krav om erstatning eller om aftalens fuldstændige eller delvis ugyldighed, f.eks. på grund af bristede forudsætninger.

Hvis forbrugeren vælger at udtræde helt af den aftale, der er indgået på trods af § 22, må der være tale om, at aftalen i det hele anses for ugyldig. Dette medfører, at parterne skal stilles som om, aftalen ikke var indgået. Har forbrugeren lånt penge, må disse altså tilbagebetales eventuelt med tillæg af en passende rente, således at forbrugeren ikke stilles bedre, end hvis aftalen ikke var blevet effektueret gennem en periode.

Overtrædelse af § 22, stk. 1, 1. pkt., kan straffes med bøde efter lovens § 32, stk. 1.

22.2 Undtagelser (stk. 2)

Som det fremgår af forarbejderne til § 22 (*Betænkning 1241*, 1992, s. 68, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7754) skal det være muligt for realkreditinstitutterne at indgå aftale med økonomisk svage pantedebitorer, om at disse skal give afkald på retten til frit at vælge ejendomsformidler. Det må imidlertid hertil kræves, at samtlige tre betingelser i § 22, stk. 2, er opfyldt på en gang.

Der skal altså være indgået en aftale, hvorved der samlet tages stilling til skyldnerens gæld til den pågældende panthaver. Dernæst skal der ved ordningen være aftalt en ikke uvæsentlig lempelse af debtors samlede forpligtelse. Det skal være led heri, at ejendommen skal udbydes til salg, og at panthavers/kreditors økonomiske situation afhænger af provenuet ved salget. Sidstnævnte dækker over den situation, at det i hvert fald hovedsagelig er panthaver, der løber risikoen/får fordel af, at salget kan ske til en højere eller lavere købesum end forudsat ved aftalens indgåelse. Debtors restgæld efter salg skal med andre ord ligge nogenlunde fast og i det væsentlige være uafhængig af den købesum, som ejendommen kan indbringe.

Undtagelsen kan altså give en panthaver, der mister penge i forbindelse med gældsordningen, mulighed for at reducere sit tab ved at foreskrive anvendelse af egen eller en koncernforbundet ejendomsformidlervirksomhed til at stå for salget.

Forbud mod sammenkædning af ydelser

§ 23 *Bortset fra krav om byggeteknisk gennemgang må ejendomsformidling ikke betinges af, at parterne aftager ydelser, som ikke er nødvendige for formidlingshvervets korrekte udførelse.*

Stk. 2. *Tilsidesættes forbudet i stk. 1, har formidleren ikke krav på vederlag.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 69

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7754-7755

Morten Wegener i Revision og Regnskabsvæsen 1993, nr. 12, s. 54

Jørgen Hammer Hansen og Birger A. Worm i Juristen 1994.85-86

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 77

Finn Træff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 119

Indhold:

23.1 Forbudets rækkevidde

23.2 Konsekvenser af overtrædelse

23.1 Forbudets rækkevidde

§ 23 er – ligesom den foregående paragraf – givet med henblik på at undgå konkurrenceforvridende aftaler. Formidleren skal ikke kunne udnytte sin position til at formå forbrugere til at indgå aftaler om ydelser, som den pågældende f.eks. har særlig økonomisk interesse i, hvorfor reglen er med til at understrege kravet i § 7 og § 16, stk. 2, om at aktørerne på området skal fremstå så neutrale som muligt, jf. herved også lovens § 9. Større finansielle koncerner, hvori ejendomsformidlingsvirksomhed indgår, hindres herved udtrykkeligt i at stille krav om, at forbrugerne udelukkende aftager produkter og ydelser, der udbydes af selskaber i koncernen.

Reglen er formuleret, så den beskytter såvel opdragsgivere på køber- som på sælgerside, således at formidlingsaftalerne med disse ikke må indeholde en sammenkædning af formidleropgaverne og aftagelse af andre produkter eller ydelser. I følge forarbejderne er der ved formuleringen af reglen især tænkt på ydelser, der har nær tilknytning til ejendomshandlen, såsom finansiering og forsikring, eller at det stilles som en betingelse, at en sælgeropdragsgiver senere køber en ny bolig gennem samme firma, som han har indgået salgsformidlingsaftale med. Anvendelsesområdet er dog ikke begrænset til ydelser, der kan relateres til fast ejendom. §23 indeholder et forbud mod alle former for aftaler om ydelser, der ikke er nødvendige for udførelse af ejendomsformidlingshvervet, dog undtaget udarbejdelse af tilstandsrapport.

Naturligvis er det ikke en overtrædelse af §23, at formidleren *tilbyder* visse ydelser. Således er han jo endda forpligtet til at fremlægge f.eks. finansieringstilbud i medfør af lovens §§17, stk. 2, nr. 1, samt §18.

Gør formidleren sit honorarkrav afhængigt af, hvilke tillægsydelser forbrugerne vælger, er der også tale om overtrædelse af §23, jf. herved *Træff* (2000), s. 119, der her henviser til ejendomsformidlingsbekendtgørelsens §6, stk. 5, som siger, at forbrugeren, hvis der er aftalt vederlag efter regning, ikke kan pålægges at betale for ydelser, der ikke er udført.

Reglen i §23 er derfor også til hinder for, at formidleren gør sit honorarkrav afhængigt af, om formidleren efterfølgende indgår aftale med køber eller sælger om udførelse af berigtigelsen af handlen, jf. herved Ejendomsomsætningsudvalgets brev af 30/1 1997 til Advokatsamfundet.

Som anført af *Edlund* (1998), s. 77, rammer reglen næppe den situation, hvor forbrugeren gives adgang til at aftage særligt favorable ydelser, som andre, der ikke har formidlingsaftaler med den pågældende virksomhed, er afskåret fra at kunne købe, f.eks. en forsikringsaftale med et større dækningsområde end sædvanligt eller til en billigere pris.

Undtagelsen vedrørende tilstandsrapport betyder, at en formidler i formidlingsaftalen lovligt kan indføre et krav om, at sælger er forpligtet til at lade den byggetekniske gennemgang udføre af en sagkyndig, som den pågældende formidler har en samarbejdsaftale med eller på anden måde er nært tilknyttet til. Aftaler af denne karakter medfører ofte, at huseftersynet bliver udført til en pris under den maksimale, jf. herved bilaget til bkg. nr. 542 af 30/6 1999 om huseftersynsordningen. Vilkåret behøver derfor ikke nødvendigvis at være til ulempe for forbrugeren. I

øvrigt er den bygningssagkyndige efter § 6, nr. 8, i bkg. nr. 542 af 30/6 1999 om huseftersynsordningen forpligtet til i tilstandsrapporten at oplyse om samarbejdsaftaler med ejendomsformidlere.

Udgiften til tilstandsrapport eller byggeteknisk gennemgang kan af formidleren forlanges vederlagt som en nettoudgift afholdt til betaling for opgaver udført af tredjemand efter lovens § 11, stk. 4, og ejendomsformidlingsbekendtgørelsen § 8, stk. 2.

23.2 Konsekvenser af overtrædelse

Efter § 23, stk. 2, kan formidleren kun forlange vederlag, hvis forbudet i stk. 1 er iagttaget. Denne konsekvens er naturligvis møntet på købs- eller salgsformidlingsaftaler, således at opdragsgiveren, uanset om formidleren i øvrigt har udført sin opgave tilfredsstillende, ikke er forpligtet til at betale vederlag overhovedet. Kun at foretage en reduktion af honoraret i denne situation har næppe hjemmel i ordlyden. Ud over § 23, stk. 2, vil opdragsgivere også kunne kræve erstatning efter de almindelige regler herom, og i den forbindelse gælder den særlige regel i lovens § 24, stk. 1, 2. pkt. om omvendt bevisbyrde, hvis forbrugeren har fulgt et råd fra en formidler, der har en særlig interesse i rådet.

Forbrugere, der ikke samtidig er opdragsgivere, vil formentlig ikke på noget tidspunkt kunne befinde sig i en situation, hvor formidleren kan betinge sig, at vedkommende aftager ydelser, der ikke er nødvendige for formidlingshervets udførelse. De pågældende er i øvrigt også beskyttet af reglerne i §§ 7, 16 stk. 2, samt den netop nævnte bevisbyrde-regel i § 24, stk. 1, 2. pkt.

Overtrædelse af § 23 kan tillige straffes med bøde, jf. lovens § 32, stk. 1.

Erstatningsansvar

§ 24 *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.*

Stk. 2. *Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af provenu ved salg, jf. § 20, 3. pkt., og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jf. § 19, stk. 1, 4. pkt., og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt 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 rimelig godtgørelse af forskellen.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 69-72

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7755

FT 1992-93, tillæg B, sp. 1947-1948

Betænkning 1362, 1998, s. 48-50

J.L. Frost: Ejendomsmæglerens og ejendomshandlerens retlige stilling (1964), s. 73-80

Morten Samuelsson: Ejendomsmægleransvar (1990), især s. 25-54, 146-164 og sammen med Christina Neugebauer s. 223-232

Morten Samuelsson og Kjeld Søgaard: Rådgiveransvaret (1993), s. 135-156

Morten Wegener i Revision og Regnskabsvæsen 1993, nr. 12, s. 54-55

Peter Blok: Fejl, forventning og godtgørelse i Jura på mange måder. Festskrift til Børge Dahl (1994) s. 29-55

Jørgen Hammer Hansen og Birger A. Worm i Juristen 1994.85

Morten Samuelsson i Ejendomsmægleren 1994, nr. 4, s. 2-6

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 77-78

Finn Träff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 126-133

Jytte Holm-Larsen: Ejendomshandel – en håndbog II, 4. udg. (2000), s. 117

Indhold:

- 24.1 Introduktion til bestemmelsen
- 24.2 Erstatning efter dansk rets almindelige regler (stk. 1, 1. pkt.)
- 24.3 Omvendt bevisbyrde ved særlig interesse (stk. 1, 2. pkt.)
- 24.4 Forkert provenuberegning (stk. 2, 1. pkt.)
 - 24.4.1 Objektivt ansvar for fejl
 - 24.4.2 Provenuberegning ikke udarbejdet
 - 24.4.3 Kravet om god tro hos forbrugeren
 - 24.4.4 Retstilstanden, hvor § 24 ikke gælder
- 24.5 Forkert beregning af ejerudgift (stk. 2, 2. pkt.)
 - 24.5.1 Forkert ejerudgift til skade for forbrugeren
 - 24.5.2 Kravet om god tro hos forbrugeren
 - 24.5.3 Udmåling af godtgørelse
 - 24.5.4 Forkert angivelse af restløbetid
 - 24.5.5 Retstilstanden, hvor § 24 ikke gælder
- 24.6 Godtgørelse ved urigtig værdiansættelse (stk. 2, 3. pkt.)
 - 24.6.1 Bestemmelsens anvendelsesområde
 - 24.6.2 Margen for skønnet og udmåling af godtgørelse
- 24.7 Forældelse og forrentning af krav på erstatning eller godtgørelse

24.1 Introduktion til bestemmelsen

Ejendomsomsætningslovens § 24 er en særdeles omdiskuteret bestemmelse, fordi den på flere punkter indebærer en fravigelse af dansk rets almindelige erstatningsregler. Udgangspunktet for at pålægge ejendomsformidleren erstatningsansvar er – som angivet indledningsvis i bestemmelsen – de almindelige regler, der gælder for professionsansvar, men hertil føjes 4 undtagelser, nemlig de særlige regler, der omtales nærmere i afsnittene 24.3-24.6

Reglerne i § 24, stk. 2, indebærer, at ejendomsformidlere kan risikere at

skulle betale et pengebeløb, der i det følgende ikke betegnes som erstatning, mens som godtgørelse, selv om den, der kan gøre kravet gældende, ikke har lidt noget tab i juridisk forstand. Herom findes i forarbejderne (*Betænkning 1241*, 1992, s. 72, og FT 1992-93, tillæg B, sp. 1948), følgende udtalelse:

»Udtrykket »godtgørelse« er valgt frem for »erstatning« for at markere, at forbrugerens krav udløses i kraft af skuffelsen af den rimelige forventning, som bør beskyttes, uden at det er nødvendigt at tage stilling til, om der foreligger et sådant tab, som ud fra et culpasympunkt vil kunne kræves erstattet.«

Endvidere er der for så vidt angår reglen om ansvar for urigtige provenuberegninger og for forkert beregning af ejerudgift (§24, stk. 2, 1. og 2. pkt.) tale om regler, der medfører objektivt ansvar for formidleren, altså ansvarspåleggelse, uanset om formidleren har handlet culpøst eller ej. Som anført af *Samuelsson* i *Ejendomsmægleren* 1994, nr. 4, s. 4, kan der altså blive tale om betaling af kompensation til sælger, selv om den pågældende fejl ikke medfører salærfortabelse.

De regler, der nu findes i stk. 2, er foreslået af Børge Dahl-udvalget, jf. herved *Betænkning 1241*, 1992, s. 42, og kommentarerne dertil på s. 70-72. Udvalget var imidlertid ikke enige om behovet herfor, idet Justitsministeriets, Finansrådets og Realkreditrådets repræsentanter i kommissionen ikke fandt, at der var behov for den skærpelse af ansvaret, som det foreslåede §24, stk. 2, indebar. Ved fremsættelsen af forslaget til lov om omsætning af fast ejendom var hele stk. 2 således også udeladt, men bestemmelsen fik sin nuværende formulering ved et ministerielt ændringsforslag stillet under Folketingets behandling af lovforslaget, jf. FT 1992-93, tillæg B, sp. 1944, med bemærkninger sp. 1947 f.

Reglen i §24 gælder, jf. lovens §1, stk. 3 og 4, *udelukkende for ejendomsformidlere*. Således er f.eks. hverken advokater, penge- eller realkreditinstitutter på objektivt grundlag forpligtede til efter stk. 2, 1. pkt., at betale differencen mellem en urigtig og den faktiske provenuberegning, medmindre der undtagelsesvis fra den pågældendes side er afgivet en garanti, eller sælger har lidt et egentligt tab. Ansvaret i forbindelse med erhvervsmæssigt udbud og rådgivning ved køb og salg af fast ejendom følger – da der ikke findes særregler herom – de almindelige regler om erstatningsansvar. An-

svaret for andre end ejendomsformidlere er af samme årsag ikke nærmere omtalt i det følgende. I stedet henvises til kommentarerne til de bestemmelser i loven, der tillige gælder for de erhvervsdrivende omfattet af loven, som ikke udøver formidling af fast ejendom.

Som anført hos *Vibe Ulfbeck*: Kontraktens relativitet – det direkte ansvar i formueretten (2000), s. 117 f., har professionsansvaret formentlig udviklet sig således, at der nu stort set gælder samme regelsæt for krav om erstatning, uanset om skadelidte har indgået kontrakt med den pågældende erhvervsudøvende eller ej. Det er derfor i dag næppe på dette område nødvendigt at sondre mellem ansvar i og uden for kontraktforhold. Der skal foreligge samme grundbetingelser, for at ansvar kan gøres gældende, og opgørelsen af det lidte tab sker også efter samme principper. De almindelige erstatningsregler kan derfor påberåbes over for en formidler af såvel sælger som køber, uanset hvem formidlingsaftalen er indgået med. Se tilsvarende vedrørende retstilstanden før ejendomsætningslovens ikrafttræden *Samuelsson* (1990), s. 156 f., og *Samuelsson og Søgaard* (1993), s. 136 f. Derfor er også ejendomsomsætningslovens § 24 i sin helhed formuleret, så den kan gøres gældende af begge parter i ejendomshandlen uden hensyntagen til kontraktlige relationer.

Det er i alle tilfælde dog kun »forbrugere«, der nyder beskyttelse efter bestemmelsen. Reglens anvendelsesområde er derfor kun de fysiske og efter omstændighederne juridiske personer, som loven gælder for, jf. herved nærmere kommentaren til lovens § 1, stk. 5, i afsnit 1.4.

242 Erstatning efter dansk rets almindelige regler (stk. 1, 1. pkt.)

Dansk rets almindelige regler om erstatning indebærer i hovedtræk, at der kun kan pålægges en skadevolder pligt til at svare erstatning, såfremt den pågældende

- har udvist en ansvarspådragende adfærd (handlet culpøst) i form af en aktiv handling eller en undladelse,
- at skadelidte har lidt et tab, som det findes adækvat, at skadevolder skal erstatte, og
- at der er årsagssammenhæng (kausalitet) mellem den culpøse adfærd og tabet.

Det er skadelidte, der som udgangspunkt bærer bevisbyrden for, at alle tre netop nævnte forhold foreligger, jf. således f.eks. FED 1999.2456 ØLD. I forbindelse med pålæggelse af professionsansvar er det imidlertid meget almindeligt forekommende, at domstolene – uden særlig lovhjemmel – efter omstændighederne vender bevisbyrden for, at den erhvervsdrivende har pådraget sig et ansvar, jf. herved f.eks. *von Eyben og Vagner*: Lærebog i erstatningsret, 4. udg. (1999), s. 82 og 106. Dermed bliver det op til den professionelle at godtgøre, at han ikke har handlet uforvarsligt. Bevisbyrden med hensyn til størrelsen af det lidte tab påhviler dog i alle tilfælde skadelidte.

Ligesom det er tilfældet i forbindelse med andre former for erstatningsansvar, kan en formidlers ansvar nedsættes eller bortfalde, såfremt skadelidte har medvirket til skadens indtræden.

Jf. således UfR 1991.170 HD, hvor formidleren i en sag anlagt af sælger frifandtes for ansvar for at have medvirket til, at sælger solgte en grund, hvorpå der ikke måtte bygges, til en køber, der havde tilkendegivet at ville anvende ejendommen til byggeri. Årsagen til frifindelsen var, at sælgeren ikke forsynet formidleren med tilstrækkelige oplysninger. Se også FED 1999.2456 ØLD, hvor erstatningsansvaret nedsattes til det halve. Formidleren havde undladt at påpege, at køber havde behov for at søge bistand hos en bygningsagkyndig, men køber, der havde fået skriftlig information om manglerne, fandtes i et vist omfang at have accepteret risikoen.

Alle forhold, der ikke i §24, stk. 2, 2. pkt., og herefter findes særregler om, afgøres efter de almindelige erstatningsretlige principper. Da reglerne omtalt i de følgende 4 afsnit (24.3-24.6) alle er undtagelser, må de tillige som sådanne fortolkes således, at de ikke anvendes på tilfælde, der ikke er dækning for i ordlyden af bestemmelserne.

På de områder, hvor der ikke findes særregler i §24, er der ikke med ejendomsomsætningslovens ikrafttræden ændret på retstilstanden. Før som nu finder de almindelige ulovbestemte erstatningsretlige regler anvendelse, således at ejendomsformidlerens indsats bedømmes efter den culpamålestok, der vurderes at gælde på området. Disse normer forandres imidlertid konstant i takt med samfundsudviklingen, således at der i dag stilles væsentligt strengere krav til ejendomsformidlerens indsats, end tilfældet var for f.eks. 20 år siden. Den ældre retspraksis, der er

omtalt hos *J.L. Frost* (1964), s. 73 ff., og *Samuelsson* (1990) må derfor – især for så vidt angår de frifindende domme – tages med et gran salt.

Bestemmende for, om en ejendomsformidler er ifaldet ansvar eller ej, er, om vedkommende har præsteret en fagligt tilstrækkelig indsats. Om dette er tilfældet afhænger naturligvis i høj grad af fortolkningen af de bestemmelser i lovgivningen, der angiver indholdet af formidlerens opdrag samt af en klarlæggelse af, om eksisterende normer og kutymer på området er blevet iagttaget. Således er især det præcise indhold af reglerne i ejendomsomsætningsloven, ejendomsformidlingsbekendtgørelsens forskellige krav til formidlerens indsats samt Dansk Ejendomsmæglerforenings kvalitetsnormer af stor betydning ved afgørelsen af, om en formidler har handlet erstatningspådragende.

Se som eksempel herpå den frifindende dom UfR 1986.848 HD, hvor det efter indhentelse af en brancheudtalelse blev lagt til grund, at en formidler i et noget atypisk sagsforløb ikke havde haft pligt til at sikre sælger udbetalingen af et provenu hidrørende fra køb af et sælgerpantebrev, som den pågældende havde formidlet salget af. Ansvar fandtes i stedet at påhvile den berigtigende (ene)advokat.

Endvidere må culpavurderingen ske i lyset af indholdet af den formidlingsaftale, der er indgået mellem formidleren og en skadelidt opdragsgiver, idet der heri kan være særlige vilkår, der f.eks. kan indebære, at formidleren har færre pligter end angivet i lovteksten. Noget sådant kan dog kun forekomme i begrænset omfang p.g.a. ufravigelighedsreglen i lovens § 29, men som anført i kommentaren til bestemmelsen, afsnit 29.4, kan det gyldigt aftales, at formidleren som et led i en såkaldt medsælgerpakke ikke skal udføre alle de ydelser, der kræves af en formidler i lovens § 17. Endvidere har det naturligvis betydning, hvilke andre aftaler der er indgået mellem forbrugeren, der også kan være køber, og formidleren.

Se i den forbindelse den frifindende dom FED 1997.1882 ØLD, hvor det ikke fandtes godtgjort, at det mellem køber og ejendomsformidler var aftalt, at sidstnævnte skulle sørge for kurssikring af ejerskiftelån.

Erstatningsansvaret for formidlere i de tilfælde, hvorom der ikke findes særregler i § 24, er nærmere omtalt i kommentarerne til lovens øvrige bestemmelser, hvorfor det ikke vil blive uddybet her.

24.3 Omvendt bevisbyrde ved særlig interesse (stk. 1, 2. pkt.)

§24, stk. 1, 2. pkt., indeholder en ganske typisk og ukontroversiel regel, hvorefter det pålægges formidleren at bevise, at han ikke har udvist erstatningspådragende adfærd i de tilfælde, hvor en forbruger gør et krav gældende i anledning af, at vedkommende har fulgt et råd fra formidleren, hvori denne havde en særlig interesse. Det er altså ikke skadelidte, der skal bevise, at formidleren har handlet erstatningspådragende. Hvilken type råd, der dækkes af reglen, er nærmere omtalt i kommentaren til reglerne i §7, stk. 2, (afsnit 7.1) samt §16 stk. 2, (afsnit 16.4). Det kan f.eks. dreje sig om den situation, hvor forbrugeren har valgt en forsikring, hvis tegning har udløst en provision til formidleren, og hvor den pågældende forsikring kunne være tegnet væsentligt billigere og med samme dækning hos andre forsikringsselskaber. Et andet eksempel er det tilfælde, hvor forbrugeren optager lån i et realkreditinstitut, der betaler formidleren et vederlag herfor, men hvor et tilsvarende lån kunne optages væsentligt billigere i et konkurrerende realkreditinstitut.

Stk. 1, 2. pkt., medfører, at der er sket en skærpelse af ansvarsbedømmelsen på dette område, således at der kan være forskel mellem de tilfælde, hvor formidleren blot opfylder de pligter, der påhviler ham, set i forhold til tilfælde, hvor formidleren udover sine normale pligter foretager markedsføring af produkter, hvis omsætning han har en særlig interesse i. I retspraksis ville man dog nok i de hovedparten af sagerne også uden reglen i 2. pkt. alligevel vende bevisbyrden om, men reglens eksistens betyder, at forbrugerne kan være sikker på denne retsstilling i alle tilfælde.

24.4 Forkert provenuberegning (stk. 2, 1. pkt.)

24.4.1 *Objektivt ansvar for fejl*

Efter lovens §17, stk. 2, nr. 3, sammenholdt med §20 skal en ejendomsformidler beregne det provenu, som en sælger opnår ved salg af ejendommen på de udbudsvilkår, der fremgår af salgsopstillingen og eventuelt også af købsaftalen, hvis den indeholder vilkår, der afviger herfra. Er der fejl i den provenuberegning, der er overgivet til sælger, og som afspejler *købsaftalens* vilkår, jf. henvisningen til §20 3. pkt., i §24, stk. 2, 1. pkt., skal formidleren godtgøre forbrugeren forskellen, hvis det faktiske provenu bliver mindre end det beregnede. Reglen i stk. 2, 1. pkt., foreskriver

altså betaling af *fuld* godtgørelse, mens de to andre særregler i stk. 2 giver forbrugeren krav på en »rimelig« godtgørelse, jf. *Blok* (1994), s. 31.

Det forhold, at salgsbudgettet indeholder fejl, således at det faktiske provenu bliver *større* end det, som formidleren har beregnet, giver ikke anledning til særlige retsvirkninger. § 24, stk. 2, 2. pkt., gælder kun, hvor fejlen er til skade for sælger.

Se således kendelse af 5/7 2000 fra Ejendomsformidlingsnævnet i sag nr. 19900303, hvor formidleren ved udarbejdelse af salgsbudget havde glemt at medregne et lån, der skulle indfries i forbindelse med salget. Budgettet var imidlertid yderligere behæftet med den fejl, at et andet og større lån, der allerede var indfriet, var anført, som om det skulle indfries. Sælger opnåede derfor reelt et større provenu end beregnet af formidleren, hvorfor denne trods de to fejl klarede frisag.

Her gælder – i modsætning til praksis vedrørende urigtige ejerudgifter, jf. nedenfor afsnit 24.5.3 – et nettoprincip, når det skal fastlægges, om fejlen er til skade.

Som anført i kommentaren til § 20, afsnit 201, indeholder provenuberegningen en lang række underposter bestående af betalinger fra køber samt sælgers udgifter, herunder salgsomkostninger og udgifter til indfrielse af lån. En fejl ved beregningen af blot en af disse underposter kan betyde, at formidleren må betale differencen. Dette gælder, *uanset fejls årsag*. § 24, stk. 2, 1. pkt., skal fortolkes således, at der er tale om et *objektivt ansvar* svarende til et garantiansvar for formidleren, jf. herved *Betænkning 1241*, 1992, s. 72.

Fra retspraksis kan henvises til UfR 1997.488 VLD. Formidleren havde her hos det pågældende realkreditinstitut telefonisk fået oplyst, at kursen på obligationer knyttet til et lån, der skulle indfries, var 78,65. Imidlertid havde der indsneget sig en fejl i den officielle kursliste fra Københavns Fondsbørs, som heller ikke det pågældende realkreditinstitut havde været opmærksom på. Kursen var ca. 20 point højere. Formidleren blev pålagt at betale knap 29.000 kr. til sælger, da landsretten med henvisning til bemærkningerne i FT 1992-93, tillæg B, sp. 1947 f., lagde afgørende vægt på udtalelserne om, at en forbruger skal kunne indrette sig i tillid til professionelle ejendomsformidlers opgørelse af provenuet. At den pågældende formidler var helt uden

skyld, tillagdes derimod ingen betydning. Dommen er kommenteret af *Bente Naver* i *Ejendomsmægleren*, nr. 5, 1997, s. 14-15. Se også Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 16/6 1998 i sag nr. 19700075, hvor formidleren ikke havde held med at påberåbe sig, at en fejl i en indfrielseskurs beroede på, at *sælger* havde oplyst formidleren en forkert fondskode.

Oftest skyldes fejl i provenuopgørelserne, at formidlerne har begået fejl, og derfor også er ansvarlige ud fra almindelige culpabetragtninger.

Se hertil f.eks. følgende kendelser fra Ejendomsformidlingsnævnet: 23/1 1998 (sag nr. 19700008). Provenuet af et ejerskiftelån, der skulle hjemtages som et led i købesummens berigtigelse, var angivet for højt, da det var opført som et kontantlån. Det tilbudte og aftalte lån var imidlertid et obligationslån. 15/10 1998 (sag nr. 19700130). Ikke alle kloaktilslutningsudgifter var medregnet, hvorfor formidleren pålagdes at betale det manglende beløb. 17/1 2001 (sag nr. 19900266). Stempelrefusion fejlagtigt medregnet som indtægt for sælger, selv om køber fik den fulde fordel heraf.

24.4.2 Provenuberegning ikke udarbejdet

En lang række godtgørelser efter bestemmelsen i stk. 2, 2. pkt., skyldes den fejl, at formidleren undlader at fremlægge en ændret beregning, selv om købsaftalens vilkår afviger i forhold til de betingelser, salgsoptstillingen er udarbejdet på grundlag af. Her kan henvises til den praksis fra Ejendomsformidlingsnævnet, der også er omtalt i kommentaren til §20, afsnit 20.3.

I disse situationer er det praksis i medfør af §24, stk. 2, 1. pkt., at pålægge formidleren at betale differencen mellem resultatet på bundlinien af den oprindelige provenuberegning og det nettoresultat, der ville være fremgået af en beregning udarbejdet i forbindelse med købsaftalens indgåelse, såfremt en sådan havde været udarbejdet. Dette dog kun i de tilfælde, hvor sidstnævnte provenu er det laveste.

At tale om en »forkert« beregning i denne situation kan forekomme anstrengt, da der ret beset ikke er fejl i provenuopgørelsen. Imidlertid

taler gode grunde for alligevel for at fortolke bestemmelsen i stk. 2, 1. pkt., således, at den også gælder her, hvor forbrugeren jo i kraft af den opstilling, der er modtaget, har nogle naturlige og beskyttelsesværdige forventninger til størrelsen af det provenu, der fremkommer i forbindelse med handlen. Samtidig bør det ikke kunne betale sig for formidlerne at undlade at opfylde en pligt, der udtrykkeligt er foreskrevet i lovgivningen. Dette kunne jo blive resultatet, såfremt man nåede frem til, at man var uden for bestemmelsens anvendelsesområde. I så fald ville forbrugeren vanskeligt kunne dokumentere et tab, hvorfor vedkommende sandsynligvis ikke ville være berettiget til erstatning efter de almindelige regler herom.

Har formidleren ikke på noget tidspunkt opfyldt sin pligt til at beregne et salgsprovenu, kan det som anført i kommentaren til § 20, afsnit 203, næppe komme på tale at benytte sig af godtgørelsesreglen i stk. 2, 1. pkt., idet der slet ikke foreligger nogen beregning, jf. herved også den der omtalte FED 1999.2285 ØLD. Formålet med bestemmelsen i § 24, stk. 2, har jo været, at forbrugeren skulle kunne stole på rigtigheden af de oplysninger, som modtages fra den professionelle formidler, jf. herved FT 1992-93, tillæg B, sp. 1947 f., og her er der ikke givet oplysninger overhovedet. Fejlen bør derimod føre til salærfortabelse, jf. således også Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 29/7 1997 i sag nr. 19600043.

Selv om man antog, at bestemmelsen i § 24, stk. 2, 1. pkt., var anvendelig, ville man støde på det problem, at forbrugeren så næppe kunne påberåbe sig at være i god tro m.h.t. størrelsen af et bestemt provenu. God tro hos sælger er jo en betingelse for at kunne afkræve formidleren en godtgørelse. Endvidere kan der ikke beregnes en difference mellem en forkert og en korrekt beregning.

24.4.3 Kravet om god tro hos forbrugeren

Da reglen i § 24, stk. 2, 1. pkt., indebærer en tung ansvarsbyrde for ejendomsformidlerne, er det naturligt, at der i praksis er blevet fokuseret på de øvrige betingelser, der skal være til stede, for at sælger kan kræve en godtgørelse. I den forbindelse er det især kravet om god tro, der har været i søgelyset.

Sælger kan naturligvis ikke være i god tro, såfremt han har modtaget en rettelse af fejlen i provenuopgørelsen, inden han bliver endeligt bundet af købsaftalen.

Jf. således kendelse af 14/9 2000 fra Ejendomsformidlingsnævnet i sag nr. 19900275, hvor obligationsrestgælden på to prioriteter var angivet med for lille hovedstol i provenuopgørelsen, men hvor sælger fandtes at have været i ond tro, fordi han havde modtaget en korrekt beregning fra en *anden* formidler, inden købsaftale blev indgået. Se også kendelse af 16/11 1999 i sag nr. 19800309, hvor sælgers advokat i forbindelse med sin godkendelse af handlen havde gjort opmærksom på fejlen. Da sælger i dette tilfælde kunne have instrueret sin advokat om at nægte at godkende handlen, fandtes han ikke at have været i god tro. Også i kendelse af 13/10 2000 i sag nr. 19900270 fandtes sælger at have været i ond tro, idet et flertal fandt, at sælger kunne have tilbagekaldt sin accept af handlen på det tidspunkt, hvor han blev underrettet om fejlen. Se i denne forbindelse tillige FED 1997.660 VLD, der dog vedrører et salg gennemført inden ejendomsomsætningslovens ikrafttræden.

Endvidere kan der til tider stilles krav om, at sælger ikke kan nøjes med at kigge på salgsbudgettets nettoresultat. Efter omstændighederne vil der gælde en pligt for den pågældende til at gøre sig bekendt med hele provenuberegningens indhold, og er dette undladt, vil vedkommende alligevel kunne siges at være i ond tro, fordi han burde have opdaget helt åbenbare fejl ved gennemlæsningen.

Se hertil FED 1999.650 VLD, der er omtalt af *Heintzelmann* i Ejendomsmægleren 1998, nr. 6, s. 10-12, samt 1999, nr. 6, s. 10-11. Efter knap 7 måneders ejertid videresolgte sælger ejendommen med en vis fortjeneste. I provenuopgørelsen, der udviste et overskud på mere end 375.000 kr., havde formidleren alene medtaget udgiften til indfrielse af et kreditforeningslån, men ikke det private pantebrev på ca. 121.000 kr., der kort forinden var oprettet i forbindelse med sælgers erhvervelse af ejendommen. Landsretten udtalte: »Den pågældende fejl er efter sin beskaffenhed også for en forbruger let at konstatere, idet det umiddelbart kan konstateres, at der i provenuberegningen mangler en pantehæftelse, hvis man sammenholder opgørelsen i provenuberegningen med de hæftelser, der skal indfries, med oplysningerne i tingbogsattesten om de tinglyste pantehæftelser på ejendommen.« Endvidere henvises til den korte ejertid og størrelsen af provenuet sammenholdt med den restgæld, som sælger måtte være be-

kendt med. Derefter fortsættes med følgende: »Under disse omstændigheder har appellanten ikke ført bevis for, at han ikke vidste eller burde vide, at der var fejl i provenuberegningen«. Landsretten lægger med andre ord bevisbyrden for den gode tro hos forbrugeren.

Da dommen ikke harmonerer med den ovenfor beskrevne praksis, skal man nok være varsom med at drage alt for firkantede slutninger vedrørende dens præcedensskabende virkning. Der er tale om en afgørelse, der bærer undtagelsens karakter, selv om landsrettens præmisser til dels er holdt i generelle vendinger. Der kan langt fra altid gælde en pligt for forbrugeren til at sammenholde tingbogsattesten med provenuopgørelsens opstilling af pantehæftelser, der skal indfries.

Vedrørende landsrettens holdning til bevisbyrden er det efter afsigelsen af FED 1999.650 VLD fortsat opfattelsen hos Ejendomsformidlingsnævnet, at byrden hviler på den professionelle part, formidleren, ud fra den betragtning, at loven er en forbrugerbeskyttelseslov, jf. således kendelse af 13/10 2000 i sag nr. 19900270. Da loven ikke udtrykkeligt placerer bevisbyrden hos én af parterne, og da byrden som omtalt ovenfor i afsnit 24.2 frit kan vendes efter omstændighederne, kan såvel landsrettens som nævnets opfattelse siges at være korrekt.

Også i andre tilfælde er der blevet statueret ond tro, hvor fejlene i provenuopgørelserne har eller burde have været kendte for sælger.

Se hertil FED 1998.1617 VLD, hvor sælger i sin forklaring til landsretten oplyste, at hun da var bekendt med, at der p.g.a. et tinglyst udlæg til hendes pengeinstitut, der ikke var indregnet i provenuopgørelsen, ikke ville fremkomme er provenu til hende. Sælger havde vundet sagen i byretten, der havde udtalt, at hun »helt åbenbart« var i god tro. Fra Ejendomsformidlingsnævnets praksis kan henvises til kendelse af 26/4 1999 i sag nr. 19800043. Her fik sælger først stillet et provenu på ca. 722.000 kr. i udsigt. Efter indgåelse af formidlingsaftale omlagde sælger sine lån, og ved salg ca. 3 måneder senere blev provenuet ca. 70.000 kr. mindre end beregnet af formidleren. Det var ikke godtgjort, at sælger havde fået overgivet en revideret provenuopgørelse i nær tilknytning til salget, men fordi salget var indgået til en anden pris, med en anden belåning og med andre prioriteter, der skulle indfries, måtte sælger siges at være i så ond tro, at der ikke kunne tillægges ham en godtgørelse. I stedet fik han en salærreduk-

tion på 20.000 kr. Se tilsvarende kendelse af 9/2 2000 i sag nr. 19800404, hvor sælger efter modtagelse af provenuopgørelse havde omprioriteret og modtaget et provenu i den anledning på ca. 100.000 kr. Han kunne derfor ikke forlange at blive stillet som beregnet i det uaktuelle salgsbudget. I stedet for at svare godtgørelse måtte formidleren dog tåle en salærreduktion på 30.000 kr.

24.4.4 Retstilstanden, hvor §24 ikke gælder

Det er en endnu ikke helt afklaret problemstilling, hvorledes en sælger er stillet ved fejl i provenuberegningen, såfremt §24, stk. 2, 1. pkt., ikke finder anvendelse. Praksis fra før ejendomsomsætningslovens ikrafttræden og vedrørende ejendomshandler, der ikke omfattes af loven, er indbyrdes modstridende.

I *Betænkning 1241*, 1992, s. 71 f. er vedrørende denne regel og de øvrige godtgørelsesregler i §24, stk. 2, anført, at de er i god overensstemmelse med reglerne om garantiansvar. Et garantiansvar er kendetegnet ved, at enhver fejl på objektivt grundlag skal medføre, at udstederen bliver forpligtet til at erstatte løftemodtageren enhver udgift i forbindelse med at opnå den position, der ville være blevet tilfældet, såfremt garantien ikke var svigtet, jf. herved *Bryde Andersen og Lookofsky*: Lærebog i obligationsret I, (2000), s. 398, og *Gomard*: Obligationsret 1. del, 3. udg. (1998), s. 194.

Forarbejdernes garantiargument er senere blevet kraftigt kritiseret, jf. således især *Blok* 1994, s. 34, *Wegener* i *Juristen* 1995.71 f., og *Torsten Iversen* i *Festskrift til Juridisk Klub 1988-1998* (1998), s. 63. Bl.a. på baggrund heraf og med støtte i praksis må det konkluderes, at en ejendomsformidler (eller andre erhvervsdrivende aktører på området) ikke afgiver en garanti for et bestemt provenu, såfremt de – hvad de i modsætning til formidlere omfattet af ejendomsomsætningsloven ikke ubetinget er forpligtede til – som et led i rådgivningen af sælger foretager en beregning af det forventede provenu ved salg af en fast ejendom. En garanti er først kommet til eksistens, når der kan påvises konkrete omstændigheder, der viser, at den pågældende har påtaget sig en selvstændig forpligtelse.

Fra praksis kan henvises UfR 1987.838 VLD, hvor landsretten anså en garanti for et bestemt provenu for afgivet over for sælger. Dommen forekommer m.h.t. konstruktionen af et garantiansvar at være ret vidtgående, jf. herved også *Samuelsson* i UfR 1989B.434. Der-

imod blev der ikke brugt garantikonstruktioner i de stort set tilsvarende sager UfR 1986.831 VLD og UfR 1990.692 VLD. I sidstnævnte dom henvises til, at den fejlbehæftede provenuberegning indeholdt forbehold om kurssvingninger m.v., hvorfor den ikke kunne betragtes som et løfte. Et sådant forbehold skulle endog efter landsrettens opfattelse også indfortolkes i opgørelsen, såfremt det ikke havde fremgået udtrykkeligt. Se endvidere FED 1996.938 VLD, FED 1996.1322 VLD og FED 1997.1015 ØLD, hvor det i alle afgørelser klart statueres, at sælger ved modtagelsen af en provenuberegning ikke tilsikres et beløb svarende til beregningens nettoresultat. Endelig kan i denne sammenhæng henvises til Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 16/6 2000 i sag nr. 19800410, hvor det ikke fandtes bevist, at en formidler i forbindelse med forlængelse af en formidlingsaftale havde afgivet løfte om, at sælgers provenu skulle være på mindst 150.000 kr.

I de tilfælde, hvor § 24, stk. 2, 1. pkt., ikke gælder, og hvor der ikke er afgivet en garanti, er det næste spørgsmål, om culpøse fejl i provenuberegningen kan berettige sælger til en erstatning hos formidleren, eller om betaling af erstatning må afvises ud fra den betragtning, at sælger ikke har lidt et tab i juridisk forstand. At der er fejl i provenuopgørelsen medfører som udgangspunkt ikke, at sælgers retsstilling ændres. Alene sælgers forventninger skuffes, fordi han har modtaget fejlagtige oplysninger om sin økonomiske stilling efter handlens gennemførelse. Efter højesteretsdommen UfR 1996.200 HD bør det anses for udelukket at tilkende sælger erstatning i disse tilfælde, medmindre der er afgivet en garanti, jf. herved også *Walsøe* i UfR 1996B.203 f.

Alligevel findes enkelte domme afsagt efter højesteretsdommen, hvor formidlerne pålægges at betale erstatning i anledning af fejl i provenuberegningerne, jf. således FED 1996.938 VLD, hvor formidleren ikke specielt havde gjort opmærksom på, at kursen på indfrielse af et inkonverterbart lån var af ældre dato, fordi obligationerne ikke handledes så tit, samt FED 1999.1669 ØLD, hvor indfrielseskursen for et inkonvertibelt lån fejlagtigt var angivet til 100.

Er der ikke afgivet garanti, må det på trods af sidstnævnte domme kon-

kluderes, at sælger ikke lider et tab, der kan kræves erstattet. Dette gælder, uanset om den fejlagtige provenuopgørelse må antages at have virket bestemmende for sælgers beslutning om at sælge ejendommen eller ej.

Se her dog modsat UfR 1990406 VLD, hvor der ikke fandtes at være afgivet en garanti, men hvor provenustørrelsens betydning fandtes at have været en så afgørende indflydelse på sælgernes beslutning om at sælge, at formidleren alligevel pålagdes at betale erstatning.

I de her omtalte situationer kan formidleren i stedet mødes med krav om, at vedkommendes honorar som følge af det utilstrækkelige arbejde skal bortfalde eller reduceres, jf. således f.eks. FED 19961322 VLD.

24.5 Forkert beregning af ejerudgift (stk. 2, 2. pkt.)

24.5.1 Forkert ejerudgift til skade for forbrugeren

Efter lovens § 19, stk. 1 og 2, henhører det under formidlerens pligter at beregne, hvilke udgifter der vil være forbundet med at eje den ejendom, der erhverves. Ved køb skal køber have en beregning af udgifterne beregnet på grundlag af købsaftalens vilkår, jf. § 19, stk. 1, 4. pkt., som der også henvises til i § 24, stk. 2, 2. pkt.

Sidstnævnte bestemmelse indstifter en særlig retsfølge, såfremt formidleren ved beregningen af ejerudgiften når frem til et lavere beløb, end de faktiske ejerudgifter. I så fald er der sket en forkert beregning til skade for forbrugeren, der her vil være identisk med køberen. Er ejerudgifterne derimod ved en fejl blevet angivet højere end berettiget, er der ingen skadevirkning for køber.

Se således FED 1997.934 ØLD, hvor køberne ikke fik medhold i et krav om godtgørelse efter stk. 2, 2. pkt. Formidleren havde her fejlagtigt kalkuleret med, at et kreditforeningslån, der skulle overtages, var tyveårigt. Løbetiden var imidlertid 30 år, men da den årlige ydelse samtidigt var angivet til 62.255 kr., men faktisk kun udgjorde 53.793 kr. ansås fejlen ikke for at have været til skade for køberne.

Derimod kan man tale om, at den forkerte beregning er til skade for *sælger*, idet ejendommen alt andet lige må antages at være vanskeligere at

omsætte jo større ejerudgift, der fremgår af salgsopstilling/købsaftale. Det forekommer dog vanskeligt at se, at bestemmelsen i 2. pkt. skulle indstifte en ret for sælger til at kræve en godtgørelse af formidleren i disse tilfælde. I stk. 2, 2 pkt., er jo foreskrevet, at godtgørelsen skal beregnes med udgangspunkt i forskellen mellem den forkerte og den korrekte beregning, men udgifterne i begge disse opgørelser er sælger aldeles uvedkommende, da de ikke skal afholdes af ham. Derfor må det konkluderes, at godtgørelsesreglen ikke kan finde anvendelse til fordel for sælgere. I stedet kan sælger efter omstændighederne kræve erstatning for det tab, der lides p.g.a. forlængelsen af salgsperioden, og/eller et nedslag i eller bortfald af formidlerens honorar.

Stk. 2, 2. pkt., finder anvendelse ved fejl i ejerudgiften. Hvilke poster, der indgår ved beregningen heraf, er der nærmere redegjort for i kommentaren til § 19, afsnit 19.1. Det drejer sig især om de udgifter, der er nævnt i lovens § 19, stk. 2, og ejendomsformidlingsbekendtgørelsens § 11, stk. 2, men *ikke* om anvendelsesudgifterne, altså udgifterne til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold samt den løbende vedligeholdelse, jf. lovens § 19, stk. 3. Her kan ved fejl alene kræves erstatning efter de almindelige regler herom, jf. herved også lovens § 24, stk. 1, 1. pkt.

Det må antages, at godtgørelsesreglen i stk. 2, 2. pkt., kan påberåbes, uanset om formidleren har handlet culpøst eller ej. Ligesom det er tilfældet m.h.t. godtgørelse for urigtige provenuberegninger, er der tale om et *objektivt ansvar*, jf. herved *Betænkning 1241*, 1992, s. 72, hvori angives, at ansvaret har garantikarakter, og FT 1992-93, tillæg B, sp. 1947, hvor der lægges vægt på, at formidleren er nærmere end forbrugeren til at bære risikoen for fejlagtig information.

24.5.2 Kravet om god tro hos forbrugeren

Godtgørelse efter 2. pkt. kan kun tilkendes, såfremt køberen, der skal være forbruger, jf. lovens § 1, stk. 5, har været i god tro. Den gode tro skal være til stede på det tidspunkt, hvor køberen har fået de forkerte oplysninger og binder sig endeligt til at købe ejendommen. Når formidleren at rette en fejl i en salgsopstilling eller en senere revideret beregning af ejerudgiften, inden køber underskriver købsaftalen, kan vedkommende ikke påberåbe sig at være i god tro og kan derfor heller ikke kræve godtgørelse. Han kunne jo i denne situation have undladt at erhverve ejendommen.

Se i den forbindelse FED 1997.1551 VLD, hvor formidleren havde nået at korrigerer en fejl i ydelserne på pantehæftelserne, inden skriftlig købsaftale blev indgået. Imidlertid forklarede køber og sælger samstemmende, at en mundtlig aftale om overdragelse var truffet på et tidligere tidspunkt, men dette valgte landsretten at se bort fra, da formidleren ikke var blevet orienteret herom. Køberne havde derfor ikke løftet bevisbyrden for, at købsaftale var indgået før, fejlen blev rettet. Vedrørende denne problemstilling findes også kendelse fra Ejendomsformidlingsnævnet af 31/1 2000 i sag nr. 19900093, hvor det efter en konkret vurdering blev lagt til grund, at endelig købsaftale var indgået ved et brev afsendt tre dage før, formidleren gjorde opmærksom på en fejl i angivelsen af beløbet for (den nu ophævede) lejeværdi af egen bolig.

Herudover må der efter omstændighederne kunne statueres ond tro, når fejlen i salgsopstillingen er af en sådan art, at den må være umiddelbart indlysende for enhver. En forglemmelse af at medtage enkelte mindre betydende poster er i så henseende næppe tilstrækkelig, men er f.eks. udgiften til prioritetsydelser i det hele eller i hvert fald ydelserne på realkreditlån i en finansieret handel ikke medregnet, forekommer det vanskeligt for en køber at påberåbe sig god tro.

Det samme er tilfældet, hvor køber slet ikke har fået udleveret en opstilling over ejerudgifterne. Køber kan jo sige sig selv, at der selvfølgelig er udgifter forbundet med at besidde ejendommen, hvorfor man ikke kan kræve godtgørelse efter stk. 2, 2. pkt. Dette ses også af, at der ikke er nogle forkerte oplysninger, som godtgørelsen i givet fald kunne udmåles på grundlag af. Her savnes en sanktion, som køber kunne gøre gældende over for den forsømmelige formidler. Består formidlerens fejl derimod i, at ejerudgifterne i salgsopstillingen er angivet med et for lavt beløb, og modtager køberen ikke en ny oversigt over ejerudgifterne i forbindelse med indgåelse af købsaftalen, vil køber almindeligvis kunne påberåbe sig god tro og kræve godtgørelse beregnet med udgangspunkt i differencen mellem salgsopstillingens tal og de korrekte.

24.5.3 Udmåling af godtgørelse

Såfremt betingelserne for at kræve godtgørelse efter § 24, stk. 2, 2. pkt., er opfyldt, kan der forlanges en »rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning.« Som anført i forarbejderne (FT

1992-93, tillæg B, sp. 1948), skal beløbet fastsættes skønsmæssigt, da køberen ikke skal gives »mulighed for til evig tid at blive boende til den »rigtige« udgift, men alene kompensere[s] i rimeligt omfang under hensyn til indrettelsesbetragtningen og omdisponeringsmulighederne.« I praksis udmåles med udgangspunkt i højesteretsdommen UfR 1981.410 HD, der er nærmere omtalt nedenfor i afsnit 24.5.5, normalt en godtgørelse svarende til ca. 6 års difference med fradrag af eventuelle besparelser, f.eks. opnået ved en øget rentefradragsret.

Om udmålingsfaktoren er fornylig afsagt en utrykt østre landsretsdom (8. afdelings dom af 22/5 2001 i sag nr. B-0402-00). Problemstillingen var her, at formidleren i ejerudgiften havde glemt at medregne den årlige grundskyld, der for den pågældende ejendom beløb sig til 6.813,12 kr. Formidlerens forsikringsselskab udbetalte i den anledning den årlige difference ganget med 6, i alt 40.878 kr. Imidlertid anlagde køberne sag med påstand om betaling af et yderligere beløb, idet man anså sig for berettiget til at forlange godtgørelsen kapitaliseret med faktor 10. Landsretten frifandt ejendomsformidleren med henvisning til højesteretsdommen fra 1981, hvor der i en lignende situation blev anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6, og til, at bestemmelsen i stk. 2, 2. pkt., hjemler en godtgørelse og ikke en erstatning.

Den netop refererede dom må ikke tages til indtægt for det synspunkt, at godtgørelsen altid skal beregnes som 6 gange den årlige difference. Der skal i hvert enkelt tilfælde ske en individuel udmåling, i hvilken forbindelse det er fundet rimeligt som udgangspunkt at anvende faktoren 6.

Man kan spørge, om beløbsangivelser til fordel for køber, skulle kunne opveje fejl til skade for den pågældende, altså således at godtgørelse efter stk. 2, 2. pkt., blev udmålt efter et nettoprincip. Dette har man imidlertid i Ejendomsformidlingsnævnets praksis valgt ikke at gøre.

Jf. hertil kendelse af 1/12 1999 (sag nr. 19800369). Udgiften til antenneafgift (747 kr. p.a.) var ikke medregnet, men samtidig var den årlige forsikringspræmie anført 200 kr. for højt. Nævnet udtalte her, at det ikke skulle komme formidleren til gode, at også andre udgifter end antenneafgiften var medregnet med urigtigt tal.

24.5.4 Forkert angivelse af restløbetid

Et særligt problem i forhold til udmåling af godtgørelse og rækkevidden af reglen i § 24, stk. 2, 2. pkt., giver de tilfælde, hvor formidleren beregner ejerudgiften korrekt, men angiver en forkert kort restløbetid for lån, der optages eller overtages i forbindelse med købet. På baggrund af Højesterets dom i sagen UfR 1996200 HD, hvor et pengeinstitut havde begået en lignende fejl, er udgangspunktet, at den på gældende ikke har lidt noget tab i juridisk forstand, idet vedkommende jo skal tilbagebetale restgælden, som også har været korrekt oplyst, tilbage. En kompensation af forbrugerens skuffede forventninger kræver særlig lovhjemmel, fastslog et flertal af dommerne i sagen. Ejendomsomsætningslovens § 24, stk. 2, 2. pkt., giver en sådan særlig hjemmel, men det kan i høj grad diskuteres, om denne undtagelse til de almindelige erstatningsregler skal fortolkes således, at den også kan anvendes på tilfælde, som ikke direkte er omfattet af bestemmelsens ordlyd. § 24, stk. 2, 2. pkt., gælder efter sit indhold kun, hvor *ejerudgiften* er beregnet forkert, og det er netop ikke tilfældet. Dog er den årrække, de enkelte ydelser skal betales over, oplyst til at være kortere, end det faktisk er tilfældet, hvorfor køber samlet alligevel kommer til at betale mere, end han kunne forudse ud fra de modtagne oplysninger.

Det er praksis i Ejendomsformidlingsnævnet at tilkende købere godtgørelse i disse tilfælde. Der kan henvises til kendelserne af 26/4 1999 (sag nr. 19700068) og 13/10 2000 (sag nr. 19900153). Begge vedrørte overtagelse af eksisterende lån. I det ene tilfælde kunne der ikke ske ekstraordinær indfrielse, hvorfor der tilkendtes en skønsmæssigt fastsat erstatning. I det andet måtte formidleren erstatte udgiften til en ekstraordinær partiel indfrielse, der reducerede lånets løbetid til den, der var anført i salgsopstillingen.

Hjemlen for nævnets praksis er tvivlsom, da godtgørelsesreglen her anvendes analogt. Problemer opstår derfor også, når der skal udmåles en godtgørelse. Denne skal efter ordlyden ansættes ud fra differencen mellem en rigtig og den forkerte beregning, men som det fremgår af de to nævnskendelser, har man i mangel af en difference valgt så vidt muligt at prøve at stille køber, som om alle løbetidsoplysningerne havde været korrekte. Herved kommer man – i ikke særlig god overensstemmelse med bemærkningerne i FT 1992-93, tillæg B, sp. 1948 – til at sikre køber i »al

evighed«, også selv om ejendommen sælges eller lånet omlægges, inden udløbet den løbetid, formidleren fejlagtigt har angivet for lånet. Har køber modtaget korrekte oplysninger om restgældens størrelse, synes der at være tale om en berigelse af køber på formidlerens bekostning. Da formidleren ikke på anden vis kan mødes med sanktioner fra købers side, forekommer det modsatte resultat – at der intet skal betales i anledning af fejlen – heller ikke som et særligt rimeligt alternativ.

24.5.5 Retstilstanden, hvor §24 ikke gælder

Som omtalt i afsnit 24.5.3 findes der på området en højesteretsdom – UfR 1981.410 HD – der (til dels) fastlagde retsstillingen på området inden ejendomsomsætningslovens ikrafttræden, og som måske også afspejler, hvad der i dag er gældende uden for lovens anvendelsesområde.

I sagen havde to medvirkende formidlere fejlagtigt angivet beløbet for den halvårige ydelse på et pantebrev (7.089 kr.) i stedet for den årlige, der naturligvis var dobbelt så stor. Sælger blev gjort objektivt ansvarlig for fejlen, formentlig ud fra vanhjemmelsbetragtninger, jf. *Vinding Kruse: Ejendoms køb*, 6. udg. (1992), s. 272. Formidlerne pålagdes p.g.a. den udviste culpa solidarisk med sælger at erstatte dette beløb, dog således at de i det indbyrdes forhold skulle friholde sælger. I landsrettens præmisser stilles ikke spørgsmålstegn ved, om køber har lidt et erstatningsberettiget tab, men spørgsmålet var heller ikke problematiseret under sagen. Anken til Højesteret angik alene erstatningsudmålingen, hvorfor der heller ikke her blev taget stilling til problematikken.

Der findes herefter ingen praksis, der autoritativt fastlægger, at der er lidt et tab i den pågældende situation.

I den forbindelse må bortses fra landsretsdommen UfR 1980.255 VLD, hvor sælger, der bestred, at der var lidt tab, i en lignende situation pålagdes at betale erstatning. Det blev dog lagt til grund, at sælger havde afgivet en garanti, hvorfor dommen ikke kan tages til indtægt for det synspunkt, at køber lider et tab som følge af fejlen. Endvidere findes – også vedrørende hændelser før ejendomsomsætningslovens ikrafttræden – FED 1997.739 VLD. Her blev formidleren pålagt at svare erstatning som følge af en usikker angivelse af lejeværdi

for en andel i et boliginteressentskab. Imidlertid var det ikke under sagen bestridt, at køber havde lidt et tab som følge af, at skattevæsenet efterfølgende foretog en væsentlig højere ansættelse af lejeværdien.

Som anført af *Blok* (1994), s. 39, kan man her med en vis ret sige, at køber, hvis han tilkendes erstatning, faktisk opnår en berigelse i form af, at købesummen nedsættes. Dette er så meget desto mere klart efter afsigelsen af løbetidsdommen UfR 1996.200 HD, hvorefter det for tilkendelse af erstatning som anført af *Walsøe* i UfR 1996B.204 må kræves, at der er givet en egentlig garanti fra formidleren til køber, hvilket formentlig kun helt undtagelsesvist vil kunne statueres.

246 Godtgørelse ved urigtig værdiansættelse (stk. 2, 3. pkt.)

246.1 Bestemmelsens anvendelsesområde

Det sidste led i §24, stk. 2, er 3. pkt., vedrører forbrugere, der handler i tillid til rigtigheden af en værdiansættelse, der senere viser sig at afvige væsentligt fra en korrekt værdiansættelse. Også her kan forbrugere opnå krav på godtgørelse, selv om der ikke er lidt et tab i juridisk forstand.

Godtgørelsesreglen gælder for ejendomsformidlernes værdiansættelse. Selv om andre erhvervsudøvende i medfør af lovens §3 også skal foretage en værdiansættelse, er de ikke omfattet af bestemmelsen i §24, stk. 2, 3. pkt., der alene gælder for erhvervsmæssig formidling af fast ejendom, jf. herved lovens §1, stk. 4, 1. pkt.

Efter lovens §17, stk. 1, skal den kontantpris, hvortil ejendommen udbydes, aftales med udgangspunkt i den værdi, som formidleren vurderer, at ejendommen vil kunne indbringe ved salg inden for et nærmere aftalt tidsrum. Er værdien ansat for lavt, og ejendommen sælges, er det sælger, der kan anvende bestemmelsen til at kræve godtgørelse, fordi han kunne have solgt ejendommen til en højere pris. I denne situation har sælger typisk også lidt et tab, jf. nærmere nedenfor i forbindelse med omtalen af UfR 1993.52 HD, hvorfor der tillige kunne kræves erstatning efter de herfor gældende almindelige principper jf. herved også hovedreglen i lovens §24, stk. 1. Er prisen derimod sat for højt, og har ejendommen som følge heraf ikke kunnet sælges inden for den forventede periode, har sælger lidt et tab, der består i forøgede udgifter som følge af den længere liggetid. Dette tab kan kun kræves erstattet efter de almindelige regler.

Kan der ikke påvises et tab, vil sælger formentlig i stedet kunne få medhold i, at formidleren helt eller delvist har fortabt retten til salær.

Har sælger handlet i tillid til en værdiansættelse foretaget af en *køberformidler*, og har denne ansat værdien af ejendommen for lavt, kan det ikke udelukkes, at sælger også kan få en godtgørelse i medfør af reglen.

Køber kan efter omstændighederne påberåbe sig reglen i 3. pkt., men ikke hvis ejendommen har været værdisat for lavt. I så fald har han jo blot gjort en god forretning. Har køber derimod i tillid til en værdiansættelse betalt for meget for en ejendom, kan godtgørelsesreglen finde anvendelse. Dette er helt klart for så vidt angår værdiansættelser i forbindelse med køberformidling. Er der tale om sælgerformidling, har formidleren sikret sælger en god handel, men efter omstændighederne vil en godtgørelse til køber også kunne komme på tale her.

Også i henseende til stk. 2, 3. pkt., er det nødvendigt, at forbrugeren kan påberåbe sig at have været i god tro. Da det her drejer sig om fejl, der ikke let lader sig konstatere, vil der formentlig kun overordentligt sjældent kunne blive tale om, at forbrugeren har været i ond tro.

24.62 Margen for skønnet og udmåling af godtgørelse

Formidleren må her levnes et vist spillerum, da værdiansættelsen er resultatet af et skøn over mange forskellige faktorer, jf. kommentaren til § 3, afsnit 3.2, og da det ikke lader sig gøre at fastsætte én bestemt og rigtig værdi for en ejendom. Samtidig er der jo ikke pligt til at udbyde ejendommen præcist til den pris, som formidleren ansætter den til, jf. herved § 17, stk. 1. En køber må tage dette forhold med i sine overvejelser og eventuelt søge rådgivning med henblik på nærmere at få vurderet prisens rigtighed. En sælger har derimod krav på at få formidlerens prisansættelse oplyst, hvorfor formidlerens spillerum m.h.t. afvigelser må være væsentligt videre i forhold til køber end i forhold til sælger.

Godtgørelse kan kræves, såfremt der kan påpeges en *væsentlig* afvigelse fra en korrekt værdiansættelse. Hvad der er væsentligt afhænger naturligvis af de konkrete omstændigheder. I forarbejderne (*Betænkning 1241*, 1992, s. 70 f., og FT 1992-93, tillæg B, sp. 1948) er herom anført, »at der skal foreligge et markant værdispring i forhold til den relevante ydergrænse for det skøn, som værdiansættelsen er udtryk for.«

Til nærmere belysning af, hvad der er ydergrænserne for en korrekt værdiansættelse kan henvises til en sag om en erhvervsejendom i

FED 1995.1313 VLD, hvor et fejlskøn på lidt mere end to mill. kr. i forhold til en pris på ca. 5 mill. kr. udløste et erstatningskrav. Derimod frifandtes en anden formidler, selv om han havde skønnet ejendommens værdi endnu mere forkert, fordi han for det første havde angivet, at der var tale om en liebhaverpris, og for det andet ikke var blevet gjort opmærksom på, at vurderingen blev indhentet til brug for en sale og lease back-aftale. Endvidere kan henvises til UfR 1993.52 HD, der også angår erhvervsejendom, der ikke ansås for at være specielt vanskelig at værdiansætte. Formidleren havde her skønnet, at værdien var 2,3 mill. kr., hvilket omtrentligt svarede til den offentlige ejendomsvurdering. Ejendommene solgtes ret hurtigt til denne pris, og ca. 1/2 år efter blev de videresolgt af køberne til en pris på 3,4 mill. kr. En udmeldt skønsmand anslog værdien på tidspunktet for det første salg til 3,3 mill. kr. Højesteret fandt, at formidleren havde begået et væsentligt fejlskøn, hvorfor han blev pålagt at betale en erstatning på 500.000 kr., samtidig med at han havde givet afkald på sit salær på ca. 84.000 kr. I en kommentar til afgørelsen i UfR 1993B.219 har *Jørgen Nørgaard* nærmere redegjort for Højesterets overvejelser med hensyn til erstatningsberegningen. Det fremgår heraf, at der blev levnet formidleren en margin på 10%, inden for hvilken der kunne være rimelig tvivl om ejendommens rigtige pris. Den nedre grænse for et ikke ansvarspådragende skøn blev derfor sat til ca. 3 mill. kr. Herefter skulle fratrækkes sælgers anslåede gevinst ved den meget korte liggetid samt værdien af det salær, der blev givet afkald på. De ca. 700.000 kr., der var differencen mellem ydergrænsen for skønnet og salgsprisen på 2,3 mill. kr., blev herved skønsmæssigt reduceret til ca. 584.000 kr.

Selv om der i den netop refererede sag var tale om en erstatningsberegning, må der gælde nogenlunde tilsvarende principper for udmåling af godtgørelse efter stk. 2, 3. pkt. Det følger her af forarbejderne (*Betænkning 1241*, 1992, s. 71, og FT 1992-93, tillæg B, sp. 1948) at godtgørelsen skal fastsættes ud fra *ydergrænsen* for skønnet. Dette iagttages dog ikke konsekvent i praksis, da der også må tages hensyn til, om sælger i forhold til sin køber skal tåle et afslag i prisen.

Se således Ejendomsformidlingsnævnets kendelse af 16/6 2000 i sagen 19900226. På ejendommen var en garage ulovligt ombygget til

beboelse, og formidleren burde have oplyst sælger om, at ombygningen ikke kunne lovliggøres. Som følge af dette forhold fandtes ejendommen at være værdisat for højt, hvorefter formidleren pålagdes at yde sælger en godtgørelse efter §24, stk. 2, 3. pkt. svarende til skønsmændens vurdering af differencen mellem den rigtige og den forkerte værdiansættelse. Denne difference var nøjagtig det beløb, som sælger var blevet pålagt at yde køber som afslag i købesummen.

247 Forældelse og forrentning af krav på erstatning eller godtgørelse

Krav på godtgørelse eller erstatning vil for de forbrugeres vedkommende, som samtidig har en kontrakt med formidleren, forældes på 5 år efter §1, stk. 1, nr. 1, litra e, i forældelsesloven af 1908, da der er tale om overenskomst om udførelse af personlig virksomhed. For de forbrugere, der ikke er opdragsgivere, indtræder forældelsen efter en anden regel, idet der her vil være tale om erstatningskrav *uden for* kontraktsforhold. Sådanne krav forældes imidlertid også efter 5 år i henhold til forældelseslovens §1, stk. 1, nr. 5.

Se hertil FED 1998.1146 VLD. En køber havde pr. 1/2 1985 erhvervet en ejendom, hvorpå der var beliggende et gæstehus. I 1996 viste det sig, at gæstehuset ikke lovligt kunne anvendes til beboelse. Køber påberåbte sig at have været i utilregnelig uvidenhed, men fordi forholdet kunne have været undersøgt tidligere, fandtes kravet mod formidleren at være forældet med henvisning til forældelsesloven §1, stk. 1, nr. 5.

Krav skal derfor i begge situationer være rejst i overensstemmelse med lovens §2 inden 5 år efter den tid, hvor det har kunnet kræves betalt, d.v.s. fra det tidspunkt, hvor den skadegørende handling er foretaget, jf. *Einersen*: Forældelsesloven af 1908 (1999), s. 113 og 114. Drejer det sig om undladelser, må fristen regnes fra det tidspunkt, hvor formidleren burde have foretaget en aktiv handling.

Fristen kan suspenderes, såfremt skadelidte har befundet sig i »utilregnelig uvidenhed« om sit krav, jf. forældelseslovens §3.

I den ovenfor omtalte FED 1998.1146 VLD havde køber ved handlens indgåelse fået udleveret en BBR-udskrift, hvori gæstehuset blot var betegnet som »udhus«. Allerede på dette tidspunkt havde hun, der ved erhvervelsen var repræsenteret af en advokat, altså kunnet gennemføre en nærmere undersøgelse af forholdet, hvorfor en suspension af forældelsesfristens begyndelsestidspunkt ikke kunne anerkendes. Dommen er tillige omtalt hos *Einersen*: Forældelsesloven af 1908 (1999), s. 284 i forbindelse med en meget udførlig gennemgang af praksis i relation til suspension af 5-årsfristen.

Forældelse af erstatningskrav i anledning af manglende oplysning om låns inkonverterbarhed er nærmere omtalt i kommentaren til §13, afsnit 13.2.5, hvortil henvises om dette særlige spørgsmål.

Erstatningskrav kan naturligvis også – inden forældelse indtræder – fortabes p.g.a. passivitet, jf. f.eks. FED 1997.779 VLD, hvor et krav, der først rejstes ca. tre år efter den udviste forsømmelse, ansås for bortfaldet.

Krav på erstatning såvel som krav på tilbagebetaling af salær, der senere nedsættes eller bortfalder, kan ikke kræves forrentet fra forfaldstidspunktet, idet et sådant ikke er fastsat i forvejen, jf. herved rentelovens § 3, stk. 1. Kravet kan derfor tidligst kræves forrentet 30 dage efter, at der er afgivet et rentepåkrav, jf. lovens § 3, stk. 2, eller, hvis rentepåkrav ikke gives, fra tidspunktet for anlæggelse af retssag, jf. rentelovens § 3, stk. 4. Se hertil også *Samuelsson* (1990), s. 49 f.

Ejendomsmæglere

§ 25 *Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fører et offentligt register over ejendomsmæglere. Personer, der er optaget i dette register, må benytte betegnelsen ejendomsmægler. Ingen andre må benytte denne betegnelse eller betegnelser, der kan forveksles hermed.*

Stk. 2. *Ret til at blive optaget i registret har enhver person, som*

- 1) har bopæl her i landet,*
- 2) er myndig og ikke er under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7,*
- 3) ikke er i betalingsstandsning,*
- 4) ikke er under konkurs,*
- 5) ikke driver et erhverv eller indtager en stilling, som efter regler fastsat af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen er uforenelig med virksomhed som ejendomsformidler,*
- 6) opfylder de nærmere krav til teoretisk indsigt vedrørende ejendomsformidling, som Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter,*
- 7) opfylder de nærmere krav til praktisk kunnen vedrørende ejendomsformidling, som Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter,*
- 8) er dækket af sikkerhed efter § 8 stk. 3,*
- 9) ikke har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at vedkommende ikke vil drive virksomhed som ejendomsformidler på forsvarelig måde,*
- 10) ikke har forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover og*
- 11) betaler et af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsat gebyr for registrering.*

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan bestemme, at det i nr. 11 omhandlede gebyr kan opkræves efterfølgende, og at der kan fastsættes gebyr m.v. ved for sen betaling.

Stk. 3. *En registrering slettes,*

- 1) når vedkommende dør,*
- 2) hvis betingelserne i stk. 2, nr. 1, 2, 4, 5 eller 8 ikke længere er opfyldt,*
- 3) hvis vedkommende har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af virksomhed som ejendomsformidler, og Erhvervs- og Selskabsstyrelsen finder, at de udviste forhold giver*

grund til at antage, at vedkommende ikke fremtidig vil udøve sådan virksomhed på forsvarlig måde, eller

- 4) *hvis vedkommende har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover.*

Stk. 4. *Sletning af registrering i henhold til stk. 3, nr. 3, kan ske på tid fra 1 til 5 år eller indtil videre.*

Stk. 5. *En afgørelse om sletning af registrering i henhold til stk. 3, nr. 3 eller 4, kan af den, afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for domstolene. Begæring herom skal være modtaget i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen indbringer i givet fald sagen for domstolene. Sagen anlægges mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former. Anmodning om sagsanlæg vedrørende stk. 3, nr. 3, har opsættende virkning. Anmodning om sagsanlæg vedrørende stk. 3, nr. 4, har ikke opsættende virkning, men retten kan ved kendelse bestemme, at den pågældende under sagens behandling skal have adgang til at udøve virksomhed som ejendomsmægler. Ankes en dom vedrørende stk. 3, nr. 4, hvorved en sletning af registrering som ejendomsmægler ikke findes lovlig, kan den ret, der har afsagt dommen, eller den ret, hvortil sagen er indbragt, bestemme, at virksomhed som ejendomsmægler ikke må udøves under ankesagens behandling.*

Stk. 6. *Ophører grunden til, at en registrering som ejendomsmægler er slettet, skal den pågældende på ny optages i registret efter anmodning og uden betaling af gebyr.*

Ændringer:

Med lov nr. 227 af 21/4 1999 blev i stk. 1, indføjet ordet »offentligt« foran register. Hensigten hermed var at øge gennemsigtigheden og at slå fast, at oplysningerne i ejendomsmæglerregisteret skal være offentligt tilgængelige. Endvidere er som en del af konsekvensændringerne efter vedtagelse af værgemålsloven ved lov nr. 386 af 22/5 1996 indsat den nuværende formulering i stk. 2, nr. 2. Sluttelig er med § 6 i lov nr. 377 af 22/5 1996 om ændring af lov om visse selskabers aflæggelse af årsregnskab m.v. og forskellige andre love indsat det nuværende § 25, stk. 2, 2. pkt., der bl.a. giver

hjemmel til at opkræve gebyr ved for sen betaling af det gebyr, der i medfør af stk. 2, nr. 11, kan kræves for registreringen i ejendomsmæglerregisteret. Med samme lov indføjes i stk. 5 en præcisering, således at begæring om indbringelse af en afgørelse om sletning af ejendomsmæglerregisteret skal være modtaget i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende.

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 72

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7755-7758

FT 1995-96, tillæg A, s. 3979

FT 1998-99, tillæg A, s. 1417

Jørgen Hammer Hansen og Birger A. Worm i Juristen 1994.84

H.H. Edlund: Handel med fast ejendom (1998), s. 55

Jytte Holm-Larsen: Ejendomshandel – en håndbog II, 4. udg. (2000), s. 114-115

Indhold:

25.1 Offentligt register

25.2 Brug af titlen ejendomsformidler eller lignende

25.3 Betingelser for optagelse i ejendomsmæglerregisteret (stk. 2)

25.3.1 Bopæl her i landet (stk. 2, nr. 1)

25.3.2 Krav om myndighed og solvens (stk. 2, nr. 2-4)

25.3.3 Krav om teoretisk indsigt (stk. 2, nr. 6)

25.3.4 Krav om praktisk kunnen (stk. 2, nr. 7)

25.3.5 Krav til sikkerhedsstillelse, tidligere adfærd og til størrelsen af forfalden gæld til det offentlige (stk. 2, nr. 8-10)

25.3.6 Deponering af registrering

25.4 Gebyr for registrering

25.5 Sletning af registeret (stk. 3 og 4)

25.6 Anke af beslutning om sletning (stk. 5)

25.7 Genoptagelse i registeret (stk. 6)

25.1 Offentligt register

Som anført i § 8, stk. 1, nr. 1, må man kun virke som ejendomsformidler, såfremt man er optaget i det ejendomsmæglerregister, der er omhandlet i § 25. Optagelse i registeret er dog ikke nødvendig (eller mulig) for finansielle institutioner opremset i § 8, stk. 1, nr. 3, eller for advokater, som driver ejendomsformidlingsvirksomhed.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fører registeret, der efter ikrafttrædelser pr. 1/7 2000 af lov nr. 227 af 21/4 1999 utvivlsomt er offentligt tilgængeligt. Af Erhvervs- og Selskabsstyrelsens hjemmeside (www.eogs.dk/liberale/index.asp) fremgår, at oplysninger kan rekvireres telefonisk. Alle kan her få at vide, om personer er registrerede, og om de har stillet den krævede sikkerhed, jf. herved lovens § 8, stk. 3, og bkg. nr. 617 af 19/8 1998 om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse og behandling af betroede midler. Af bemærkningerne (FT 1998-99, tillæg A, s. 1426) til det lovforslag, hvorved præcisionen om, at registeret er offentligt tilgængeligt, blev indføjet, fremgår, at man tillige vil kunne få at vide, på hvilke tidspunkter registreringen er noteret, og hvornår der er sket ændringer i registreringerne i form af deponering, genoptagelse eller bortfald. Endvidere er tilkendegivet, at der nu er mulighed for at lægge oplysningerne ud på internettet, men dette er p.t. ikke gennemført.

25.2 Brug af titlen ejendomsformidler eller lignende

Alene personer, der er optaget i ejendomsmæglerregisteret, må efter § 25, stk. 1, 2. pkt., benytte betegnelsen »ejendomsmægler« eller titler, der kan forveksles hermed, f.eks. ejendomsformidler og ejendomshandler, jf. § 25, stk. 1, 3. pkt. Endvidere er det for de pågældende personer tilladt at benytte betegnelsen »statsautoriseret ejendomsmægler«.

Overtrædelse af § 25, stk. 1, 3. pkt., kan sanktioneres med bødestraf efter lovens § 32, stk. 2. Endvidere må det efter omstændighederne være muligt at nedlægge fogedforbud mod en persons uretmæssige anvendelse af betegnelsen ejendomsmægler eller lignende efter reglerne i retsplejelovens § 641.

Advokater og de finansielle institutioner, der er omfattet af lovens § 8, stk. 1, nr. 3, (penge- og realkreditinstitutter samt forsikringselskaber) må – selv om de må drive ejendomsformidlingsvirksomhed – *ikke* benytte ejendomsmæglerbetegnelsen. Den er reserveret udelukkende til brug for

personer optaget i ejendomsmæglerregisteret, hvad de pågældende personer og selskaber jo ikke er, jf. forrige afsnit. Dog må selskaber, der kan drive ejendomsformidlingsvirksomhed efter lovens § 8, stk. 2, i henhold til bkg. nr. 996 af 14/12 1993 § 2 anvende betegnelsen »ejendomsmæglerselskab«, hvis alle aktierne i selskabet ejes af registrerede ejendomsmæglere eller af et andet ejendomsmæglerselskab.

Advokater, der har deponeret deres bestalling, har ikke ret til at udøve ejendomsformidlingsvirksomhed, medmindre de optages i ejendomsmæglerregisteret. Dette kan kun ske, såfremt alle betingelser herfor i § 25, stk. 2, er opfyldte. Se hertil brev af 21/7 1995 fra Ejendomsomsætningsudvalget til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

25.3 Betingelser for optagelse i ejendomsmæglerregisteret (stk. 2)

I § 25 stk. 2, er opregnet en lang række betingelser for optagelse i ejendomsmæglerregisteret. Med hjemmel i nr. 6, 7 og 11 i 1. pkt. og i 2 pkt. er udstedt bkg. nr. 607 af 28/6 1996 om optagelse i ejendomsmæglerregisteret. Denne bekendtgørelse er for så vidt angår gebyropkrævning senere ændret ved bkg. nr. 9 af 9/1 1997. Derimod har styrelsen ikke udnyttet sin kompetence efter § 25, stk. 2, nr. 5, til at give nærmere regler for, hvilke erhverv eller stillinger, der er uforenelige med udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed. Denne regel er derfor ikke behandlet i et selvstændigt afsnit nedenfor. I § 2 i den ejendomsformidlingsbekendtgørelse (bkg. nr. 673 af 3/10 1990), der gjaldt indtil lovens ikrafttræden, var bl.a. bestemt, at ejendomsformidlere ikke samtidigt kunne være revisorer eller restauratører eller hotelværter, men sådanne regler anses af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen ikke længere for tidssvarende.

I lovens § 37 findes en overgangsregel, hvorefter personer, der indtil lovens ikrafttræden pr. 1/1 1993 lovligt havde fungeret som ejendomsformidlere, inden en bestemt frist kunne søge om optagelse i ejendomsmæglerregisteret uden at opfylde kvalifikationskravene i § 25, stk. 2, nr. 7 og 8. Der var også mulighed for at komme uden om kravet om maksimum for forfalden gæld til det offentlige i stk. 2, nr. 10, og for at betale gebyr efter nr. 11. Overgangsreglerne er nærmere omtalt nedenfor i kommentaren til § 37.

25.3.1 *Bopæl her i landet (stk. 2, nr. 1)*

Med ikrafttrædelsen af ejendomsomsætningsloven afskaffedes det tidligere gældende krav om, at ejendomsformidlere skulle have dansk indfødsret med henvisning til, at internationale aftaler havde gjort kravet illusorisk, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 73, samt FT 1992-93, tillæg A, sp. 7756. Senere er med bekendtgørelse nr. 810 af 12/9 1994 om fravigelse af indfødsrets- og bopælskrav ved meddelelse af visse beskikkelser m.v. tillige sket ophævelse af bopælskravet for så vidt angår personer omfattet af EU-traktatens og EØS-aftalens regler om etablering og tjenesteydelser. Bopælskravet kan herefter kun opretholdes over for personer, der ikke er hjemmehørende i et EU- eller EØS-land og er derfor i dag vel reelt uden betydning. Optagelse i registeret kræver med andre ord blot, at man har bopæl i Danmark, i et andet EU-land eller i et EØS-land.

25.3.2 *Krav om myndighed og solvens (stk. 2, nr. 2-4)*

For at kunne blive optaget i ejendomsmæglerregisteret, skal man være myndig, dvs. være fyldt 18 år, medmindre man inden da har indgået ægteskab, jf. værgemålslovens § 1. Det er samtidig en betingelse, at man ikke er under værgemål eller samværgemål efter værgemålslovens §§ 5 og 7. I så fald skal registrering nægtes.

Kommer en person, der er optaget i registeret, på et senere tidspunkt under værge- eller samværgemål, vil vedkommende blive slettet af registeret i medfør af reglen i lovens § 25, stk. 3, nr. 2.

Optagelse i registeret skal også nægtes, hvis den pågældende (personligt) er under betalingsstandsning eller konkursbehandling, jf. konkurslovens kapitel 2 og 3. Det er næppe tilstrækkeligt til at afvise en person, der anmoder om optagelse, at vedkommende er i færd med at opnå en tvangsakkord efter reglerne i konkurslovens kapitel 20 og 21. I et sådant tilfælde vil man dog ofte i stedet kunne udelukke vedkommende med henvisning til nr. 10 om, at der ikke må være forfalden gæld til det offentlige på mere end 50.000 kr. Endvidere har den pågældende her næppe praktisk mulighed for at stille den garanti, som kræves efter lovens § 8, stk. 3, jf. herved § 25, stk. 2, nr. 8.

Personer, der er optaget i registreret, men som senere tages under konkursbehandling, slettes efter reglen i § 25, stk. 3, nr. 2. En betalingsstandsning udløser modsætningsvis ikke sletning, medmindre betalingsstandsningen fortsætter med konkursbehandling. Årsagen hertil er naturligvis,

at den pågældende under betalingsstandsningen skal have mulighed for at prøve at rette sin og virksomhedens økonomi op, jf. herved FT 1992-93, tillæg A, sp. 7757.

Driver en person optaget i ejendomsmæglerregisteret virksomhed i selskabsform i overensstemmelse med reglen i § 8, stk. 2, har det ikke betydning for optagelsen i registeret, at den pågældende ejendomsmæglersekskab anmelder betalingsstandsning eller tages under konkursbehandling.

25.3.3 Krav om teoretisk indsigt (stk. 2, nr. 6)

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har i bkg. nr. 607 af 28/6 1996 § 1, nr. 3, stillet krav om, at man kun kan optages i ejendomsmæglerregisteret, såfremt man kan »fremlægge eksamensbevis for bestået ejendomsmæglerkursus ved handelsskolerne efter de herom af Undervisningsministeriet fastsatte regler«.

De regler, der henvises til, findes i Undervisningsministeriets bkg. nr. 559 af 30/6 1997 om uddannelsen til ejendomsmægler og kursus i ejendomsvurdering. Ejendomsmægleruddannelsen kan gennemføres samlet eller tages på deltid ved at følge enkeltfag. Uddannelsen omfatter undervisning i ejendomsjura og derefter undervisning i ejendomshandel, jf. nærmere sidstnævnte bekendtgørelses § 3. Hvert fag har et omfang, der svarer til 1/4 års arbejdsbelastning for den pågældende, dvs. at uddannelsen normalt kan gennemføres på 1/2 år. Det nærmere indhold af og kravene til indlæringsdybden i de to fag er præciseret i bilag til bekendtgørelsen. Ejendomsjuradelen afsluttes med en skriftlig eksamen, mens der er både mundtlig og skriftlig eksamination i ejendomshandel, jf. bekendtgørelsens § 8. For at bestå en prøve kræves i henhold til bekendtgørelsens § 16 stk. 2, mindst karakteren 6.

25.3.4 Krav om praktisk kunnen (stk. 2, nr. 7)

Det er ikke tilstrækkeligt for at kunne optages i ejendomsmæglerregisteret, at man har bestået ejendomsmæglerkurset. Der findes tillige i bkg. nr. 607 af 28/6 1996 om optagelse i ejendomsmæglerregisteret § 1 nr. 2, en betingelse om, at man skal besidde praktisk erfaring, således at det er muligt at

»dokumentere at have været ansat på heltid i mindst 2 år i en ejendomsformidlingsvirksomhed med arbejdsopgaver, der kan antages at have givet praktisk kendskab til ejendomsformidling, eller gennem anden beskæftigelse have opnået tilsvarende praktisk kunnen«.

Kravet om såvel praktiske som teoretiske færdigheder er indført med virkning fra ejendomsomsætningslovens ikrafttræden. Indtil da havde det været muligt for enhver at løse næringsbrev som ejendomshandler. For personer, der tidligere lovligt havde virket som ejendomsformidlere uden at opfylde kravene i §25, findes overgangsbestemmelsen i lovens §37, der tillod, at de pågældende ved ansøgning inden 1/11 1993 kunne optages i ejendomsmæglerregisteret på trods af betingelserne i §25. Imidlertid skulle den pågældende som den altovervejende hovedregel i mindst et år have haft ejendomsformidlingsvirksomhed som hovederhverv, jf. §37, stk. 1, 2. pkt.

Ved at stille krav til ejendomsformidlernes kvalifikationer er tilstræbt et kvalitetsløft, jf. herved *Betænkning 1241*, 1992, s. 73, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7756.

25.3.5 Krav til sikkerhedsstillelse, tidligere adfærd og til størrelsen af forfalden gæld til det offentlige (stk. 2, nr. 8-10)

I stk. 2, nr. 8, er det gjort til en betingelse, at en person, der ansøger om optagelse i ejendomsmæglerregisteret, kan stille den sikkerhed, der kræves i lovens §8, stk. 3, og hvorom der findes mere detaljerede regler i bkg. nr. 617 af 19/8 1998. Herom henvises til kommentaren til §8, afsnit 8.7. Kan garantien ikke opretholdes, vil den pågældende blive slettet af ejendomsmæglerregisteret i medfør af reglen i stk. 3, nr. 2.

Stk. 2, nr. 9, er en regel, der kræver en nøjere vurdering af en ansøgers hidtidige optræden. Med ansøgningen giver ansøgeren tilladelse til, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan indhente en straffeattest for den pågældende. Viser denne en kriminel fortid, som må antages at kunne have væsentlig betydning for den pågældendes bestridelse af ejendomsformidlererhvervet, vil optagelse i registeret blive nægtet.

I andre tilfælde vil Erhvervs- og Selskabsstyrelsen – medmindre vedkommende uden at være optaget i ejendomsmæglerregisteret allerede har gjort sig meget uheldigt bemærket inden for ejendomsformidlingsområdet eller hermed beslægtede områder – nok kun i helt ekstreme tilfælde kunne anvende denne bestemmelse til at nægte optagelse. I stedet forekommer anvendelse af sletningssanktionen i stk. 3, nr. 3, ved grov eller oftere gentagen forsømmelse af pligterne som ejendomsformidler at være væsentlig mere relevant.

Betingelsen i stk. 2, nr. 10, har til formål at fremme gældsinddrivelsen til det offentlige i lighed med f.eks. loven om begrænsning af skyldneres

muligheder for at deltage i offentlige udbudsforretninger m.v. (lbkg. nr. 336 af 13/5 1997). Lignende begrænsninger findes i speciallovgivningen for en lang række andre liberale erhverv, jf. herved *Lars Bo Langsteds* kritiske indlæg i *Juristen* 1994.181 (især s. 190 f.), og i Lov og Ret 1998, nr. 3, s. 8 ff. Næringsforbud p.g.a. gæld til det offentlige er dog i UfR 1998.1664 HD anerkendt i relation til retsplejelovens § 139, stk. 1, der gælder for advokater.

For at kunne nægte registrering kræves, at den forfaldne gæld til det offentlige overstiger 50000 kr. Beløbet reguleres ikke, og der kan ikke dispenseres fra beløbsgrænsen. Om gælden er af privat eller erhvervsmæssig karakter spiller ingen rolle, ligesom det er uden betydning, hvilken offentlig myndighed tilgodehavendet tilkommer. I motiverne er anført, at »den der ønsker at blive registreret kan undgå problemer ved at bringe gælden ud af verden, og kan det ikke lade sig gøre, synes det økonomiske grundlag for tyndt«. I den forbindelse henvises til kravet om at kunne stille sikkerhed i lovens § 8, stk. 3, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 73, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7757.

Oplysningerne om forfalden gæld fremkommer på den måde, at ansøgninger skal være vedlagt en erklæring fra bopælskommunen om eventuelle restancer til det offentlige. Kommunen konsulterer i den forbindelse Det Centrale Fordringsregister (CFR).

Er der sket registrering, og stiger den registreredes forfaldne gæld til det offentlige efterfølgende til over 100000 kr., kan vedkommende slettes fra Ejendomsmæglerregisteret i medfør af reglen i stk. 3, nr. 4. Ved registreringen må gælden maksimalt udgøre 50000 kr. Derefter kan den altså uden konsekvenser vokse, blot den ikke overstiger 100000 kr. Årsagen til denne forskel er uomtalt i lovens forarbejder.

25.3.6 Deponering af registrering

Skønt uomtalt i lovgivningen er der mulighed for frivilligt at lade sin registrering i ejendomsmæglerregisteret deponere ved, at man anmoder om afregistrering. Dette kunne f.eks. være relevant i forbindelse med en orlov eller anden periode, hvor man gerne vil være fritaget for at skulle betale ansvarsforsikring og stille garanti.

I visse tilfælde sker en registrering således, at den afmeldes umiddelbart efter, den er foretaget. I så fald behøver man ikke at dokumentere tegning af en ansvarsforsikring eller at fremlægge den nødvendige sikker-

hedsstillelse. Årsagen til at vælge denne procedure er, at ansøgeren herved opnår en registrering under de krav til uddannelsen, der stilles i den nuværende lovgivning, hvorved man på et senere tidspunkt kan blive genregistreret uden at skulle opfylde eventuelle skærpede kvalifikationskrav, jf. herved *Bente Naver* i Ejendomsmægleren 2001, nr. 1, s. 17.

25.4 Gebyr for registrering

Adgangen til at opkræve gebyr for registreringen har været at finde i lovens siden dens ikrafttrædelse. Ved lov nr. 377 af 22/5 1996 indføjedes tillige hjemmel til at opkræve gebyr ved for sen betaling af gebyret. Ved samme lov præciseredes, at gebyret kunne opkræves efterfølgende i forhold til registreringen.

I bkg. nr. 607 af 28/6 1996 blev størrelsen af gebyret fastsat til 1.000 kr. og rykkergebyret til 100 kr. Disse regler (bekendtgørelsens § 1, nr. 3, og § 3) er imidlertid ophævede ved ændringsbekendtgørelsen nr. 9 af 9/1 1997. For registreringer foretaget siden 1/ 1 1997 har der herefter ikke skullet betales gebyr overhovedet.

25.5 Sletning af registeret (stk. 3 og 4)

Efter § 25, stk. 3, slettes registreringer, når den registrerede dør. Vedkommendes dødsbo eller efterlevende ægtefælle, der hensidder i uskiftet bo, kan dog i medfør af lovens § 8, stk. 6, drive ejendomsformidlingsvirksomheden videre i op til et år efter dødsfaldet.

Registreringerne slettes tillige, såfremt vedkommende ikke længere opfylder betingelserne i stk. 2, nr. 1, 2, 4, 5 eller 8. Disse bestemmelser dækker over de situationer, hvor

- formidleren ikke længere har bopæl her i landet eller i et EU- eller EØS- land,
- kommer under værge- eller samværgemål,
- tages under konkursbehandling
- driver erhverv, der ikke kan forenes med formidlergerningen, eller
- ikke længere kan stille den sikkerhed, der forlanges efter lovens § 8, stk. 3.

I tilfældene omfattet af stk. 2, nr. 2 (værgemål) og 4 (konkurs) kan virksomheden drives videre af eller i samråd med værgen eller af konkursboet, jf. lovens § 8, stk. 6. I de andre tilfælde bortfalder retten til at drive ejendomsformidlingsvirksomhed fuldstændigt. Registrering kan dog ske påny, såfremt vedkommende igen kan dokumentere at opfylde betingelserne, jf. stk. 6.

Med lov om omsætning af fast ejendom indførtes adgang til at slette ejendomsformidlere fra ejendomsmæglerregisteret, såfremt de har udvist forsømmelser i forbindelse med deres udøvelse af erhvervet.

Sletning efter § 25, stk. 3, nr. 3, kræver at følgende to betingelser er opfyldte:

- Der skal være udvist grov *eller* oftere gentagen forsømmelse af vedkommendes pligter som ejendomsformidler, f.eks. i form af manglende iagttagelse af reglerne i ejendomsomsætningsloven.
- Forsømmelsen skal være af en sådan karakter, at der er grundlag for at antage, at vedkommende *også i fremtiden* vil udvise forsømmelighed.

Som anført i forarbejderne til bestemmelsen (*Betænkning 1241*, 1992, s. 74, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7758), er sletning af registeret efter stk. 3, nr. 3, ensbetydende med, at den pågældende fratages retten til at udøve sit erhverv. Der fortsættes med følgende udtalelse:

»Derfor kan mindre fejl og forseelser ikke danne grundlag for fratagelse, men alene for (eventuelt) erstatningskrav, strafansvar m.v.«

Af FT 1992-93, a.st. fremgår endvidere følgende:

»Sletning på baggrund af denne bestemmelse vil som udgangspunkt alene ske på baggrund af afsagte straffedomme, men en sletning efter denne bestemmelse vil dog også i særlige tilfælde kunne ske på andet grundlag.«

Sletning af registeret på baggrund af reglen i nr. 3, der kræver en subjektiv stillingtagen til en formidlers konkrete adfærd, kan derfor alene forventes at ville ske i ganske ekstraordinære tilfælde. Som eksempel på en

adfærd, der vil medføre sletning, er i *Betænkning 1241*, 1992, s. 76, og i FT 1992-93, tillæg A, sp. 7759, nævnt den situation, at en formidler, der uberegtiget anvender betegnelsen »uafhængig«, jf. lovens § 26, kan slettes af ejendomsmæglerregisteret efter reglen i § 25, stk. 3, nr. 3.

Sluttelig indeholder stk. 3, nr. 4, den regel, der også er omtalt ovenfor i afsnit 25.3.5, at en formidler slettes af registeret, såfremt vedkommendes forfaldne gæld til det offentlige overstiger 100.000 kr. For at håndhæve denne bestemmelse må styrelsen løbende sørge for at indhente ajourførte oplysninger.

En beslutning om sletning efter stk. 3, nr. 3, altså hvor der er tale om forsømmelig adfærd, kan efter § 25, stk. 4, træffes med virkning indtil videre eller gøres tidsbegrænset, så beslutningen gives virkning i en periode på fra 1 til 5 år. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har her frit valg ved udmåling af sanktionsperioden og kan sætte den i relation til forsømmelsens grovhed. Dog har den slettede i medfør af bestemmelsen i stk. 6 krav på genoptagelse i registeret også *før* udløbet af den periode, en tidsbegrænset beslutning er fastsat til at skulle være gældende i, såfremt grunden til sletningen kan siges at være ophørt, jf. nedenfor afsnit 25.7.

25.6 Anke af beslutning om sletning (stk. 5)

Da en sletning fra ejendomsmæglerregisteret er et ganske voldsomt indgreb over for en formidler, er det vigtigt, at beslutningen kan efterprøves i det retlige system. Efter lovens § 25, stk. 5, kan en sletningsbeslutning truffet af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen indbringes for domstolene. Dette gælder efter lovens ordlyd dog kun beslutninger truffet efter stk. 3, nr. 3, og 4, altså hvor det er den pågældendes adfærd eller størrelsen af gælden til det offentlige, der er baggrund for beslutningen. Man kan ikke slutte modsætningsvist herfra, således at de øvrige beslutninger ikke kan indbringes for domstolene. En sådan endelighedsbestemmelse kræver utvetydig hjemmel, jf. herved *Jørgen Mathiasen* i *Forvaltningsret*, almindelige emner, 3. udg. (1997), s. 379.

Beslutninger om sletning på grund af vedkommendes død (stk. 3, nr. 1) samt i tilfælde af værgemål eller konkurs (stk. 3, nr. 2 og 4) hviler på helt objektivt konstaterbare omstændigheder, hvorfor det ikke tjener meget formål at anfægte afgørelsen. Derimod kan der i højere grad rejses tvivl

om rigtigheden af beslutninger truffet efter stk. 3, nr. 5 (erhverv eller stillinger, der er uforenelige med virksomhed som ejendomsformidler, hvoraf der altså ikke p.t. kan peges på nogle, fordi hjemlen til at udstede administrative regler herom ikke er blevet udnyttet) og efter stk. 3, nr. 8 (manglende sikkerhedsstillelse). Vedrørende sidstnævnte består den mulighed, at der vel er tegnet en ansvarsforsikring med de dækningssummer m.v., der kræves i kapitel 2 i bkg. nr. 617 af 19/8 1998 om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse og behandling af betroede midler, men at den konkrete forsikring indeholder visse andre vilkår, f.eks. en høj selvrisiko, der reelt begrænser forbrugernes mulighed for at gøre erstatnings- og godtgørelseskrav efter lovens § 24 gældende mod formidleren. I disse tilfælde må altså antages, at en beslutning om sletning kan indbringes for domstolene.

Anmodning om indbringelse for domstolene skal være fremsendt, således at den er modtaget hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den person, der ønskes slettet. Oprindeligt skulle indsigelse mod beslutningen blot være *fremSAT* inden fristens udløb, men dette er ændret ved lov nr. 377 af 22/5 1996, således at formidleren bærer forsendelsesrisikoen og mister sin adgang til at indbringe sagen for domstolene, såfremt fristen ikke iagttages.

Modtages en indsigelse rettidigt, skal Erhvervs- og Selskabsstyrelsen efter loven indbringe sagen for domstolene. Imidlertid er der med bkg. nr. 371 af 3/6 1997 om henlæggelse af visse beføjelser til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen samt om klageadgang over visse afgørelser indskudt mulighed for at klage til Erhvervsankenævnet. Efter bekendtgørelsens § 3, nr. 6, kan *alle* afgørelser, som styrelsen har truffet i medfør af lov om omsætning af fast ejendom, indbringes for Erhvervsankenævnet. Der kan dog ikke gælde en *pligt* til at udnytte denne mulighed for administrativ rekurs, hvorfor de personer, der slettes, må have valgfrihed mellem de to typer af anke.

Sag skal »indbringes« for Erhvervsankenævnet senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende, jf. bekendtgørelsens § 5. Denne regel må antages at skulle fortolkes på samme måde som fristreglen i lovens § 25, stk. 5, hvor det kræves, at klagen skal være *modtaget* i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen senest 4 uger efter, afgørelsen er meddelt.

Er der sket sletning i medfør af bestemmelsen i § 25, stk. 3, nr. 3, vil

anmodning om indbringelse af sagen for domstolene have opsættende virkning, jf. stk. 5, 5. pkt. Denne må af retssikkerhedsmæssige grunde antages at gælde, indtil der foreligger en inappellabel dom. Ønskes afgørelsen i første instans indbragt for Erhvervsankenævnet, er der ikke formel hjemmel til at tillægge anken opsættende virkning, hvorfor klagere i denne sammenhæng må forventes at ville anmode om domstolsbehandling.

Afgørelser efter § 25, stk. 3, nr. 4, har som udgangspunkt ikke opsættende virkning, men retten kan ved kendelse efter § 25, stk. 5, 6. pkt., tillade, at den pågældende udøver sit erhverv som ejendomsformidler, mens retsagen behandles. Når retten til det resultat, at den forfaldne gæld ikke har oversteget 100.000 kr., og sletningen derfor ikke har været berettiget, kan det under ankesagen bestemmes, at den pågældende alligevel ikke må udøve sit erhverv, indtil der er truffet endelig afgørelse, jf. § 25, stk. 5, 7. pkt. Når retten derimod til det resultat, at sletningen har været berettiget, er det tvivlsomt, om der under ankesagen kan tillægges klagen opsættende virkning. Adgang hertil gives i medfør af § 25, stk. 5, 6. pkt., kun i tilknytning til en anmodning om »sagsanlæg«, og § 25, stk. 5, 7. pkt. frister til en modsætningsslutning. Det forekommer dog retssikkerhedsmæssigt betænkeligt at fortolke bestemmelsen således, at kun førsteinstansbehandlingen i domstolssystemet kan tillægges opsættende virkning.

25.7 Genoptagelse i registeret (stk. 6)

En beslutning om sletning af ejendomsmæglerregisteret, der er gjort tidsbegrænset, jf. § 25, stk. 4, må have den virkning, at den pågældende automatisk optages i registeret igen, når tiden er gået. Ved en beslutning med virkning indtil videre, kan den pågældende kun genoptages i registeret efter anmodning herom og mod dokumentation af, at vedkommende atter opfylder betingelserne. Som anført ovenfor i afsnit 25.5 må det antages, at reglen i stk. 5, også gælder ved sletninger fra ejendomsmæglerregisteret, selv om de er gjort tidsbegrænsede. Vedkommende kan genoptages, før tidsfristens udløb, såfremt de forhold, der gav anledning til sletningen, ikke længere gør sig gældende.

Lovens § 25, stk. 6, giver personer, der er slettet fra registeret, et retskrav på at blive genoptaget, når det eller de forhold, der gav anledning til sletningen, ikke længere er til stede. Dette gælder også beslutninger truffet

fet efter stk. 3, nr. 3, hvor det, for at genoptagelse kan ske, må kunne sandsynliggøres, at vedkommende fremover vil kunne udøve sin virksomhed på en acceptabel måde. Den bevisbyrde, der skal løftes i den forbindelse, vil dog ikke være let.

Ejendomsmægleres ejendomsformidlingsvirksomhed

§ 26 *En ejendomsmægler har ret til at betegne sig som uafhængig ejendomsmægler, hvis den pågældende*

- 1) *ikke har forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre produkter med tilknytning til omsætning af fast ejendom,*
- 2) *ved formidling af produkter som nævnt i nr. 1 fører enhver provision eller anden fortjeneste, som modtages fra udbyderen, videre til forbrugeren og*
- 3) *i det hele driver virksomhed som ejendomsformidler på en sådan måde, at der ikke kan rejses tvivl om vedkommendes uafhængighed.*

Stk. 2. *Ingen andre må benytte denne betegnelse eller betegnelser, der kan forveksles hermed.*

Stk. 3. *En ejendomsmægler, som har forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre produkter med tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal drive sin virksomhed under anvendelse af et navn, hvortil er føjet agent for eller tilsvarende med tilføjelse af navnet på vedkommende samarbejdspartner eller -partnere.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 74-76

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7758-7759

Morten Wegener i Revision og Regnskabsvæsen 1993, nr. 12, s. 55

Lennart Lyngé Andersen: Befinder det »uafhængige« ejendomsmarked sig i en tilstand af rigor mortis? i Jura på mange måder. Festskrift til Børge Dahl, 1994, s. 9-28

Jørgen Hammer Hansen og Birger A. Worm i Juristen 1994.84

Finn Träff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 103-104

Indhold:

26.1 Betegnelsen uafhængig ejendomsformidler

26.2 Uretmæssig benyttelse af betegnelsen

26.3 Oplysning om samarbejdspartnere

26.1 Betegnelsen uafhængig ejendomsformidler

Med det formål at sikre forbrugerne en mulighed for at kunne vælge ejendomsformidlere uden økonomisk interesse i andet end selve ejendomshandlens indgåelse er med lovens § 26 introduceret begrebet uafhængige ejendomsformidlere eller -mæglere. Som anført af *Träff* (2000), s. 104, n. 19, har bestemmelsen næppe fået den ønskede virkning, idet der i dag kun findes ganske få (og små) formidlere, der benytter sig af muligheden. Dette var også forudsat af *Lyng Andersen* i Jura på mange måder (1994), s. 27.

For at kunne benytte titlen kræves, at man opfylder de betingelser, der fremgår af § 26, stk. 1, nr. 1-3. Disse er følgende:

- Formidleren må ikke have forpligtet sig til at virke for afsætning af finansielle produkter m.v., der har tilknytning til køb og salg af fast ejendom.
- Formidleren skal lade forbrugeren få gavn af enhver provision, rabat eller lignende, som modtages.
- Formidleren skal i det hele taget drive sin virksomhed således, at der ikke kan rejses berettiget tvivl om vedkommendes uafhængighed.

Det kræves med andre ord, at der ikke er indgået særlige samarbejdsaftaler med foretagender, der via formidleren tilbyder produkter eller ydelser i relation til ejendomshandlen. Tilbydes noget, som ikke har sammenhæng med omsætningen af fast ejendom, er det ikke i strid med § 26, stk. 1, nr. 1, men vil formentlig alligevel medføre, at formidleren ikke kan betragtes som uafhængig p.g.a. reglen i nr. 3. I forarbejderne (*Betænkning 1241*, 1992, s. 75 f., og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7759) er nemlig udtalt følgende:

»Ejendomsmægleren skal således være helt fri for erhvervsmæssig tilknytning til andre virksomheder af en sådan art, at tilliden til uheldighed kan svækkes. Mægleren må ikke have bundet sig til fortrinsvis at afsætte, foreslå eller anbefale bestemte finansielle eller andre produkter i tilknytning til ejendomsformidlingen, men skal stedse alene handle ud fra, hvad der konkret er bedst for forbrugeren. Mægleren må ej heller skaffe sig indtægt ved provision og lignende fra tredje- mand ved udførelsen af formidlingsopdraget for forbrugeren og må ikke modtage belønninger eller begunstigelser såsom årsbonus, markedsføringstilskud, studierejser eller rentefri lån.«

Der er ikke noget i vejen for, at en uafhængig formidler har faste samarbejdspartnere – der skal jo tilbydes konkrete produkter og ydelser – men samarbejdet må ikke være baseret på nogen form for bindende aftale, da formidleren til enhver tid skal kunne føle sig frit stillet med hensyn til at kunne vælge at foreslå forbrugerne at optage lån hos andre långivere, anvende andre forsikringsselskaber eller bygningssagkyndige m.v. Derfor har Ejendomsomsætningsudvalget også i brev af 30/5 2000 til Realkredit Danmark udtalt, at

»det blotte faktum, at en ejendomsmægler har indgået en effektivitetsfremmende samarbejdsaftale med et finansieringsinstitut, ikke i sig selv kan bevirke, at mægleren forhindres i at betegne sig som uafhængig, men at dette må bero på en konkret vurdering af aftalens retlige og faktiske konsekvenser. Det vil her indgå i vurderingen, om mægleren uanset denne samarbejdsaftale har indgået eller har mulighed for at indgå lignende samarbejdsaftaler med andre finansieringsinstitutter, samt om der kan befrygtes at være skabt en præference hos mægleren for et bestemt finansieringsvalg, som kan svække tilliden til uvildighed.«

Bestemmelsen i stk. 1, nr. 2, vedrørende videreførsel af rabatter og lignende til forbrugere skal også være praktiseret konsekvent, såfremt formidleren med rette skal kunne betegne sig som uafhængig. Det betyder, som det også klart fremgår af det netop citerede, at enhver form for provision eller rabat skal komme forbrugeren til gode. Beregnes formidlersens rabat f.eks. på grundlag af årsomsætningen på annoncer, udløses den først ved tegning af f.eks. 10 forsikringer eller består den i formuegoder i

form af gaver, billige lån eller lignende, kan det ikke forlanges, at formidleren efterfølgende skal fordele beløbet på de opdragsgivere, der allerede er udstedt endelig faktura til. I stedet må kræves, at formidleren efter bedste skøn tager højde for de fremtidige rabatter m.v. allerede ved udstedelsen af faktura.

262 Uretmæssig benyttelse af betegnelsen

Af lovens § 26, stk. 2, fremgår udtrykkeligt, at betegnelsen uafhængig ejendomsformidler er beskyttet, idet personer, der ikke opfylder betingelserne i stk. 1, skal være afskåret bruge titlen.

Også ejendomsformidlingsselskaber kan kalde sig uafhængige. Ret hertil har et selskab, »hvis betingelserne i § 26, stk. 1,... er opfyldt for såvel selskabet som de ejendomsmæglere, der deltager i selskabets ledelse eller er ansat i selskabet«, jf. § 2, stk. 4, i bkg. nr. 996 af 14/12 1993 om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform.

Det er ikke kun titlen »uafhængig ejendomsformidler«, der er beskyttet. Der er også forbud mod at bruge lignende betegnelser, så som »fri« eller »uvildig« formidler.

I et svar til EDC-mæglerne af 4/11 1999 har Ejendomsomsætningsudvalget udtalt, at EDC-mæglerne på baggrund af deres samarbejdsaftale med BRFKredit og Alm. Brand ikke er berettigede til at betegne hver enkelt formidler som uafhængig, og at det p.g.a. forveksleligheden vil være i strid med § 26, stk. 2, såfremt man anvender betegnelsen »økonomisk uafhængig«.

At man betegner et firma i en kæde som en »selvstændig« ejendomsformidlingsvirksomhed er næppe i strid med reglen i § 26, stk. 2.

Markedsfører en ejendomsformidler sig under betegnelsen uafhængig, uden at betingelserne herfor i lovens § 26, stk. 1, er opfyldte, risikerer den pågældende at blive slettet af ejendomsmæglerregisteret efter reglen i § 25, stk. 3, nr. 3, jf. kommentaren til § 25, afsnit 25.5, således at han fratages muligheden for at udøve sit erhverv. Herudover er der mulighed for pålæggelse af bødestraf efter lovens § 32, stk. 1. Selskaber kan undergives bødestraf i medfør af § 11 i førnævnte bkg. nr. 996 af 14/12 1993. Endvidere må der efter omstændighederne kunne nedlægges fagedforbud mod en formidlers manglende iagttagelse af reglen i § 26, stk. 2.

Civilretligt er det i forarbejderne udtalt, at såfremt en formidler inden udløbet af en formidlingsaftale skifter status fra uafhængig til »almindelig«, så berettiger det opdragsgiveren til at hæve formidlingsaftalen, jf. *Betænkning 1241*, 1992, s. 64, og FT 1992-93 tillæg A, sp. 7749. Anvendelse af ordet hæve i denne sammenhæng indikerer, at forholdet må sidestilles med misligholdelse fra formidlerens side, hvorfor der i disse situationer ikke opstår pligt til at betale arbejdsvederlag, jf. herved også lovens § 12, stk. 3, 3. pkt.

Det samme må så meget desto mere gælde i tilfælde af, at formidleren betegner sig selv som uafhængig uden at være det. Sådant adfærd kan også betegnes som misligholdelse, og misligholdelsen er af en sådan art, at forbrugeren efter omstændighederne vil kunne hæve formidlingsaftalen uden pligt til at svare arbejdsvederlag og måske tillige kræve erstatning eller godtgørelse i overensstemmelse med reglen i § 24.

26.3 Oplysning om samarbejdspartnere

De formidlere, der ikke er uafhængige, er af hensyn til gennemsigtigheden for forbrugerne efter § 26, stk. 3, pålagt at gøre opmærksom på, hvilke samarbejdspartnere de har indgået aftaler med af den karakter, som gør, at man afskæres fra at fremstå som uafhængig formidler.

Den formidler, der har indgået en eller flere samarbejdsaftaler, skal i tilknytning til sit navn oplyse, hvem aftalerne er indgået med. Dette kan selvfølgelig ske på forskellige måder, men det må kræves, at samarbejdspartnerens eller -partnernes navn står anført i umiddelbar forbindelse med navnet på den pågældende ejendomsformidlingsvirksomhed. Derfor er det næppe nok, at samarbejdspartnerens navn er angivet forinden på et stykke brevpapir, hvor firmanavnet er påtrykt øverst. Formentlig er det ej heller tilstrækkeligt til at opfylde kravet i § 26, stk. 3, at ejendomsformidlingsvirksomheden anvender et firmanavn, der minder om samarbejdspartnerens, således som det f.eks. er tilfældet med Nybolig og Danske Bo.

Kravet i § 26, stk. 3, skal være opfyldt i alle tilfælde, hvor ejendomsformidlingsvirksomhedens navn optræder, d.v.s. på facadeskilte, brevpapir, i stempler, i telefonbøger, ved annoncering m.v.

Manglende iagttagelse af reglen i § 26, stk. 3, kan efter omstændighederne medføre bødestraf, jf. lovens § 32. Også sletning fra ejendoms-mæglerregisteret kan i medfør af § 25, stk. 3, nr. 3, komme på tale.

Selv om man har indgået samarbejdsaftaler, må man ikke alene markedsføre produkter og ydelser fra disse aftalepartnere. Kravet i lovens § 16, stk. 1, om uvildig rådgivning skal under alle omstændigheder være opfyldt. En formidler kan derfor ikke lovligt indgå en samarbejdsaftale, der er så bindende, at han fuldstændigt afskæres fra at indhente og forelægge tilbud på f.eks. lån fra andre end samarbejdspartnere, jf. herved også *Betænkning 1241*, 1992, s. 76, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7759.

§ 26, stk. 3, gælder også for advokater, der driver virksomhed som ejendomsformidlere, jf. lovens § 27. Endvidere gælder der efter § 28 særlige skiltningsregler for de finansielle institutioner, der tillige driver ejendomsformidlingsvirksomhed, jf. nærmere kommentaren til denne bestemmelse.

Advokaters ejendomsformidlingsvirksomhed

§ 27 *Bestemmelsen i § 26, stk. 3, gælder også for advokater.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 76

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7759

Finn Træff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 103-104

Indhold:

27.1 Advokaters samarbejdsaftaler

27.1 Advokaters samarbejdsaftaler

I § 27 er udtrykt, at når advokater tillige fungerer som ejendomsformidlere, og de har indgået samarbejdsaftaler, der gør, at de ikke kan anses for at være uafhængige, så er de forpligtede til at informere herom på samme måde som ejendomsformidlere. Der henvises derfor i det hele til kommentaren ovenfor til § 26, stk. 3, afsnit 26.3. Også her er der mulighed for pålæg af bødestraf efter § 32, men ikke for sletning af ejendomsmæglerregisteret, hvori advokater jo ikke optages. Derimod kan advokater frakendes retten til at udøve deres erhverv, hvis der foreligger nærliggende fare for misbrug af stillingen, eller hvis den pågældende findes uværdig til den agtelse og tillid, der må kræves hertil, jf. retsplejelovens § 138.

Advokater er underlagt visse uafhængighedskrav i de gældende advokatetiske regler, der kan findes på adressen www.advokatsamfundet.dk. De relevante bestemmelser i denne henseende er følgende:

»2.1. Uafhængighed

Under udøvelse af advokatvirksomhed skal en advokat altid bevare fuldstændig uafhængighed. Advokaten må således hverken lade sig påvirke af egne eller tredjemands uvedkommende interesser...

3.2.1.

En advokat skal alene og udelukkende handle i den enkelte klients interesse. Advokaten må aldrig i sin rådgivning eller sine anbefalinger til en klient lade sig påvirke af egne eller tredjemands interesser...

3.4.4.

Provision, rabatter og lignende modtaget fra tredjemand skal ubetinget godskrives klienten.«

Disse regler stiller stort set advokater på samme måde, som de uafhængige ejendomsformidlere, jf. lovens § 26, stk. 1. Hvis ikke der er »vandtætte skodder« mellem en advokats almindelige virksomhed og hans ejendomsmæglerbedrift, vil advokaten have meget vanskeligt ved at leve op til de advokatetiske regler, hvis der er indgået samarbejdsaftaler i relation til formidlingshvervet. Det må derfor formodes, at langt de fleste ejendomsformidlende advokater foretrækker at være uafhængige, hvorfor det i så fald ikke er nødvendigt at iagttage reglen i § 27.

Pengeinstitutters, realkreditinstitutters og forsikringsselskabers ejendomsformidlingsvirksomhed

§ 28 *Optræder et pengeinstitut, et realkreditinstitut eller et forsikringsselskab som ejer af, med væsentlige ejerinteresser i eller som leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til en eller flere ejendomsformidlingsvirksomheder, skal forbindelsen til vedkommende pengeinstitut, realkreditinstitut eller forsikringsselskab umiddelbart fremgå af ejendomsformidlingsvirksomhedens navn eller en tilføjelse hertil på en måde, som skal godkendes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 76-77

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7759-7760

Finn Træff: Køb og salg af fast ejendom, 2. udg. (2000), s. 104

Indhold:

28.1 Hvem gælder § 28 for?

28.2 Hvordan skal oplysninger gives?

28.1 Hvem gælder § 28 for?

§ 28 gælder kun for de finansielle institutioner, der er nævnt i § 8, stk. 2, og som alene må drive ejendomsformidlingsvirksomhed gennem særskilte registrerede selskaber med selvstændige forretningssteder, jf. nærmere kommentaren til § 8, afsnit 8.4.

For at være omfattet af § 28 skal der være tale om, at pengeinstituttet, realkreditinstituttet eller forsikringsselskabet

- fuldt ud ejer eller har væsentlige ejerinteresser i ejendomsformidlingsvirksomheden og/eller

- fungerer som »leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til en eller flere ejendomsformidlingsvirksomheder«.

Bestemmelsen omfatter derfor såvel koncernforbundne virksomheder som franchisegivere, der ikke har ejerandele i den enkelte franchisetager-virksomhed.

Hvornår der foreligger en »væsentlig ejerinteresse«, findes der følgende udtalelse om i bemærkningerne til bestemmelsen (FT 1992-93, tillæg A sp. 7760):

»Væsentlig ejerinteresse foreligger f.eks., når den finansielle virksomhed har en bestemmende indflydelse på ejendomsformidlingsvirksomheden. Væsentlig ejerinteresse vil endvidere foreligge, når ejerinteressen er af en sådan art eller har et sådant omfang, at dette kan give sig udslag i, at ejendomsformidlingsvirksomheden vil føle sig bundet til i videst muligt omfang at fremme den finansielle virksomheds interesser. Afgørende herfor er bla. ejerandelens spredning på andre finansielle virksomheder. Der vil således kunne foreligge væsentlige ejerinteresser fra f.eks. en bank, hvis denne er den eneste bank, der ejer andele i ejendomsformidlingsvirksomheden, uanset ejerandelens størrelse, såfremt samtlige de øvrige ejerandele ejes af f.eks. et realkreditinstitut.«

Væsentlig ejerinteresse kan altså forekomme, selv om den pågældende virksomhed ikke formelt set har bestemmende indflydelse i relation til ejendomsformidlingsvirksomhedens ledelse.

282 Hvordan skal oplysninger gives?

Efter det sidste led i § 28 skal forbindelsen til den finansielle institution fremgå af ejendomsformidlingsvirksomhedens navn eller af en tilføjelse hertil.

Forbrugerne skal have klar oplysning om relationerne mellem virksomhederne, men på en sådan måde, at det undgås, at forbrugerne identificerer ejendomsformidlingsvirksomheden med den finansielle institution, der står bag, jf. herved *Betænkning 1241*, 1992, s. 77, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7760.

Bestemmelsen i § 28 minder om reglen i lovens § 26, stk. 3, vedrørende oplysning om faste samarbejdspartnere, jf. herom nærmere afsnit 26.3.

Det må derfor kræves, at såvel firmanavn som navnet på den finansielle institution alle steder angives i umiddelbar nærhed af hinanden, og det er ikke tilstrækkeligt til at opfylde kravet, at navnet og logoet for ejendomsformidlingsvirksomheden minder om den finansielle institutions.

I skrivelse af 29/3 2001 til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har Ejendomsomsætningsudvalget givet en udtalelse vedrørende den nærmere forståelse af bestemmelsen. Heraf fremgår bl.a. følgende, der er foranlediget af en henvendelse om godkendelse af en tilføjelse til et kædenavn:

»1) At virksomhedsnavnet og tilføjelsen skal udgøre en sammenhængende enhed, der umiddelbart læses og opfattes«samlet«. Udvalget vil som udgangspunkt anse dette krav for opfyldt, hvis tilføjelsens bogstavstørrelse ikke er mindre end 25% af selve navnets størrelse, og afstanden mellem navnet og tilføjelsen ikke er større end svarende til tilføjelsens bogstavstørrelse.

2) At forbindelsen deklarerer ved en ganske kort og overskuelig formulering, der mere har navne- eller slogankarakter end egentlig tekst-karakter. Udvalget vil anse dette krav for opfyldt, hvis der benyttes tilføjelser som f.eks. »Ejendomsformidler for XX« eller »Et selskab i XX-koncernen«. Det bemærkes i den forbindelse, at den godkendte tilføjelse skal anvendes sammen med navnet i telefonbogen, ved facadeskiltning, på brevpapir m.v. og også af den grund ikke bør være for lang.

3) At forbindelsen, hvor der er tale om flere bagvedstående selskaber, skal deklarerer til den eller de dominerende samarbejdspartnere. Udvalget finder, at kun en forbindelse til en samarbejdspartner med væsentlige økonomiske interesser i ejendomsformidlingsvirksomheden skal deklarerer i umiddelbar tilknytning til virksomhedsnavnet, idet hensigten er, at forbrugerne skal kunne identificere den eller de betydende ejer(e)/samarbejdspartner(e). Knytter forbindelsen sig til en koncern med flere selskaber (f.eks. en bank eller et realkreditinstitut), der begge eller alle har et økonomisk interessefællesskab med ejendomsformidlingsvirksomheden, kan forbindelsen deklarerer til koncernen som helhed, hvor dette vurderes at give et retvisende og dækkende billede af forbindelsen.

4) *At forbindelsen ikke deklarerer på en måde, så forbrugeren bibringes en urigtig forståelse af dens retlige karakter, dvs. af det reelle hæftelsesforhold.* Udvalget finder det essentielt, at forbrugeren via navnebrugen får præcis information om de retlige konstruktioner og om hæftelsesforholdene. Udvalget finder videre, at tilføjelser af typen »Ejendomsformidler for XX« eller »Et selskab i XX-koncernen« vil leve op til dette krav, når den pågældende ejendomsformidlingsvirksomhed klart i sit navn – f.eks. ved et »A/S« – angiver at være en selvstændig juridisk enhed.«

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen er efter reglen i § 28 tillagt beføjelse til efter konkret anmodning at godkende måden, hvorpå bestemmelsen i de enkelte tilfælde håndhæves af virksomhederne. I den forbindelse bistår styrelsen i medfør af lovens § 30 af Ejendomsomsætningsudvalget.

Overtrædelse af § 28 kan medføre bødestraf efter lovens § 32, stk. 1, og sådan kan også pålægges selskaber, jf. bestemmelsens stk. 3.

Kapitel 4

Lovens ufravigelighed

§ 29 *Loven og de i medfør af loven udstedte regler kan ikke fraviges til skade for en forbruger.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 77
FT 1992-93, tillæg A, sp. 7761

Indhold:

- 29.1 Loven og de i medfør af loven udstedte regler
- 29.2 Eksempler på vilkår i strid med loven til skade for en forbruger
- 29.3 Ugylldighedens virkning
- 29.4 Eksempler på fravigelser, der ikke er til skade for en forbruger

29.1 Loven og de i medfør af loven udstedte regler

For at sikre forbrugerbeskyttelsen effektivt er der i lov om omsætning af fast ejendom – ligesom i en lang række andre forbrugerbeskyttelseslove – indsat en præceptivitetsbestemmelse, således at der ikke gyldigt kan aftales fravigelser af reglerne til skade for en forbruger. I denne sammenhæng kan forbrugeren både være sælger og køber. Reglen i § 29 beskytter derfor begge parter, således at den erhvervsudøvende hverken kan indgå aftaler i strid med ejendomsomsætningsloven med sin opdragsgiver eller med dennes modpart.

I henhold til forarbejderne skal § 29 »forstås i overensstemmelse med de tilsvarende bestemmelser i anden forbrugerbeskyttende lovgivning. En branches kutym er viger således for lovens krav«, jf. *Betænkning 1241*,

1992, s. 77, og næsten identisk FT 1992-93, tillæg A, sp. 7761. Hermed understreges blot, at der er tale om en helt sædvanlig præceptivitetsbestemmelse, der sætter lovens ord over sædvaner og lignende.

Lovens kapitel 4, som kun indeholder denne ene paragraf, gælder for alle de erhvervsudøvere, der er omfattet af § 1, dvs. såvel udbydere, rådgivere som formidlere. Da ikke alle lovens regler gælder for alle kategorier af erhvervsudøvere, er det naturligvis kun de regler, der gælder for de enkelte grupper, der ikke kan fraviges til skade for forbrugeren.

Det er ikke kun lovens bestemmelser, der er ufravigelige. Præceptivtetsreglen omfatter tillige »de i medfør af loven udstedte regler«, hvilket vil sige, at alle regler i bekendtgørelser udstedt med hjemmel i loven ligeledes ikke kan fraviges ved aftale, medmindre aftalen ikke har skadevirkning for den pågældende forbruger. Det er især reglerne i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen, der omfattes af forbudet med fravigelse, da de øvrige bekendtgørelser på området ikke direkte regulerer forhold, hvorom der kan tænkes indgået aftaler mellem erhvervsudøvende og forbrugere.

29.2 Eksempler på vilkår i strid med loven til skade for en forbruger

I det følgende gives en langt fra udtømmende opremsning af forskellige eksempler på fravigelser fra loven, hvoraf nogle er klart ugyldige, mens lovligheden af andre kan diskuteres.

Det er p.g.a. reglen i § 29 naturligvis ikke muligt med bindende virkning at aftale, at ejendomsomsætningsloven ikke skal gælde mellem en erhvervsudøvende og en forbruger, når relationen mellem parterne falder inden for lovens anvendelsesområde efter reglen i lovens § 1.

Lovens § 6 om økonomisk rådgivning af køber indebærer som anført i kommentaren til § 6, afsnit 6.2, en pligt for alle erhvervsudøvere på området. Pligten gælder dog ikke for en sælgerformidler i forhold til en køber, medmindre vedkommende selv beder om rådgivningen. Præceptivtetsbestemmelsen i § 29 må derfor være til hinder for, at det mellem den erhvervsudøvende og forbrugeren aftales, at rådgiveren ikke skal yde rådgivning på dette punkt. Se dog modsat herom *Träff* (2000), s. 275. Der må imidlertid siges at gælde en undtagelse, såfremt rådgiveren sikrer sig, at forbrugeren andetssteds har fået den rådgivning, der foreskrives i reglen i § 6.

Som beskrevet i kommentaren til § 11, afsnit 11.2, vil det være i strid med § 29, såfremt en sælgerformidler som et led i en aftale om resultatafhængigt salær indfører, at han skal være berettiget til honorar i de tilfælde, hvor han anviser en køber, der er villig til at acceptere at købe ejendommen på de udbudte vilkår, men hvor sælger alligevel ikke ønsker at sælge. I denne situation bestemmer loven, at sælger alene skal betale honorar, såfremt ejendommen sælges, og det bliver den jo ikke.

Det er heller ikke muligt lovligt at aftale, at en formidlingsperiode skal være tidsbegrænset eller have en længere varighed end angivet i lovens § 12, jf. herved også kommentaren hertil afsnit 12.1.

Tidligere fremgik det af Dansk Ejendomsmæglerforenings standardformular for formidlingsaftaler, at der ved sælgeropdragsgiverens opsigelse af formidlingsaftalen *mindst* udløstes et arbejdsvederlag på 1/4 salær. Dette måtte siges at være i strid med § 29, fordi lovens § 12, stk. 3, i visse situationer foreskriver et mindre vederlag, jf. *Edlund: Handel med fast ejendom* (1998), s. 75. Den tilsvarende formulering i den nuværende formular fra juli 2000 er ændret på dette punkt, så den ikke længere giver problemer i relation til lovens § 29.

29.3 Ugylldighedens virkning

Er der i strid med § 29 indgået en aftale, hvorved forbrugeren får en dårligere retsstilling end efter loven, er det pågældende vilkår ugyldigt, hvorfor den erhvervsudøvende ikke kan støtte ret herpå. I stedet vil den bestemmelse i loven (eller i den pågældende bekendtgørelse), der er fraveget, formentlig i alle tilfælde blive anvendt som udfyldende regel.

29.4 Eksempler på fravigelser, der ikke er til skade for en forbruger

Det er tilladt at indgå aftaler, hvorved forbrugeren stilles bedre end efter reglerne i lov om omsætning af fast ejendom og de bekendtgørelser, der er udstedt i medfør heraf.

I forarbejderne til loven (*Betænkning 1241*, 1992, s. 77, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7761) er anført, at præceptivitetsbestemmelsen ikke er til hinder for, at der indgås aftaler med en ejendomsformidler om, at vedkommende alene skal udføre visse nærmere aftalte enkeltydelser. Hermed handler formidleren jo i princippet i strid med f.eks. § 17, der beskriver

det samlede indhold af formidlerens pligter, men det er muligt gyldigt at aftale f.eks. såkaldte medsælgerpakker, hvor en del af formidlerens sædvanlige ydelser efter aftale ikke udføres. At det forholder sig således er blevet særligt tydeligt efter indførelsen af muligheden for at kræve vederlag efter regning, jf. herved lovens § 10, stk. 1, 2. pkt., der foreskriver specifikation af de ydelser, der indgår i formidlingsopdraget.

Som eksempel på en mere konkret fravigelse kan nævnes en aftale, hvorved formidleren påtager sig kun at kunne opsige formidlingsaftalen med et nærmere angivet varsel, f.eks. en måned, mens forbrugeren i overensstemmelse med lovens § 12, stk. 2, kan opsige uden varsel, jf. herved *Edlund: Handel med fast ejendom* (1998), s. 74.

I kommentaren til § 16, stk. 2, afsnit 16.4. er anført, at det naturligvis er i orden at give forbrugeren oplysninger om særinteresser, *inden* købsaftale indgås, selv om loven foreskriver, at oplysningen skal gives i købsaftalen.

Kapitel 5

Lovens administration

Myndighed

§ 30 *Loven administreres af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, som bistås af et rådgivende udvalg vedrørende ejendomsomsætning.*

Stk. 2. *Det rådgivende udvalg vedrørende ejendomsomsætning består af en formand, en næstformand og 6 andre medlemmer, som alle udnævnes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Formand og næstformand skal repræsentere juridisk og økonomisk sagkundskab og være uafhængig af ejendomsomsætningsinteresser. Af de øvrige 6 medlemmer udnævnes 1 efter indstilling fra Dansk Ejendomsmæglerforening, 1 efter indstilling fra Advokatrådet, 1 efter indstilling fra Forbrugerrådet, 1 efter indstilling fra Parcelhusejernes Landsforening og Grundejernes Landsorganisation i forening samt 2 efter indstilling fra Assurandør-Societetet, Finansrådet og Realkreditrådet i forening. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter udvalgets forretningsorden.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 32-33 og 78

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7761

Indhold:

301 Erhvervs- og Selskabsstyrelsen (stk. 1)

302 Ejendomsomsætningsudvalget (stk. 2)

30.1 Erhvervs- og Selskabsstyrelsen (stk. 1)

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, der er en del af Erhvervsministeriet, har to hovedfunktioner i forhold til lov om omsætning af fast ejendom. Den første, og den der findes flest bestemmelser om i loven, er, at styrelsen er givet bemyndigelse til at udstede en lang række detailregler på forskellige områder, hvilket styrelsen – som omtalt foran i tilknytning til de enkelte bemyndigelser – jo i vid udstrækning har gjort i form af bekendtgørelser.

For det andet er styrelsen ansvarlig for førelsen af ejendomsmæglerregisteret, hvorom de nærmere regler findes i §25 suppleret med den ikke længere anvendelige overgangsregel i §37.

Herudover er Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i lovens §5a givet kompetence til at oprette et offentligt tilgængeligt elektronisk register over ejendomme udbudt til salg. Som omtalt i kommentaren til bestemmelsen (afsnit 5a.1), har dette indtil videre ikke været nødvendigt.

Sluttelig kan nævnes den beføjelse, der findes i lovens §28, hvorefter Erhvervs- og Selskabsstyrelsen skal godkende den måde, hvorpå der i forbindelse med navnet på en ejendomsformidlingsvirksomhed gives oplysning om nære bånd mellem en virksomheden og en eller flere finansielle virksomheder (penge- og realkreditinstitutter samt forsikringselskaber).

Ud over disse udtrykkelige kompetencer udøver styrelsen almindelige ministerielle funktioner i henseende til loven, herunder at besvare henvendelser fra Folketinget, relevante organisationer og private, udarbejde eventuelle ændringsforslag til loven samt løbende at orientere sig om lovens håndhævelse og forhold til udviklingstendenser på området.

30.2 Ejendomsomsætningsudvalget (stk. 2)

Til at bistå Erhvervs- og Selskabsstyrelsen med ovennævnte administration af ejendomsomsætningsloven er nedsat et udvalg, der i loven er betegnet som Det Rådgivende Udvalg vedrørende Ejendomsomsætning. Udvalget, der i daglig tale kaldes Ejendomsomsætningsudvalget, består af i alt 8 medlemmer. Alle udpeges af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, dog således at relevante organisationer foretager indstilling af 6 menige medlemmer.

Formanden og næstformanden for udvalget skal repræsentere juridisk og økonomisk sagkundskab og må ikke have særlig interesse i ejendomsomsætning, f.eks. som ejendomsformidler eller advokat. Formanden er p.t. professor Palle Bo Madsen fra Juridisk Institut ved Aarhus Universitet, mens næstformanden er lektor Finn Østrup fra Institut for Finansiering ved Handelshøjskolen i København.

Følgende interesseorganisationer m.v. foretager indstilling af de menige medlemmer:

- Dansk Ejendomsmæglerforening
- Advokatrådet
- Forbrugerrådet
- Parcelhusejernes Landsforening og Grundejernes Landsorganisation i forening
- Assurandørsocietetet, Finansrådet og Realkreditrådet i forening.

Sidstnævnte tre organisationer indstiller i fællesskab 2 kandidater, mens de øvrige hver indstiller ét medlem.

Efter § 30, stk. 2, 4. pkt., kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætte en forretningsorden for Ejendomsomsætningsudvalget. Denne bemyndigelse er udnyttet ved bkg. nr. 679 af 23/8 1993.

Efter forretningsordenens § 1 skal udvalget bistå styrelsen såvel med administrationen af loven som i forbindelse med regeludstedelsen. Udvalget skal naturligvis behandle de spørgsmål, som styrelsen forelægger, men kan også tage sager op på eget initiativ og kan fremsætte forslag f.eks. om ændring af lov eller de hertil hørende bekendtgørelser over for styrelsen. Det er i høj grad formanden, der leder udvalgets arbejde med sekretariatsbistand stillet til rådighed af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Anke

§ 31 *Industriministeren kan fastsætte regler om klageadgang for afgørelser, der træffes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, herunder at afgørelserne ikke kan indbringes for højere administrativ myndighed.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 33 og 78
FT 1992-93, tillæg A, sp. 7761-7762

Indhold:

31.1 Indbringelse for Erhvervsankenævnet

31.1 Indbringelse for Erhvervsankenævnet

Den beføjelse, der i § 31 er tillagt industriministeren, er efter nedlæggelse af Industriministeriet overgået til erhvervsministeren.

Som anført i *Betænkning 1241*, 1992, s. 33 og 78, er det kun Erhvervs- og Selskabsstyrelsens *afgørelser* truffet i medfør af loven, der berøres af bestemmelsen i § 31. Indholdet af de regler, der udstedes med hjemmel i loven, kan naturligvis ikke tillades indbragt for en højere administrativ myndighed. Reglen vedrører derfor kun de afgørelser, der træffes om optagelse i eller sletning af ejendomsmæglerregisteret efter lovens § 25, samt beslutninger efter lovens § 28 om godkendelse eller nægtelse af at godkende forslag til angivelse af ejerskabsrelationer i forbindelse med navnet på en ejendomsformidlingsvirksomhed.

I § 3 i bkg. nr. 371 af 3/6 1997 om henlæggelse af visse beføjelser til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen samt om klageadgang over visse afgørelser er fastsat, at alle afgørelser truffet af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i medfør af lov om omsætning af fast ejendom kan indbringes for

Erhvervsankenævnet.

Dette ankenævn er nedsat ved lov nr. 858 af 23/12 1987 om Industriministeriets Erhvervsankenævn senest ændret ved § 3 i lov nr. 1052 af 23/12 1998. Endvidere er med hjemmel i denne lov udstedt bkg. nr. 1154 af 18/12 1994 om Erhvervsministeriets Erhvervsankenævn. Ankenævnets adresse er Kampmannsgade 1, Postboks 2000, 1780 København V.

Som anført i kommentaren til § 25, afsnit 25.6, er indbringelse for Erhvervsankenævnet ikke obligatorisk. I stedet kan den person eller det selskab, der ikke er enig i en afgørelse, vælge at indbringe tvisten for domstolene uden at forelægge den for Erhvervsankenævnet først. I de tilfælde, hvor der er tale om sletning af ejendomsmæglerregisteret, er det formentligt ikke muligt lade indbringelse for Erhvervsankenævnet træde i stedet for udtagelse af stævning. Her må det for at sikre, at fristreglerne for indbringelse for domstolene overholdes, tilrådes i alle tilfælde at skride til anlæggelse af retssag uden at forelægge sagen for Erhvervsankenævnet.

Ministeren har ikke benyttet sig af muligheden i § 31 til at foreskrive, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i nogle eller alle tilfælde skal være eneste administrative instans.

Frister

§ 31a *De frister, der er fastsat i eller i henhold til denne lov, begynder at løbe fra og med dagen efter den dag, hvor den begivenhed, som udløser fristen, finder sted. Dette gælder ved beregning af såvel dage- som uge-, måneds- og årsfrister.*

Stk. 2. *Er fristen angivet i uger, udløber fristen, jf. stk. 1, på ugedagen for den dag, hvor den begivenhed, som udløste fristen, fandt sted.*

Stk. 3. *Er fristen angivet i måneder, udløber fristen, jf. stk. 1, på månedsdagen for den dag, hvor den begivenhed, som udløste fristen, fandt sted. Hvis den dag, hvor den begivenhed, som udløste fristen, fandt sted, er den sidste dag i en måned, eller hvis fristen udløber på en månedsdato, som ikke findes, udløber fristen altid på den sidste dag i måneden uanset dens længde.*

Stk. 4. *Er fristen angivet i år, udløber fristen, jf. stk. 1, på årsdagen for den dag, hvor den begivenhed, som udløste fristen, fandt sted.*

Stk. 5. *Udløber en frist i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag, juleaftensdag eller nytårsaftensdag, udstrækkes fristen til den førstkomende hverdag.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

FT 1995-96, tillæg A, s. 3960-3961, 3973-3974 og 3979

FT 1995-96, tillæg B, s. 717-718

Indhold:

31a.1 Baggrunden for reglen

31a.2 Fristberegningen

31a.1 Baggrunden for reglen

Som bogstavet indikerer, er § 31a en bestemmelse, der er indsat i loven efter dens ikrafttrædelse. Dette er sket ved lov nr. 377 af 22/5 1996, der først og fremmest indeholder ændringer i årsregnskabs- og selskabslov-

givningen. I lovens § 6 findes dog – foruden hele ejendomsætningslovens § 31a – visse mindre justeringer af ejendomsætningslovens § 25.

Fristberegningsreglen i § 31a findes der en række panderter til i andre love, såsom årsregnskabsloven (§ 64g), aktieselskabsloven (§ 154a), lov om erhvervsdrivende virksomheder (§ 10a) og lov om erhvervsdrivende fonde (§ 53a). De enslydende regler er indsat i de forskellige love med henblik på at præcisere og ensrette måden, hvorpå frister beregnes inden for forskellige erhvervsområder.

31a.2 Fristberegningen

I ejendomsætningsloven findes kun tre fristregler, hvorpå brugen af § 31a kan være aktuel. Det drejer sig om perioden på 1 år efter en ejendomsformidlers død m.v., hvor dødsboet eller andre kan drive virksomheden videre, fristen på 4 uger i § 25, stk. 5, for anke af en beslutning om sletning af en person fra ejendomsmæglerregisteret samt den nu uaktuelle regel i overgangsbestemmelsen i § 37 om anmodning om optagelse i ejendomsmæglerregisteret inden 1/11 1993.

Herudover gælder fristreglen for bestemmelser i de bekendtgørelser, der er udstedt med hjemmel i loven. I bkg. nr. 617 af 19/8 1998 om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse og behandling af betroede midler findes i § 5 en regel om, at der skal rejses krav over for garantistilleren inden 5 år efter, at formidleren har afsluttet det opdrag, som udløser kravet. I § 6, stk. 1 og 2, i bkg. nr. 996 af 14/12 1993 om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform findes forskrifter om, hvor hurtigt aktionærer i ejendomsformidlingsselskaber skal orientere om, at de ikke længere opfylder betingelserne for at eje aktier (inden 4 uger) samt for, hvor hurtigt de skal afhænde aktierne (inden 8 uger). Endvidere findes i § 7, stk. 3, en regel, der fastsætter en forfaldstid på 6 måneder til indfrielse af lån, der giver ret til at konvertere lånet til aktier eller anparter i ejendomsformidlingsvirksomheden.

En frist begynder efter § 31a, stk. 1, at løbe dagen efter den dag, hvor den begivenhed, som udløser fristen, finder sted. Drejer det sig om sletning af ejendomsmæglerregisteret, jf. § 25, stk. 5, begynder fristen på 4 uger altså at løbe dagen efter den dag, hvor den pågældende har modtaget meddelelse om afgørelsen. Fristen udløber på ugedagen for den dag, hvor meddelelsen blev givet, jf. § 31a, stk. 2. Har den slettede modtaget besked en onsdag, udløber fristen altså den onsdag, der ligger 4 uger efter

modtagelsen. Besked om, at man anker afgørelsen, skal derfor være modtaget hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen senest denne onsdag. Generelt gælder, at det er rettidigt, såfremt Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har modtaget det nødvendige materiale (klage eller anmodning) senest ved døgnets udløb, jf. herved FT 1995-96, tillæg B, s. 717 f. Dette må også gælde i de tilfælde, hvor meddelelse ikke skal sendes til styrelsen, men f.eks. til ejendomsformidlingsselskabet.

Forfaldstidspunktet i § 7, stk. 3, i bkg. nr. 996 af 14/12 1993 begynder at løbe dagen efter den dag, hvor långiver ikke længere opfylder betingelserne for at kunne eje aktier eller anparter i selskabet, f.eks. dagen efter den dag, hvor den pågældende har modtaget underretning om at være slettet af ejendomsmæglerregisteret. Fristen udløber efter § 31a, stk. 3, på månedsdagen 6 måneder efter den dag, hvor den pågældende ikke længere opfylder betingelserne, altså f.eks. hvor vedkommende modtager underretning af Erhvervs- og Selskabsstyrelsens beslutning. Sker dette den 13. i en måned, forfalder lånet til betaling senest den 13. i den måned, der ligger 6 måneder efter modtagelsen af underretningen. Betaling, der er modtaget hos den pågældende inden døgnets udløb, må anses for at være rettidig.

Årsfristerne i lovens § 8, stk. 6, (1 år) og § 5 i bkg. nr. 617 af 19/8 1998 (5 år) udløber begge på årsdagen for den dag, der udløste begivenheden, dvs. den samme dato i det næstfølgende eller i det 5. år efter dødsfaldet m.v. henholdsvis afslutningen af ejendomsformidlingsopdraget. Sidstnævnte frist kan være vanskelig at fastlægge helt præcist, idet hvervet ikke nødvendigvis er afsluttet på det tidspunkt, hvor formidleren udsteder sin faktura. Afgørende må her være den faktiske udførelse af den sidste pligt foreskrevet i ejendomsomsætningsloven og de regler, der er udstedt i medfør af heraf.

Er den sidste dag i fristen en søndag, en helligdag, grundlovsdag, juleaftensdag eller nytårsaftensdag forlænges fristen i medfør af § 31a, stk. 5, i alle tilfælde, således at den først udløber den næstkommende hverdag.

Kapitel 6

Straffebestemmelser

§ 32 *Overtrædelse af bestemmelserne i § 3, stk. 2, §§ 4, 5, 7 og 8, § 10, stk. 1 og 3, § 11 a, § 12, stk. 1 og 2, § 13, 2. pkt., § 15, § 16, stk. 2 og 3, § 18, stk. 1, § 19, § 22, stk. 1, 1. pkt., § 23, § 25, stk. 1, 3. pkt., § 26, stk. 2 og 3, §§ 27 og 28 straffes med bøde, medmindre strengere straffer forskyldt efter den øvrige lovgivning.*

Stk. 2. *I forskrifter, der udstedes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i medfør af § 1, stk. 7, § 5 a, § 8, stk. 3 og 4, § 10, stk. 2, § 17, stk. 3, § 18, stk. 1, § 19, stk. 4, og § 25, stk. 2, nr. 5, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.*

Stk. 3. *Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.*

Ændringer

Sanktionsbestemmelsen i § 32 er ændret ved lov nr. 227 af 21/4 1999 om gennemførelse af boligrapporten med ikrafttræden den 1/7 2000. Der er tale om konsekvensændringer som følge af indføjelse af en helt ny regel (§ 11 a), samt visse ændringer i de eksisterende bestemmelser. Endvidere er stk. 3 omformuleret, således at den er bragt i overensstemmelse med de øvrige regler i lovgivningen, der foreskriver strafansvar for juridiske personer.

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 78

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7762

FT 1998-99, tillæg A, s. 1426

Indhold:

- 32.1 Bødesanktionen
- 32.2 Overtrædelse af forskrifter i bekendtgørelser udstedt med hjemmel i loven (stk. 2)
- 32.3 Strafansvar for juridiske personer (stk. 3)

32.1 Bødesanktionen

Som anført i *Betænkning 1241*, 1992, s. 78, og FT 1992-93, tillæg A, sp. 7762, bør overtrædelse af præcise informationspligter, formkrav og handleforbud være forbundet med straf. Imidlertid er det næppe bødesanktionen, der er den mest aktuelle, jf. herved også de foranstående kommentarer til de enkelte bestemmelser, hvor overtrædelse i medfør af § 32, stk. 1, kan udløse straf. Der skal forholdsvis grove overtrædelser eller oftere gentagne forsømmelser til, før end den erhvervsudøvende kan pålægges en bøde. Sletning af ejendomsmæglerregisteret og de civilretlige sanktioner i form af honorarnedsættelse eller -bortfald, opsigelse uden pligt til at betale arbejdsvederlag samt erstatning er efter alt at dømme langt mere effektive sanktioner.

Manglende iagttagelse af en strafsanktioneret bestemmelse kan udløse såvel straf efter § 32 som andre af de førnævnte sanktioner og tillige i øvrigt også retsforfølgning i medfør af markedsføringslovgivningen. Endvidere gælder generelt, at bødestraf efter § 32 ikke udløses, hvor den pågældende ifalder strengere straf efter andre regler end ejendomsomsætningsloven.

32.2 Overtrædelse af forskrifter i bekendtgørelser udstedt med hjemmel i loven (stk. 2)

I § 32, stk. 2, er Erhvervs- og Selskabsstyrelsen ved sin regeludstedelse givet hjemmel til at fastsætte bestemmelser om pålæggelse af bødestraf. Det gælder dog kun regler udstedt i medfør af de bemyndigelsesbestemmelser, der udtrykkeligt er opremset i § 32, stk. 2.

Bemyndigelsen har styrelsen især benyttet sig af ved affattelsen af § 29 i ejendomsformidlingsbekendtgørelsen, hvorved overtrædelse af §§ 1-28 i bekendtgørelsen kan mødes med bødestraf.

I § 11 i bkg. nr. 996 af 14/12 1993 om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform er med hjemmel i § 8, stk. 4, og § 32, stk. 2, givet en straffebestemmelse, således at personer og selskaber, der ikke nøje overholder regelsættet for at drive ejendomsformidling i selskabsform, kan pålægges bødestraf.

Endvidere findes en straffebestemmelse i § 13 i bkg. nr. 617 af 19/8 1998 om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse og behandling af betroede midler. Med hjemmel i § 8, stk. 3, der jo handler om ejendomsformidlers pligt til at stille sikkerhed, er der givet yderligere regler om formidlernes håndtering af betroede midler. Som anført i kommentaren til § 11a, (afsnit 11a.5) er denne del af bekendtgørelsen givet uden tilstrækkelig hjemmel. Dette gælder så meget desto mere bestemmelser, der pålægger straf for manglende iagttagelse af regelsættet om betroede midler.

32.3 Strafansvar for juridiske personer (stk. 3)

Ved lov nr. 227 af 21/4 1999 blev ordlyden af § 32, stk. 3, bragt i overensstemmelse med ordlyden af kapitel 5 i straffeloven. Kapitlet indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

»§ 25. En juridisk person kan straffes med bøde, når det er bestemt ved eller i medfør af lov.

§ 26. Bestemmelser om strafansvar for selskaber m.v. omfatter, medmindre andet er bestemt, enhver juridisk person, herunder aktieanparts- og andelsselskaber, interessentskaber, foreninger, fonde, boer, kommuner og statslige myndigheder.

Stk. 2. Endvidere omfatter sådanne bestemmelser enkeltmandsvirksomheder, for så vidt disse navnlig under hensyn til deres størrelse og organisation kan sidestilles med de i stk. 1, nævnte selskaber.

§ 27. Strafansvar for en juridisk person forudsætter, at der inden for dens virksomhed er begået en overtrædelse, der kan tilregnes en eller flere til den juridiske person knyttede personer eller den juridiske person som sådan.«

Straffelovens regler om ansvar for juridiske personer er indsat i straffeloven ved lov nr. 474 af 12/6 1996 og bygger på indholdet af Straffelovrådets *Betænkning 1289*, 1995, om juridiske personers bødeansvar. Reglerne er nærmere omtalt af bl.a. *Greve, Toftegaard Nielsen og Asbjørn Jensen*: Straffeloven almindelig del, 6. udg. (1997), s. 212-232.

Kapitel 7

Ikrafttrædelsesbestemmelser m.v. Ændring af næringsloven

§ 33 *I næringslov, jf. lovbekendtgørelse nr. 185 af 25. marts 1988, som ændret ved lov nr. 936 af 27. december 1991, foretages følgende ændringer:*

1. § 1, stk. 1, nr. 6 ophæves.

2. § 2, stk. 2, affattes således:

»**Stk. 2.** Enhver, der driver næring som nævnt i § 1, stk. 1, nr. 4 og 5, skal have næringsbrev, jf. dog § 5, stk. 2, 2. pkt., og § 22, stk. 4.«

3. I § 2, stk. 4, ændres »§ 1, stk. 1, nr. 4-6« til: »§ 1, stk. 1, nr. 4 og 5«.

4. § 2, stk. 5, affattes således:

»**Stk. 3.** Næringsbrev til den i § 1, stk. 1, nr. 5, nævnte næring kan nægtes under de omstændigheder, der er nævnt i borgerlig straffelovs § 78, stk. 2.«

5. Overskriften til kapitel 5 affattes således:

» Auktionsholdere og vekselere«.

6. § 23 ophæves.

7. § 24 affattes således:

»§ 24. Næringsbrev som auktionsholder eller vekselerer udstedes af politimesteren på det sted, hvor eller hvorfra næringsvirksomheden agtes drevet, i København af magistraten. Næringsbrev giver ret til at drive næring i og fra politikredsen.«

8. I § 27, stk. 1, ændres »§ 1, stk. 1, nr. 1-6« til: »§ 1, stk. 1, nr. 1-5«, og »§ 23, stk. 4, 2. pkt., og stk. 5,« udgår.

Forarbejder og litteratur m.v.

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7762

Indhold:

33.1 Ophævelse af muligheden for at løse næringsbrev som ejendoms- handler

33.1 Ophævelse af muligheden for at løse næringsbrev som ejendomshandler

§ 33 indeholder de ændringer i næringsloven, som er en nødvendig følge af oprettelsen af ejendomsmæglerregisteret og herunder især kravene i lovens § 25, stk. 2, nr. 6 og 7, om, at alle registrerede ejendomsformidlere skal have en vis teoretisk indsigt og praktisk erfaring for at kunne drive ejendomsformidlingsvirksomhed.

For de ejendomshandlere, der på lovens ikrafttrædelsestidspunkt lovligt udøvede virksomhed omfattet af ejendomsomsætningsloven, blev givet den særlige overgangsregel i § 37, hvorefter de under visse betingelser kunne optages i ejendomsmæglerregisteret på trods af reglerne i § 25, stk. 2, nr. 6 og 7. Herom henvises til kommentaren til § 37 nedenfor.

Ændringerne i næringsloven bestod i, at samtlige dagældende regler vedrørende ejendomshandlere udgik.

Ændring af lov om ydelse af juridisk bistand samt om inkasso- og detektivvirksomhed m.v.

§ 34 *I lov om ydelse af juridisk bistand samt om inkasso- og detektivvirksomhed m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 565 af 28 juni 1986, foretages følgende ændringer:*

1. *Efter § 2 indsættes:*
»§ 2 a. Ejendomsformidlere samt disses medarbejdere bortset fra advokater må ikke udfærdige de til tinglysning bestemte dokumenter om overdragelse af fast ejendom.«
2. *I § 5 indsættes efter 1. pkt. som nyt 2. pkt.:*
»Overtrædelse af bestemmelsen i § 2 a straffes dog alene med bøde, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.«
3. *I § 6 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:*
»Stk. 2. § 2 a og § 5, 2. pkt., ophæves den 1. januar 1997.«

Forarbejder og litteratur m.v.:

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7762

FT 1992-93, tillæg B, sp. 1949

Jørgen Hammer Hansen og Birger A. Worm i Juristen 1994.86-87

Indhold:

34.1 Skødeskrivningsforbudet for ejendomsformidlere m.fl.

34.1 Skødeskrivningsforbudet for ejendomsformidlere m.fl.

Som omtalt i kommentaren til § 15, stk. 1, afsnit 15.2, flyttedes det dagældende skødeskrivningsforbud fra næringslovens § 23, stk. 5, og ejendoms-mæglerlovens § 6, stk. 3, til vinkelskriverloven (lov om ydelse af juridisk bistand samt om inkasso- og detektivvirksomhed). Endvidere indføjedes under Folketingets behandling af lovforslaget, jf. FT 1992-93, tillæg B, sp.

1945, med bemærkninger i sp. 1949 f., en ophævelse af forbudet med en udskudt ikrafttrædelse på tre år fra ejendomsomsætningslovens ikrafttræden.

Overgangsbestemmelsen har derfor i dag mistet sin betydning, og der gælder ikke længere nogle begrænsninger for, hvem der må udfærdige dokumenter, der skal tinglyses.

Ophævelse af ejendomsmæglerloven

§ 35 *Lov om ejendomsmæglere, jf. lovbekendtgørelse nr. 182 af 25. marts 1988, ophæves.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7763

Indhold:

35.1 Ophævelse af den hidtidige ejendomsformidlerlovgivning

35.1 Ophævelse af den hidtidige ejendomsformidlerlovgivning

Da lov om omsætning af fast ejendom på en lang række områder medførte nye tilstande på området, var det et nødvendigt led i lovens implementering, at hele den dagældende ejendomsmæglerlov ophævedes med virkning fra ejendomsomsætningslovens ikrafttræden.

I bemærkningerne (FT 1992-93, tillæg A, sp. 7763) er anført, at tillige de bekendtgørelser, der var udstedt i medfør af ejendomsmæglerloven, som en konsekvens heraf bortfaldt.

Ikrafttræden

§ 36 *Loven træder i kraft den 1. januar 1994. Dog træder § 8, stk. 3, 2. pkt., § 25, stk. 1, 1. og 2. pkt., og stk. 2-6, §§ 30, 31, 32, stk. 2, og § 37 i kraft den 1. august 1993.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7763

FT 1992-93, tillæg B, sp. 1950

Indhold:

36.1 Ikrafttrædelsestidspunkter

36.1 Ikrafttrædelsestidspunkter

Allerede ved lovforslagets fremsættelse den 17/3 1993 var det bestemt, at loven skulle træde i kraft 1/1 1994, således som det også fremgår af bestemmelsen i § 36.

I praksis er ikrafttrædelsesbestemmelsen blevet fortolket således, at loven ikke har været anvendelig på formidlingsaftaler indgået inden 1/1 1994, selv om ejendommen først er solgt ved købsaftaler indgået på eller efter denne dato, jf. FED 1996.1317 VLD og FED 1996.1420 VLD.

Visse af lovens bestemmelser skulle træde i kraft før de andre med henblik på at muliggøre, at arbejdet med oprettelse af ejendomsmæglerregisteret og regeludstedelsen i den anledning blev påbegyndt tidligere, således disse forhold kunne være afklarede inden resten af lovens ikrafttræden.

P.g.a. ikrafttrædelsesreglen i § 36, 2. pkt., er bkg. nr. 679 af 23/8 1993 om forretningsorden for det rådgivende udvalg vedrørende ejendomsomsætning udstedt og trådt i kraft inden 1/1 1994. Endvidere udstedtes bkg. nr. 703 af 6/9 1993 om optagelse i ejendomsmæglerregisteret, der nu er erstattet af bkg. nr. 607 af 28/6 1996 som ændret ved bkg. nr. 9 af 9/1 1997.

Efter lovforslaget skulle de bestemmelser, der nævnes i 2. pkt. træde i kraft allerede 1/7 1993, men under folketingsbehandlingen fremsattes med henvisning til tekniske grunde (forsinkelse?) ændringsforslag om, at reglerne først skulle træde i kraft 1/8 1993, hvilket blev det endelige indhold af lovens § 36, 2. pkt.

Overgangsregler

§ 37 *Enhver, der den 1. august 1993 har beskikkelse som ejendomsmægler eller næringsbrev som ejendomshandler i medfør af den hidtil gældende lovgivning, vil kunne blive optaget i Ejendomsmæglerregisteret uden at skulle opfylde betingelserne i § 25, stk. 2, nr. 6, 7, 10 og 11, hvis ansøgning herom indgives til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen senest den 1. november 1993. For ejendomshandlere gælder dog, at de i en sammenhængende periode på mindst et år inden for de sidste fem år forud for den 1. august 1993 som hovederhverv skal have drevet selvstændig virksomhed som ejendomshandler.*

Stk. 2. *Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan under ganske særlige omstændigheder optage personer i Ejendomsmæglerregisteret, uanset at disse ikke opfylder betingelserne i stk. 1.*

Stk. 3. *Er ansøgning efter stk. 1 indgivet rettidigt, men ikke færdigbehandlet ved lovens ikrafttræden, kan vedkommende, indtil sagen er færdigbehandlet, uanset § 8, stk. 1, nr. 1, fortsat drive virksomhed som ejendomsformidler på grundlag af beskikkelse som ejendomsmægler eller næringsbrev som ejendomshandler i medfør af den hidtil gældende lovgivning.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

Betænkning 1241, 1992, s. 78-79

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7763

FT 1992-93, tillæg B, sp. 1950

Indhold:

37.1 Optagelse i ejendomsmæglerregisteret uden at opfylde samtlige betingelser i § 25

37.1 Optagelse i ejendomsmæglerregisteret uden at opfylde samtlige betingelser i § 25

For ikke at fratage personer, der lovligt (f.eks. med næringsbrev som ejendomshandler) udøvede ejendomsformidlingsvirksomhed inden lovens ikrafttræden, retten til erhvervsudøvelse, var det nødvendigt at indsætte en overgangsbestemmelse, således at de pågældende kunne optages i ejendomsmæglerregisteret uden at opfylde samtlige betingelser herfor.

Det var først og fremmest det ny krav om såvel teoretisk som praktisk kunnen i lovens § 25, stk. 2, nr. 6 og 7, der var behov for at dispensere fra. Derudover gav § 37 også mulighed for at optage personer i registeret, selv om de ikke opfyldte kravet i § 25, stk. 2, nr. 10, om, at den pågældendes forfaldne gæld til det offentlige ikke må overstige 50.000 kr., og endvidere kunne man slippe for at betale det dagældende gebyr på 1.000 kr., hvis opkrævning er hjemlet i stk. 2, nr. 11. Alle andre betingelser i § 25, stk. 2 – altså nr. 1-5 samt 8 og 9 – kunne der ikke dispenseres fra.

For at kunne blive optaget i ejendomsmæglerregisteret uden at opfylde samtlige betingelser krævedes, at vedkommende

- pr. 1/8 1993 havde beskikkelse som ejendomsmægler eller havde løst næringsbrev som ejendomshandler,
- indgav ansøgning om optagelse i ejendomsmæglerregisteret inden 1/11 1993 og
- for så vidt angik ejendomshandlere i en sammenhængende periode på mindst 1 år inden for de sidste 5 år forud for 1/8 1993 som hovederhverv havde drevet selvstændig virksomhed som ejendomshandler.

I § 37 stk. 2, er en bestemmelse, hvorefter Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i ganske ekstraordinære tilfælde kunne dispensere fra de ovennævnte krav for optagelse. I henhold til motiverne (FT 1992-93, tillæg A, sp. 7764) var undtagelsesbestemmelsen især møntet på den situation, hvor nægtelse af optagelse i registeret ville medføre lukning af en igangværende ejendomsformidlingsvirksomhed, og hvor den pågældende ikke fuldt ud kunne opfylde kravet om et års selvstændig virksomhed, eller hvor anmodning var indgivet (kort) efter udløbet af ansøgningsfristen den 1/11 1993.

Under Folketingsbehandlingen blev datoen 1/8 1993 indsat to steder i § 36, stk. 1, i stedet for 1/7 1993.

Bestemmelsens stk. 3 skulle sikre, at personer, der havde indgivet ansøgning rettidigt, også lovligt kunne fortsætte deres ejendomsformidlingsvirksomhed efter lovens ikrafttrædelse, hvis de ikke inden da havde modtaget besked om, at de var optaget henholdsvis nægtet optagelse i registeret.

Færøerne og Grønland

§ 38 *Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan ved kgl. anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som landsdelens særlige forhold tilsiger.*

Forarbejder og litteratur m.v.:

FT 1992-93, tillæg A, sp. 7764

Indhold:

38.1 Territorial afgrænsning

38.1 Territorial afgrænsning

§ 38 indeholder en helt sædvanlig territorial afgrænsning, dog således at loven ikke ved kongelig anordning kan sættes i kraft for Færøerne, da omsætning af fast ejendom er et anliggende, der henhører under det færøske lagtings kompetenceområde.

Loven gælder derfor overhovedet ikke for færøske eller grønlandske ejendomsformidlere eller andre erhvervsudøvere omfattet af lovens § 1.

Som anført i kommentaren til § 1, afsnit 1.5, kan loven derimod gælde for omsætning af fast ejendom beliggende på Færøerne eller i Grønland, når blot den erhvervsmæssige aktivitet udøves i Danmark.

Lov om omsætning af fast ejendom

Lov nr. 453 af 30. juni 1993 som ændret ved lov nr. 1098 af 21. december 1994, lov nr. 377 af 22. maj 1996, lov nr. 386 af 22. maj 1996, lov nr. 227 af 21. april 1999, lov nr. 348 af 17. maj 2000 og lov nr. 437 af 31. maj 2000

Kapitel 1

Lovens område

§ 1. Loven gælder for

- 1) erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom,
- 2) erhvervsmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom og
- 3) anden erhvervsmæssig rådgivning og bistand vedrørende omsætning af fast ejendom.

Stk. 2. § 22, stk. 1, gælder dog for enhver erhvervsvirksomhed, og § 25, stk. 1, 3. pkt., gælder i alle forhold.

Stk. 3. Bortset fra § 25, stk. 1, 3. pkt., gælder loven kun, når den erhvervsmæssige aktivitet er rettet mod eller udføres for forbrugere, jf. stk. 5. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at en sådan aktivitet ikke er omfattet af loven.

Stk. 4. Kapitel 3 gælder kun for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 2. Reglerne i § 17, stk. 2, nr. 4, om salgsoptilling, i § 17, stk. 2, nr. 5, om købsaftale, i § 18 om finansieringstilbud og i § 19 om brutto- og nettoudgift gælder dog også for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 1.

Stk. 5. Ved en forbruger forstås i denne lov en person, som handler med henblik på

- 1) afhændelse af en ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af vedkommende, eller
- 2) erhvervelse af en ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.

Stk. 6. Ved fast ejendom forstås i denne lov

- 1) en fast ejendom eller en del af en fast ejendom,
- 2) en ideel andel af en fast ejendom,
- 3) en andel i en andelsboligforening og
- 4) en aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig.

Stk. 7. For særlige typer af fast ejendom kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætte regler, som præciserer eller fraviger reglerne i denne lov under hensyn til særlige forhold vedrørende vedkommende type af fast ejendom.

Kapitel 2

Generelle bestemmelser

Kontantpris

§2. Ved kontantpris forstås den pris, hvortil ejendommen kan erhverves kontant uden overtagelse af lån.

Værdiansættelse

§3. Ved værdiansættelse af en ejendom med henblik på køb eller salg skal den erhvervsdrivende angive, hvilken kontantpris ejendommen skønnes at kunne sælges til inden for en bestemt periode. Den erhvervsdrivende skal herved tage hensyn til markedsforholdene, ejendommens beliggenhed og indretning samt bygningernes alder og tilstand.

Stk. 2. Den erhvervsdrivende skal rådgive forbrugeren om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

Kontantprisudbud

§4. Ejendommen skal udbydes til kontantprisen. Ejendommen kan dog udbydes med opfordring til at afgive tilbud, men i så fald med oplysning om en skønnet kontantpris.

Stk. 2. Salg kan betinges af overtagelse af indestående lån, men ikke af aftale om finansiering i øvrigt.

Oplysning om pris i annoncer m.v.

§5. I annoncer og anden markedsføring skal der gives oplysning om ejendommens kontantpris, jf. § 4, stk. 1, 1. pkt., eller dens skønnede kontantpris, jf. § 4, stk. 1, 2. pkt. Der skal endvidere gives oplysning om ejendomstype, beliggenhed, størrelse, byggeår, antal værelser og etager. Økonomiske oplysninger, der gives i annoncer og ved anden markedsføring, skal fremstå ensartet.

Søgesystem m.v. over udbudte ejendomme

§ 5a. Medmindre andre opretter et søgesystem med central indgang til alle ejendomme, der udbydes via et offentligt tilgængeligt elektronisk medie, kan Erhvervs- og Selskabsstyrelsen oprette et sådant system. Systemet skal bestå af en central indgang til de udbudte ejendomme og give direkte adgang til alle relevante basisoplysninger, som skal gives i forbindelse med al anden markedsføring, jf. § 5. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om, at ejendomsformidlere skal offentliggøre basisoplysninger om udbudte ejendomme i et sådant system og kan fastsætte regler om gebyr for optagelse, for brug af systemet og for rykkerskrivelser m.v. ved for sen betaling.

Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan bestemme, at der fra systemer som omhandlet i stk. 1 kan oprettes forbindelse til andre offentlige registre med relevante oplysninger.

Ejendoms køb og privatøkonomi

§ 6 Rådgivning om, hvorvidt en forbruger har råd til køb af en fast ejendom, skal gives på grundlag af den fornødne gennemgang og vurdering af kendte oplysninger om forbrugerens indtægter og udgifter. Rådgiveren skal angive, hvilken brutto- og nettoudgift, jf. § 19, der på grundlag af et detaljeret budget er råd til. Rådgiveren skal endvidere angive, hvilket kontantprisniveau budgettet giver mulighed for at købe ejendom inden for, samt hvilke muligheder forbrugerens har for at få et køb finansieret.

Særlige rådgiverinteresser

§ 7. Har rådgiveren en særlig økonomisk eller personlig interesse i forbrugerens valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal rådgiveren gøre forbrugerens bekendt med forholdet.

Stk. 2. Modtager rådgiveren provision eller andet vederlag som følge af formidling eller fremskaffelse af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal rådgiveren gøre forbrugerens bekendt hermed. Rådgiveren skal endvidere gøre forbrugerens bekendt med adgangen til at få oplyst provisionens størrelse og på forespørgsel oplyse denne.

Kapitel 3

Ejendomsformidling

Adgangen til erhvervsudøvelse som ejendomsformidler

§ 8. Virksomhed som ejendomsformidler må kun drives af

- 1) ejendomsmæglere, der er registrerede, jf. § 25,
- 2) advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejelo-
ven og
- 3) pengeinstitutter, der er omfattet af lov om banker og sparekasser,
realkreditinstitutter, der er omfattet af realkreditloven, og forsik-
ringsselskaber, der er omfattet af lov om forsikringsvirksomhed.

Stk. 2. Pengeinstitutters, realkreditinstitutters og forsikringsselskabers virksomhed som ejendomsformidler skal udøves gennem særskilte anpartsselskaber eller aktieselskaber med selvstændige forretningssteder.

Stk. 3. Det er en betingelse for udøvelse af virksomhed som ejendomsformidler, at der foreligger behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod vedkommende i anledning af dennes virksomhed som ejendomsformidler. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter regler herom, herunder om sikkerhedens tidsmæssige udstrækning.

Stk. 4. Kun de personer og virksomheder, der er nævnt i stk. 1, må have ejerinteresser i eller være leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til ejendomsformidlingsvirksomheder. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte regler om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform.

Stk. 5. Ejendomsformidlingsvirksomhed kan drives fra et eller flere forretningssteder. Hvert forretningssteds formidlingsvirksomhed skal være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat. Har en ejendomsformidlingsvirksomhed flere forretningssteder, skal hvert forretningssted være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat, som skal have denne opgave som hovedbeskæftigelse, og som ikke samtidig må lede et andet forretningssted.

Stk. 6. Et dødsbo, en ægtefælle, der sidder i uskiftet bo, et konkursbo eller en værge for en person, der er under værgemål efter værgemålslovens § 5, under værgemål med fratagelse af den retlige handleevne, jf. værgemålslovens § 6, eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7, kan uanset stk. 1 og 4 fortsætte driften af, have ejerinteresser i eller være leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til en ejendomsfor-

midlingsvirksomhed med henblik på afvikling eller afhændelse. Adgangen hertil gælder dog kun indtil 1 år efter dødsfaldet, konkursdekretets afsigelse eller værgemålets iværksættelse.

Opdraget

§ 9. En erhvervsdrivende, som påtager sig hverv som formidler ved køb og salg af fast ejendom, skal med omsorg for begge parter interessere sig 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 opdragsgiver.

Vederlag efter regning

§ 10. Aftale om formidlingsopdrag skal være skriftlig, og det skal tydeligt fremgå, hvornår og hvordan vederlaget skal erlægges. Aftalen skal bl.a. indeholde vilkår om opdragets varighed, specifikation af de ydelser, der indgår i formidlingsopdraget, samt oplysning om det vederlag, der skal erlægges for hver enkelt ydelse. Oplysning om vederlag for hver enkelt ydelse kan dog undlades, hvis det tydeligt fremgår af aftalen, at der er tale om resultatafhængigt vederlag, jf. § 11.

Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler om aftalens indhold. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan herved fravige § 11, stk. 4, for så vidt angår betaling til tredjemand for afgivelse af erklæring om forhold, som indgår i beslutningsgrundlaget for en handel.

Stk. 3. Formidleren kan ikke gøre krav på vederlag på andet grundlag end en aftale, som er i overensstemmelse med stk. 1 og 2.

Resultatafhængigt vederlag

§ 11. Ved formidlingsaftaler, hvor det er fastsat, at vederlagets erlæggelse er afhængig af, om der bliver indgået en købsaftale (resultatafhængigt vederlag), kan formidleren alene betinge sig vederlag, hvis

- 1) der indgås en købsaftale inden formidlingsaftalens ophør eller
- 2) der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på grundlag af formidlerens indsats og uden en anden formidlers medvirken, hvis det må antages, at indgåelsen af købsaftalen er blevet udskudt for at holde formidleren ude.

Stk. 2. Går formidlerens opdrag ud på salg, bortfalder vederlagskravet, hvis handelen ikke bliver gennemført på grund af den anviste købers forhold. Går opdraget ud på køb, bortfalder vederlagskravet, hvis handelen ikke bliver gennemført på grund af den anviste sælgers forhold.

Stk. 3. Foranstaltninger, som indgår i formidlingsopdraget, kan kun kræves betalt som en del af det aftalte vederlag.

Stk. 4. Det kan aftales, at vederlaget omfatter nærmere angivne net-toudgifter, som formidleren afholder til betaling for opgaver, der efter aftalen skal udføres af tredjemand.

Opgørelse af endeligt vederlag

§ 11 a. I opgørelsen af det endelige vederlag skal det tydeligt fremgå, hvilke ydelser forbrugeren har modtaget, samt vederlaget for den enkelte ydelse. Specifikation er dog ikke påkrævet, hvis der er aftalt resultatafhængigt vederlag, et fast beløb eller en fast procentsats for udførelsen af hele formidlingsopdraget.

Stk. 2. Ejendomsformidleren kan ikke hos køber kræve vederlag for fremvisning af ejendommen i forbindelse med ændring af en indgået finansieringsaftale, jf. § 18, stk. 2.«

Opdragets varighed

§ 12. Opdragstiden må ikke være længere end 6 måneder. Aftalen kan forlænges med højst 3 måneder ad gangen.

Stk. 2. Aftalen kan siges op uden varsel.

Stk. 3. Siges aftalen op af forbrugeren, har formidleren kun krav på et rimeligt vederlag for det udførte arbejde, hvis det er aftalt. Vederlaget kan ved et salgsopdrag kun under særlige omstændigheder overstige 1/4 af det vederlag, der ville være udløst, hvis der var handlet til den kontantpris, hvortil ejendommen var udbudt. Har formidleren tilsidesat sine pligter, har formidleren ikke krav på vederlag.

Oplysningspligt

§ 13. Formidleren skal rådgive sin opdragsgiver og give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handelen og dennes gennemførelse. Formidleren skal

- 1) rådgive begge parter om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen og
- 2) gøre begge parter bekendt med rapporten fra en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, hvis en sådan foreligger, og
- 3) rådgive begge parter om behov og mulighed for at tegne ejerskifteforsikring mod skjulte fejl m.v.

Undersøgelsespligt

§ 14. Formidleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser samt 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.

Partsrepræsentation

§ 15. Ingen må være formidler for begge parter i samme handel.

Stk. 2. Såfremt en part ikke bistås af egen rådgiver, skal formidleren for den anden part rådgive den pågældende om behov og mulighed for at søge sådan bistand.

Forbrugerorienteret rådgivning

§ 16. Formidlerens rådgivning skal opfylde de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsformidling, som alene er bestemt af parternes interesser og forhold.

Stk. 2. Har formidleren en særlig økonomisk eller personlig interesse i, om en handel indgås, eller i parternes valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal formidleren gøre begge parter bekendt hermed. Formidleren skal give opdragsgiver oplysning herom i formidlingsaftalen. Formidleren skal give den anden part skriftlig oplysning herom samtidig med, at denne part forelægges de vilkår eller forhold, som formidleren har en særlig interesse i.

Stk. 3. Oplysningspligten efter § 7, stk. 2, om provision gælder i forhold til begge parter og skal opfyldes som angivet i stk. 2.

Salgsopdrag

§ 17. Den kontantpris, hvortil ejendommen skal udbydes, aftales på grundlag af formidlerens værdiansættelse.

Stk. 2. I øvrigt skal formidleren

- 1) udarbejde forslag til finansiering, jf. § 18,
- 2) beregne brutto- og nettoudgift, jf. § 19,
- 3) beregne salgsprovenu, jf. § 20,
- 4) udarbejde en salgsoptstilling indeholdende de for en købsbeslutning nødvendige oplysninger med ejendommens nøgletal,
- 5) udarbejde udkast til købsaftale og
- 6) yde sælger fornøden bistand i forbindelse med handelens efterfølgende berigtigelse.

Stk. 3. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om opdragets indhold og udførelse. Styrelsen kan herunder fastsætte bestemmelser om formidlers anvendelse af standardkøbsaftaler, samt at det skal fremhæves i købsaftalen, hvis der foretages fravigelser i standardteksten eller anvendes andre købsaftaler.

Finansieringstilbud

§ 18. Ejendommen skal udbydes med oplysning om indestående lån, der kan overtages, og med forslag til finansiering. Der skal i det mindste desuden oplyses om mindst 2 andre relevante finansieringsmuligheder, som skal fremgå af et dokument, der er adskilt fra salgsoptstillingen. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter nærmere regler herom.

Stk. 2. Selv om en købsaftale indeholder vilkår om overtagelse af indestående lån eller finansiering i øvrigt, er køber i forhold til sælger og formidler berettiget til at finansiere købet på anden måde, såfremt dette kan ske uden tab eller væsentlig ulempe for sælger. Dette gælder, uanset om formidleren har en selvstændig interesse i, at finansieringen tilrettelægges som aftalt.

Ejerudgift og anvendelsesudgift

§ 19. Ejendommen skal udbydes med oplysning om den årlige brutto- og nettoudgift, der er forbundet med at eje og anvende ejendommen. Bruttoudgiften udgør summen af ejerudgift, jf. stk. 2, og anvendelsesudgift, jf. stk. 3. Nettoudgiften beregnes ved i bruttoudgiften at indregne eventuelle skattebesparelser eller skatteudgifter, der er en følge af at eje ejendommen og den foreslåede finansiering. Ved køb skal køber gøres bekendt med de nævnte udgifter beregnet på grundlag af købsaftalens vilkår.

Stk. 2. Ved den årlige ejerudgift forstås de samlede årlige udgifter forbundet med at eje ejendommen beregnet på grundlag af den foreslåede eller aftalte finansiering og foreliggende oplysninger om ejendomsskat, forsikring m.v.

Stk. 3. Ved den årlige anvendelsesudgift forstås et skøn over de årlige udgifter til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

Stk. 4. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan fastsætte nærmere regler om, hvorledes udgifterne i stk. 1-3 skal beregnes og oplyses. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan bestemme, at det er tilstrækkeligt at oplyse, at udgif-

ten til forbrugsafhængige forhold og løbende vedligeholdelse ikke indgår i anvendelsesudgiften, og at denne ikke indgår i brutto- og nettoudgiften.

Salgsprovenu

§ 20. Ved salgsprovenu forstås det beløb, sælger vil få til fri rådighed efter ejendommens salg og handelens berigtigelse. Ved udbud skal der foretages en særskilt beregning af salgsprovenu alt efter, om ejendommen sælges til kontantprisen eller med overtagelse af lån. Ved salg skal beregningen ske på grundlag af købsaftalens vilkår.

Formidlerens fuldmagt

§ 21. Formidleren kan ikke forpligte opdragsgiveren over for tredjemand uden særskilt fuldmagt.

Frit formidlervalg

§ 22. Aftale om andet end ejendomsformidling mellem en erhvervsdrivende og en forbruger må ikke indeholde vilkår om, at et ejendomsformidlingsopdrag skal gives til en bestemt ejendomsformidler eller et medlem af en formidlerkæde. Er et sådant vilkår aftalt, er aftalen i sin helhed ikke bindende for forbrugeren, mens den bortset fra vilkåret er bindende for den erhvervsdrivende.

Stk. 2. Stk. 1 gælder dog ikke for en aftale om en gældsordning vedrørende pantesikret gæld i ejendommen, hvis

- 1) der som led i gældsordningen indrømmes debitor en ikke uvæsentlig lempelse af betalingsvilkårene,
- 2) det er et led i gældsordningen, at ejendommen skal sælges, og
- 3) kreditor har en væsentlig interesse i salgsresultatet.

Forbud mod sammenkædning af ydelser

§ 23. Bortset fra krav om byggeteknisk gennemgang må ejendomsformidling ikke betinges af, at parterne aftager ydelser, som ikke er nødvendige for formidlingshvervets korrekte udførelse.

Stk. 2. Tilsidesættes forbudet i stk. 1, har formidleren ikke krav på vederlag.

Erstatningsansvar

§ 24. 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.

Stk. 2. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af provenu ved salg, jf. § 20, 3. pkt., og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt beregning. Er der til skade for forbrugeren foretaget en forkert beregning af ejerudgift ved køb, jf. § 19, stk. 1, 4. pkt., og er forbrugeren i god tro, har forbrugeren krav på rimelig godtgørelse af forskellen mellem den forkerte og en korrekt 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 rimelig godtgørelse af forskellen.

Ejendomsmæglere

§ 25. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fører et offentligt register over ejendomsmæglere. Personer, der er optaget i dette register, må benytte betegnelsen ejendomsmægler. Ingen andre må benytte denne betegnelse eller betegnelser, der kan forveksles hermed.

Stk. 2. Ret til at blive optaget i registret har enhver person, som

- 1) har bopæl her i landet,
- 2) er myndig og ikke er under værgemål efter værgemålslovens § 5 eller under samværgemål efter værgemålslovens § 7,
- 3) ikke er i betalingsstandsning,
- 4) ikke er under konkurs,
- 5) ikke driver et erhverv eller indtager en stilling, som efter regler fastsat af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen er uforenelig med virksomhed som ejendomsformidler,
- 6) opfylder de nærmere krav til teoretisk indsigt vedrørende ejendomsformidling, som Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter,
- 7) opfylder de nærmere krav til praktisk kunnen vedrørende ejendomsformidling, som Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter,
- 8) er dækket af sikkerhed efter § 8, stk. 3,
- 9) ikke har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at vedkommende ikke vil drive virksomhed som ejendomsformidler på forsvarlig måde,
- 10) ikke har forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover og

- 11) betaler et af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsat gebyr for registrering.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan bestemme, at det i nr. 11 omhandlede gebyr kan opkræves efterfølgende, og at der kan fastsættes gebyr m.v. ved for sen betaling.

Stk. 3. En registrering slettes,

- 1) når vedkommende dør,
- 2) hvis betingelserne i stk. 2, nr. 1, 2, 4, 5 eller 8, ikke længere er opfyldt,
- 3) hvis vedkommende har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af virksomhed som ejendomsformidler og Erhvervs- og Selskabsstyrelsen finder, at de udviste forhold giver grund til at antage, at vedkommende ikke fremtidig vil udøve sådan virksomhed på forsvarlig måde, eller
- 4) hvis vedkommende har forfalden gæld til det offentlige på 100000 kr. eller derover.

Stk. 4. Sletning af registrering i henhold til stk. 3, nr. 3, kan ske på tid fra 1 til 5 år eller indtil videre.

Stk. 5. En afgørelse om sletning af registrering i henhold til stk. 3, nr. 3 eller 4, kan af den, afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for domstolene. Begæring herom skal være modtaget i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen indbringer i givet fald sagen for domstolene. Sagen anlægges mod den pågældende i den borgerlige retsplejes former. Anmodning om sagsanlæg vedrørende stk. 3, nr. 3, har opsættende virkning. Anmodning om sagsanlæg vedrørende stk. 3, nr. 4, har ikke opsættende virkning, men retten kan ved kendelse bestemme, at den pågældende under sagens behandling skal have adgang til at udøve virksomhed som ejendomsmægler. Ankes en dom vedrørende stk. 3, nr. 4, hvorved en sletning af registrering som ejendomsmægler ikke findes lovlig, kan den ret, der har afsagt dommen, eller den ret, hvortil sagen er indbragt, bestemme, at virksomhed som ejendomsmægler ikke må udøves under ankesagens behandling.

Stk. 6. Ophører grunden til, at en registrering som ejendomsmægler er slettet, skal den pågældende på ny optages i registret efter anmodning og uden betaling af gebyr.

Ejendomsmægleres ejendomsformidlingsvirksomhed

§ 26. En ejendomsmægler har ret til at betegne sig som uafhængig ejendomsmægler, hvis den pågældende

- 1) ikke har forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre produkter med tilknytning til omsætning af fast ejendom,
- 2) ved formidling af produkter som nævnt i nr. 1 fører enhver provision eller anden fortjeneste, som modtages fra udbyderen, videre til forbrugeren og
- 3) i det hele driver virksomhed som ejendomsformidler på en sådan måde, at der ikke kan rejses tvivl om vedkommendes uafhængighed.

Stk. 2. Ingen andre må benytte denne betegnelse eller betegnelser, der kan forveksles hermed.

Stk. 3. En ejendomsmægler, som har forpligtet sig til at virke for afsætningen af finansielle eller andre produkter med tilknytning til omsætning af fast ejendom, skal drive sin virksomhed under anvendelse af et navn, hvortil er føjet agent for eller tilsvarende med tilføjelse af navnet på vedkommende samarbejdspartner eller -partnere.

Advokaters ejendomsformidlingsvirksomhed

§ 27. Bestemmelsen i § 26, stk. 3, gælder også for advokater.

Pengeinstitutters, realkreditinstitutters og forsikringsselskabers ejendomsformidlingsvirksomhed

§ 28. Optræder et pengeinstitut, et realkreditinstitut eller et forsikringsselskab som ejer af, med væsentlige ejerinteresser i eller som leverandør af navn og forskrifter for forretningsgange til en eller flere ejendomsformidlingsvirksomheder, skal forbindelsen til vedkommende pengeinstitut, realkreditinstitut eller forsikringsselskab umiddelbart fremgå af ejendomsformidlingsvirksomhedens navn eller en tilføjelse hertil på en måde, som skal godkendes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Kapitel 4

Lovens ufravigelighed

§ 29. Loven og de i medfør af loven udstedte regler kan ikke fraviges til skade for en forbruger.

Kapitel 5

Lovens administration

Myndighed

§ 30. Loven administreres af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, som bistås af et rådgivende udvalg vedrørende ejendomsomsætning.

Stk. 2. Det rådgivende udvalg vedrørende ejendomsomsætning består af en formand, en næstformand og 6 andre medlemmer, som alle udnævnes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Formand og næstformand skal repræsentere juridisk og økonomisk sagkundskab og være uafhængig af ejendomsomsætningsinteresser. Af de øvrige 6 medlemmer udnævnes 1 efter indstilling fra Dansk Ejendomsmæglerforening, 1 efter indstilling fra Advokatrådet, 1 efter indstilling fra Forbrugerrådet, 1 efter indstilling fra Parcelhusejernes Landsforening og Grundejernes Landsorganisation i forening samt 2 efter indstilling fra Assurandør-Societetet, Finansrådet og Realkreditrådet i forening. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen fastsætter udvalgets forretningsorden.

Anke

§ 31. Industriministeren kan fastsætte regler om klageadgang for afgørelser, der træffes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, herunder at afgørelserne ikke kan indbringes for højere administrativ myndighed.

Frister

§ 31 a. De frister, der er fastsat i eller i henhold til denne lov, begynder at løbe fra og med dagen efter den dag, hvor den begivenhed, som udløser fristen, finder sted. Dette gælder ved beregning af såvel dage- som uge-, måneds- og årsfrister.

Stk. 2. Er fristen angivet i uger, udløber fristen, jf. stk. 1, på ugedagen for den dag, hvor den begivenhed, som udløste fristen, fandt sted.

Stk. 3. Er fristen angivet i måneder, udløber fristen, jf. stk. 1, på månedsdagen for den dag, hvor den begivenhed, som udløste fristen, fandt sted. Hvis den dag, hvor den begivenhed, som udløste fristen, fandt sted, er den sidste dag i en måned, eller hvis fristen udløber på en månedsdato, som ikke findes, udløber fristen altid på den sidste dag i måneden uanset dens længde.

Stk. 4. Er fristen angivet i år, udløber fristen, jf. stk. 1, på årsdagen for den dag, hvor den begivenhed, som udløste fristen, fandt sted.

Stk. 5. Udløber en frist i en weekend, på en helligdag, grundlovsdag, juleaftensdag eller nytårsaftensdag, udstrækkes fristen til den førstkomende hverdag.

Kapitel 6

Straffebestemmelser

§ 32. Overtrædelse af bestemmelserne i § 3, stk. 2, §§ 4, 5, 7 og 8, § 10, stk. 1 og 3, § 11 a, § 12, stk. 1 og 2, § 13, 2. pkt., § 15, § 16, stk. 2 og 3, § 18, stk. 1, § 19, § 22, stk. 1, 1. pkt., § 23, § 25, stk. 1, 3. pkt., § 26, stk. 2 og 3, §§ 27 og 28 straffes med bøde, medmindre strengere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Stk. 2. I forskrifter, der udstedes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i medfør af § 1, stk. 7, § 5 a, § 8, stk. 3 og 4, § 10, stk. 2, § 17, stk. 3, § 18, stk. 1, § 19, stk. 4, og § 25, stk. 2, nr. 5, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kapitel 7

Ikrafttrædelsesbestemmelser m.v.

Ændring af næringsloven

§ 33. I næringslov, jf. lovebekendtgørelse nr. 185 af 25. marts 1988, som ændret ved lov nr. 936 af 27. december 1991, foretages følgende ændringer:

1. § 1, stk. 1, nr. 6, ophæves.
2. § 2, stk. 2, affattes således:
»Stk. 2. Enhver, der driver næring som nævnt i § 1, stk. 1, nr. 4 og 5, skal have næringsbrev, jf. dog § 5, stk. 2, 2. pkt., og § 22, stk. 4.«
3. I § 2, stk. 4, ændres »§ 1, stk. 1, nr. 4-6« til: »§ 1, stk. 1, nr. 4 og 5«.
4. § 2, stk. 5, affattes således:
»Stk. 5. Næringsbrev til den i § 1, stk. 1, nr. 5, nævnte næring kan nægtes under de omstændigheder, der er nævnt i borgerlig straffelovs § 78, stk. 2.«

5. Overskriften til kapitel 5 affattes således:

» Auktionsholdere og vekselerere«.

6. § 23 ophæves.

7. § 24 affattes således:

»§ 24. Næringsbrev som auktionsholder eller vekselerer udstedes af politimesteren på det sted, hvor eller hvorfra næringsvirksomheden agtes drevet, i København af magistraten. Næringsbrev giver ret til at drive næring i og fra politikredsen.«

8. I § 27, stk. 1, ændres »§ 1, stk. 1, nr. 1-6« til: »§ 1, stk. 1, nr. 1-5«, og »§ 23, stk. 4, 2. pkt., og stk. 5,» udgår.

Ændring af lov om ydelse af juridisk bistand samt om inkasso- og detektivvirksomhed m.v.

§ 34. I lov om ydelse af juridisk bistand samt om inkasso- og detektivvirksomhed m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 565 af 28. juni 1986, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 2 indsættes:

»§ 2 a. Ejendomsformidlere samt disses medarbejdere bortset fra advokater må ikke udfærdige de til tinglysning bestemte dokumenter om overdragelse af fast ejendom.«

2. I § 5 indsættes efter 1. pkt. som nyt 2. pkt.:

»Overtrædelse af bestemmelsen i § 2 a straffes dog alene med bøde, medmindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.«

3. I § 6 indsættes efter stk. 1 som nyt stykke:

»Stk. 2. § 2 a og § 5, 2. pkt., ophæves den 1. januar 1997.«

Ophævelse af ejendomsæglerloven

§ 35. Lov om ejendomsæglerloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 182 af 25. marts 1988, ophæves.

Ikrafttræden

§ 36. Loven træder i kraft den 1. januar 1994. Dog træder § 8, stk. 3, 2. pkt., § 25, stk. 1, 1. og 2. pkt., og stk. 2-6, §§ 30, 31, 32, stk. 2, og § 37 i kraft den 1. august 1993.

Overgangsregler

§ 37. Enhver, der den 1. august 1993 har beskikkelse som ejendomsmægler eller næringsbrev som ejendomshandler i medfør af den hidtil gældende lovgivning, vil kunne blive optaget i Ejendomsmæglerregisteret uden at skulle opfylde betingelserne i § 25, stk. 2, nr. 6, 7, 10 og 11, hvis ansøgning herom indgives til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen senest den 1. november 1993. For ejendomshandlere gælder dog, at de i en sammenhængende periode på mindst et år inden for de sidste fem år forud for den 1. august 1993 som hovederhverv skal have drevet selvstændig virksomhed som ejendomshandler.

Stk. 2. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan under ganske særlige omstændigheder optage personer i Ejendomsmæglerregisteret, uanset at disse ikke opfylder betingelserne i stk. 1.

Stk. 3. Er ansøgning efter stk. 1 indgivet rettidigt, men ikke færdigbehandlet ved lovens ikrafttræden, kan vedkommende, indtil sagen er færdigbehandlet, uanset § 8, stk. 1, nr. 1, fortsat drive virksomhed som ejendomsformidler på grundlag af beskikkelse som ejendomsmægler eller næringsbrev som ejendomshandler i medfør af den hidtil gældende lovgivning.

Færøerne og Grønland

§ 38. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan ved kgl. anordning sættes i kraft for Grønland med de afvigelser, som landsdelens særlige forhold tilsiger.

Bekendtgørelse 2000-01-20 nr. 48

om ejendomsformidling

I medfør af § 1, stk. 7, § 10, stk. 2, § 17, stk. 3, § 18, stk. 1, § 19, stk. 4, og § 32, stk. 2, i lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom, som ændret ved § 6 i lov nr. 1098 af 21. december 1994, § 6 i lov nr. 377 af 22. maj 1996, § 12 i lov nr. 386 af 22. maj 1996 og § 1 i lov nr. 227 af 21. april 1999, fastsættes:

Kapitel 1

Generelle krav til formidlingsaftaler

§ 1. Aftalen skal være skriftlig og indeholde oplysning om:

- 1) samtlige aftaleparterers navn og adresse,
- 2) opdragets formål, varighed og vederlæggelse,
- 3) hvem der i henhold til lov om omsætning af fast ejendom er garantistiller for vedkommende ejendomsformidler, og
- 4) særlige forhold, betingelser eller begrænsninger vedrørende den konkrete opgaves løsning.

Stk 2. Aftalen skal være underskrevet af samtlige aftaleparter.

Stk 3. Forbrugeren skal i forbindelse med aftalens indgåelse have overgivet en genpart af aftalen.

§ 2. Aftale om ændring af vilkårene i en formidlingsaftale skal nedfældes i et tilæg til denne eller ved en påtegning på den oprindelige formidlingsaftale. § 1, stk. 2 og 3, finder tilsvarende anvendelse. Jf. herved § 20

Kapitel 2

Særlige krav til indholdet i salgsformidlingsaftaler

§ 3. Aftalen skal identificere den ejendom eller andelsbolig, opdraget angår, typisk ved adresse og matr.nr./ejerlejlighedsnr./andelsnr.

§ 4. Den af formidleren i henhold til lov om omsætning af fast ejendom § 3, stk. 1, skønnede kontantpris og den hertil knyttede salgsperiode skal fremgå af aftalen.

Stk 2. Er det aftalt, at ejendommen skal udbydes til en anden kontantpris end den i stk. 1 nævnte, skal denne udbudspris tillige fremgå af aftalen.

§ 5. Resultatet af formidlerens rådgivning om behov og mulighed for en byggeteknisk gennemgang af ejendommen samt for at benytte sig af reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., navnlig vedrørende udarbejdelse af tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, skal fremgå af aftalen.

§ 6. Aftalen skal indeholde en specifikation af de ydelser, der indgår i formidlingsopdraget, samt en tydelig angivelse af, hvornår og hvordan vederlaget skal erlægges.

Stk 2. Det kan aftales, at vederlaget skal erlægges

1) resultatafhængigt, f.eks. som et fast beløb eller som en fast procent af den opnåede salgspris, eller

2) efter regning, eventuelt med loft for enkelte ydelser og/eller det samlede vederlag.

Stk 3. Er det aftalt, at vederlagets erlæggelse er afhængig af, om der bliver indgået en købsaftale (resultatafhængigt vederlag), kan formidleren kun kræve vederlag, hvis

1) der indgås en købsaftale inden formidlingsaftalens ophør, eller

2) der efter formidlingsaftalens ophør indgås en købsaftale på grundlag af formidlerens indsats og uden en anden formidlers medvirken, og det må antages, at indgåelsen af købsaftalen er blevet udskudt for at holde formidleren ude.

Stk 4. Er det aftalt, at vederlaget afhænger af den faktisk opnåede salgspris, skal det være angivet, at beregningen står i forhold til kontantprisen og ikke afhænger af finansieringsvalget.

Stk 5. Er det aftalt, at vederlag skal erlægges efter regning, skal den i stk. 1 nævnte specifikation af formidlerens ydelser indeholde tydelig oplysning om det vederlag, der skal erlægges for hver enkelt ydelse. Forbrugeren kan ikke pålægges at betale for ydelser, som ikke indgår i formidlingsopdraget, eller som formidleren faktisk ikke udfører.

Stk 6. Hvis der samtidig med indgåelsen af formidlingsaftalen er udleveret et specificeret salgsbudget, hvori ovennævnte specifikations- og oplysningskrav er klart opfyldt, er det tilstrækkeligt, at formidlingsaftalen angiver principperne for vederlagets beregning og i øvrigt vedrørende vederlagsberegningen henviser til det specificerede salgsbudget.

§ 7. Selv om den valgte vederlagsordning er resultatafhængig, kan det aftales, at der skal ske betaling efter regning af formidlerens nettoudgifter ved nærmere angivne foranstaltninger, der udføres som en del af formidlingsopdraget. Hver enkelt foranstaltnings omfang, principperne for udgiftens beregning og den hertil knyttede maksimale udgift for forbrugeren skal være angivet.

Stk 2. Er der truffet aftale som anført i stk. 1, skal det samlede maksimale vederlag efter stk. 1 være angivet i aftalen.

Stk 3. Er der truffet aftale som anført i stk. 1 vedrørende salgsfremmende foranstaltninger, forudsættes indsatsen i mangel af anden aftale jævnt fordelt over den aftalte opdragsperiode.

§ 8. Selv om den valgte vederlagsordning er resultatafhængig, kan det aftales, at der skal ske særskilt betaling af, hvad formidleren har måttet betale til tredjemand for dennes afgivelse af nødvendigt dokumentationsmateriale, som sælger ikke er i besiddelse af.

Stk 2. Nødvendigt dokumentationsmateriale efter stk. 1 kan bl.a. omfatte tingbogsattest, kommunalt oplysnings-skema, BBR-ejermeddelelse, skatte- og vurderingsattest, ejerlejlighedskort og -skema, matrikelkort, bygningstegninger, oplysninger om ejer- og grundejerforening, pantebrevskopi, restgældsopgørelse, energimærkning, byggeteknisk gennemgang og tilstandsrapport, men ikke tilbud om lån og forsikring bortset fra ejerskifteforsikring.

Stk 3. Er der truffet aftale som anført i stk. 1, skal aftalen eller salgsbudgettet rumme en angivelse af den maksimale udgift eller et rimeligt, specificeret skøn over den samlede udgift. Angives alene et rimeligt skøn, skal en endelig opgørelse udarbejdes og udleveres i forbindelse med udarbejdelse af salgsprovenu.

Kapitel 3

Opgørelse af det endelige vederlag

§ 9. I opgørelsen af det endelige vederlag skal det tydeligt fremgå, hvilke ydelser forbrugeren har modtaget, samt hvilket vederlag der er beregnet for den enkelte ydelse. Sådan specifikation kræves dog ikke, hvis der for udførelsen af hele formidlingsopdraget er aftalt resultatafhængigt vederlag, som udgør et fast beløb eller en bestemt procent af kontantprisen.

Stk 2. Formidleren kan ikke hos køber kræve vederlag for fremvisning af ejendommen i forbindelse med ændring af en indgået finansieringsaftale, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 18, stk. 2. Om det er en del af formidlerens opdrag at medvirke til en sådan fremvisning, og om formidleren i givet fald kan kræve særskilt vederlag herfor hos sælger, vil bero på en eventuel aftale herom mellem disse parter, jf. §§ 6 og 7.

Kapitel 4

Ejerudgift og anvendelsesudgift

§ 10. Anvendelsesudgiften indgår ikke i brutto- og nettoudgiften.

Stk 2. I salgsopstillingen skal det oplyses, at brutto- og nettoudgiften ikke omfatter udgifterne til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

Stk 3. I salgsopstillingen skal der vedrørende udgifterne til vand og varme gives oplysning om sælgers seneste årsforbrug og udgiften hertil. For så vidt angår ejerlejligheder, hvor udgiften til varme m.v. indgår som en integreret del af fællesudgifterne, oplyses udgiften beregnet efter fordelingstal

eller lignende. Hvis der på udbudstidspunktet foreligger energimærkning, hvoraf de faktiske og de beregnede anvendelsesudgifter fremgår, kan oplysning i stedet ske ved henvisning til denne, idet de faktiske anvendelsesudgifter som angivet i energimærkningen dog altid skal gengives i salgsopstillingen.

Stk 4. Er der i forbindelse med en tilstandsrapport eller anden byggeteknisk gennemgang tilvejebragt skriftlig oplysning om nødvendig udbedring af skader eller nødvendige vedligeholdelsesforanstaltninger, skal oplysning herom gives i salgsopstillingen. Foreligger tillige et overslag over udgifterne til udbedring eller vedligeholdelse efter 1. pkt., skal der samtidig gøres opmærksom herpå.

§ 11. Bruttoudgiften er lig med ejerudgiften første år ved den på beregnings-tidspunktet kendte rente.

Stk 2. Ejerudgiften første år specificeres i salgsopstillingen. Den omfatter samtlige ydelser forbundet med den foreslåede eller aftalte finansiering samt den aktuelle ejendomsskat og ejendomsforsikring. Den omfatter endvidere de aktuelle udgifter til renovation, rottebekæmpelse, rensningsanlæg, skorstensfejning, olie/kemikalieaffald, antenneforening, hybridnet, fællesanlæg, privat vej og grundejerforening, i det omfang køber er forpligtet til at afholde sådanne udgifter som ejer af ejendommen. Desuden omfatter den ydelserne på eventuel gæld, som overtages af køber uden for købesummen, og sådanne andre udgifter, som måtte påhvile ejendommen. Fællesudgifter til ejerforening indgår i ejerudgiften efter fradrag af de i § 10, stk. 2, nævnte forbrugsafhængige udgifter beregnet efter fordelingstal eller lignende.

Stk 3. Det skal særligt oplyses i salgsopstillingen, dersom den aktuelle for-

sikringsudgift er baseret på en rabatordning, som køber ikke umiddelbart kan opnå, eller på en dækning, der må betegnes som usædvanlig, idet det dog altid skal fremgå, om den aktuelle forsikring er inkl. svamp og insekt, og om den omfatter rørskade.

Stk 4. I stedet for indregning af og oplysning om den aktuelle forsikringsudgift, jf. stk. 2 og 3, kan udgiften til ejendomsforsikring baseres på et konkret tilvejebragt tilbud eller på en offentliggjort prislister fra et forsikrings-selskab. I det omfang ejendommen kan forsikres herimod, skal tilbud eller pris være inkl. svamp og insekt, og det skal oplyses, om rørskade omfattes af dækningen. Kan ejendommen ikke forsikres mod svamp og insekt, skal det tydeligt oplyses, at sådan forsikringsdækning ikke kan opnås. Eventuelle forbehold, der måtte fremgå af et indhentet tilbud, skal ligeledes tydeligt oplyses.

§ 12. Nettoudgiften beregnes ved specifikation i salgsopstillingen af den aktuelle størrelse af skattemæssige fradrag, ejendomsværdiskat og relevante skatteprocenter.

Stk 2. Ejendomsværdiskatten indgår med normal størrelse og stigningstakt uden hensyn til reglerne om nedsat eller begrænset ejendomsværdiskat for særlige persongrupper (personer fyldt 65 år m.fl.). Ved beregning af ejerudgift ved køb kan der dog under fremhævelse af forholdet tages hensyn til, at køber tilhører en sådan særlig gruppe.

Kapitel 5

Finansieringsforslag og oplysning om alternative finansieringsmuligheder

§ 13. Ejendommen skal udbydes med oplysning om indestående lån, der kan overtages, og med forslag til finansiering. Finansieringsforslaget skal ikke være baseret på bindende lånetilbud, men på det aktuelle finansieringsmarked.

Stk 2. Finansieringsforslaget skal indeholde oplysning om:

- 1) kontantprisen,
- 2) den kontante udbetaling, som kræves,
- 3) de årlige omkostninger i procent, jf. kreditaftalelovens § 9, stk. 1, nr. 4,
- 4) første års kendte månedlige ydelse, brutto og netto, og
- 5) afviklingsforløbet for årene 1, 2, 3, 4 og 5 og derefter for hvert 5. år med angivelse af årlig ydelse, bruttoudgift og nettoudgift baseret på kendte rente- og bidragssatser samt skatteregler.

Stk 3. Indeholder lånet vilkår, som indebærer, at hele afviklingsforløbet ikke med sikkerhed kan beregnes, skal oplysning om afviklingsforløbet, jf. stk. 2, nr. 5, baseres på de på beregnings-tidspunktet kendte rente- og bidragssatser m.v. Der skal samtidig gives tydelig oplysning om den usikkerhed, der knytter sig til afviklingsforløbet som følge af fremtidige renteændringer eller ændringer i andre variabler. Specificeret oplysning kan eventuelt gives i forbindelse med de i § 16 nævnte informationer.

§ 14. For hvert lån, der indgår i finansieringsforslaget, skal der gives oplysning om:

- 1) långiver eller lånets art (realkreditlån, pengeinstitutlån eller lån ydet af andre),

2) lånets type (obligationslån eller kontantlån), hovedstol, restløbetid og aktuelle restgæld,

3) afdragsvilkår (serielån, annuitetslån, stående lån eller andre afdragsvilkår),

4) forrentningsvilkår, herunder fast rente, variabel rente og/eller indeksering. Ved fast forrentede lån angives den pålydende rente. Ved kontantlån angives såvel den anslåede kontantlånsrente som den bagvedliggende pålydende rente. Ved variabelt forrentede lån og/eller indekslån angives vilkårene for renteændring og/eller indeksering,

5) eventuelle stiftelses- og/eller overtagelsesomkostninger (kontantudgifter),

6) første års ydelse, afdrag og fradrag,

7) antal terminer pr. år,

8) de årlige omkostninger i procent, jf. kreditaftalelovens § 9, stk. 1, nr. 4,

9) ejerskiftevilkår,

10) indfrielsesvilkår, herunder vilkår for opsigelse, konvertibilitet m.v.,

11) eventuel kurstabsfradragsskonto,

12) lånets valuta,

13) hvorvidt et lån er betinget af garantistillelse, og

14) hvad der i øvrigt må antages at have særlig betydning for købers stillingtagen, herunder det eventuelle beløb køber skal betale eller modtage for overtagelse af et lån.

§ 15. Er der i ejendommen indestående lån, som ikke indgår i finansieringsforslaget, og som kan overtages, skal der ved siden af finansieringsforslaget gives oplysning om långiver eller lånets art, lånets type (kontantlån eller obligationslån), aktuelle restgæld samt dennes kontantværdi, lånets valuta, pålydende rente (for fast forrentede lån), første års kendte ydelse, restløbetid, årlig omkostning i procent samt eventuel kurstabsfradragsskonto. Endvidere skal det oplyses, om der er særlige overtagelses-

betingelser, og om der kræves garantistillelse. Er der tale om kontantlån, skal der gives oplysning om den bagvedliggende obligationsrente og obligationsrestgæld. På begæring skal der i øvrigt gives oplysning i overensstemmelse med § 14.

Stk 2. Er salg betinget af overtagelse af indestående lån, skal disse indgå i finansieringsforslaget.

§ 16. Ud over finansieringsforslaget skal formidleren i et selvstændigt dokument, der er adskilt fra salgsoptstillingen, oplyse om mindst 2 andre relevante finansieringsmuligheder. Dokumentet udleveres samtidig med salgsoptstillingen.

Stk 2. De alternative finansieringsmuligheder skal ikke være baseret på bindende lånetilbud, men på det aktuelle finansieringsmarked, og de skal oplyses på en måde, som er egnet til at illustrere, hvordan finansieringen vil variere afhængigt af forskelle m.h.t. lånebetingelser.

Kapitel 6

Salgsopdragets indhold og udførelse

§ 17. Formidleren skal aktivt virke for salg af ejendommen/andelen.

§ 18. Formidleren skal umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse til vejledning for parterne udarbejde en specificeret salgsoptstilling samt det i § 16 nævnte finansieringsdokument. Salgsoptstillingen skal indeholde en udførlig beskrivelse af ejendommen og oplysning om følgende:

- 1) kontantprisen,
- 2) finansieringsforslag og indestående lån som angivet i §§ 13-15,
- 3) ejerudgift brutto og netto, jf. §§ 11 og

12:

a) ved den foreslåede finansiering, og
b) ved kontanthandel, medmindre salg er betinget af overtagelse af indestående lån,

4) anvendelsesudgift som angivet i § 10,

5) hvilken kontantudgift køber må påregne at skulle afholde til handelens finansiering og gennemførelse, dog således at eventuelle udgifter til købers egne rådgivere, herunder advokatsalærer, samt eventuelle udgifter til kurssikring, udtrykkeligt kan angives ikke at være medregnet,

6) aktuelle ejendoms- og grundværdi med angivelse af årstal for seneste vurdering,

7) grund-, bygnings- og boligareal (BBR-arealer) samt eventuelt fordelingstal,

8) ejendommens matrikelnummer, beliggenhed og hidtidige benyttelse,

9) ejendommens nuværende forsikringsforhold, herunder eventuelle særlige forhold som nævnt i § 11, stk. 3, eller ejendommens forsikringsforhold baseret på et tilbud eller en pris som nævnt i § 11, stk. 4,

10) byrder og gæld, som måtte påhvile ejendommen eller sælger personligt, og som køber skal overtage uden for købesummen,

11) ejendommens energimæssige tilstand, herunder om energimærkning og energiplan i henhold til lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger, samt om købers ret efter lovens § 16 til eventuelt at lade udarbejde energimærkning og energiplan for sælgers regning,

12) anvendelsesbegrænsninger i kraft af planbestemmelser (lokalplan, varmeplan m.v.) og servitutter m.v., og

13) andre forhold af væsentlig betydning.

Stk 2. For så vidt angår ejerlejligheder skal arealoplysningerne i *stk. 1, nr. 7*, angå de tinglyste arealer. I det om-

fang byrder og gæld, som vedrører en ejerforening, skal overtages uden for købesummen, kan oplysningen i *stk. 1, nr. 10*, gives ved henvisning til de relevante ejerforeningsdokumenter.

§ 19. Formidleren skal umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse til vejledning for sælger foretage en beregning af salgsprovenu, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 20, og overgive sælger resultatet heraf i form af et specificeret salgsbudget. Er det aftalt, at vederlaget skal erlægges efter regning, jf. § 6, skal salgsbudgettet rumme en skønsmæssig angivelse af det vederlag, der skal erlægges for hver enkelt ydelse.

Stk 2. Den bag et ejerpantebrev, skadesløsbrev og udlæg liggende gæld kan holdes uden for beregningen, men i så fald skal der udtrykkeligt være taget forbehold herfor.

§ 20. Aftales der ændrede udbudsvilkår, jf. § 2, skal formidleren umiddelbart derefter udarbejde ny salgsopstilling og nyt salgsbudget. Aftales der i øvrigt ændringer i formidlingsaftalen, som påvirker salgsprovenuet, skal formidleren ligeledes udarbejde nyt salgsbudget.

§ 21. Formidleren skal straks orientere sælger om ethvert købstilbud. Svarer et skriftligt købstilbud ikke til udbudsvilkårene, skal formidleren samtidig tilbyde sælger at udarbejde nyt salgsbudget.

Stk 2. Formidleren skal umiddelbart efter sælgers accept af et købstilbud undersøge, hvorvidt købers økonomiske forhold er til hinder for at omsætte et i handelen indgående sælgerpantebrev til sædvanlig eller forudsat kurs, at opnå en i handelen indgående gældsovertagelse eller ejerskiftebelåning eller i øvrigt at gennemføre handelen som forudsat. Formidleren skal samtidig orientere sælger om betydningen heraf.

Kapitel 7

Minimumskrav til standardkøbsaftaler

§ 22. Formidleren skal udarbejde udkast til købsaftale, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 17, stk. 2, nr. 5. Aftaleudkastet kan være baseret på en standardkøbsaftale.

Stk. 2. Ved en standardkøbsaftale forstås et aftaledokument, som helt eller delvis består af standardvilkår, der er udarbejdet på forhånd med henblik på ensartet anvendelse i et større antal konkrete aftaleforhold af en vis art.

Stk. 3. En standardkøbsaftale skal opfylde nedenstående minimumskrav, som kun kan fraviges, hvis køber i købsaftalen modtager udtrykkelig og specificeret information om, at aftalen indeholder fravigelser fra de sædvanlige vilkår:

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

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

3) Det skal fremgå, at køber bærer den finansielle risiko (dvs. risikoen for, at finansieringsvilkårene ændres p.g.a.

renteændringer) straks fra købsaftalens indgåelse.

4) Det skal fremgå, at køber har mulighed for at træde tilbage fra købsaftalen, dersom en forudsat, afgørende finansiering ikke kan gennemføres inden for aftalte frister p.g.a. forhold, der ikke skyldes køber, og at sælger tilsvarende stilles frit, dersom en forudsat, afgørende finansiering ikke kan gennemføres inden for aftalte frister p.g.a. forhold, der skyldes køber. Det skal samtidig fremgå, at valget af et bestemt realkreditinstitut fremfor andre ikke vil blive betragtet som afgørende.

5) Det skal fremgå, at sælger ikke afgiver ejendomsretten, før han har modtaget eller fået sikkerhed for købesummen, og omvendt ikke får rådighed over købesummen, før købers ejendomsret er sikret ved endelig tinglysning uden frist eller anmærkning.

6) Det skal fremgå, hvornår risikoen og dispositionsretten for ejendommen overgår til køber.

Stk. 4. Hvis aftalen ikke er baseret på en standardkøbsaftale, skal dette tydeligt fremhæves i udkastet til den skriftlige købsaftale såvel som i den endelige købsaftale.

Kapitel 8

Særligt om formidling af enkelte andelsboliger

§ 23. Følgende bestemmelser i denne bekendtgørelse gælder ikke for handel med andelsbeviser, hvor der til andelsbeviset er knyttet brugsret til en bolig i andelsboligforeningens ejendom (salg af andelsbolig): §§ 4-5, §§ 10-16, § 18 og § 22, stk. 3. I stedet gælder §§ 24-28.

§ 24. Formidlingsaftalen vedrørende salg af andelsbolig skal udover at opfyl-

de kravene i §3 og §6 indeholde oplysning om følgende:

- 1) Den maksimale kontantpris i henhold til §5 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Såfremt andelsboligforeningens vedtægter indeholder bestemmelser om prissættelse ved overdragelse af andele, som fører til en lavere maksimalpris end den, der følger af anførte lovbestemmelse, skal den vedtægtsbestemte maksimalpris anføres i stedet.
- 2) Den skønnede kontantpris, såfremt formidleren skønner, at andelsboligen ikke kan omsættes til den ovenfor anførte maksimalpris.
- 3) Den til den valgte kontantpris knyttede salgsperiode.

Stk 2. Er det aftalt, at andelsboligen udbydes til en anden kontantpris end den i stk. 1, nr. 1, nævnte, skal denne udbudspris anføres i aftalen.

§ 25. Formidleren skal umiddelbart efter formidlingsaftalens indgåelse til vejledning for parterne udarbejde en specificeret salgsopstilling indeholdende en udførlig beskrivelse af andelsboligen og oplysning om:

- 1) kontantprisen,
- 2) boligydelsen, jf. § 26,
- 3) hvilken kontantudgift køber må påregne at skulle afholde i forbindelse med handlen, dog således at udgifter til købers eventuelle egne rådgivere, herunder advokatsalærer, udtrykkeligt kan angives ikke at være medregnet,
- 4) andelens arealer, herunder boligarealer og andre arealer,
- 5) andelens nummer, beliggenhed og hidtidige benyttelse,
- 6) hvorledes boligafgift og anvendelsesudgifter fordeles, i den udstrækning dette sker via andelsboligforeningen,
- 7) byrder og gæld, som køber skal overtage uden for købesummen,

8) anvendelsesbegrænsninger i kraft af bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter eller i kraft af planbestemmelser, servitutter m.v., og

9) andre forhold af væsentlig betydning.

§ 26. I salgsopstillingen skal der gives oplysning om den boligafgift og de anvendelsesudgifter, som køber skal betale. Boligafgiften udgør den aktuelle ydelse, som andelshaveren skal betale til andelsboligforeningen for at disponere over andelen. Hertil skal lægges de aktuelle acontoydelser for varme, vand, el, gas m.v. samt evt. ydelser til fællesantenne. Den samlede udgift skal opgøres såvel pr. år som pr. måned.

§ 27. Dersom formidleren anvender standardkøbsaftale, jf. § 22, stk. 1 og 2, skal denne opfylde følgende minimumskrav:

- 1) Det skal fremgå, om køber har fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og at nærmere oplysning herom i givet fald gives køber i et særskilt dokument.
- 2) Indholdet af § 5, § 15 og § 16, stk. 1 og 3, i lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber skal fremgå.
- 3) Det skal fremgå, at andelsboligforeningens bestyrelse skal godkende køber samt handlens vilkår, og at brugsretten ikke overgår til køber, før denne godkendelse foreligger.
- 4) Det skal fremgå, at købsprisen skal indbetales til andelsboligforeningen.

§ 28. Formidleren skal senest samtidig med købsaftalens indgåelse give køber kopi af andelsboligforeningens seneste regnskab og budget, andelsboligforeningens vedtægter, en specifikation af forbedringer og særligt tilpasset inven-

tar, således som dette indgår i prisen for andelen, samt en salgsoptilling udvisende de vilkår, der handles på.

Kapitel 9

Straf

§ 29. Overtrædelse af §§ 1-28 straffes med bøde.

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

Kapitel 10

Ikrafttræden

§ 30. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. juli 2000, og samtidig ophæves bekendtgørelse nr. 1055 af 17. december 1993 om ejendomsformidling.

Bekendtgørelse 1998-08-19 nr. 617

om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse og behandling af betroede midler

I medfør af § 8, stk. 3, og § 32, stk. 2, i lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom, fastsættes:

Kapitel 1

Garantistillelse

§ 1. Det er en betingelse for udøvelse af virksomhed som ejendomsformidler, at der foreligger en erklæring (garanti) fra en tredjemand (garantistiller) om, at vedkommende som selvskyldner indestår for opfyldelsen af ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod vedkommende ejendomsformidler i anledning af dennes virksomhed som ejendomsformidler.

Stk 2. Garantien skal afgives på en af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen udarbejdet formular.

Stk 3. Garantien skal registreres hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

§ 2. Garantien skal efter sit indhold give forbrugeren et direkte krav mod garantistiller og må ikke være underkastet andre begrænsninger end de efter denne bekendtgørelse tilladte.

Stk 2. Garantien kan opdeles således, at krav på betaling af betroede midler dækkes af en separat garanti.

§ 3. Garantien skal dække krav, som vedrører forhold udvist og midler betroet fra og med den dato, garantien

træder i kraft, og indtil den bringes til ophør (garantiperioden).

Stk 2. Garantien kan kun bringes til ophør eller begrænses ved registrering heraf i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Registrering sker på anmodning af garantistiller med virkning fra en bestemt dato, som ikke kan indtræde tidligere end en måned efter anmodningens modtagelse i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Garantistiller kan dog forlange, at garantien bringes til ophør dagen efter anmodningens modtagelse i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, såfremt anmodningen er begrundet i ejendomsformidlers svigagtige forhold.

Stk 3. Anmodning om registrering i henhold til stk. 2 skal afgives på en af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen udarbejdet formular.

§ 4. Garantien kan begrænses beløbsmæssigt således, at samtlige krav vedrørende hvert enkelt år af garantiperioden kun dækkes med et vist beløb, som skal være mindst 2.500.000 kr. pr. registreret ejendomsmægler eller beskikket advokat beskæftiget med ejendomsformidling i vedkommende virksomhed.

Stk 2. Foretages en opdeling af garantien som anført i § 2, stk. 2, skal den separate garanti for betroede midler være på mindst 2.000.000 kr.

Stk 3. Beløbsgrænserne i stk. 1-2 reduceres ikke, selv om garantien stilles for en kortere periode end 1 år.

§ 5. Garantien kan begrænses tidsmæssigt således, at den kun dækker krav, der rejses over for garantistiller senest 5 år efter, at formidleren har afsluttet det opdrag, som udløser kravet.

Stk 2. Fristen i stk. 1 suspenderes ved forbrugerens retsforfølgning mod formidleren, herunder ved indgivelse af klage til klagenævn omfattet af lov om Forbrugerklagenævnet.

§ 6. Garantien kan begrænses i forhold til den i § 8 nævnte ansvarsforsikring således, at garantien ikke dækker krav, hvis manglende dækning under ansvarsforsikringen alene skyldes dennes sumbegrænsning.

§ 7. Garantistiller kan være et forsikringsselskab, et pengeinstitut eller andet finansielt institut, hvis garanti indebærer en tilsvarende sikkerhed.

Stk 2. Er garantien for den enkelte formidler etableret som led i en kollektiv ordning omfattende flere formidlere og formidlingsvirksomheder, kan garantistiller være en selvstændig fond eller forening, såfremt fonden eller foreningens tilsagn er således afdækket, at der efter en konkret vurdering af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen findes til hver en tid at foreligge en tilsvarende sikkerhed som efter stk. 1.

Kapitel 2

Ansvarsforsikring

§ 8. Det er en betingelse for udøvelse af virksomhed som ejendomsformidler, at der foreligger en erklæring fra et forsikringsselskab om,

1) at vedkommende ejendomsformidler er dækket af en ansvarsforsikring, og

2) at forsikringsselskabet hæfter umiddelbart over for skadelidte forbrugere for det erstatningsansvar, ejendomsformidleren i overensstemmelse med § 24, stk. 1, i lov om omsætning af fast ejendom ifalder ved simpelt uagtsomt forhold udvist af ejendomsformidlerens selv eller nogen, denne hæfter for, med en samlet dækningssum pr. forsikringsår, a) som i virksomheder med 10 eller flere registrerede ejendomsmæglere eller beskikkede advokater beskæftiget med ejendomsformidling i vedkommende virksomhed er mindst 20 mio. kr., og b) som i andre virksomheder er mindst 2 mio. kr. pr. registreret ejendomsmægler eller beskikket advokat beskæftiget med ejendomsformidling i vedkommende virksomhed.

Stk 2. Er ansvarsforsikringen for den enkelte formidler etableret som led i en kollektiv ordning omfattende flere formidlingsvirksomheder og mere end 10 formidlere, tager Erhvervs- og Selskabsstyrelsen konkret stilling til dækningssummens størrelse.

Stk 3. Erklæringen skal afgives på en af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen udarbejdet formular.

Stk 4. Erklæringen skal registreres hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

§ 9. I forhold til forbrugerne kan en ansvarsforsikring kun bringes til ophør ved registrering heraf i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Registrering sker på anmodning af forsikringsselskabet med virkning fra en bestemt dato, som ikke kan indtræde tidligere end en måned efter anmodningens modtagelse i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Stk 2. Anmodning om registrering i henhold til stk. 1 skal afgives på en af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen udarbejdet formular.

Kapitel 3

Betroede midler

§ 10. Hvis en ejendomsmægler som led i en ejendomshandel modtager betroede midler, må ejendomsmægleren højst modtage et beløb svarende til 7 % af købesummen dog mindst 35.000 kr. og højst 200.000 kr. Beløb, som ejendomsmægleren herudover modtager, skal indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Kontoen skal oprettes i forbrugers navn, og beløbet skal indsættes senest førstkomende bankdag efter modtagelsen.

Stk 2. Fraviges bestemmelsen i stk. 1, således at ejendomsmægleren kan disponere over forbrugers konto, skal det på særlig fremtrædende måde fremgå af aftalen, at der fraviges vilkår, som er fastsat til sikring af forbrugeren.

§ 11. Enhver ejendomsmægler skal føre en oversigt over betroede midler og beløb, der er indsat på særskilte konti. Mægleren skal have udarbejdet en forretningsgang, der sikrer en korrekt registrering af de betroede midler og beløb indsat på særskilte konti. I virksomheder med flere mæglere kan der dog føres en fælles oversigt.

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

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

Stk 4. Et beløb må først slettes fra oversigten, når ejendomshandlen er endeligt gennemført.

Stk 5. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan til enhver tid forlange en kopi af oversigten indsendt til styrelsen.

§ 12. Efter anmodning fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen skal enhver ejendomsmægler dokumentere, at oversigten føres i overensstemmelse med § 11, samt at den udfærdigede forretningsgang følges.

Stk 2. Oplysningerne efter stk. 1 skal være attesteret af en statsautoriseret eller registreret revisor.

Stk 3. Udgifterne til revisorerklæring afholdes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen, hvis det viser sig, at ejendomsmæglerens forhold omkring betroede midler er og har været i orden. I modsat fald må ejendomsmægleren selv afholde udgifterne. Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kan, når omstændighederne taler derfor, bestemme, at udgifterne helt eller delvis afholdes af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Kapitel 4

Straf

§ 13. Overtrædelse af § 10, § 11, stk. 1-4, og § 12, stk. 1-2, straffes med bøde.

Kapitel 5

Ikrafttræden m.v.

§ 14. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1999.

Stk 2. Samtidig ophæves bekendtgørelse nr. 1010 af 12. december 1994, som ændret ved bekendtgørelse nr. 1123 af 13. december 1996, jf. dog stk. 3.

Stk 3. Krav hidrørende fra garanti-stillelse og ansvarsforsikring efter bekendtgørelse nr. 1010 af 12. december 1994 bevarer deres gyldighed i overensstemmelse med det deri angivne.

Bekendtgørelse 1996-06-28 nr. 607 som ændret ved bekendtgørelse 1997-01-09 nr. 9

om optagelse i Ejendomsmæglerregistret

I medfør af § 25, stk. 2, 1. pkt., nr. 6, 7 og 11 samt 2. pkt. i lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom, som ændret ved lov nr. 377 af 22. maj 1996, fastsættes:

§ 1. Optagelse i Ejendomsmæglerregistret er betinget af, at ansøgeren opfylder kravene i lovens § 25, stk. 2, nr. 1-4 og 8-10. Herudover skal ansøgeren:

- 1) dokumentere at have været ansat på heltid i mindst 2 år i en ejendomsformidlingsvirksomhed med arbejdsopgaver, der kan antages at have givet praktisk kendskab til ejendomsformidling, eller gennem anden beskæftigelse at have opnået en tilsvarende praktisk kunnen, og

- 2) fremlægge eksamensbevis for bestået ejendomsmæglerkursus ved handelsskolerne efter de herom af Undervisningsministeriet fastsatte regler, og
- 3) (Ophævet)

§ 2. Ansøgning kan indgives på et af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen udarbejdet ansøgningsskema.

§ 3. (Ophævet)

§ 4. Bekendtgørelsen træder i kraft den 6. juli 1996.

Stk. 2. Bekendtgørelse nr. 703 af 6. september 1993 ophæves.

Bekendtgørelse 1993-12-14 nr. 996

om udøvelse af ejendomsformidlingsvirksomhed i selskabsform

I medfør af § 8, stk. 4, 2. pkt., og § 32, stk. 2, i lov nr. 453 af 30. juni 1993 om omsætning af fast ejendom fastsættes:

§ 1. Bekendtgørelsen gælder for de i stk. 2 omhandlede selskaber, som driver ejendomsformidlingsvirksomhed omfattet af lov om omsætning af fast ejendom (ejendomsformidlingsselskaber), dog ikke selskaber omfattet af retsplejelovens § 124.

Stk. 2. Ejendomsformidlingsselskaber skal organiseres som aktie- eller anpartsselskaber og må alene have til formål at drive ejendomsformidlingsvirksomhed og hermed beslægtet virksomhed.

Stk. 3. Aktieselskabsloven og anpartsselskabsloven finder anvendelse med de tilføjelser, der følger af denne bekendtgørelse.

§ 2. Et ejendomsformidlingsselskab har ret til at benytte betegnelsen ejendomsmæglerelskab eller deraf dannede forkortelser, hvis alle aktier eller anparter i selskabet enten ejes af ejendomsmæglere, som er registrerede, eller af et andet ejendomsmæglerelskab.

Stk. 2. Bestyrelsesmedlemmer, bortset fra medarbejdervalgte bestyrelsesmedlemmer, i et ejendomsmæglerelskab skal aktivt drive ejendomsmæglervirksomhed i selskabet eller i dets moderselskab eller i dets datterselskab. Medlemmerne af direktionen i et ejen-

domsmæglerelskab, som ikke har en bestyrelse, skal aktivt drive ejendomsmæglervirksomhed i selskabet.

Stk. 3. En ejendomsmægler, der udøver virksomhed i et ejendomsmæglerelskab, hæfter personligt sammen med selskabet for ethvert krav en forbruger måtte få mod ejendomsmægleren, som følge af dennes udøvelse af ejendomsmæglervirksomhed.

Stk. 4. Et ejendomsmæglerelskab har ret til at benytte betegnelsen uafhængigt ejendomsmæglerelskab, hvis betingelserne i § 26, stk. 1, i lov om omsætning af fast ejendom er opfyldt for såvel selskabet som de ejendomsmæglere, der deltager i selskabets ledelse eller er ansat i selskabet.

§ 3. Aktier i et ejendomsformidlingsselskab skal udstedes på navn og være ikke-omsætningspapirer.

§ 4. Skifter en aktie eller anpart ejer, skal ændringen noteres i aktiebogen eller anpartshaverfortegnelsen inden 4 uger efter, at ejerskiftet har fundet sted.

§ 5. Overdragelse eller anden overgang til eje af aktier eller anparter i et ejendomsformidlingsselskab må kun ske med selskabets forudgående samtykke, jf. dog § 8, stk. 6, i lov om omsætning af fast ejendom.

Stk. 2. De til aktier og anparter knyt-

tede rettigheder må kun overdrages samlet. Dette gælder dog ikke ved overdragelse til pant eller anden sikkerhed, hvor stemmeretten skal forblive hos pantsætter.

§ 6 En aktionær eller anpartshaver, der ikke længere opfylder betingelserne for at eje aktier eller anparter i selskabet, jf. § 8, stk. 4, 1. pkt., i lov om omsætning af fast ejendom, skal underrette selskabet herom inden 4 uger.

Stk 2. Aktierne eller anparterne skal afhændes med samtykke efter § 5 inden 8 uger efter, at vedkommende er oplyst med at opfylde betingelserne. Afhændes aktierne eller anparterne ikke rettidigt, påhviler det selskabet straks at tvangsindløse aktierne eller anparterne. Ved tvangsindløsninger finder aktieselskabslovens §§ 20 b og 20 c henholdsvis anpartsselskabslovens §§ 14 d og 14 e tilsvarende anvendelse.

Stk 3. Såfremt selskabets bestyrelse i øvrigt bliver bekendt med, at en aktionær eller anpartshaver ikke længere opfylder betingelserne for at eje aktier eller anparter i selskabet, finder stk. 2, 2. pkt., 2. led, og 3. pkt. anvendelse.

Stk 4. Overdrages aktier eller anparter til en person eller et selskab, der ikke opfylder betingelserne for at eje aktier eller anparter i selskabet, finder stk. 2 anvendelse, således at 8-ugersfristen regnes fra tidspunktet for erhvervelsen.

§ 7. Optagelse af lån mod gældsbreve, der giver långiver ret til at konvertere sin fordring til aktier eller anparter i selskabet, må kun ske, hvis långiver opfylder betingelserne for at kunne eje aktier eller anparter i selskabet.

Stk 2. Bestemmelserne i §§ 3, 5 og 6, stk. 1 og 3 finder tilsvarende anvendelse med hensyn til de i stk. 1 nævnte

gældsbreve.

Stk 3. Såfremt långiveren ikke længere opfylder betingelserne for at kunne eje aktier eller anparter i selskabet, forfalder gældsbreve omfattet af stk. 1 til indfrielse inden 6 måneder.

§ 8. Er en aktie- eller anpartsbesiddelse i medfør af § 8, stk. 6 i lov om omsætning af fast ejendom ikke afhændet rettidigt, finder § 6, stk. 2, 2. pkt., 2. led, og 3. pkt. anvendelse.

§ 9. Ved panthaveres eller retsforfølgende kreditors iværksættelse af tvangssalg af en selskabsdeltagers aktier eller anparter i et ejendomsformidlingsselskab finder § 5 og § 6, stk. 4, tilsvarende anvendelse.

§ 10. Et ejendomsformidlingsselskab skal i sit årsregnskab medtage en fortegnelse over aktionærerne eller anpartshaverne med angivelse af fulde navn og adresse, og et ejendomsmæglerselskab skal for de deltagende ejendomsmæglere yderligere anføre det ejendomsmæglerselskab, hvor vedkommende udøver ejendomsformidlingsvirksomhed.

§ 11. Overtrædelse af § 1, stk. 2, §§ 2-10 straffes med bøde. Er en overtrædelse begået af et selskab, en forening, en selvejende institution, en fond eller lignende, kan der pålægges den juridiske person som sådan bødeansvar. Er overtrædelsen begået af staten, en kommune eller et kommunalt fællesskab, jf. § 60 i lov om kommunernes styrelse, kan der pålægges staten, kommunen eller det kommunale fællesskab bødeansvar.

§ 12. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1994.

Forkortelser og populærbetegnelser

Forkortelser:

- Bkg.:** Bekendtgørelse
FED: Forsikrings- og Erstatningsretlig Domssamling udgivet af Forsikringshøjsskolens Forlag
FT: Folketingstidende
HD: Højesterets dom
Lbkg.: Lovbekendtgørelse
LV: Ligningsvejledningen
SHD: Sø- og Handelsrettens dom
UfR: Ugeskrift for Retsvæsen udgivet af Forlaget Thomson
VLD: Vestre Landsrets dom
ØLD: Østre Landsrets dom

Populærbetegnelser, der anvendes i lovkommentaren:

- Ejendomsformidlingsbekendtgørelsen:** Bekendtgørelse nr. 48 af 20/1 2000 om ejendomsformidling
Ejendomsformidlingsnævnet: Klagenævnet for ejendomsformidling nedsat af Dansk Ejendomsmæglerforening, Forbrugerrådet og Grundejernes Landsorganisation
Ejendoms købsloven: Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom
Ejendomsomsætningsloven: Lov om omsætning af fast ejendom
Ejendomsomsætningsudvalget: Det rådgivende udvalg vedrørende ejendomsomsætning nedsat i henhold til § 30 i lov om omsætning af fast ejendom

Litteraturliste

Bøger

Andersen, Lennart Lynge og Palle Bo Madsen, »Aftaler og Mellem-mænd«, 4. udg. 2001

Beck Thomsen, Hans Helge, »Kreditaftaleret ifølge kreditaftaleloven« 2. udg. 2000

Bruun Nielsen, Anne-Dorte m.fl., »Lærebog I dansk og international køberet«, 2. udg. 1996

Bryde Andersen, Mads og Joseph Lookofsky, »Lærebog i obligationsret I«, 2000

Edlund, Hans Henrik, »Handel med fast ejendom«, 1998

Edlund, Hans Henrik, »Kommentar til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.«, 1996

Einersen, Eivind, »Forældelsesloven af 1908 med kommentarer«, 1999

Elmer, Michael og Lise Skovby, »Ejendomsretten 2«, 1989

Eyben, Bo von og Hans Henrik Vagner »Lærebog i erstatningsret«, 4. udg. 1999

Frost, J.L., »Ejendomsmæglerens og ejendomshandlerens retlige stilling«, 1964

Gomard, Bernhard, »Obligationsret 1. del«, 3. udg. 1998

Greve, Vagn, Gorm Toftegaard Nielsen og Asbjørn Jensen, »Straffeloven almindelig del«, 6. udg. 1997

Hjortnæs, Lars, »Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.«, 1997

Holm-Larsen, Jytte, »Ejendomshandel – en håndbog II«, 4. udg. 2000

Illum, Knud, »Tinglysning«, 7. udg. 1994

Iversen, Torsten, »Erstatningsberegning i kontraktforhold«, 2000

Jespersen, Halfdan Krag, »Ejendomsbestanddele og tilbehørspant«, 1996

Kruse, Anders Vinding, »Ejendoms køb«, 6. udg. 1992

Madsen, Palle Bo, »Markedsret del 2«, 3. udg. 1997

Mathiasen, Jørgen m.fl., »Forvaltningsret, almindelige emner«, 3. udg. 1997

Mortensen, Peter, »Tinglysning«, 3. udg. 2001

Nørgaard, Margrethe m.fl., »Lærebog om indkomstskat«, 9. udg. 2000

Samuelsson, Morten, »Ejendomsmægleransvar«, 1990

Samuelsson, Morten og Søgaard, Kjeld, »Rådgiveransvaret«, 1993

Theilgaard, Søren, »Forbrugerbeskyttelse ved køb og salg af fast ejendom«, 1996

Träff, Finn, »Køb og salg af fast ejendom«, 2. udg. 2000

Ulfbeck, Vibe, »Kontraktens relativitet – det direkte ansvar i formueretten«, 2000

Ussing, Henry, »Obligationsretten alm. del«, 4. udg. 1967

Willumsen, Hans, »Tinglysningsloven«, 1997

Artikler

Andersen, Eigil Lego U1982B.22

Andersen, Lennart Lyng, »Jura på mange måder«, Festskrift til Børge Dahl, 1994, s. 9-28

Andersen, Lennart Lyng, U1995B.278

Baller, Uffe, Advokatbladet 1976.146

Blenstrup, Birgitte Gram, Advokaten nr. 3, s. 56, 2000

Blok, Peter, »Jura på mange måder«, Festskrift til Børge Dahl, 1994, s. 29-55

Edlund, Hans Henrik, Juristen 1997.290

Ellegaard, Niels Chr. og Zygmunt Auster, U1999B.187

Hansen, Jørgen Hammer og Birger A. Worm, Juristen 1994.86

Heintzelmann, Ejendomsmægleren nr. 6, s. 10-12, 1998

Heintzelmann, Ejendomsmægleren nr. 6, s. 10-11, 1999

Henriksen, Preben Bang U1998B.422

Iversen, Torsten, »Festskrift til Juridisk Klub 1988-1998«, 1998, s. 55-66

Litteraturliste

Jenstrup, Søren, U1998B.233
Just, Ole, Tænk nr. 2, s. 20, 1999
Langsted, Lars Bo, Juristen 1994.181
Langsted, Lars Bo, Lov og Ret nr. 3, s. 8, 1998
Naver, Bente, Ejendomsmægleren nr. 12, s. 9, 1997
Naver, Bente, Ejendomsmægleren nr. 6, s. 8, 1998
Naver, Bente, Ejendomsmægleren nr. 3, s. 10, 2000
Naver, Bente, Ejendomsmægleren nr. 1, s. 17, 2001
Naver, Bente, Ejendomsmægleren nr. 3, s. 18-19, 2001
Naver, Bente, Ejendomsmægleren nr. 4, s. 13, 2001
Naver, Bente, Ejendomsmægleren nr. 5, s. 4-8, 2001
Nielsen, Jens Erik, Ejendomsmægleren nr. 2, s. 5, 2001
Nielsen, Orla Lund, Advokaten nr. 7/8, s. 146, 1997
Nørgaard, Jørgen, U1993B.218
Samuelsson, Morten, U1989B.434
Søgaard, Kjeld, Advokaten nr. 7/8, s. 148, 1997
Theilgaard, Søren, U1991B.392
Ulstrup, Palle Ejendomsmægleren nr. 7, s. 2-3, 1997
Walsøe, U1996B.203
Wegener, Morten, Juristen 1995.71

Andet materiale

Betænkning 1195, 1990, om brancheglidning og franchising på ejendomsformidlingsområdet.
Betænkning 1231, 1992, om omsætning af fast ejendom
Betænkning 1241, 1992, om lov om omsætning af fast ejendom
Betænkning 1362, 1998, om rådgiveransvar.
Boligrapporten, Nemmere og billigere at handle bolig, Erhvervsministeriet, 1997
Erhvervs- og Selskabsstyrelsens vejledning nr. 126 af 10/7 1998 om oplysning til boligkøbere om de økonomiske følger af Pinsepakken

Webadresser

www.boligsiden.dk
www.advokatsamfundet.dk
www.de.dk/etiske.html (www.de.dk)
www.eogs.dk/liberale/index.asp

Domsregister

FED (Forsikrings- og Erstatningsretlig Domssamling)

FED 1995.982 ØLD	137, 146
FED 1995.1313 VLD	263
FED 1995.1482 ØLD	121
FED 1996.495 VLD	152
FED 1996.506 VLD	105
FED 1996.564 VLD	48
FED 1996.774 ØLD	142
FED 1996.938 VLD	254
FED 1996.1071 ØLD	105
FED 1996.1317 VLD	314
FED 1996.1322 VLD	254, 255
FED 1996.1368 VLD	233
FED 1996.1420 VLD	314
FED 1997.353 ØLD	85, 86, 114, 117
FED 1997.660 VLD	121, 251
FED 1997.739 VLD	260
FED 1997.779 VLD	137, 265
FED 1997.874 ØLD	146
FED 1997.934 ØLD	255
FED 1997.963 ØLD	145
FED 1997.976 ØLD	90, 105
FED 1997.1015 ØLD	254
FED 1997.1551 VLD	257
FED 1997.1602 VLD	125
FED 1997.1677 VLD	19
FED 1997.1819 ØLD	128
FED 1997.1882 ØLD	246
FED 1997.1971 ØLD	125
FED 1998.1146 VLD	264, 265
FED 1998.1617 VLD	225, 252
FED 1998.1672 VLD	124
FED 1998.1805 VLD	12

FED 1999.650 VLD	251, 252
FED 1999.1669 ØLD	254
FED 1999.2285 ØLD	12, 227, 250
FED 1999.2352 ØLD	131
FED 1999.2445 ØLD	127
FED 1999.2456 ØLD	163, 245
FED 1999.2467 ØLD	129
FED 1999.2484 ØLD	105

FED 2000.930 VLD	126
FED 2000.1141 ØLD	128, 129
FED 2000.1237 ØLD	127
FED 2000.1291 ØLD	140
FED 2000.1450 ØLD	127
FED 2000.1582 SHD	157, 158
FED 2000.1650 VLD	127
FED 2000.1665 VLD	127

UfR (Ugeskrift for Retsvæsen)

UfR 1963.730 HD	121
UfR 1968.808 VLD	87
UfR 1971.909 ØLD	142
UfR 1972.678 ØLD	84
UfR 1975.1122 ØLD	84
UfR 1978.56 HD	152
UfR 1980.63 HD	91
UfR 1980.255 VLD	260
UfR 1981.319 VLD	67, 84
UfR 1981.410 HD	218, 258, 260
UfR 1984.721 HD	141

Domsregister

UfR 1985.142 HD	121	UfR 1997.488 VLD	248
UfR 1986.602 ØLD	236	UfR 1997.1109 ØLD	87, 111
UfR 1986.761 HD	104	UfR 1997.1337 HD	126, 128
UfR 1986.831 VLD	254	UfR 1998.772 ØLD	125, 225
UfR 1986.848 HD	246	UfR 1998.1012 ØLD	127, 128
UfR 1987.838 VLD	253	UfR 1998.1023 ØLD	107
UfR 1989.110 HD	121	UfR 1998.1220 VLD	78
UfR 1989.183 ØLD	157	UfR 1998.1461 ØLD	78, 94
UfR 1990.406 VLD	255	UfR 1998.1664 HD	274
UfR 1990.692 VLD	254	UfR 1999.209 ØLD	12
UfR 1991.65 VLD	85	UfR 1999.1133 ØLD	127
UfR 1991.170 HD	149, 245	UfR 1999.1640 VLD	128
UfR 1991.211 VLD	114	UfR 2000.1721 HD	128
UfR 1991.343 VLD	232	UfR 2001.1 HD	233
UfR 1993.52 HD	31, 261, 263	UfR 2001.246 ØLD	97, 116
UfR 1994.328 ØLD	232	UfR 2001.1454 HD	193
UfR 1995.691 VLD	62, 90	Utrykte domme	
UfR 1996.200 HD	254, 259, 261	ØLK af 10/1 1997	104
		ØLD af 10/4 2000	129
		ØLD af 8/12 2000	169
		ØLD af 22/5 2001	258

Lovregister

Afskrivningsloven

§ 45 25

Aftaleloven

§ 10, stk. 2 231

§ 25 233

§ 36 236

§ 38a, stk. 2 og 3 17

Aktieselskabsloven

§ 154a 303

Andelsboligforeningsloven

§ 1a 22

§ 5 23, 182

§ 6, stk. 2 90

§ 15 193

§ 15, stk. 3 og 4 22

§ 16, stk. 1 og 3 193

Bank- og sparekasseloven

§ 1, stk. 3 59

§ 1a, stk. 2 59

Ejendomsavancebeskatningsloven

§ 4, stk. 2 og 4 25

§ 8 167

§ 8, stk. 1, nr. 1 122

Ejendomskøbsloven

§ 1, stk. 1 17

§ 2, stk. 2 130

§ 2, stk. 3 132, 226

§ 5 132

§ 6, stk. 1 17, 21

§ 19 195

§ 20 74, 91, 94

Ejendomsomsætningsloven

§ 1 9 ff., 30, 294, 319

§ 1, stk. 1 47, 48, 52

§ 1, stk. 3 48, 242

§ 1, stk. 4 32, 56, 243, 261

§ 1, stk. 5 244, 256

§ 2 24 ff., 35, 203

§ 3 28, 29 ff., 66, 120, 135, 178, 261

§ 3, stk. 2 53, 166

§ 4 28, 35 ff., 120, 135, 178, 204, 226

§ 4, stk. 1 40

§ 5 28, 39 ff., 120, 135, 178, 193

§ 5a 44 ff., 178, 298

§ 5a, stk. 2 40

§ 6 28, 46 ff., 54, 59, 166, 294

§ 7 50 ff., 65, 120, 172, 175, 208, 238, 240

§ 7, stk. 2 174, 175, 247

§ 8 54 ff., 289

§ 8, stk. 1 269

§ 8, stk. 2 59, 270, 272, 289

§ 8, stk. 3 90, 103, 269, 271, 273, 274, 275, 307

§ 8, stk. 4 307

§ 8, stk. 6 275; 276, 304

§ 9 155, 179, 194, 238

§ 10 70 ff., 94, 100, 107, 112, 199

§ 10, stk. 1 100, 106, 296

§ 10, stk. 3 99, 107

§ 11 13, 75, 81 ff., 100, 102, 116, 295

§ 11, stk. 1 100, 112

§ 11, stk. 2 74, 101, 102, 104,

§ 11, stk. 4 76, 112, 115, 240

§ 11a 63, 98 ff., 120, 307

Lovregister

§ 11a, stk. 2	209	§ 24	14, 17, 48, 56, 63, 65,
§ 12	28, 109 ff., 295		133, 153, 168, 175,
§ 12, stk. 1	31		184, 201, 209, 212,
§ 12, stk. 2	79, 296, 296		220, 222, 229, 241
§ 12, stk. 3	42, 67, 79, 86, 96, 175,		ff., 278, 285
	189, 201, 209, 220,	§ 24, stk. 1, 1. pkt.	34, 67, 184
	222, 285, 295	§ 24, stk. 1, 2. pkt.	52, 53, 158, 171,
§ 13	25, 32, 33, 65, 118 ff.,		175, 240
	135, 138, 163, 166,	§ 24, stk. 2, 1. pkt.	149, 224, 225, 227,
	168, 170, 183, 190,		228, 229,
	226, 233, 265	§ 24, stk. 2, 2. pkt.	185, 188, 212, 214,
§ 14	25, 41, 48, 65, 66, 119,	§ 24, stk. 2, 3. pkt.	30, 32, 84
	134 ff., 162, 163, 166,	§ 25	13, 56, 57, 266 ff.,
	183, 184, 187, 190, 191		298, 300, 303, 317
§ 15	65, 154 ff., 186, 199,	§ 25, stk. 1	14, 15
	226	§ 25, stk. 2	57, 310, 307
§ 15, stk. 1	51, 173, 174, 231, 311	§ 25, stk. 3	63, 80, 102, 117,
§ 15, stk. 2	31, 34, 48, 66, 130, 166		164, 175, 201, 209,
§ 16	48, 65, 119, 135, 158,		222, 229, 284, 285
	162, 165 ff., 195, 226	§ 25, stk. 5	303
§ 16, stk. 1	122, 162, 286	§ 26	172, 277, 281 ff.
§ 16, stk. 2	51, 52, 65, 120, 161,	§ 26, stk. 1	288
	162, 208, 231, 238,	§ 26, stk. 3	287, 290
	240, 247, 296	§ 27	286, 287 ff.
§ 16, stk. 3	52, 65, 120	§ 28	60, 286, 289 ff., 298,
§ 17	28, 30, 141, 146,		300
	176 ff., 215, 226, 246,	§ 29	85, 110, 172, 246,
	295		293 ff.
§ 17, stk. 1	120, 135, 261, 262	§ 30	292, 297 ff.
§ 17, stk. 2	15, 36, 120, 145, 166,	§ 31	300 f.
	208, 223, 239, 247	§ 31a	302 ff.
§ 18	15, 35, 120, 135, 184,	§ 32	22, 32, 42, 53, 69,
	202 ff., 226, 239		79, 80, 111, 117,
§ 18, stk. 2	37, 101, 197, 209		133, 163, 175, 201,
§ 19	15, 27, 48, 120, 122,		209, 222, 285, 287,
	135, 168, 184, 185,		305 ff.
	186, 210 ff., 256	§ 32, stk. 1	30, 34, 63, 102, 117,
§ 19, stk. 1	255		229, 237, 240, 284,
§ 19, stk. 2	255		292
§ 19, stk. 3	185, 256	§ 32, stk. 2	269
§ 20	28, 120, 135, 149, 168,	§ 32, stk. 3	292
	223 ff., 247, 248, 249,	§ 33	309 f.
	250	§ 34	311 f.
§ 21	231 ff.	§ 35	16, 313
§ 22	235 ff.	§ 36	314 f., 317
§ 22, stk. 1	14, 15	§ 37	270, 273, 298, 303,
§ 23	238 ff.		310, 316 ff.
		§ 38	22, 319

Ejendomsværdiskatteloven

§§ 8-10 219

Ejerlejlighedsloven

§ 4 20

Forbrugeraftaleloven

§ 1 17

Forældelsesloven af 1908

§ 1, stk. 1 107, 264

§ 2 107, 264

§ 3 128, 264

Gældsbrevsloven

§ 27 104

Kreditaftaleloven

§ 1, stk. 1 17

§ 9, stk. 1 204, 205

Konkurrenceloven

§ 7 236

Købeloven

§ 4a 17

Lejeloven

§ 7 142, 188, 189

§ 80 152

Ligningsloven

§ 15J, stk. 1 219

Lov om erhvervsdrivende fonde

§ 53a 303

Lov om erhvervsdrivende virksomheder

§ 10a 303

Lov om forsikringsvirksomhed

§ 6 59

§ 6a 59

Lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger

§ 4, stk. 1 190

§ 4, stk. 3 124, 190

§ 5 190

§ 6, stk. 5 190

§ 16 124, 190

Markedsføringsloven

§ 1 68, 157

§ 2 43, 157

Momsloven

§ 3, stk. 1 11

Personskatteloven

§ 6 219

Realkreditloven

§ 2 59

§ 41 25

Renteloven

§ 3, stk. 1 107, 265

§ 3, stk. 2 107, 265

§ 3, stk. 4 265

§ 7 107

Retsplejeloven

§ 119 57

§ 120 57

§ 124 57, 61

§ 138 287

§ 139 274

§ 361 102

§ 641 269

Straffeloven

§ 25 307

§ 26 307

§ 27 307

Timeshareloven

§ 3 17

Tinglysningsloven

§ 4	25, 142, 189
§ 19	20
§ 39	145

Udstykningsloven

§ 2	20
§ 4, stk. 2	20

Vurderingsloven

§ 6	25
§ 33	19

Værgemålsloven

§ 1	271
§ 5	271
§ 7	271

Årsregnskabsloven

§ 64g	303
-------	-----

**Ejendomsformidlings-
bekendtgørelsen**

§ 1	71, 178
§ 1, stk. 1	79
§ 1, stk. 2	61, 72
§ 1, stk. 3	72
§ 2	72, 111
§ 2, stk. 3	61
§ 3	72
§ 4	72, 79
§ 4, stk. 1	178
§ 4, stk. 2	30, 178
§ 5	72
§ 6	72
§ 6, stk. 1	74
§ 6, stk. 4	76, 78
§ 6, stk. 5	74, 99, 100, 239
§ 6, stk. 6	74, 78
§ 7	75, 77, 95
§ 7, stk. 1	77, 94
§ 7, stk. 2	94
§ 7, stk. 3	95
§ 8	96
§ 8, stk. 2	75, 96, 240
§ 8, stk. 3	75

§ 9, stk. 1	100
§ 9, stk. 2	101
§ 10	27, 180, 213, 214
§ 10, stk. 1	218, 220
§ 10, stk. 2	221
§ 10, stk. 3	135, 212, 215, 221
§ 10, stk. 4	221
§ 11	27, 180, 218
§ 11, stk. 2	185, 211, 256
§ 11, stk. 3	181
§ 11, stk. 4	181, 188, 216
§ 12	27, 180
§ 12, stk. 1	218
§ 12, stk. 2	219
§ 13	135, 169, 179, 184, 204, 207
§ 13, stk. 1	203
§ 13, stk. 2	204
§ 13, stk. 3	204
§ 14	135, 179, 184, 204, 206, 207
§ 15	135, 179, 184, 206
§ 16	135, 179, 184, 207
§ 16, stk. 1	207
§ 16, stk. 2	207
§ 17	67
§ 18	180, 181, 183
§ 18, stk. 1	117, 178, 186, 187, 188, 220
§ 19	180, 224, 227, 229
§ 19, stk. 2	225
§ 20	178, 180, 218, 220, 228, 229
§ 21	123
§ 21, stk. 2	135, 137, 145
§ 22	135, 191, 201
§ 22, stk. 1	193
§ 22, stk. 2	193
§ 22, stk. 3	191, 194, 195, 196, 197, 201
§ 22, stk. 4	192, 201
§ 24	181
§ 26	182
§ 27	193, 201
§ 28	193
§ 29	79, 80, 102, 117, 194, 201, 207, 209, 229, 306

**Ejendomsformidlings-
bekendtgørelse nr. 673 af 3/10 1990**

§ 2	270
§ 4	67
§ 5	51

**Bekendtgørelse nr. 996 af 14/12
1993 om udøvelse af ejendomsfor-
midlingsvirksomhed i selskabsform**

§ 2	270
§ 2, stk. 4	284
§ 6	303
§ 7, stk. 3	303, 304
§ 11	284, 307

**Ejendomsformidlingsbekend-
gørelse nr. 1055 af 17/12 1993**

§ 9, stk. 3	213
-------------	-----

**Bekendtgørelse nr. 607 af 28/6 1996
om optagelse i ejendomsmæglerre-
gisteret**

§ 1	272, 275
§ 3	275

**Bekendtgørelse nr. 371 af 3/6 1997
om henlæggelse af visse beføjelser
til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen
samt om klageadgang over visse af-
gørelser**

§ 3	278, 300
§ 5	278

**Bekendtgørelse nr. 559 af 30/6 1997
om uddannelsen til ejendomsmæg-
ler og kursus i ejendomsvurdering**

§ 3	272
§ 8	272
§ 16, stk. 2	272

**Bekendtgørelse nr. 617 af 19/8 1998
om ejendomsformidlerses sikker-
hedsstillelse og behandling af
betroede midler**

§ 1	71
§ 5	303, 304
§ 10	103
§ 13	307

**Bekendtgørelse nr. 542 af 30/6 1999
om huseftersynsordningen**

§ 6	240
-----	-----

**Bekendtgørelse nr. 717 af 14/9 1999
om energimærkning m.v.
i bygninger**

§ 7	215
-----	-----

Stikordsregister

- accessorisk virksomhed 59
adfærdsfuldmagt 232
adkomstdokumenter 22
adkomstforhold 146
administration 61
advokatansvarsforsikring 63
advokater 32, 47, 52, 56, 57, 61, 74,
127, 159, 163, 287
advokaters samarbejdsaftaler 287
advokatetiske regler 52
advokatforbehold 193
Advokatrådet 299
advokatsalær 186, 224
affaldsdepot 149
afgifter 189
afregistrering 274
afskrivningsgrundlag 25
afståelsesret 151
aftalt finansiering 196
afviklingsforløb 204
aktiebrev 22
alternative finansieringsforslag 207
andelsboliger 21, 23, 90, 135, 181, 187,
193
anden finansiering 208
andre købstilbud 123
anke af beslutning om sletning 277,
278
anlægsbidrag 189
anmærkningsfrit skøde 198
annoncering 44, 69, 74, 76
annonceringsudgifter 77, 95
annullation 89, 92
ansvar i kontraktsforhold 32
ansvarlig leder 61
ansvarsforsikring 63, 278
ansvarsfraskrivelsesklausul 169
ansvarsfrihed 33, 169, 187
ansvarsgrundlag 184
antenneforening 211
anvendelsesbegrænsninger 190
anvendelsesområde 16
anvendelsesudgifter 138, 185, 186,
212, 216, 217, 256
anvisningsprovision 158
arbejdsforpligtelse 179
arbejdsvederlag 42, 67, 79, 86, 96,
110, 114, 116, 189, 295
areal 139
arealmangel 148
arrest 104
Assurandørsocietetet 299
auktionssalg 36
avancebeskatning 122, 167, 168

BBR-ejermeddelelse 96
BBR-oplysninger 140
BBR-registeret 41, 45, 123, 138
begge parter interesser 64
beliggenhed 32, 40, 187
belåning 200
bemyndigelse 233
berigtigelse 156, 158, 166, 169, 198,
199
beskrivelse af ejendommen 183
betalingsstandsning 271
betingelser 89
betroede midler 63
bevisbyrde 17, 53, 245, 247, 252
bidrag til kreditforening 219
bidrag til ejerforening 142
blandet ejendom 19
boligfællesskaber 21, 22, 187
boligsamejer 152
boligsiden 40, 45
boligtype 45
bopælskrav 271, 275
brandforsikring 189

- bristede forudsætninger 236
- brugsret 21, 22
- brugsrettigheder 147
- bruttoudgift 185, 217, 218
- brændsel 212
- bud 232
- bundskat 219
- byggeteknisk gennemgang 33, 34, 129, 166, 239
- byggeår 39, 41
- bygninger på lejet grund 20, 151
- bygningsareal 41, 148
- bygningsbeskadigelse 129
- bygningsmangler 141
- bygningssagkyndige 32, 240, 283
- bygningstegninger 96
- byttehandel 156
- bødestraf 306
- Børge Dahl-udvalget 16, 24, 57, 58, 61, 155, 243
- centralt søgesystem 44, 45
- CFR 274
- daginstitutionspriser 47
- Dansk Ejendomsmæglerforening 103, 299
- Dansk Landbrugs Realkreditfond 55
- debitorskifte 203, 205
- deponerede midler 198
- deponering 103
- deponering af registrering 274
- deponeringsloven 105
- deposita fra lejere 142
- Det Centrale Fordringsregister 274
- differencerenter 225
- dispositionsdag 198
- dobbelt loyalitetspligt 65
- dokumentationsmateriale 75, 76, 77, 96, 103, 135
- dokumentationsomkostninger 94, 112, 115
- dominerende samarbejdspartnere 291
- dødsbo 18, 57, 60, 275
- egeninteresser 65, 161
- ejendomsavancebeskatning 122, 167, 168
- ejendomsbegrebet 20
- ejendomsformidlertitlen 269
- Ejendomsformidlingsnævnet 102
- ejendomsformidlingsselskaber 61, 284
- ejendomsformidlingsvirksomhed 160
- ejendomshandelskursus 272
- ejendomshandler 57, 269, 273, 310
- ejendomsjura 272
- ejendomskøbsloven 17, 21, 72, 91, 94, 130, 132, 195
- ejendomsmæglerertitlen 269
- ejendomsmæglerkursus 272
- Ejendomsmæglerlærnævnet 102
- ejendomsmæglerregisteret 56, 57, 267, 269, 274, 279, 284, 285, 298, 300, 317
- ejendomsmæglerselskaber 60, 270
- ejendomsmægleruddannelsen 272
- Ejendomsomsætningsudvalget 298
- ejendomsregistre 45
- ejendomsret 192, 198
- ejendomsskat 191
- ejendomstype 40, 137
- ejendomsvurdering 25, 187, 191, 219
- ejendomsværdipåtegning 199
- ejendomsværdiskat 191, 218, 219
- ejerforening 96
- ejerlejligheder 20, 41, 142, 144, 188, 190, 211, 215
- ejerlejlighedskort 96
- ejerlejlighedsskema 96
- ejerskifteafdrag 224
- ejerskifteforsikring 34, 131, 166, 192, 195, 226, 232
- ejerskiftegebyr 224
- ejerskiftelån 26, 99
- ejerudgift 184, 185, 211, 214, 217, 248, 255, 257, 259
- eksamen 272
- el 186, 212
- elektronisk register 298
- elforbrug 213
- eneforhandlingsaftaler 83, 84, 87
- energimærkning 124, 190, 215
- energimæssig tilstand 190
- energimæssige forhold 124
- energiplan 124, 190

- Erhvervs- og Selskabsstyrelsen 298
Erhvervsankenævnet 278, 300
erhvervsdrivende 16
Erhvervsministeriet 298
erhvervsmæssig udlejning 17
erhvervsmæssigt udbud 11
erstatning 16, 31, 32, 33, 34, 37, 42, 48,
53, 66, 67, 92, 124, 126, 131, 133, 140,
146, 147, 153, 164, 184, 188, 195, 201,
209, 211, 214, 215, 217, 220, 222, 229,
233, 236, 240, 241ff., 285, 306
erstatningsudmåling 127, 186, 214,
217
etager 41
etiske retningslinjer 36, 124, 167

faktiske bygningsforhold 138, 140
fast ejendom 20
fejlskøn 30
filial 62
filialdrift 58
finansiell risiko 192, 196
finansielle institutioner 56, 57, 59,
289
finansiering 51, 53, 196, 203
finansieringsforslag 184, 202, 203, 207
finansieringsinstitutter 283
Finansrådet 299
fjernvarme 212
fogedforbud 269
forbehold 88, 89, 93
forbrugerbegrebet 17
forbrugere 16, 19, 244
Forbrugerrådet 102, 299
forbrugsudgifter 189, 212, 215
fordelingstal 187, 215
forfaldsdag 107
forfaldstid 102, 106
forgæves salgsarbejde 74
forholdsmæssigt afslag 79, 164
forhåndsgodkendelse 146
forkert provenuberegning 247
forlængelse af formidlingsaftale 72,
110
formidler for begge parter 154, 161
formidlingsaftaler 71 ff., 110, 246, 295
formidlingsaftalens udløb 72, 86
formidlingsopdrag 13, 72, 110
formidlingsperiode 86
formidlingsvirksomhed 160
forrentning 102, 106, 264
forretningssted 61, 62
forsikring 51, 53
forsikringsforhold 149, 188
forsikringsoplysninger 132, 150
forsikringsselskaber 56, 59, 283, 289
forsikringstilbud 132
forsømmelighed 276
fortrydelsesret 74, 89, 90, 91, 93, 187,
192, 193, 195, 232
forældelse 102, 107, 264
forældelsesfristens begyndelsestids-
punkt 108
franchisegivere 60, 290
franchisevirksomhed 60
franchisingprincippet 58
fravigelser fra loven 293 ff.
fravigelser fra standardkøbsaftale 194
fremvisning 101, 209
fristberegning 303
frister 303
fristregler 303
frit formidlervalg 236
fritidshuse 17, 122
fuldmagt 14, 232, 234
fuldmægtig 231, 232
fundering 163
fællesanlæg 211
fællesudgifter 215
Færøerne 319
førtidig indfrielse 37

garanti 271
garantiansvar 151, 183, 248, 253
garantistiller 71
gas 212
gebyr for registrering 275
gebyr, Ejendomsformidlingsnævnet
103
generalklausul 64, 67
genoptagelse i ejendomsmæglerregi-
steret 279
gensidighed som modregningsbetin-
gelse 104

genvundne afskrivninger 226
 god advokatskik 159
 god ejendomsformidlerskik 16, 33, 65,
 67, 123, 130, 136, 149, 173, 193, 224,
 233, 236
 god tro 30, 250, 256, 262
 godtgørelse 30, 65, 243, 248, 250, 255,
 257, 262
 grundareal 41, 147
 grundejerforening 96, 211
 Grundejernes Landsorganisation 299
 grundforhold 149
 grundsalg 141
 grundskyld 191
 Grønland 319
 gæld til det offentlige 273
 gæld uden for købesummen 25, 186
 gældsovertagelse 137, 145
 gældsovertagelseserklæring 170

habilitetskonflikter 173
 helårsbolig 17
 hidtidig benyttelse 187
 hobbyformål 18
 hobbylandbrug 19
 »hollandsk ur« 37
 honorarbortfald 48, 77 ff., 92, 164,
 175, 243, 250, 255, 256, 265, 306
 honorarreduktion 48, 79, 92, 164, 175,
 243, 250, 255, 256, 265, 306
 hotelværter 270
 hovederhverv 61
 hus- og grundejerforsikring 188
 huseftersyn 51, 239
 huseftersynsordningen 33, 129
 hybridnet 211
 højtforrentede lån 126

ideelle andele 187
 ideelle anparter 21, 22, 147
 ikrafttrædelse af loven 314
 indestående lån 37, 178, 205
 indfødsret 271
 indlåsnings effekter 128
 indretning af ejendom 32
 indsigelse mod sletning af ejendoms-
 mæglerregisteret 278

inhabilitet 51, 161
 inkonverterbare lån 37, 126
 interessekonflikter 155
 interessemodsætninger 66, 167
 interessesammenfald 171
 intet salg – ingen regning 81
 juridiske personer 18, 21, 22, 308

kapitalindkomst 219
 kemikalieaffald 211
 Klagenævnet for Ejendomsformidling
 102
 kommissionsperiode 31
 kommissionær 231
 kommunalt oplysningsskema 96, 143,
 149, 170
 kommuneskatteprocent 219
 koncernforbundne virksomheder 290
 konkurs 57, 60, 271, 276, 277
 kontantbehov 186
 kontanthandel 26
 kontantlån 26
 kontantpris 24, 25, 26, 27, 29, 35, 40,
 42, 66, 72, 84, 177, 178, 261
 kontantværdi 73
 kontrol ved berigtigelse 199
 kursregulering 169
 kursrisiko 123, 124, 196
 kurssikring 124, 186, 196, 225
 kurstab 26
 kursudsving 26
 kursværdi 26
 kurtage 26
 kvalitetsnormer 135
 køberbudget 47
 køberregister 155
 køberrådgivere 33
 køberrådgivning 160
 købers skattemæssige forhold 168
 købers økonomi 47, 121, 145
 købsaftale 36

landbrug 19
 lejemål 152
 lejeret 22
 lejerkrav 144

lejeværdi af egen bolig 185
licitationssalg 35, 36, 37, 40
liebhavere 66
liebhaverinteresser 31
liggetid 31, 32, 66, 261
licitationssalg 35, 36, 37, 40
loftshøjde 138
loyal oplysningspligt 131
loyalitetpligt 65, 66
løbetidsoplysninger 259
løøre 151
låneformidling 59
låneomkostninger 26
låneovertagelse 145, 206
lånesagsgebyr 26
lånetilbud 197, 203
långivere 283

mangelsindsigelser 226
markedsforholdene 32
markedsføring 43, 76
»markedsføringsbidrag« 95
»markedsføringsudgifter« 95
matrikelkort 96
matrikelnummer 20, 187
medsælgerpakke 12, 246, 296
misligholdelse 89, 90, 92, 117
moderniseringsstøtte 121
modregning 104
moms 100
myndighed, personlig 271

nettoudgift 27, 42, 218
no cure – no pay 82
nominel pris 25
normalliggetid 31
nyopførte bygninger 141
næringsbrev 57, 273, 310
næringsforbud 274

objektivt ansvar 243, 247, 248, 256
obligationslån 26
obligationsserier 123
offentlig vej 151
offentlige transportmidler 47
olie 211, 212
olieforbrug 215
omkostninger til lån hjemtagelse 26

omprioritering 99
omvendt bevisbyrde 34, 158, 247
ophævelse 89
oplysning om samarbejdspartnere 285
oplysninger om indestående lån 184
oplysningspligt 40, 42, 50, 52, 65, 119, 121, 134, 162, 166, 184
opsigelse af formidlingsaftale 72, 85, 110, 112
opsigelsesvarsel 79
opsættende virkning 279
opvarmning 212
overdragelsesaftale 67
overtagelsesdag 170

panthaver 20
Parcelhusejernes Landsforening 299
passivitet 265
pengeinstitutter 32, 47, 52, 56, 59, 127, 289
pengemangelsdoktrinen 49
pensionist 219
personer bosat i udlandet 122
personlig interesse 172
pinsepakken 220
praktisk kunnen 272
prioriteringsomkostninger 224
prismærkning 100
prisnedslag 179
privat vej 123, 151, 191, 211
privatøkonomi 46
professionsansvar 16, 242
provenuberegning 78, 223, 227, 249, 254
præceptivitet 85, 294
præsumptionsansvar 53

rabat 13, 282, 283
realkreditfinansiering 25, 26, 197, 204
realkreditinstitutter 56, 127, 289
Realkreditrådet 299
refusionsopgørelse 26, 27, 99, 200, 225
registreringsafgift 26, 187
reguleringsklausul 125
relevante skatteprocenter 219
renovation 211

- rensningsanlæg 211
 rente af formidlingshonorar 106
 rentefradrag 168, 219
 rentekrav 106
 renteloven 107, 265
 renteudgifter 219
 restancer vedrørende ejendomsskatter 143
 restauratører 270
 restløbetid 185, 259
 resultatafhængigt vederlag 70, 72, 74, 75, 81, 83, 86, 91, 92, 94, 97, 100, 101, 107, 112, 113
 revideret provenuberegning 228
 revisorer 270
 risikoovergang 192, 197
 rottebekæmpelse 211
 Rådgivende Udvalg vedrørende Ejendomsomsætning 298
 rådgivningsbehov 66, 162, 166
 rådgivningspligt 33, 47, 48, 65, 66, 119, 135, 162, 166

 salgopstilling 180
 salgsbudget 78, 223, 248
 salgsformidlingsaftaler 71 ff.
 salgsfuldmagt 20
 salgsoption 177
 salgsoptilling 35, 36, 182, 184, 185, 220
 salgsprovenu 26, 223, 250
 salærfortabelse 48, 77 ff., 92, 164, 175, 243, 250, 255, 256, 265, 306
 salærklager 102
 samarbejdsaftaler 51, 52, 282, 285
 samarbejdspartnere 285
 samejekontrakt 200
 sammenkædning af ydelser 239
 selvindtræde 160, 161, 162, 172, 231
 »selvstændig« ejendomsformidlingsvirksomhed 284
 selvstændig erhvervsvirksomhed 11
 selvstændigt forretningssted 58
 separatistret 104
 servitut 150
 servitutudskrifter 75, 150
 sidste rettidige betalingstidspunkt 106
 sikkerhedsstillelse 62, 103, 273, 278

 skatte- og vurderingsattest 96
 skattemæssige fradrag 218
 skattemæssige konsekvenser 122, 167, 226
 skatteprocent 219
 skatter 189
 skelforhold 148
 skillevej 58
 skjult gæld 142
 skorstensfejning 211
 skuffede forventninger 254
 skødeskrivning 156, 157, 159, 311
 sletning af ejendomsmæglerregisteret 275 ff., 306
 sletningsbeslutning 277
 solgt eller gratis 82, 116
 solvens 271
 spekulant 19
 standardformidlingsaftale 84, 85, 116, 232
 standardkøbsaftale 25, 26, 101, 106, 191, 192, 195, 196, 198
 standardkøbsaftale vedrørende andelsboliger 194
 standardsalgsoptilling 186
 statens salg 23
 statsautoriseret ejendomsmægler 269
 stempelafgift 187
 stiftelsesprovision 26
 stillingsfuldmægtig 231
 strafansvar for juridiske personer 307
 straffeattest 273
 straffebestemmelse 307
 svig 92
 »sælg selv« 12
 sælgerpantebreve 26, 27, 197, 224
 sælgers dårlige økonomi 121
 sælgers økonomiske forhold 147
 særlig interesse 172
 særlige indfrielsesvilkår 126
 søgning i centralt søgesystem 45

 tab 260
 tabsbegrænsning 128
 territorial afgrænsning 319
 tidsbegrænsede aftaler 110, 112
 tidsbegrænset lejemål 152
 tilbageholdsret 104

Stikordsregister

- tilbagekøbsklausul 150
tilbagetrædelsesret 196
tilbudsrunde 36
tilslutningsafgift 122, 142, 143
tilslutningspligt 123
tilstandsrapport 33, 34, 129, 131, 136,
192, 195, 216, 224, 232, 239
timesharelejligheder 22
tingbogen 45
tingbogsattest 96, 149, 252
tinglysningssafgift 26, 187
tredjemandsløfte 236
tvang 92
tvangsakkord 271
tvangsauktion 14, 49, 233
tvangsindløsning 61
typehusfabrikant 18
- uafhængig ejendomsformidler 282,
284
uafhængighed 171
udbetaling 224
udbudspris 30, 31, 36, 66, 72, 73, 85,
178
udbydere 12, 15
udfyldende regler 18
udfyldning 16
udleje 11
udlæg 77, 115, 225
udmåling af godtgørelse 257
udtræde af sagen 161
ufravigelighed 246, 293
ugyldighed 89, 90, 92, 195, 295
umatrikulerede arealer 20
- undersøgelsespligt 65, 66, 119, 134,
166, 184, 216
urimelige kontraktvilkår 16
uskiftet bo 57, 275
utilregnelig uvidenhed 264
uvildig rådgivning 167
- vand 186, 212
vandaflledning 212
vanhjemmelsansvar 146
varme 186
vederlag efter regning 70, 74, 98, 99,
108
vedligeholdelse 217, 221
vedligeholdelsespligt 198
vedligeholdelsesudgifter 216, 221
vejgæld 143
vennetjenester 11
vilkår i strid med loven 294
vinkelskriver 170
vurderingsfordeling 19
værdiansættelse 30, 31, 66, 177,
261
værdispring 262
værelsesantal 41
værgemål 55, 57, 60, 276, 277
væsentlig ejerinteresse 290
væsentlig ulempe 208
- økonomisk rådgivning 47
økonomisk uafhængig 284
økonomiske oplysninger 39, 42
- årlige omkostninger i procent 204