

JEP LAUESEN FROST

Ejendomsmæglerens
og Ejendomshandlerens
Retlige Stilling

SÆRLIGT MED HENSYN TIL
KRAV PÅ SALÆR

KØBENHAVN
G·E·C GADS FORLAG

1964

Typografi ved
Erik Ellegaard Frederiksen 810
Trykt i
H. P. Hansens Bogtrykkeri AS
København

FORORD

I U f R 1938 B p 181 f. skrev jeg en mindre afhandling: »I hvilket omfang har den, der medvirker ved indgåelsen af ejendoms-
handler etc., krav på salær?«. Afhandlingen har i de forløbne
år, så vidt vides, været benyttet i betydeligt omfang i praksis,
såvel af jurister som af ejendomsmæglere og ejendomshandlere.
Denne omstændighed i forbindelse med, at jeg længe har været
klar over, at afhandlingen trængte til at blive ført à jour og –
ikke mindst – ændret på flere punkter, har tilskyndet mig til at
skrive nærværende fremstilling, som skulle indeholde en kort
redegørelse for ejendomsmægleres og ejendomshandlers retlige
stilling, dog således, at spørgsmålet om deres salærkrav stadig
udgør den centrale del af fremstillingen. Det retlige forhold
mellem mellemmanden og de parter, for hvilke han formidler
eller søger at formidle en aftale, vil kunne uddybes videre end
sket i nærværende fremstilling, f.eks. m.h.t. mellemmandens
evne til at binde den ene part over for den anden, betydningen
af mellemmandens gode eller onde tro angående omstændighe-
der, der er væsentlige for aftalen, om en part hæfter for sin
mellemmands urigtige oplysninger o.s.v., ligesom en mellem-
mands retlige stilling over for en anden mellemmand kun i gan-
ske ringe grad er berørt. Bogens emne er søgt begrænset til det,
der i særlig grad har betydning for det praktiske liv, og det er
mit håb, at fremstillingen må kunne tjene som en nyttig hånd-
bog for praktikere. Det i afsnit IV B omhandlede emne: »En
aftale må være bragt i stand« er omarbejdet i betydelig grad i
forhold til det tilsvarende afsnit i 1938-Afhandlingen. Dette
gælder også det vigtige underafsnit om mellemmandens krav på

salær, hvis hvervgiverens medkontrahent ikke opfylder. Afsnit IV B er nu inddelt i en række underafsnit svarende til de forskellige retlige og faktiske forhold, der kan forekomme.

Jeg takker min kollega, højesteretsdommer *Poul Spleth*, for værdifuld bistand ved omarbejdelsen af nævnte afsnit og for andre gode råd givet i forbindelse med hans gennemsyn af manuskriptet.

Når dommene, på hvilke fremstillingens hovedafsnit i det væsentlige er bygget, er refereret så udførligt som sket, har hensigten hermed været at øge og lette bogens værdi som praktisk håndbog. Referaterne indeholder således ofte ting, der ikke findes i tidsskrifternes »hoveder«, men må søges i dommene.

Foran i bogen findes en udførlig oversigt over bogens indhold. Denne oversigt i forbindelse med et alfabetisk sagregister – sidst i bogen – vil antagelig kunne lette bogens benyttelse som håndbog.

København i februar 1964

JEP LAUESEN FROST

INDHOLD

Litteraturfortegnelse *side 21* Forkortelsesliste *side 22*

I. EMNETS AFGRÆNSNING

23-25

Undersøgelsen omfatter først og fremmest ejendoms-
mæglere og ejendomshandlere – De opstillede regler
og resultater omfatter dog i betydelig grad også per-
soner, der lejlighedsvis mod betaling yder bistand til
istandbringelse af ejendomshandeler etc. – Området
for ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksom-
hed som fastsat i Virksomhedsbekendtgørelse nr. 293
af 30. november 1955 – Betegnelsen mellemmand som
fællesbetegnelse – Betegnelsen hvervgiver og (dennes)
medkontrahent.

II. BETINGELSERNE FOR AT KUNNE UDØVE ERHVERVSMÆSSIG VIRKSOMHED SOM EJENDOMSMÆGLER ELLER EJENDOMSHANDLER

26-38

Disse betingelser omhandles i Næringslovens §§ 85 a-
85 e – Omfanget af ejendomsmægleres og ejendoms-
handlers eneret – Betingelserne for at få nærings-
brev som ejendomsmægler – Udlændinges, ægtefællers,
statslige og kommunale tjenestemænds adgang til at få
sådan næringbrev – Eneret på betegnelsen statseksa-
mineret ejendomsmægler – Strafbart forhold kan ude-

lukke fra virksomhed som M¹ – En M kan ved dom for strafbart forhold frakendes retten til at udøve E.-virksomhed – Ejendomsmæglerprøven – Næringsbrev som ejendomshandler – En M må ikke drive virksomhed som statsautoriseret revisor eller som beværter eller gæstgiver – Eneretsområdet udvides i kraft af Lejelovens § 100 – f.s.v. angår ejendomshandlere og andre personer (undtagen advokater) udkræves særlig autorisation – Administratorer, inspektører og viceværter er i visse tilfælde udelukket fra at oppebære vederlag i forbindelse med udlejning.

III. EJENDOMSMÆGLERES OG EJENDOMSHANDLERES RETTIGHEDER OG PLIGTER I ALMINDELIGHED

39-82

A. RETTIGHEDER

40-54

M's eneret – Ejendomsmægleres eneret på betegnelsen statsautoriseret ejendomsmægler – M's ret til salær for medvirken til istandbringelse af aftaler – Undtagelsesbestemmelsen i 1955-Bekendtgørelsens § 14, stk. 2 – Salærkrav ved byttehandel, jfr. bekg.'s § 12, stk. 1 – Retspraksis desangående – Forfatterens forståelse af bestemmelsen – Bekg.'s maksimumsalærer – Retspraksis – Hvis maksimumsalær ikke er fastsat, skal salæret være rimeligt, jfr. bekg.'s § 13, stk. 1 – Aftale om dæk-

1. M betyder i det følgende: den af Bekg. af 1955 omfattede ejendomsmægler eller ejendomshandler.

ning for afholdte udgifter, jfr. bekg.'s § 13, stk. 2 – Takstbestemmelser angående udleje af hus eller husrum, jfr. bekg.'s § 11 nr. 9 – Hvorvidt adgang til dækning af udgifter i forbindelse med lejemål – Om salær for medvirken, der ikke resulterer i indgåelse af lejemål – Forbudet mod administratorers, inspektørers og viceværterers medvirken – Forbud mod dusør.

B. PLIGTER

54-69

Skal mellemmanden være fuldstændig upartisk – M skal udføre sit hverv i overensstemmelse med god forretningsskik, jfr. bekg.'s § 5 – Hvis M er personlig interesseret, skal han give oplysning herom, jfr. bekg.'s § 5 – Domme nævnes – Oplysningspligt, hvis salær tilagt af den, der ellers ikke betaler salær, jfr. bekg.'s § 11 – Selvindtræde forbudt, medmindre M inden aftalens indgåelse har givet oplysning herom, jfr. bekg.'s § 5 – Ved byttehandel oplysning om, hvilket salær hver skal erlægge, jfr. bekg.'s § 12, stk. 2 – M's hemmeligholdelsespligt, jfr. bekg.'s § 6 – Pligt til at fremskaffe oplysninger – Særlig pligt m.h.t. udlejningsejendomme, jfr. bekg.'s § 7 – Oplysningspligt m.h.t. andre ejendomme og undersøgelsespligt m.h.t. private pantebreve, jfr. bekg.'s § 7 – Almindeligt krav til M's forretningsskyndighed – Pligt til råd og vejledning, jfr. bl.a. bekg.'s § 7 – M eventuelt erstatningsansvarlig i den anledning – typiske forpligtelser fastslået ved domspraksis – Består der en virksomhedspligt for M – Ved enekommission, særligt salærbevis i h.t. bekg.'s § 14, stk. 2 – M skal udfærdige slutseddel, jfr. bekg.'s

§ 8 – Derimod må han ikke udfærdige tinglysningsdokumenter, jfr. bekg.'s § 9 – M må ikke drive virksomhed som statsautoriseret revisor eller som beværter eller gæstgiver, jfr. bekg.'s § 2 – Virksomheden skal drives fra fast forretningslokale eller bopæl her i landet, og M må kun have eet fast forretningssted – Anmeldelse af flytning, jfr. bekg.'s § 3 – Den næringsdrivende M har bogføringspligt, jfr. bekg.'s § 10 og bogføringsloven – M's pligter er ikke alene af privatretlig, men også af offentligretlig art, overtrædelse af Bekendtgørelsen af 1955 straffes, jfr. dens § 15, jfr. Næringslovens § 95.

C. RETSPRAKSIS TIL BELYSNING AF
MELLEMMANDENS PLIGTER OG FØLGEN AF
HANS FORSØMMELSER

	69-82
1. <i>Mellemandens tab af salær –</i>	70-73
2. <i>Erstatningskrav, tilbagesøgningskrav etc. over for mellemanden –</i>	73-80
3. <i>Mellemanden fundet strafskyldig –</i>	80-82

IV. SÆDVANLIGE BETINGELSER FOR
OPNÅELSE AF SALÆR

83-168

A. SALGET ELLER KØBET AF EN EJENDOM ETC.
MÅ VÆRE GIVET I KOMMISSION

83-93

Definition af hvervgivelse eller kommissionsgivelse –
En sådan kan ikke overdrages – En hvervgivelse fra en køber forpligter i almindelighed ikke denne til at betale salær – M skal bevise, at der foreligger hverv-

givelse – M bør fra første færd give til kende, at han ønsker at få ejendommen i kommission – Bevismomenter –.

1. *I følgende tilfælde lykkedes det ikke for M at føre det fornødne bevis.* 86-90

2. *I følgende tilfælde lykkedes det for M at føre det fornødne bevis for, at ejendommen var givet i kommission eller påpege omstændigheder, hvorefter ejendommen måtte anses givet i kommission.* 91-93

B. EN AFTALE MÅ VÆRE BRAGT I STAND 93-154

Der må foreligge en aftale – Tilbud overensstemmende med de krav, hvervgiveren har opstillet, er ikke nok. –

1. *Aftalen må være bindende* 94-99

Må efter form og indhold have en endelig karakter – Domme refereres – På samme måde som en ikke bindende aftale behandles aftaler, der er ugyldige på grund af hvervgiverens umyndighed eller sindssygdighed eller på grund af den mod ham udøvede tvang, svig, uredelighed etc., eller fordi aftalen strider mod lov og ærbarhed –

2. *Selv om aftalen i og for sig er bindende, kan dens retsvirkning dog være knyttet til en betingelse.* 99-105

Opfyldes betingelsen ikke, er parterne ikke mere bundne – Aftalen mister sin retskraft, også i forhold til mellemmanden – Domme refereres – Særlige undtagelser fra reglen – Selve salærtilsagnet kan være gjort betinget – Betingelsen kan være af særegen karakter – Domme refereres –

3. *Retsvirkningen kan være knyttet til forudsætninger* 105-151

a. *Urigtige forudsætninger* 105-112

En urigtig forudsætning, d.v.s. en vildfarelse, er i sin retsvirkning ikke så klar som en betingelse, der ikke opfyldes – Forudsætningen skal i alt fald være relevant, for at dens urigtighed skal kunne få retsvirkning.

x. *Tilfælde, hvor det er hvervgiveren, der har afgivet sit løfte, solgt sin ejendom, under en urigtig forudsætning* 106-109

Domme refereres – Undertiden er grænsen mellem urigtige og bristende forudsætninger ikke skarp.

y. *Tilfælde, hvor det er hvervgiverens medkontrahent, som hæver aftalen, fordi han har indgået den under urigtig forudsætning* 109-112

Domme refereres – Ofte skyldes det hvervgiverens forhold, at medkontrahenten kan hæve, men ikke altid – Undertiden kunne man, når der tales om, at hæveadgangen skyldes hvervgiverens forhold, måske snarere sige, at hvervgiveren bar risikoen for, at et forhold kom i orden – Undertiden foreligger der en forsømmelse fra mellemmandens side.

b. *Bristende forudsætninger* 112-151

Herved forstås, at forholdene efter løftets afgivelse undergår forandringer, som løftegiveren ikke har regnet med – Også disse forudsætninger må være relevante, for at der skal kunne tillægges dem retsvirkning.

x. Tilfælde, hvor det er for hvervgiverens medkontrahent, at en forudsætning brister. 113-116

Tilfælde, hvor forudsætningens bristen ikke hidrører fra hvervgiverens forhold – Eksempel – Langt flere er de tilfælde, hvor medkontrahenten kan hæve, fordi ikke-opfyldelsen skyldes hvervgiverens forhold eller forhold, for hvilke han bærer risikoen – Eksempel på et risikotilfælde – Flere er de tilfælde, hvor ikke-opfyldelsen skyldes forhold, for hvilke hvervgiveren bærer ansvaret – Mellemmanden har i sådanne tilfælde krav på salær – Domme refereres.

y. Tilfælde, hvor det er for hvervgiveren, at den relevante forudsætning brister. 116-151

En sådan forudsætnings bristen behøver ikke at skyldes medkontrahentens forhold eller forhold, for hvilke han bærer risikoen – Langt de fleste tilfældes skyldes dog forhold, som medkontrahenten har ansvaret for eller bærer risikoen for, man taler om, at medkontrahenten ikke opfylder – Herved forstås såvel ikke-opfyldelse in natura som, at medkontrahenten er ude af stand til at betale fuld erstatning, d.v.s. sådan erstatning, at hvervgiveren bliver stillet lige så godt, som hvis handelen var blevet gennemført, opfyldt – Kan medkontrahenten yde sådan erstatning, bliver mellemmanden i henseende til sit krav på salær stillet, som om handelen var blevet opfyldt – Om mellemmandens krav på salær skal være afhængig af, om medkontrahenten kan op-

fylde i nævnte udvidede betydning, er et spørgsmål, som er vanskeligt at besvare – Besvarelsen i norsk og svensk ret – Forfatterens besvarelse: Der må sondres.

Først skal behandles sådanne

tilfælde, hvor det må lægges til grund, at medkontrahenten ikke kan opfylde.

121-139

Aftaler om salærets forfaldstid er af betydning – Undertiden, navnlig i ældre tid, forfalder salæret så tidligt, at det endnu ikke kan vides, om medkontrahenten kan – eller vil – opfylde – Domme refereres – I almindelighed vil mellemmanden i sådanne tilfælde beholde sit salær, uanset at opfyldelsen ikke senere finder sted – I vore dage er den sædvanlige forfaldstid for salæret: ved første udbetaling af den kontante købesum – Sluttedlerne giver i aldeles overvejende grad udtryk herfor – Må siges at være sædvane – Også udtryk for den opfattelse, at den overvejende del af ejendomsmæglere og ejendomshandlere ikke regner med, at der skal falde noget salær, medmindre den opfyldelse, til hvilken salærets udbetaling er knyttet, finder sted – Forskellige tilfælde gennemgås – Hvis der overhovedet ikke falder kontanter – Mageskiftetilfælde – Forfatterens opfattelse af det rimelige i denne sædvanlige opfattelse – Hvis mellemmanden har fået sit salær udbetalt før forfaldstid, kan hvervgiveren så kræve det tilbage, hvis det viser sig, at handelen ikke opfyldes – Domspraksis angående spørgsmålet, om mellem-

mandens salærkrav er afhængigt af medkontra-
hentens opfyldelse – Status for domspraksis gøres.

Spørgsmål om, hvordan forholdet stiller sig
m.h.t. mellemmandens krav på salær i
*tilfælde, hvor medkontrahenten vel ikke opfylder,
men hvor det må lægges til grund, at han kan op-
fylde*

139-151

Forinden der gås ind på besvarelsen af dette
spørgsmål, gennemgås retspraksis – Forfatterens
resultat: rimeligt, at mellemmanden får krav på
sit salær, hvis medkontrahenten kan opfylde in na-
tura eller betale fuld erstatning (positiv opfyldel-
sesinteresse) – Spørgsmål, om mellemmanden kan
forlange, at hvervgiveren anlægger sag mod med-
kontrahenten til gennemtvungelse af handelen el-
ler udredelse af erstatning, således at hvervgive-
ren i undladelsestilfælde får bevisbyrden for, at
medkontrahenten ikke kunne have opfyldt eller
betalt fuld erstatning – Drøftelse – Nogen almin-
delig regel kan ikke opstilles – Hvervgiveren bør
tage en drøftelse med mellemmanden om med-
kontrahentens økonomiske forhold – I praksis vil
forholdet nok blive det, at retten kun i få klare
tilfælde vil statuere, at hvervgiveren har haft pligt
til at anlægge sag mod medkontrahenten med den
følge, at hvervgiveren i undladelsestilfælde får be-
visbyrden for, at medkontrahenten ikke kunne
have opfyldt – Domme gennemgås – Ved ikke-
opfyldelse fra medkontrahentens side har været
forstået manglende opfyldelse i forbindelse med

handelens berigtigelse, ikke manglende senere opfyldelse, typisk ved, at medkontrahenten ikke betaler afdrag på sælgerpantebrevet.

4. *Tilfælde, hvor ikke-gennemførelsen af handelen skyldes, at hvervgiver og medkontrahent er blevet enige om at hæve aftalen, uden at der foreligger nogen ophævelsesgrund*

151-154

Mellemanden mister ikke som følge heraf sit krav på salær – Domme gennemgås – Tilfælde, hvor der muligvis forelå en ophævelsesgrund, men hvor den omstændighed, at sælger og køber hævede uden om mellemanden, således at denne ikke fik lejlighed til at søge forholdet ordnet, havde til følge, at mellemanden fik tilkendt salær.

C. MELLEMANDEN MÅ VED SIN
VIRKSOMHED HAVE MEDVIRKET TIL, AT AFTALEN
ER BLEVET BRAGT I STAND

154-168

1. *I følgende tilfælde blev der tilkendt salær*

155-162

Salær ikke betinget af, at mellemanden er med til de afsluttende forhandlinger – Han skal derimod have medvirket til aftalens indgåelse – Domme gennemgås – Enkelte domme tilkender salær, uanset at ejendommen blev solgt til en anden person end den, mellemanden havde forhandlet med – Fra og med en højesteretsdom fra 1913 foretages en graduering af salæret efter en vurdering af den betydning, mellemandens virksomhed har haft – Domme refereres – Forskellig begrundelse af salærtilkendelse, uanset at mellemanden ikke

havde været med til de afsluttende forhandlinger –
Mellemanden »holdt ude« – Domme refereres.

2. *Eksempler på domme, ved hvilke der ikke tilkendtes
mellemanden salær, idet hans virksomhed ikke fand-
tes at have haft den for handelens istandbringelse for-
nødne betydning.*

163-168

Domme refereres – Salær nægtet i tilfælde, hvor for-
handlingerne var blevet afbrudt – Domme refereres –
Tilfælde, hvor der mangler forbindelse mellem mel-
lemmandens virksomhed og resultatet – Domme re-
fereres.

V. RET TIL SALÆR

UDEN MEDVIRKEN-ERSTATNING

169-177

A. SÆRLIGE SALÆRBEVISER

I H.T. 1955-BEKENDTGØRELSENS § 14, STK. 2, DER
HJEMLER RET TIL SALÆR UDEN MEDVIRKEN

169-173

Domme fra den ældre retstilstand – 1955-Bekendtgø-
relsens § 14, stk. 2 – Betingelserne for dens anvendelse
– Skal mellemanden have udfoldet virksomhed for at
få ejendommen solgt – Kan hvervgiveren opsiges så-
dan aftale – Erstatning for afholdte udgifter –

B. RET TIL HELT ELLER DELVIST SALÆR

I FORM AF ERSTATNING FOR MISLIGHOLDELSE AF
ENEKOMMISSIONSAFTALE

173-177

Selve det, at en ejendom er givet i kommission, og at
kommissionsgivelsen ikke er tilbagekaldt i det øjeblik,
hvervgiveren sælger selv eller ved en anden, kan ikke

begrunde noget krav på salær eller erstatningskrav, cfr. dog m.h.t. udgifter afholdt af mellemmanden, efter at kommissionsgiveren uden at have underrettet mellemmanden har opgivet at sælge ejendommen, eller efter at hvervgiveren ligeledes uden at underrette mellemmanden har solgt sin ejendom – Enekommissionsaftale – Erstatning for misligholdelse af sådan – Udgifter – Tilbagekaldelse med salg gennem anden mellemmand for øje – Kan enekommissionæren få krav på erstatning, uanset at hans hverv ikke er begrænset – Højesteretsdommen.

VI. HVEM SKAL BETALE SALÆRET? 178-184

Den, der giver sin ejendom i salgskommission – en køber derimod som regel ikke, uanset om han har anmodet mellemmanden om at skaffe sig en ejendom – Byttehandel – Domme refereres – Hvem skal betale salæret, når lejeaftale formidles, ejeren eller lejerer – Ved forpagtning – Kan en misligholdende køber komme til at betale mellemmanden erstatning for mistet salær – Kan en helt udenfor stående trediemand komme til at betale sådan erstatning, hvis han begår en skadevoldende handling, som bevirker, at handelen går i stykker, og mellemmanden ikke får salær – Tilfælde, hvor den ene mellemmand kan kræve salær hos den anden – Domme refereres.

VII. LOVE OG BEKENDTGØRELSER M.V.
VEDRØRENDE EJENDOMSMÆGLERE
OG EJENDOMSHANDLERE 185-195

Næringslovens §§ 85 a, 85 b, 85 c, 85 d og 85 e gengives – Bekendtgørelse nr. 293 af 30. november 1955 (som ændret v. Bekendtgørelse nr. 247 af 2. juli 1962) om ejendomsmægleres og ejendomshandleres virksomhed gengives – Bekendtgørelse nr. 107 af 13. marts 1941, (som ændret v. Bekendtgørelse nr. 218 af 17. juni 1958) om ejendomsmæglerprøven gengives – Lejelovens § 100, § 119, og § 121 gengives – Enkelte bestemmelser af bogføringsloven, Lov nr. 178 af 5. juni 1959 gengives – Indholdet af handelsministerens Bekendtgørelse nr. 226 af 18. juni 1959 omtales ganske kort.

VIII. ALFABETISK SAGREGISTER 197-204

LITTERATURFORTEGNELSE

og anvendte forkortelser m.h.t. denne

<i>Aftaler</i>	Henry Ussing, Aftaler på Formuerettens Omraade, 2. udgave, 1945.
<i>Beckmann, Rättspraxis</i>	Nils Beckmann, Rättspraxis om mäklarprovision, Svensk Juristtidning 1943 p 119 f.
<i>Ejendomsmæglerens Historie</i>	J. Bjarnø, Ejendomsmæglerens Historie, 1952.
<i>Enkelte Kontrakter</i>	Henry Ussing, Enkelte Kontrakter, 2. udgave, 1946.
<i>Fast Ejendom i Handel og Eje</i>	Steen Andersen, Fast Ejendom i Handel og Eje, 1961.
<i>Fehr, Mäklaren</i>	Martin Fehr, Mäklarens rättsliga ställning, Svensk Juristtidning 1925 p 89 f.
<i>Indledning til Advokatgerningen I</i>	Axel H. Pedersen, Indledning til Advokatgerningen I, 2. udgave 1962.
<i>Indledning til Advokatgerningen II</i>	Axel H. Pedersen, Indledning til Advokatgerningen II, 2. udgave 1963.
<i>Kommentar til Lejeloven</i>	Knud Ehlers og Arne Blom, Kommentar til Lejeloven, L. nr. 355 af 27. december 1958 (1959).
<i>Misligholdelse af Ejendoms køb 1. udg.</i>	Anders Vinding Kruse, Misligholdelse af Ejendoms køb, 1. udgave, 1954.
<i>Misligholdelse af Ejendoms køb 2. udg.</i>	Anders Vinding Kruse, Misligholdelse af Ejendoms køb, 2. udgave, 1962.
<i>Obligationsretten, Alm. Del</i>	Henry Ussing, Obligationsretten, Almindelig Del, 4. udgave v. Anders Vinding Kruse, 1961.
<i>Sjur Brækhus, Megleren</i>	Sjur Brækhus, Meglerens Rettslige Stilling, Oslo-Bergen, 1946.
<i>Spleth, Mægler salær, Ejendomsmægleren nr. 5 og 6/1954</i>	P. Spleth, Hvornår er Mægler salæret ved Ejendomshandeler fortjent? Ejendomsmægleren nr. 5 og 6/1954.

FORKORTELSER

JT betyder: Juridisk Tidsskrift

JU betyder: Juridisk Ugeskrift

U betyder: Ugeskrift for Retsvæsen

VLT betyder: Vestre Landsrets Tidende

H efter en domscitering betyder: Højesteretsdom

U efter en domscitering betyder: Underretsdom

Øvrige domme – uden efterbetegnelse – er herefter:

Landsover- samt Hof- og Stadsretsdomme, Viborg

Landsoverretsdomme, Vestre Landsrets domme, Østre

Landsrets domme og Sø- og Handelsretsdomme.

I

Emnets afgrænsning

En ejendomsmægler eller ejendomshandler er en selvstændig næringsdrivende, hvis virksomhed består i som mellemmand mellem to parter mod betaling at bringe aftaler i stand angående overførelse af ejendomsret over fast ejendom, over visse formueværdier, som har nøje tilknytning hertil, og over visse forretninger, eller angående udleje eller forpagtning af fast ejendom, jfr. nærmere ndfr. den i Bekendtgørelse nr. 293 af 30. november 1955 indeholdte beskrivelse af virksomhedsområdet¹. Nærværende undersøgelse omfatter først og fremmest disse erhvervmæssige udøvere af heromhandlede virksomhed, men de på grundlag af undersøgelsen opstillede resultater og regler vil i betydeligt omfang også gælde personer, der kun lejlighedsvis yder bistand – mod betaling – ved indgåelse af ejendomshandeler etc. Det vil fremgå af det følgende, at man stedse bør have for øje, hvilken kategori pågældende person tilhører. Den ovenfor nævnte bekendtgørelse fra 1955 gælder kun for ejendomsmæglere² og ejendomshandlere – for hvilke den, bortset fra et

1. Bekendtgørelsen findes gengivet sidst i bogen under afsnit VII.
– I almindelig sprogbrug betyder »ejendomshandler« en person, der for egen regning handler med ejendomme. Det er derfor mindre heldigt at benytte betegnelsen på en mellemmand af heromhandlede art, men da nævnte bekendtgørelse anvender betegnelsen, vil den også blive benyttet i nærværende fremstilling.
2. Af betydelig interesse er en fremstilling af J. Bjarnø (1952): »Ejendomsmæglerens Historie«.

par punkter, fastsætter de samme regler –, og det må i hvert enkelt tilfælde undersøges, om de for de erhvervsdrivende medlemmænd gældende regler også kan anvendes på de kun lejlighedsvis virkende medlemmænd.

Objektivt afgrænses den her omhandlede bistandsydelse således, at den i overensstemmelse med § 1 i fornævnte Bekendtgørelse nr. 293 af 30. november 1955 om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed³ omfatter *medvirken ved køb og salg af faste ejendomme, erhvervsvirksomheder, der udøves fra butik, værksted eller andet lignende fast forretningssted, bevartnings- og gæstgiverivirksomheder, aktier i ejendomsselskaber, andele i boligforeninger og pantebreve i faste ejendomme, ved udleje af bygninger, lejligheder eller enkelte rum, være sig til beboelse eller til forretningsbrug, og ved indgåelse af forpaktninger samt ved anden virksomhed, der har naturlig forbindelse med deres virksomhed som ejendomsmægler eller ejendoms-handler.*

Den ved aftalens indgåelse medvirkende person vil i det følgende blive kaldt *mellemmanden*, medens den, der har givet sin ejendom i kommission og i overensstemmelse med fast sædvanen skal betale salær – selv om kommissionsgivelsen er foranlediget af, at køberen har anmodet mellemmanden om at skaffe sig en ejendom, – kaldes *hvervgiveren*. Skulle det ske, at køberen samtidig med sin henvendelse til mellemmanden har til sagt denne sædvanligt salær, således at sælgeren ikke skal betale salær, anses køberen for hvervgiver. Det afgørende er, hvem der skal betale salæret. Denne fastlæggelse af, hvem der skal

3. I det følgende kaldet 1955-Bekendtgørelsen eller Virksomhedsbekendtgørelsen.

anses som hvervgiver har navnlig betydning ved den i afsnit IV B foretagne undersøgelse af, om det til opnåelse af salær kræves, at handelen gennemføres. I domsreferaterne vil *mellemmanden* blive betegnet som *M*, *hvervgiveren*, der oftest er sælger, som *S*, og *hvervgiverens medkontrahent*, der oftest er køber, som *K*.

II

Betingelserne for at kunne udøve erhvervsmæssig virksomhed som ejendomsmægler eller ejendomshandler

Ved Næringslov nr. 138 af 28. april 1931 § 85 blev der for første gang i Danmark givet legale bestemmelser om ejendomsmæglere¹. Personer, der opfyldte de i bestemmelsen nærmere angivne betingelser, kunne erhverve næringsbrev som ejendomsmægler og dermed eneret på denne betegnelse; men ydelse af bistand ved ejendomshandler var iøvrigt ikke betinget af næringsbrev. Nærmere regler for udøvelse af ejendomsmæglerens virksomhed kunne ifølge § 85 gives af Ministeriet for handel og industri. I henhold hertil blev der i Bekendtgørelse nr. 147 af 24. april 1933 givet nærmere bestemmelser om udøvelse af virksomhed, og allerede ved Bekendtgørelse nr. 223 af 25. august 1932 var der givet bestemmelser om ejendomsmæglerprøven. I bekendtgørelsens § 1 bestemtes, at pågældende for at opnå adgang som ejendomsmægler skulle have bestået nævnte prøve. Siden er næringslovens bestemmelser ændret, og flere bekendtgørelser har afløst hinanden.

Næringslovens bestemmelser om *betingelserne for erhvervsmæssigt at kunne udøve virksomhed som mellemmand* findes

1. M.h.t. legale bestemmelser om ejendomsmægling i Norge, Sverige, Finland og Island henvises til en kort oversigt nedenfor p 35 f.

nu i §§ 85 a–85 e², jfr. herved Lov nr. 171 af 12. april 1949, jfr. Lov nr. 286 af 18. juni 1951. I hovedtræk går de herefter ud på følgende: *Erhvervsmæssig virksomhed som mellemmand ved køb og salg af følgende objekter: faste ejendomme, erhvervsvirksomheder, der udøves fra butik, værksted eller andet lignende fast forretningssted, samt beværtnings- og gæstgiveri-virksomheder må – når bortses fra advokater og medlemmer af Københavns fondsbøs – kun udøves af personer, der i overensstemmelse med næringslovens § 2 har løst næringsbrev enten som ejendomsmægler eller ejendomshandler*³. Eneretten gælder, som man vil se, kun køb og salg af faste ejendomme og visse erhvervsvirksomheder, et område, som er snævrere end det, bekendtgørelsen af 1955 om ejendomsmægleres og ejendomshandleres virksomhed omhandler. Eneretsområdet får dog, som nedenfor anført, en vis udvidelse i kraft af lejelovens bestemmelser om ret til at optræde som mellemmand *ved udleje af boliger etc.*

Ret til at få udfærdiget næringsbrev som *ejendomsmægler* har enhver person, der godtgør, at han har dansk indfødsret, bopæl her i landet, er fyldt 21 år, ikke er umyndiggjort og ikke

2. Se noterne til disse paragraffer i *C. Chr. Givskovs Kommentar til Næringsloven* (1951). Paragrafferne er gengivet sidst i bogen under afsnit VII p 185 f.

3. U 1955 p 902: Tiltaltes virksomhed bestod i, at han på udbudsfortegnelser opførte faste ejendomme, der var til salg over hele landet, idet sælgerne betalte for optagelsen. Derefter kunne interesserede ved henvendelse til ham uden udgift få udbudsfortegnelserne tilsendt. Til denne virksomhed antoges der ikke at kræves næringsbrev. Om eneretten omfatter aktier i ejendomme og forretninger samt boligandele, se nedenfor under III A p 40.

er ude af rådighed over sit bo, jfr. næringslovens § 3, stk. 1⁴. Endvidere kræves, at vedkommende har bestået en prøve for en af ministeriet for handel og industri nedsat kommission, jfr. næringslovens § 85 b. Også *udlændinge* kan under visse betingelser erhverve næringsbrev, jfr. næringslovens § 5⁵, og i visse tilfælde kan Ministeriet for handel og industri gøre undtagelse fra de foran nævnte betingelser – dog ikke eksamensbetingelsen – og i henhold hertil kan der udstedes særlige næringsbreve for indtil 5 år ad gangen, jfr. næringslovens § 6. *Personer, der lever i ægteskab*, kan kun erholde næringsbrev, for så vidt den anden ægtefælle ikke allerede måtte være i besiddelse af et sådant næringsbrev, jfr. lovens § 3, stk. 2, og for stats- og kommunale *tjenestemænd* eller for personer, der lever i ægteskab med sådanne, gælder særlige betingelser i h.t. tjenstemandsloven og dertil svarende kommunale regulativer. I § 44 i Tjenestemandsløven af 1958 (L. nr. 154 af 7. juni) hedder det bl.a.: »En tjenestemand kan kun have beskæftigelse uden for statstjenesten, for så vidt og i det omfang det er foreneligt med den samvittighedsfulde udførelse af hans pligter som tjenestemand og med den for stillingen nødvendige agtelse og tillid«. Tjenestemanden skal skriftligt gøre anmeldelse for ministeren eller den ministeren underordnede myndighed, som har ansættelsesret til pågældende tjenestestilling, inden han kan (bl.a.) »påbegynde en forretnings- eller erhvervsvirksomhed«. I lovens § 3, stk. 1, pkt. 2 hedder det derhos: »Han skal i sine forhold i og uden for tjenesten vise sig værdig til den agtelse og tillid, som

4. Se noterne til § 3 i *C. Chr. Givskovs Kommentar til Næringsloven* (1951).

5. Se noterne til § 5 i *C. Chr. Givskovs Kommentar til Næringsloven* (1951).

hans stilling kræver«. I *kommentaren* til § 44 i *tjenestemandsløven ved Fedders og Marie Frank* hedder det bl.a. i note 4: I finansministeriets skr. af 9. juni 1927 udtaltes, at man anser det for rettest, at de tilladelser til private erhvervsvirksomheder, der gives med hjemmel i tjenestemandsløvens § 44, begrænses så vidt muligt, og at man i de tilfælde, der har foreligget for finansministeren, som hovedregel har nægtet tilladelse til at starte forretninger og overhovedet kun, når ganske særlige forhold har motiveret det, har givet tjenestemænd tilladelse til privat erhvervsvirksomhed⁶. I note 8) refereres finansministeriets skrivelse af 7. november 1959. I denne hedder det bl.a., at § 44 må ses i forbindelse med den almindelige forskrift i § 3, stk. 1, pkt. 2., at statstjenestemanden herefter må være afskåret fra at påtage sig indtægtsgivende beskæftigelse uden for statstjenesten, dersom sådan beskæftigelse er agtelsesforringende eller indebæ-

6. M.h.t domspraksis henvises til dom i *U 1963 p 914*: Kolding byråd, B, havde meddelt tilladelse til, at 2 kommuneassistenter K, der var beskæftiget henholdsvis på kæmnerkontoret og kommunens ejendoms-skattekontor, drev virksomhed som ejendomshandlere i deres fritid. Efter at 15 ejendomsmæglere og ejendomshandlere havde klaget til B uden resultat, klagede en ejendomsmægler, E, til indenrigsministeriet, som henviste til, at det tilkom B at træffe afgørelse. Under en af E anlagt retssag fandtes det vel nærliggende, at K efter karakteren af deres tjeneste kunne opnå en i konkurrencemæssig henseende i forhold til andre mæglere begunstiget stilling, men desuagtet fandtes B ikke at have været afskåret fra at meddele de givne tilladelser. For så vidt E havde gjort gældende, at K's virksomheds nuværende omfang hindrede dem i behørigt at udføre deres arbejde for kommunen, udtaltes det i dommen, at der under hensyn til forskrifternes karakter ikke kunne tilkomme udenforstående trediemænd adgang til ved domstolene at søge dette fastslået.

rer mulighed for interessekollision med tjenestegerningens udførelse. Tilsvarende må gælde, dersom bibeskæftigelsen ud fra andre synspunkter må anses for uønskelig og uforenelig med den almindelige tjenestemandstatus, f.eks. derved, at virksomheden kan fremkalde kritik ud fra konkurrencemæssige synspunkter fra vedkommende branche eller fag. Det er i denne forbindelse oplyst, at man konsekvent har nægtet tjenestemænd som bibeskæftigelse at drive en virksomhed eller udøve et erhverv, hvortil der kræves næringsbevis. – M.h.t. forbudsbestemmelser for direktører etc. i sparekasser og banker, se Bekendtgørelse nr. 8 af 15. januar 1960, § 8, og Bekendtgørelse nr. 169 af 15. juni 1956, § 9.

En person, der har erhvervet næringsbrev som ejendomsmægler, har *eneret på betegnelsen »statseksamineret ejendomsmægler«*.

Udfærdigelse af næringsbrev som ejendomsmægler kan nægtes under de i straffelovens § 78, stk. 2 nævnte omstændigheder. I paragraffens 1. stk. anføres hovedreglen, hvorefter strafbart forhold ikke medfører tab af borgerlige rettigheder, herunder ret til virksomhed i henhold til almindeligt næringsbrev. Men derefter bestemmes det i paragraffens stk. 2, at *den, der er dømt for strafbart forhold, kan udelukkes fra at udøve virksomhed, som kræver en særlig offentlig autorisation eller godkendelse, såfremt det udviste forhold begrunder en nærliggende fare for misbrug af stillingen eller hvervet.* – Det ligger nær i denne forbindelse også at omtale strfl.'s. § 79. Efter denne kan den, som udøver en af de i § 78, stk. 2 omhandlede virksomheder, *ved dom for strafbart forhold frakendes retten til fortsat at udøve pågældende virksomhed* eller til at udøve den under visse former, såfremt det udviste forhold begrunder en nærlig-

gende fare for misbrug af stillingen. Det samme gælder, når særlige omstændigheder taler derfor, om udøvelse af anden virksomhed. Frakendelse sker på tid fra 1 til 5 år.

Som foran nævnt kræves der til opnåelse af adkomst som ejendomsmægler, at vedkommende har bestået en prøve, en eksamen, jfr. herved næringslovens § 85 b. I h.t. lovens § 85 e har handelsministeren udfærdiget nærmere regler for prøven, jfr. nu Bekendtgørelse nr. 107 af 13. marts 1941, med ændring ved Bekendtgørelse nr. 218 af 17. juni 1958. *Ejendomsmæglerprøven*⁷ består af en skriftlig og en mundtlig del. Eksaminanden skal have kendskab til de retsregler, der har særlig betydning for hans virksomhed. Fordringerne i så henseende angives i bekendtgørelsen således: Den borgerlige ret i hovedtræk, indenfor familieretten dog kun formueforholdet mellem ægtefæller, samt hovedtræk af bygningslovgivningen og lovgivningen om beskat-

7. Ved forberedelsen til ejendomsmæglerprøven benyttes *Steen Andersen, Fast Ejendom i Handel og Eje* (1961). Bogens 10 kapitler omhandler: *Begrebet fast ejendom*, udstykning m.v. – *Vurdering af fast ejendoms handelspris*. Udlejningsejendomme, villaer, grunde – *Byggeri*. Bygningsret. Byggesagens gang. Statsstøtte – *Kredit- og hypotekforeningslån* – *Andre prioritetsformer*. Sparekasselån. Overformynderilån. Forsikringsselskaber. 3. prioriteringsinstitutter. Dansk landbrugs realkreditfond. Statslån. Private lån – *Ejendomsbeskatning*. Vurderingsmyndighederne. Vurderingen. Skatterne. Grundstigningsskyld. Den afgiftspligtige grundstignings betydning ved en ejendomshandel. Kloak- og vejbidrag – *Retsforholdet til ejendommens lejere* – *Landbrugsejendomme*. – *Ejendomshandlens betydning for parternes indkomst- og formuebeskatning*. Sælgerens skatteretlige stilling. Køberens skatteretlige stilling – *Handlens afslutning*. Slutseddel. Refusionsopgørelse m.m.

Bekendtgørelsen om ejendomsmæglerprøven findes gengivet sidst i bogen under afsnit VII p 190.

ning af faste ejendomme. Endvidere må eksaminanden have kendskab til hovedpunkter i kredit- og hypoteksforhold. Eksaminanden skal besvare to af ejendomsmæglerkommissionen stillede skriftlige opgaver, af hvilke den ene er af teoretisk art, medens den anden skal affattes således, at det derved godtgøres, at eksaminanden har kendskab til de praktiske forhold, som en ejendomsmægler skal undersøge og give vejledning om ved handel om by- eller landejendomme af betydeligere størrelse. Ved den mundtlige prøve skal eksaminanden godtgøre kendskab til de foran nævnte emner, og der kan derhos stilles spørgsmål vedrørende de foran nævnte praktiske ejendomsforhold samt spørgsmål, hvis besvarelse kræver et sådant kendskab til almindelige økonomiske og samfundsmæssige forhold, at eksaminanden kan antages at være i besiddelse af den for en ejendomsmægler nødvendige modenhed. Eksaminanderne får karakterer, og der er fastsat en minimumskarakter for beståelse. Prøven aflægges for en kommission, ejendomsmæglerkommissionen, der består af tre medlemmer. Der afholdes prøve hvert år i oktober-november måned. Den mundtlige afholdes dog nu i december måned. Den eksaminand, der har bestået, modtager et eksamensbevis med angivelse af de opnåede karakterer⁸.

M.h.t. betingelserne for at få udfærdiget næringsbrev som *ejendomshandler* gælder, hvad ovenfor er sagt om ejendomsmæglere, dog at der ikke kræves aflagt nogen prøve. Ejendomshandlere har de samme rettigheder – og pligter – som ejendomsmæglere, cfr. dog ndfr. m.h.t. bistand ved udleje af boliger etc.⁹

8. Om ejendomsmæglerens juridiske uddannelse m.v. se *J. Hartvig Jacobsen* i *Juristen* 1940 202 f.

9. Det følger af det foran om ejendomsmæglere anførte, at en ejendoms-

I medfør af næringslovens § 85 e kan handelsministeren efter forhandling med justitsministeren give nærmere regler om, hvilken anden virksomhed der må anses uforenelig med virksomheden som ejendomsmægler og ejendomshandler. Denne be- myndigelse er indtil nu alene benyttet til udstedelse af *forbud mod*, at de driver *virksomhed som statsautoriseret revisor eller som beværter eller gæstgiver*, jfr. 1955-Bekendtgørelsens § 2¹⁰.

Som tidligere nævnt angår ejendomsmægleres og ejendoms- handleres eneret kun erhvervsmæssigt køb og salg af faste ejen- domme og af visse erhvervsvirksomheder, men som også nævnt får *eneretsområdet en udvidelse ved lejelovens bestemmelser om bistandsydelse ved udleje af boliger etc.* Lejeloven, Lov nr. 355 af 27. december 1958, bestemmer i sin § 100, at erhvervs- mæssig virksomhed som mellemmand ved udlejning af hus el- ler husrum, der omfattes af lovens § 1, *kun – foruden af advo- kater – må drives af ejendomsmæglere og af personer, der har opnået autorisation hertil*¹¹. Disse personer autoriseres på åre- mål, i København af magistraten, udenfor København af den politimester, under hvis embedsområde den kommune hører, hvori pågældende agter at have fast forretningssted. Personen må for at opnå autorisation opfylde de i næringslovens § 3 fast-

handler ikke må betegne sig som »statseksamineret« og ej heller som »ejendomsmægler«, se herved 1955-Bekendtgørelsens § 4.

10. Se også ovfr. om *tjenestemænds* adgang til at få næringsbrev på et erhverv.

11. Ejendomshandlere skal altså også have autorisation. Dette udtales udtrykkeligt i Bekendtgørelse nr. 293 af 30. november 1955 som æn- dret ved Bekendtgørelse nr. 247 af 2. juli 1962.

Om tilfælde hvor vedkommende virkede for udlejning uden at have autorisation og blev straffet, se den p 80 refererede dom i *U 1938 p 998* og utrykt *Vestre Landsrets dom af 25/3 1953*, ref. p. 81.

satte personlige betingelser for erhvervelse af næringsbrev, d.v.s. have dansk indfødsret (jfr. herved om lovens § 5 foran), have bopæl her i landet, være fyldt 21 år og ikke være umyndiggjort samt ikke være ude af rådighed over sit bo. I almindelighed er det kun personer, der kan opnå autorisation, men en undtagelse herfra gøres dog m.h.t. formidling af lejemål om hus eller husrum til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse af en varighed på ikke over 3 måneder, idet autorisation i disse tilfælde kan meddeles en institution, en forening eller et selskab, såfremt virksomhedens ledelse og tilrettelæggelse skønnes betryggende. Såfremt en af de nævnte autoriserede personer, institutioner m.v. gør sig skyldig i et forhold, der gør det betænkeligt at lade vedkommende drive den her omhandlede udlejningsvirksomhed, kan autorisationen frakendes vedkommende for et bestemt åremål under en særlig i dette øjemed rejst straffesag.

Lejelovens § 100 indeholder derhos en særlig bestemmelse, der ligefrem forbyder visse personer at oppebære vederlag i forbindelse med udlejning. Det drejer sig om sådanne personer, der som *administratorer, inspektører, viceværter eller i anden lignende egenskab har foretaget eller været medvirkende til at foretage opsigelse af lejemål. Disse må ikke under nogen form i anledning af genudlejningen betinge sig eller oppebære vederlag* fra den eller dem, som ønsker at indtræde i lejemålet. Er vederlag betalt, skal det tilbagebetales¹². Overtrædelse af de i paragraffen nævnte forskrifter straffes med bøder, medmindre forholdet efter sin beskaffenhed medfører højere straf efter den øvrige lovgivning.

Også i de andre nordiske lande er der givet – mer eller min-

12. Jvfr. herved *U 1958 p 294 H*, refereret ndfr. p 72.

dre omfattende – legale bestemmelser m.h.t. betingelser for at kunne udøve ejendomsmæglervirksomhed. I *Norge* blev den første egentlige lov om ejendomsmæglere givet i 1931 ved Lov nr. 7 af 19. juni 1931. Denne lov er afløst af den nugældende Lov nr. 13 af 24. juni 1938 om eiendomsmægling, der er ændret ved Lov af 15. marts 1963 (f.s.v. angår sikkerhedsstilling). Ejendomsmægling mod godtgørelse kan kun drives af personer, som har bevilling dertil, samt af advokater, sagførere og lensmænd i stilling. Ejendomsmæglere skal have bestået en eksamen, og loven indeholder bestemmelse om pligt til sikkerhedsstilling. I øvrigt bestemmes det, at virksomheden skal udøves i overensstemmelse med god forretningsskik, og i forbindelse hermed pålægges der oplysningspligt m.h.t. personlig interesse i handelen. Loven indeholder derhos vigtige bestemmelser om, at mægleren, før han »frembyr en gjenstand« skal have et »opdrag«, om hvis indhold og varighed der gives forskellige bestemmelser. Endvidere bestemmes, at han skal fremskaffe forskellige oplysninger, før handel afsluttes. Når handel er afsluttet, skal mægleren sørge for, at skriftlig kontrakt bliver oprettet, og for at der bliver truffet aftale om de forskellige spørgsmål, som skal løses i forbindelse med handelen. Endvidere indeholdes bestemmelser om »opgjøret« mellem parterne og vigtige bestemmelser om retten til provision. Disse vil blive omtalt ndfr. i afsnit IV B. Endelig indeholder loven forskellige bestemmelser om indberetningspligt til jordstyret og landbrugsdepartementet. – En indgående og yderst interessant fremstilling om mæglerforhold er skrevet af *Sjur Brækhus, Mæglerens rettslige Stilling* (1946). Bogens fremstilling angår alle mæglerbrancher, men i vidt omfang er ejendomsmæglerens problemer behandlet særskilt i de forskellige hovedafsnit. Ved læsningen må erindres, at de norske

regler om ejendomsmægling på adskillige punkter afviger fra de danske. — M.h.t. *svensk* ret bemærkes, at de legale regler om ejendomsmæglere findes i en Kongelig Kundgørelse af 30. juni 1947 om autorisation af »fastighetsmæklare«. Herefter kan enhver, der erhvervsmæssigt driver sådan virksomhed, få autorisation på visse betingelser, herunder, at han har været i virksomhed i 2 år og vundet den fornødne erfaring og duelighed og gjort sig kendt for »redbarhet« og iøvrigt findes »lämplig«. Autorisationen meddeles af handelskammeret, over for hvem mægleren skal stille en sikkerhed til dækning af det ansvar, han måtte ifalde. Det hedder i kundgørelsen, at mægleren skal udføre hvervet »redbart og nitiskt« og under iagttagelse af »god affärssed«. Giver mæglerens adfærd anledning dertil, kan autorisationen tilbagekaldes. Der er oprettet et særligt »besvärsnæmnd« til afgørelse af sådanne sager. Mæglerne har bogføringspligt. Af litteratur findes kun ret korte monografier. Således: *Martin Fehr, Mäklarens rättslige ställning*, Svensk Juristtidning 1925 p 89 f. og *Niels Beckmann, Rättspraxis om mäklarprovision*, ibd. 1943 p 119 f. For *finsk* rets vedkommende findes en forordning af 7. juni 1945 angående »fastighetsförmedlare« indeholdende ret udførlige regler. For at drive sådan formidling udkræves en tilladelse (bevilling), der meddeles af lensstyrelsen. Undtagelse gøres dog, f.s.v. angår visse »lantbruks- eller hushållningssälskapers« formidling af landbrugsejendomme. Der stilles visse betingelser for opnåelse af næringstilladelsen, såsom at vedkommende er myndig og finsk statsborger, der nyder medborgerlig tillid, er kendt som en hæderlig og duelig person og er i besiddelse af tilstrækkelig fortrolighed med virksomheden. Også foreninger etc. kan få tilladelse. Der gives en definition af begrebet »fastighetsförmedlare«, og virksomheds-

området beskrives. Formidleren er pligtig at føre bog over den kommissionsgivelse, han har modtaget, og herom gives ret udførlige regler. M.h.t. formidlerens pligter hedder det iøvrigt, at han skal varetage »huvudmans fördel« i overensstemmelse med god forretningsskik, og at han i tilfælde af, at han vil afslutte aftalen i egen interesse eller har særlig personlig eller økonomisk interesse i handelen, så tidligt som muligt skal underrette hvervgiveren herom. Endvidere siges det, at han har hemmeligholdelsespligt m.h.t., hvad han har erfaret i virksomheds medfør, og der gives forbudsbestemmelser m.h.t. nydelse af stærke drikke i forbindelse med forhandlingerne. Angående det givne hverv skal der træffes skriftlig aftale. Før end formidleren afgiver »försäljningsanbud«, skal han fremskaffe nøjagtige og pålidelige oplysninger angående handelsobjektet, og formidleren skal i forbindelse hermed fremskaffe en skriftlig redegørelse fra hvervgiveren, der underskriver den. Til underretning for køberen skal sælgeren fremlægge dokumenterne vedrørende ejendommen. Formidlerens salær skal være rimeligt. Foruden denne forordning findes der en særlig forordning af 12. oktober 1962 angående »bostadsförmedlingsrörelser«, d.v.s. virksomhed ved udleje af lejligheder. Også hertil kræves tilladelse (bevilling), og der gives også i denne forordning forskellige regler til sikring af, at formidlingen sker på god og forsvarlig måde. I *Island* findes bestemmelser om ejendomsmæglere i Lov nr. 47 af 11. juni 1930 om salg af fast ejendom. Ejendomsmæglere har eneret på at medvirke ved køb og salg af fast ejendom og på betegnelsen ejendomsmægler. Der udkræves en tilladelse (næringsbevis), som udstedes af politimesteren. For at opnå sådan tilladelse udkræves bl.a., at man er myndig, islandsk statsborger, bosiddende i Island og har bestået en prøve i h.t. et af erhvervsministeriet

udstedt reglement (jur. kandidater skal dog ikke have bestået sådan prøve). Højesterets- og underretsadvokater samt jurister, der i 3 år har været i embede eller haft stilling, hvortil kræves juridisk embedseksamen, behøver ikke nævnte næringstilladelse. Loven indeholder ret detaljerede bestemmelser om mæglernes forpligtelser, bl.a. bestemmelser, der ligger ret nær op ad bestemmelserne i den danske 1955-Bekendtgørelses §§ 5, 6 og 7. Ejendomsmæglerne skal have kontor og anmelde flytning. De må ikke beregne sig højere salær end, hvad der er rimeligt. De kan fortabe deres eneret. Der gives forskellige straffebestemmelser.

III

Ejendomsmægleres og ejendomshandleres rettigheder og pligter i almindelighed

Ejendomsmægleres og ejendomshandleres rettigheder og pligter, såvel de offentligretlige som de privatretlige, er nu i ikke ringe grad reguleret ved legale regler, se herom nedenfor, men disse må naturligvis i betydeligt omfang suppleres med dansk rets almindelige offentligretlige og privatretlige regler, således som disse er blevet nedfældet og udformet i lovgivning, domspraksis, administrativ praksis, sædvane og teori. *Under afsnittene A og B skal alene omhandles de nævnte mellemmands rettigheder og pligter i almindelighed.* Hvilke pligter mellemmandene har, vil blive yderligere belyst ndfr. under C ved gennemgang af en række domme, og ndfr. under afsnit IV vil der blive gjort rede for, hvilke betingelser der må kræves opfyldt, for at mellemmanden i det enkelte tilfælde skal kunne få tilkendt salær – den for ham vigtigste rettighed –, og i forbindelse hermed vil en lang række domme blive udførligt gennemgået.

De vigtigste legale regler er den tidligere omtalte § 85 a i næringsloven, Lov nr. 138 af 20. april 1931, som ændret ved Lov nr. 171 af 12. april 1949, og den i medfør af næringslovens § 85 e udfærdigede Bekendtgørelse nr. 293 af 30. november 1955 om ejendomsmægleres og ejendomshandleres virksomhed, således som ændret ved Bekendtgørelse nr. 247 af 2. juli 1962. Som foran under II omtalt, angår *ejendomsmægleres og ejen-*

domshandlers eneret til erhvervsmæssig virksomhed kun køb og salg af faste ejendomme og visse erhvervsvirksomheder, hvortil ved lejelovens § 100 er føjet bistandsydelse ved udleje af bolig etc., dog kun for ejendomsmæglernes vedkommende, idet andre – bortset fra advokater –, og altså også ejendomshandlere, skal have særlig autorisation til sådan udlejningsvirksomhed. Derimod har 1955-Bekendtgørelsens bestemmelser om ejendomsmæglere og ejendomshandlers *virksomhed* det viderrækkende omfang, som er gengivet foran under I. Når i det følgende ikke andet fremhæves, er reglerne for ejendomsmæglere og ejendomshandlere de samme, jfr. bekendtgørelsens § 1, og som nævnt vil som fællesbetegnelse blive benyttet: *mellemmand (mænd)*.

A

Rettigheder

Ejendomsmæglere og ejendomshandlere har, som tidligere nævnt, *eneret på at drive erhvervsmæssig virksomhed som mellemmand ved køb og salg af faste ejendomme, erhvervsvirksomheder, der udøves fra butik, værksted eller andet lignende fast forretningssted, samt beværtnings- og gæstgivervirksomheder*¹, dog at den ikke gælder overfor advokater og medlemmer

1. Forf. har over for Handelsministeriet rejst spørgsmålet, om den ejendomsmæglere og ejendomshandlere tillagte eneret også omfatter køb og salg af aktier i *ejendomsaktieselskaber og i et forretningsaktieselskab samt andele i boligforeninger*. I skrivelse af 21. februar 1964 har ministeriet udtalt, at spørgsmålet var på tale under forhandlingerne om ændring af næringslovens § 85, og at ejendomsmæglerkommissionen afgav en udtalelse, i hvilken man under hensyn til, at køb og salg

af Københavns Fondsbørs. M.h.t. *eneret vedrørende bistand ved udleje af hus og husrum* henvises til de særlige bemærkninger i slutningen af dette afsnit.

Iflg. næringslovens § 85 b har personer, der har erholdt næringsbrev som *ejendomsmægler eneret på betegnelsen »statseksamineret ejendomsmægler«*. I overensstemmelse hermed er det i virksomhedsbekendtgørelsens § 4 bestemt, at en *ejendoms-handler* ikke må betegne sig som »statseksamineret« og ej heller som »ejendomsmægler«.

Mellemmandens væsentligste rettighed, den hvoraf han skal leve, er hans *ret til salær*². Om han i det enkelte tilfælde kan opnå salær og i bekræftende fald hvormeget, vil blive genstand for undersøgelser nedenfor under afsnit IV. Her skal blot de almindelige regler, som 1955-Bekendtgørelsen opstiller, gennemgås³.

I § 14 bestemmes, at *mellemmanden kun må tage salær for aftaler, der tilvejebringes på grundlag af hans medvirken*. Dette

af aktier i ejendomsaktieselskaber, andele i boligforeninger og pantebreve i fast ejendom »normalt indgår som led i en række firmaers virksomhed« udtrykte betænkelighed ved at udvide eneretten til *sådanne* effekter. Efter ministeriets opfattelse må det »herefter utvivlsomt være givet«, at eneretten ikke omfatter effekter, som af forf. i spørgsmålet nævnt. Rigsdagsforhandlingerne viser, at det oprindelig var meningen kun at lade eneretten omfatte køb og salg af fast ejendom, se Folketid. 1948/49 sp. 321 og ibd. Till. B. p 1379 f.

2. Der tænkes her på salærkrav over for hvervgiveren. M.h.t. andre salærkrav henvises til det under VI anførte (ndfr. p 178 f).
3. Iflg. justitsministeriets skrivelse af 22. juni 1962 til advokatrådet kan en *eksekutor* kun undtagelsesvis, hvor arbejdets omfang eller andre særlige omstændigheder gør det rimeligt, træffe aftale med boets interesserede om, at han skal oppebære et særskilt salær (kommissions-

er i alt fald et minimumskrav. Om der eventuelt må kræves mere, vil blive undersøgt nedenfor i afsnit IV. I *paragraffens stk. 2 gøres dog en undtagelse* fra nævnte hovedregel, idet mellemmanden, hvis hans hverv er bestemt tidsbegrænset, dog længst for 6 måneder, har ret til at betinge sig helt eller delvist salær for det tilfælde, at aftalen inden for fristen bringes i stand, uden at det sker på grundlag af hans medvirken. De spørgsmål, der rejser sig m.h.t. sådanne salæraftaler, vil blive drøftet senere i et særligt afsnit V.

I § 12, stk. 1 indeholdes en generel regel om *salærkrav ved byttehandel, herunder mageskifte*. Mellemmanden er her berettiget til fuldt salær for de aktiver, der indgår i handelen, såsom by- og landejendomme, villaer, mindre huse, grunde med eller uden sommerhuse, forretninger samt pantebreve i fast ejendom, derimod ikke børsnoterede værdipapirer, jfr. herved ndfr. under B om de særlige pligter, som M har ved sådan handel⁴.

En til § 12 stk. 1 svarende bestemmelse indeholdtes ikke i de tidligere virksomhedsbekendtgørelser, men derimod indeholdt Dansk Ejendomsmæglerforenings takster en omtrent ligelydende bestemmelse, der er gengivet i den lige nedenfor nævnte Vestre Landsrets dom. Fra tiden før 1955-Bekendtgørelsen foreligger

salær) for salg af boets faste ejendomme. Skrivelsen er gengivet i Advokatbladet 1963 p 162. Se herved også *Harbou, Dødsbo og Skifte*. (2. udg.) p 245, og *Axel H. Pedersen, Sagførersalær* (1958) p 195.

4. På forespørgsel fra forf., om *aktier i ejendomsaktieselskaber* (f.s.v. de ikke er børsnoterede) og *andele i boligselskaber* omfattes af § 12, stk. 1, har Handelsministeriet i skrivelse af 21. februar 1964 svaret, at det oprindeligt ikke var meningen at medtage pantebreve i fast ejendom under bestemmelsen om særligt salær, men efter indstilling af

to landsretsafgørelser angående denne takstbestemmelse. Spørgsmålet var, om det fulgte af bestemmelsen, at hvervgiverens mægler havde krav på salær for det eller de aktiver af den i bestemmelsen nævnte art, som medkontrahenten lod indgå i handelen fra sin side, eller om det måtte kræves, at sådanne aktiver var givet ham i kommission. Den først afsagte dom er Vestre Landsrets dom i *VLT 1954 p 143*: M, der var mægler for ejeren af en gård, havde medvirket ved salget af denne til K, der som en del af købesummen gav en mindre gartneriejendom i bytte. K havde ikke direkte givet M gartneriejendommen i kommission, men K og hendes søn fandtes dog ved over for M at tilkendegive, at der var mulighed for handel, hvis gartneriejendommen kunne tages i bytte som en del af udbetalingen, at have foranlediget, at M, som de vidste var ejendomsmægler, medvirkede til byttehandelens indgåelse på en sådan måde, at M, som var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, i overensstemmelse med dennes takstbestemmelser måtte have krav på salær. Der tilkendtes herefter M salær hos K af gartneriejendommen. Det fremgår ikke af dommen, i hvilket omfang M havde undersøgt forholdene vedrørende gartneriejendommen, hvis byttesum var 85.000 kr., og ej heller fremgår det klart af dommen, om M havde iagttaget sine pligter efter takst-

ejendomsmæglerkommissionen, der henviste til den særlige undersøgelsespligt i h.t. bekendtgørelsens § 7, stk. 2, bestemte man at medtage dem. Efter bestemmelsens tilblivelseshistorie, og når henses til den særlige begrundelse for at medtage pantebrevene, antager ministeriet, at der i § 12, stk. 1 udtømmende er gjort op med, i hvilket omfang værdipapirer skal kunne give anledning til særlig salærberegning, og at § 12, stk. 1 herefter ikke kan antages at finde anvendelse på effekter af omspurgte art.

bestemmelserne m.h.t. betimelig underretning til parterne om, hvad de skulle udrede i salær. Derimod må dommen vel nok (klart er det ikke) læses således, at retten mener, at bytteobjektet skal være givet i kommission, eller at der i al fald må foreligge sådanne omstændigheder ved handelen og mellemmandens medvirken ved denne, at bytteobjektet må anses givet i kommission. Den anden dom – fra Østre Landsret – er gengivet i *U 1954 p 1035*: M medvirkede som mægler ved salg af en ejendom til K og oppebar sædvanligt salær hos S. K berigtigede købesummen, 60.000 kr., bl.a. ved at overdrage S et pantebrev af pålydende 30.200 kr., ansat til en værdi af 9.600 kr. M forlangte under henvisning til Dansk Ejendomsmæglerforenings takster et salær på 2 % af pantebrevets pålydende, eller 604 kr. Landsretten tilkendte ikke M salær. K havde ikke givet M pantebrevet i kommission med videresalg for øje, men alene afgivet et bud på den ejendom, som M havde i salgskommission, bl.a. indeholdende det vilkår, at pantebrevet skulle indgå i handelen som en del af købesummen. Heller ikke i denne sag fremgår det af sagsfremstillingen, om M havde opfyldt den oplysnings- og undersøgelsespligt, som påhvilede ham efter ejendomsmæglerforeningens takstbestemmelser.

Efter udkomsten af 1955-Bekendtgørelsen blev der af Københavns Byret afsagt dom – den 8. januar 1958 – i nedennævnte sag, der også drejede sig om et pantebrev, der var taget i bytte. Dommen er gengivet i *U 1958 p 634*. M havde som mægler medvirket ved salget af en ejendom til K, der berigtigede en del af købesummen ved at give et pantebrev i bytte. M, der oppebar salær fra S, havde besigtiget den ejendom, i hvilken pantebrevet var sikret, og gik ind for, at pantebrevet kunne indgå i handelen, som af K foreslået. Da M forlangte 2 % i

salær af K for pantebrevets byttesum, nægtede K at betale noget salær, og M anlagde retssag. Under sagen gik Dansk Ejendomsmæglerforening ind for, at M havde krav på salæret, forudsat at underretnings- og undersøgelsespligten var opfyldt. Handelsministeriet blev også spurgt og fremsendte en erklæring fra ejendomsmæglerkommissionen afgivet i anledning af udkastet til den nuværende bekendtgørelses § 12. Det hedder heri bl.a., at man under hensyn til den foreslåede bestemmelse – i § 7, stk. 2 – om pligt til undersøgelse af pantesikkerheden har ment, at der bør gives adgang til i det omhandlede tilfælde at beregne salær for sådanne pantebreve. Byretten begrunder sin afgørelse med, at K's skriftlige tilbud blev overgivet til M, at denne efter sædvanlig besigtigelse af vedkommende – pantebrevet vedrørende – ejendom opnåede S's tilslutning til, at pantebrevet indgik som en del af vederlaget i handelen, og at M's salærkrav både overfor S og K havde været fremsat inden slutsedlens underskrift. I medfør af bekendtgørelsens § 12 måtte han herefter være berettiget til salær. Dommen blev anket til Østre Landsret, der omstødte byretsdommen. Landsretten udtaler, at § 12 vel giver visse ved byttehandler gældende særlige forskrifter for udøvelsen af mæglernes virksomhed, men der er ikke grundlag for at antage, at bestemmelsen udtømmende angiver betingelserne for opnåelse af salær. Navnlig hjemler bestemmelsen ikke, at salær kan kræves, uden at der foreligger aftale om kommissionsgivning eller noget dermed ligestilleligt. M havde vel inden aftalens indgåelse fremsat salærkrav, men det fandtes ikke godtgjort, at K udtrykkeligt eller stiltiende havde indvilliget i kravet, og det måtte endog antages, at han havde haft nogen føje til at antage, at kravet om salær var opgivet. Det fandtes herefter ikke godtgjort, at der var indgået nogen

aftale om kommissionsgivning m.h.t. pantebrevet eller noget hermed ligestilleligt, og K blev frifundet.

Ordlyden af § 12, stk. 1 og forarbejderne til bestemmelsen⁵ samt bestemmelsen i stk. 2 og i § 7, stk. 2 taler for, at opnåelse af salær for aktiver, der indgår i handelen, ikke er betinget af, at vedkommende aktiv er givet – eller må anses givet – i kommission, men blot af, at betingelserne i § 12, stk. 2 og § 7, stk. 2 er opfyldt. Spørgsmålet er imidlertid, om bestemmelsen i § 12, stk. 1 kan antages at have et så vidtrækkende indhold, *når hen- ses til bestemmelsens lovhjemmel*. Denne er næringslovens § 85 e (Næringsloven af 28. april 1931 som ændret ved Lov nr. 171 af 12. april 1949), i hvilken det hedder, at handelsministeren efter forhandling med justitsministeren kan give nærmere regler om udøvelsen af ejendomsmægleres og ejendomshand- leres virksomhed, herunder om bogføring, takster og adgan- gen til for egen regning at drive handel med ejendomme. Det kan næppe antages, at der i denne lovbestemmelse kan indlægges en bemyndigelse for handelsministeren til at ændre de efter dansk ret hidtil gældende regler – betingelser – for op- nåelse af salær, herunder at ejendommen skal være givet mel- lemmanden i kommission. Uanset bestemmelsen i bekendtgø-

5. Se herom – foruden det foran gengivne – en artikel i Sagførerbladet for 1958 p 39 f. af advokat *Carl Torkild-Hansen*. Denne, der er med- lem af ejendomsmæglerkommissionen, oplyser, at ordlyden til § 12, stk. 1 oprindeligt var: »Ved byttehandel, herunder mageskifte, er en ejendomsmægler berettiget til fuldt salær for de aktiver, som *den af ham repræsenterede part lader* indgå i handelen ...«. Det vedtoges imidlertid at lade de fremhævede ord udgå og at ændre »indgå« til »indgår«. Advokaten oplyser derhos, at også forhandlingerne i ejen- domsmæglerkommissionen taler imod den af Østre Landsret valgte indskrænkende fortolkning.

relsens § 12, stk. 1 må det derfor *principielt* fastholdes, at mellemmanden, der har fået i kommission – og skal have salær for – at sælge en ejendom (hvervgiverens), ikke kan få salær af et i handelen af hvervgiverens medkontrahent indbragt bytteobjekt, medmindre dette er givet ham i kommission. Når det, der gives i bytte, er en fast ejendom eller forretning, vil hele handlingsforløbet, herunder den virksomhed, som mellemmanden vil komme til at udfolde, dog utvivlsomt ofte føre til, at bytteejendommen anses givet i kommission, og forholdet vil vel også ofte være af den art, at medkontrahenten ikke med rimelighed har kunnet regne med at komme af med sin ejendom uden at betale mellemmanden salær herfor. Men det må fremhæves, at sagens afgørelse må bero på en bedømmelse af de i hvert enkelt tilfælde foreliggende omstændigheder. Det vil f.eks. kunne spille en rolle, om medkontrahentens ejendom er ganske lille i forhold til hvervgiverens (husmandssted ctr. herregård), og således kun udgør en lille brøkdel af den købesum, medkontrahenten skal præstere, eller om ejendommene er praktisk taget lige store, eller om måske – hvilket også kan tænkes – medkontrahentens ejendom er den store ejendom – herregården, – medens hvervgiverens er den ganske lille – husmandsstedet; og ligeledes vil det til eksempel kunne spille en rolle, om det er medkontrahenten der har henvendt sig til mellemmanden og bedt denne – uden at love ham salær – skaffe sig en ejendom, eller om det er mellemmanden, der har henvendt sig til medkontrahenten og spurgt ham, om han var køber til hvervgiverens ejendom, og i begge tilfælde vil det måske også kunne være af betydning at få oplyst, om der fra først af har været tale om rent køb eller straks om bytte – fra medkontrahentens side. – De antydede eksempler vil vise, hvor forskelligt situationen vil

kunne ligge objektivt og indledningsvis, og hertil kommer så de nærmere omstændigheder ved handelens indgåelse og mellemmandens virksomhed m.h.t. denne, se herved det i begyndelsen af afsnit IV (p 86 f.) i så henseende anførte. Vil mellemmanden være sikker, bør han få kommissionsspørgsmålet m.h.t. bytteejendommen bragt på det rene. – Er det bytteobjekt, der indbringes i handelen, et pantebrev i fast ejendom, er der næppe så stor mulighed for, at retten vil anse det for givet i kommission til mellemmanden, som når bytteobjektet er en fast ejendom eller forretning, og indehaveren af pantebrevet, medkontrahenten, vil nok i de fleste tilfælde blive forbauset, når mellemmanden pludselig gør ham bekendt med, at han skal have salær som salgskommissionær vedrørende pantebrevet. Ejeren af dette har ganske naturligt anset sig som køber af hvervgiverens ejendom og ikke som sælger af pantebrevet, der er en del af købesummen. Naturligvis må man dog også i tilfælde af, at bytteobjektet er et pantebrev, afgøre hver sag ud fra de i den foreliggende konkrete omstændigheder.

I 1955-Bekendtgørelsens § 11 er der fastsat visse *maksimumsalærer*, d.v.s. at salæret fra køber og sælger tilsammen ikke må overstige de fastsatte satser. Sagt i korthed er disse for: 1. Almindelige by- og landejendomme: $1\frac{1}{2}\%$ af købesummen⁶, såfremt den er under 50.000 kr., 750 kr., såfremt den er fra 50.000 kr.–75.000 kr., ellers 1 %. 2. Villaer, byggeforeningshuse, rækkehuse og andre mindre huse med indtil 3 lejligheder: $1\frac{1}{2}\%$ af købesummen⁷. 3. Sommerhuse: 5 % af købesummen, såfremt denne er under 15.000 kr., såfremt over: 750 kr. plus 2 % af

6. J. T. 1937 p 123: Værdien af en S tillagt fribolig medregnet til købesummen.

7. Se U 1949 p 929, refereret ndfr. p 80.

det beløb, hvormed købesummen overstiger 15.000 kr. 4. Enkelte grunde til bebyggelse med de under 2. og 3. nævnte huse: som under 3. 5. Ejendomme, der benyttes til en af ejeren drevne erhvervsmæssig virksomhed, der samtidig overtages af køberen⁸: 2 % af købesummen for ejendom og forretning med inventar, varelager og goodwill. 6. Industriejendomme, hoteller, gartnerier, frugtplantager og andre specialejendomme: 2 % af købesummen. 7. Pantebreve i fast ejendomme: 2 % af pantebrevets restgæld. 8. Erhvervsvirksomheder, der udøves fra butik, værksted eller andet lignende fast forretningssted, beværtnings- eller gæstgiverivirksomheder: 5 % af købesummen for virksomheden incl. inventar, varelager og goodwill. – I alle de nævnte tilfælde er det tilladt at betinge sig et minimumssalær af indtil 400 kr., f.s.v. angår nr. 7 dog kun 100 kr.⁹.

De nævnte salærer vil naturligvis som regel også blive anset som maksimumsalærer *for ikke erhvervsdrivende personer*, der har bragt en handel i stand etc., uden at der foreligger en aftale om salærets størrelse, se herved *JT 1937 p 123*. Skulle der foreligge en aftale om salær, der overstiger nævnte maksimum-

8. *U 1962 p 619*: Ved salg af en købstadsejendom, hvori der hidtil var drevet manufakturforretning, til fremtidig brug som skotøjsforretning, måtte det vel lægges til grund, at der i købesummen var inkluderet vederlag for goodwill. Da der imidlertid ikke forelå overtagelse af den af sælgeren drevne erhvervsvirksomhed, havde ejendomsmægleren kun krav på salær beregnet som 1 ½ % af købesummen for den faste ejendom. Ej heller kunne ejendommen henregnes til de under punkt 6 nævnte specialejendomme.

9. Såvel Dansk Ejendomsmæglerforening som Danske ejendomshandleres Landssammenslutning har *salærtakster*, der foruden de i bekendtgørelsen indeholdte maksimale takster indeholder takster for en række udenfor bekendtgørelsen faldende tilfælde.

salærer, må aftalen være bindende, medmindre den kan rammes af almindelige ugyldighedsbestemmelser eller er i strid med en prislovgivning. Bekendtgørelsens takster gælder ikke for *advokater* og *fondsbørsmedlemmer*. For så vidt angår advokater, findes der m.h.t. udleje af bolig etc. en takstbestemmelse i lejelovens § 100, jfr. herom straks ndfr.

Har *mellemmanden* udført en *virksomhed, der ligger ud over, hvad der normalt kræves*, kan der blive tale om at tilkende ham et større salær, end taksterne efter bekendtgørelsen hjemler. I denne forbindelse kan nævnes *U 1937 p 1110*: S havde givet ejendomsmægler M i kommission at sælge arealer fra hans proprietærgård. Da arealerne antoges at kunne anvendes til kolonihaver, afholdtes et møde på stedet, hvor lysthavende tegnede sig for parceller, og der dannedes en forening til overtagelse af arealet, som udstykkedes i 30 parceller. Senere blev det af hensyn til et af kommunen taget forbehold m.h.t. veje og kloakforhold nødvendigt at ændre de truffe aftaler, før skøde kunne udstedes. M kunne nu vel ikke – efter en påstået koutume – kræve sit salær beregnet efter 5 % af de enkelte parcelkøb, men salæret måtte fastsættes skønsmæssigt under hensyn dels til M's virksomhed for at organisere foreningen, dels til at M efter handelens særlige karakter måtte påtage sig forskellige forpligtelser m.h.t. udstykning, indhegning m.v., hvilket forhold havde indflydelse på købesummen. Den samlede købesum for udstykningsarealet var ca. 24.600 kr., og der tilkendtes M i salær 1.100 kr. Den sædvanlige takst ville efter den da gældende virksomhedsbekendtgørelse for byggeforeningshuse have været 2 % af købesummen.

Ved *højesteretsdom i U 1938 p 444* tilkendtes der en grosserer for udleje af nogle dyre lokaler et salær, som lå betydeligt

over sædvanlig ejendomsmæglertakst, hvorved bemærkes, at den dagældende virksomhedsbekendtgørelse ikke indeholdt maksimumtakster for bistand ved udleje. Dommen er konkret begrundet: der måtte gås ud fra, at grossererens efter forudsætningerne for hans overtagelse af hvervet var berettiget til at kræve et betydeligt vederlag, fastsat under hensyn til de særlige med den stillede opgave forbundne forhold, omfanget af hans arbejde og dettes resultat. Efter de i disse henseender tilvejebragte oplysninger fandtes hans krav ikke at kunne afvises som overdrevent. Efter den sædvanlige foreningstakst skulle han have haft 750 kr., han fik 3.500 kr. Hvorvidt grossererens – såfremt tilfældet havde foreligget efter ikrafttrædelsen af maksimumtakster – ville have opnået et salær udover det for ejendomsmæglere og ejendomshandlere maksimale, måtte bero på, om hans virksomhed lå ud over, hvad der måtte siges normalt at høre til hvervet.

I bekendtgørelsens § 13, stk. 1 fastsættes generelt, at *udenfor de tilfælde, for hvilke der i § 11 er fastsat takster, må mellemmanden ikke beregne sig højere salærer, end hvad der under hensyn til hans omkostninger er rimeligt i forhold til det med hvervets udførelse forbundne arbejde.*

I § 13 stk. 2 bestemmes det derhos, at M er *berettiget til at træffe aftale om, at han uafhængig af sit salærkrav skal have dækning for bevisligt afholdte rimelige udgifter til avertering og kørsel*¹⁰, se straks ndfr. om undtagelsen i § 11 nr. 9.

10. I den tidligere Virksomhedsbekendtgørelse nr. 286 af 14. september 1938 § 11 hed det, at ejendomsmægleren var »berettiget til udover salæret at betinge sig dækning for bevisligt afholdte udgifter til avertering og kørsel«. Jfr. herved dom i *U 1943 p 646*: M havde i en skriftlig aftale betinget sig 5 % salær for salg af den S tilhørende

Ved bekendtgørelsens § 11, nr. 9 som ændret ved Bekendtgørelse nr. 247 af 2. juli 1962 fastsættes særbestemmelser om *salær* vedrørende erhvervsmæssig bistand *ved udleje af hus eller husrum*, hvilke må sammenholdes med de i lejeloven, Lov nr. 355 af 27. december 1958, § 100 indeholdte bestemmelser. I § 11 nr. 9 bestemmes, at ved udlejning af hus eller husrum må en *ejendomsmæglers* salær fra udlejer og lejer tilsammen ikke overstige følgende takster:

- a. Lejligheder og lokaler: 5 % af første års leje eller, hvis lejemålet er indgået for et kortere tidsrum end 1 år, af lejen for den aftalte tid;
- b. Ved udlejning fra ejendommens ejer af enkelte værelser med adgang til fælles køkken, der udelukkende står til rådighed for beboerne i de pågældende værelser (klublejligheder): 4 % af første års leje eller, hvis lejemålet er indgået for et kortere tidsrum end 1 år, af lejen for den aftalte tid, dog mindst 25 kr. og højst 100 kr.
- c. Andre enkelte værelser: 25 kr. for hvert værelse.

Taksterne i bekendtgørelsen gælder ikke for advokater, og for disse må bestemmelsen i lejelovens § 100, stk. 2 gælde. Herefter må advokater ikke betinge sig højere salær, end hvad der er rimeligt under hensyn til deres omkostninger og det med deres medvirken forbundne arbejde.

forretning, hvorhos det hed: »De med forretningens salg forbundne annonceudgifter betales af sælgeren«. S opsigte kommissionsforholdet og nægtede herefter at betale M's regning for annoncer. S fik medhold, idet den citerede bestemmelse efter sin ordlyd og sammenhæng med de foregående bestemmelser naturligt måtte forstås således, at udgifterne, på hvis omfang S var uden indflydelse, kun kunne kræves dækket i tilfælde af forretningens salg, hvilket ikke var sket.

Ejendomsmæglere er – medmindre det drejer sig om større forretningslejemål – udover salæet ikke berettiget til at betinge sig dækning for *udgifter* af nogen art, indskrivningsgebyr eller lignende. Et passende depositum må modtages. Denne bestemmelse, der også findes i lejelovens § 100, stk. 2, gælder også for *advokater*¹¹.

Ejendomsmæglere og *advokater* er i h.t. lejelovens § 100, stk. 2 alene berettigede til at tage salær *for medvirken, der resulterer i indgåelse af lejeaftaler, medmindre det drejer sig om større forretningslejemål*. Denne bestemmelse er optaget i virksomhedsbekendtgørelsens almindelige bestemmelse herom, § 14, stk. 2, og for så vidt angår ejendomsmæglere må de der nævnte yderligere betingelser (tidsfrist m.v.) gælde.

Ejendomshandlere må som tidligere nævnt kun drive virksomhed med udlejning af lejligheder, lokaler og enkelte værelser, når de dertil autoriseres, jfr. lejelovens § 100, og for sådan virksomhed gælder lejelovens bestemmelser. I h.t. lovens § 100 *fastsættes taksterne for deres virksomhed af politimesteren* (i København magistraten), der ligeledes kan træffe bestemmelse om deres ret til forudbetaling af vederlag. De kan ikke udover vederlag efter de godkendte takster betinge sig dækning for

11. Det er efter formuleringen af *denne bestemmelse* noget tvivlsomt, om det er berettiget at fortolke den således, at advokater og ejendomsmæglere i tilfælde, hvor det drejer sig om *større forretningslejemål*, er berettiget til at betinge sig dækning af nævnte udgifter, men bestemmelsen *kan* – som 1955-Bekendtgørelsen har gjort det for ejendomsmæglernes vedkommende – forstås således, og sådan forståelse giver det rimeligste resultat. Se iøvrigt bemærkningen i *Kommentar til Lejeloven* (1959) p 325 (Note 6). M.h.t. domme vedrørende overtrædelse af bestemmelsen se *U 1956 p 201*, refereret ndfr. p 81.

udgifter af nogen art, indskrivningsgebyr eller lignende, og de er alene berettigede til at kræve vederlag for medvirken, der resulterer i indgåelse af lejeaftaler.

I lejelovens § 100, stk. 5 findes, som tidligere omtalt, se under afsnit II p 34 et *forbud mod, at personer der som administratorer, inspektører, viceværter eller i anden lignende egen- skab har foretaget eller medvirket til en opsigelse af et lejemål, betinger sig eller oppebærer vederlag fra den, som ønsker at indtræde i lejemålet*. Se m.h.t. domspraksis ndfr. p 72.

Sluttelig bør der vel gøres opmærksom på, at bestemmelsen i § 119 i lejeloven – L. nr. 355 af 27. december 1958 – om *forbud mod* ved indgåelse af lejemål eller formidling heraf at betinge sig eller modtage *dusør* eller betinge sig, at lejerer indgår anden retshandel, der ikke er led i lejemålet, også gælder mellemænd. Forbudet omfatter ikke vederlag for afståelse af forretning og – naturligvis – heller ikke det vederlag, ejendoms- mæglere, advokater og de på åremål autoriserede personer, se foran, betinger sig ved deres erhvervsmæssige udlejning af bo- liger og lokaler, se iøvrigt *Kommentar til Lejeloven* (1959) p 404 f.¹².

B

Pligter

Ejendomsmæglere og ejendomshandlers forpligtelser er i ret vidt omfang fastlagt i virksomhedsbekendtgørelsen af 1955 og i praksis, se herom nærmere nedenfor, men herudover kan det

12. Iflg. utrykt Østre Landsrets dom af 24. marts 1959 er det ikke i strid med *dusør*bestemmelsen, at udlejerer henviser al udlejning af beboelseslejligheder i sin ejendom til en ejendomsmægler, der oppe- bærer et honorar for sin bistand hos lejerer.

have interesse at se på, hvordan disse mellemmands stilling bør opfattes. Navnlig kan man spørge, om *mellemmanden er forpligtet til at være fuldstændig upartisk i sin virksomhed*¹³. Mellemmanden er en selvstændig næringsdrivende, der får henvendelse fra såvel sælgere som købere og fra såvel lejere som udlejere, men i almindelighed er der kun en af parterne der er hvervgiver i den forstand, at han skal betale salær. Iøvrigt er situationerne vidt forskellige. Forholdet kan f.eks. være det, at sælgeren, S, udtrykkeligt har givet sin ejendom i kommission til M. M averterer den til salg, og en køber, K, som M intetsomhelst kender til, henvender sig til ham som liebhaver. M skal i tilfælde af salg have salær af S og ikke en rød øre af K. Det vil være såre menneskeligt, om M i en sådan situation opfatter sig som værende først og fremmest S's mand. Omvendt vil det være menneskeligt, om M måske føler sig mere som K's mand i det tilfælde, hvor det er K, der har anmodet M om at skaffe sig en ejendom, og hvor K udtrykkeligt har lovet M fuldt salær (hvilket skal meddeles S). Man vil ikke kunne forlange af M, at han i førstnævnte tilfælde skal fraråde K at købe ejen-

13. Iflg. Bekendtgørelse nr. 92 af 23. marts 1932 angående *statsautoriserede mæglere – skibs- vare- og vekselmæglere* – er disse forpligtede til at udføre de under deres virksomhed hørende forretninger med fuldkommen upartiskhed (§ 7). Disse mæglere indtager imidlertid såvel i henseende til rettigheder som pligter en ganske særlig stilling. – M.h.t. *norske ejendomsmæglere* henvises til *Sjur Brækhus, Mægleren* p 237 f. Forfatteren er nærmest tilbøjelig til at kræve upartiskhed – neutral formidlerstilling – af dem. Cfr. derimod *Knoph, Norsk Sjørett* p 99, der finder, at det er at stille overmenneskelige krav at forlange, at mægleren skal være upartisk. For *svensk rets* vedkommende henvises til *Fehr, Mäklaren* p 89 f, hvor det udtales, at mægleren skal være en ligelig formidler for begge parter.

dommen, fordi han finder den af S forlangte pris noget for høj, og man vil heller ikke i sidstnævnte tilfælde kunne forlange af M, at han skal fraråde S at sælge ejendommen til den tilbudte pris, som han finder noget for lav. Naturligvis må der være en grænse for mellemmandens ret til ikke at sige til. Den forlangte pris kan være så høj eller den tilbudte pris så lav, at mellemmanden i kraft af den stilling, han har, må have pligt til at sige til. Men mellemmanden må, hvis han overhovedet skal kunne drive sit erhverv, have en margin. Vidden af denne vil i høj grad blive bestemt af *mellemmandens pligt til at udøve sin gerning i overensstemmelse med god forretningsskik og herunder fremkomme med de oplysninger og foretage de undersøgelser, som efter 1955-Bekendtgørelsen og praksis påhviler ham. Disse forpligtelser har mellemmanden – og det må stærkt fremhæves – over for begge parter, ikke bare over for den, han anser for »sin« mand.* Iagttagelse af disse pligter på fuldt loyal måde, bliver der ikke megen plads for hans ret til at tie til fordel for den part, han anser for »sin« mand eller til skade for den part, han ikke anser for »sin« mand. Hertil kommer, at mellemmandens første og sidste interesse er at få en handel i stand. Skal dette lykkes, må han som regel søge at få sælgeren til at gå ned i sit prisforlangende og/eller køberen til at gå op i sit pristilbud. Også dette faktum mindsker betydningen af, hvordan man skal besvare det vanskelige spørgsmål, om mellemmanden skal være fuldt upartisk. Foruden at mellemmanden som nævnt har pligt til at fremkomme med oplysninger af betydning for begge parter indgåelse af aftalen og pligt til at foretage undersøgelser i begges interesse, har *mellemmanden også i et vist omfang pligt til at vejlede og bistå begge parter.* Dette ligger bag flere af bestemmelserne i 1955-Bekendtgørelsen, se så-

ledes § 7, stk. 1¹⁴ og bestemmelsen i § 5 om – den allerede nævnte – pligt til at udføre hvervet i overensstemmelse med god forretningsskik, hvilken bestemmelse vil blive omtalt straks ndfr.

Emnet kan uddybes langt mere, men meningen med disse indledende bemærkninger har blot været at pege på, hvor vanskeligt det vil være generelt at forlange af mellemmanden, at han skal være fuldstændig upartisk. Opfyldelsen af et sådant krav vil, jfr. Knophs foran gengivne udtalelse, være over evne, og det vil være særdeles vanskeligt at udøve kontrol på dette område. Derimod – og det er her der må sættes ind – kan man *forlange af mellemmanden, at han opfylder de ham efter 1955-Bekendtgørelsen og praksis påhvilende forpligtelser over for begge parter; i så henseende skal han være en fuldtud ligelig formidler.*

Ser vi derefter på, hvad virksomhedsbekendtgørelsen af 1955 siger om mellemmandens pligter, så hedder det nu først i § 5, at han skal *udføre sit hverv i overensstemmelse med god forretningsskik*, d.v.s. at han skal opfylde alle de ham efter bekendtgørelsen, retspraksis og sædvane påhvilende pligter under udvisning af omhu, redelighed og sømmelighed og under udnyttelse af den erfaring og viden, han er i besiddelse af. Hvad der nærmere ligger i begrebet »god forretningsskik« vil blive belyst

14. Se herved *Misligholdelse af ejendoms køb* (1. udgave) p 316, *Ejendomsmæglerens Historie* (1952) p 124 f og i bladet *Ejendomsmægleren* august 1943 p 1-5, der indeholder en imødegåelse af *Oluf Petersens* synspunkter i *Håndbog for Grundejerinteresser* p 193 og samme i *Ejendomsmægleren* november 1943 p 1-3. M.h.t. *norsk ret* se *Sjur Brækhus, Mægleren* p 221 f. Om ejendomsmæglerens og ejendomshandlerens samarbejde med advokater se bl.a. *Indledning til Advokatgerningen II* (2. udgave 1963) p 89 f.

ved nedenstående bemærkninger og gennem domspraksis i det særlige afsnit under C (p 69 f.)¹⁵.

Som noget, der i alt fald hører til god forretningsskik, nævnes i bekendtgørelsens § 5, at mellemmanden, *hvis* han ved hvervets overtagelse udover sin salærinteresse er *personlig interesseret i, at aftalen indgås, straks skal give parterne oplysning herom*. Det samme gælder, hvis sådan interesse opstår. Den personlige interesse kan forekomme på den måde, at mellemmanden er den reelle – om ikke formelle – modpart til hvervgiveren, eller på den måde, at mellemmanden har en fællesinteresse med hvervgiverens medkontrahent. Undertiden er forholdet det, at mellemmanden på forhånd ikke har, men skaber sig en personlig interesse under udøvelsen af hvervet, således hvis han beregner sig en prisdifference, idet han formidler handelen med forskellige vilkår for de to parter¹⁶. Som tilfælde, hvor mellemmandens egeninteresse var endog særdeles fremtrædende, kan nævnes *U 1928 p 414 H*, og som et tilfælde, hvor forholdet var groft, *U 1951 p 289 H*, hvilke domme er refereret ndfr. p 74 f. I nogle tilfælde kan egeninteressen være så ondar-

15. En ejendomsmægler M havde i forbindelse med salget af parceller for et udstykningsselskab foranlediget, at der i slutsedlerne blev optaget en bestemmelse om, at boligselskabet B, i hvilket M havde størstedelen af aktierne, skulle administrere det på parcellerne kommende byggeri mod sædvanligt salær, 1 ½ % af anskaffelsessummen, dog at bygherren kunne fritages herfor mod at betale halvt salær, dog mindst 600 kr. Endvidere forpligtede køberne sig til ved videre salg med substitutionsret at give M ejendommene i enekommission. Handelsministeriet fandt – i overensstemmelse med ejendomsmæglerkommissionen – at klausulen var i strid med 1955-Bekendtgørelsens § 5, stk. 1. Se Advokatbladet 1963 p 180 f.

16. Se herved *Sjur Brækhus, Mægleren* p 247 f.

tet, at grænsen til det strafbare overskrides, se domme i *U 1912 p 231 H* og *1926 p 992*, hvilke domme tillige med dommen i *VLT 1938 p 38*, der frifandt for straf, er refereret ndfr. p 80 f.

Bestemmelsen i § 5 rammer – i alt fald analogisk – også tilfælde, hvor der er tilsagt mellemmanden salær fra hans hvervgivers medkontrahent. Vel skal mellemmanden ikke alene varetage sin hvervgivers interesser, men også dennes medkontrahents, men det er klart, at det på utilladelig måde kan influere på varetagelsen af hvervgiverens tarv, hvis mellemmanden har fået løfte om *salær hos medkontrahenten*, f.eks. køberen. Derfor bør mellemmanden have *pligt til i givet fald at oplyse, at der er tilsagt ham salær fra hvervgiverens medkontrahent*. Praxis må siges at være i overensstemmelse hermed, f.s.v. de herhenhørende – ældre – domme i tilfælde, hvor oplysning ikke var givet, »regulerer« salæret nedad, jfr. *U 1903 B p 25 H* og *U 1919 p 381*, refereret ndfr. p 70 f. Dommene må nu læses i forbindelse med bestemmelsen i *bekendtgørelsens § 11, hvorefter salæret fra køber og sælger tilsammen ikke må overstige de i denne paragraf angivne satser*.

I § 5 bestemmes yderligere, at *mellemmanden ikke må indtræde i en aftale for egen regning*, medmindre han inden aftalens indgåelse har givet den anden part i aftalen oplysning herom. Som et andet udslag af, at den i aftalen interesserede part har krav på at få at vide »hvor han er henne«, bestemmes det i bekendtgørelsens § 12, 2. stk., at *parterne ved byttehandel skal underrettes om, hvilket salær hver især skal erlægge*, og sådan underretning skal gives parterne så tidligt som muligt og altid inden en handels indgåelse¹⁷.

17. Se, f.s.v. angår tiden, før sådan bestemmelse var indført, *VLT 1929 p 281*, refereret ndfr. p 87.

Som noget, der vel også må siges at høre med til god forretningsskik, bestemmer bekendtgørelsens § 6, at mellemmanden er forpligtet til over for uvedkommende at *hemmeligholde*, hvad der betros ham under hans virksomhed. Der skal foreligge en betroelse af en hemmelighed. Mange af de oplysninger, en mellemmand kommer i besiddelse af, kan ikke siges at være betroet som en hemmelighed, idet de – navnlig på landet – ofte må siges at være almindelig kendt; og hemmeligholdelsespligten gælder kun over for uvedkommende. Medkontrahenten er som regel ikke uvedkommende, navnlig ikke når det drejer sig om den anden parts økonomiske forhold. Men naturligvis kan hemmeligholdelsespligten i nogle tilfælde også gælde over for medkontrahenten, navnlig når mellemmanden er anmodet om at tie, f.e.ks. om, at vedkommende sælger, der er tjenestemand i provinsen, ønsker at sælge sin villa, fordi han bestemt venter en udnævnelse til et embede i København og således er stærkt opfordret til at skille sig af med sin ejendom. Hemmeligholdelsespligten har sin rimeligste begrundelse i forholdet overfor udenforstående. Naturligvis skal mellemmanden ikke have lov til vidt og bredt at fortælle, hvad han har erfaret om f.eks. en købers økonomiske forhold.

På den anden side har *mellemmanden visse pligter m.h.t. at viderebringe og fremskaffe oplysninger*. Mellemmandens formidling af oplysninger må ske med agtsomhed. Han må anstrenge sig for at gengive modtagne oplysninger så korrekt som muligt, og ikke sjældent har han anledning til at vurdere og kontrollere oplysningernes rigtighed. Spørger han sælgeren om arealets størrelse, vil han undertiden få et svævende svar, og i så fald skal han søge at fremkalde et mere utvetydigt svar, eventuelt må han selv søge at fremskaffe den fornødne oplys-

ning, og er det forbundet med så stort besvær, at man ikke kan forlange af ham, at han skal fremskaffe den, må han over for den eventuelle køber klart tage forbehold. Er mellemmanden, om end tilfældigt, kommet i besiddelse af en oplysning om noget relevant, f.eks. m.h.t. huset, der skal sælges, erfare, at der er svamp i det, må han også være forpligtet til at lade oplysningen gå videre til den eventuelle køber. I hvilket omfang en mellemmand iøvrigt er forpligtet til at fremskaffe oplysninger, som kan være af betydning for parternes afslutning af handelen, kan ikke angives med bestemthed. Det må ske ud fra et skøn over, hvad man med rimelighed kan forlange af en person, som har gjort sig det til levevej at formidle køb og salg af ejendomme etc. I bekendtgørelsens § 7 bestemmes imidlertid i et vist omfang, hvad mellemmanden skal oplyse og udføre. Modtager han en *udlejningsejendom* i salgskommisison eller medvirker han iøvrigt ved køb og salg af sådan ejendom, skal han til vejledning for parterne *udarbejde en specificeret opstilling over ejendommens indtægter og udgifter samt prioritetsforholdene, suppleret med så fyldige oplysninger, herunder en rentabilitetsberegning, at det hele i forbindelse med en besigtigelse af ejendommen danner et tilstrækkeligt grundlag for bedømmelsen af dens værdi*¹⁸. For andre ejendomme skal mellemmanden give *oplysning om prioritetsforhold, de på ejendommen hvilende byrder samt skatter og afgifter af ejendommen*¹⁹. Endelig be-

18. Se herved *U 1948 p 686 H*, refereret ndfr. p 71, hvor M havde foretaget fejlagtige ændringer i en fra ejendommens administrator modtaget opstilling.

19. Se herved *U 1909 p 313*, hvor M havde givet ukorrekte oplysninger om prioritetsforhold, *U 1943 p 1060*, hvor M havde fået ukorrekte oplysninger fra S og ikke selv havde undersøgt dem, og *VLT 1952*

stemmes m.h.t. salg af *private pantebreve i fast ejendom*, samt når sådanne pantebreve indgår som en del af vederlaget i en handel, at mellemmanden *skal undersøge pantesikkerheden og give erhververen oplysning desangående*²⁰.

Hvilke fordringer der i det hele taget kan stilles til mellemmandens forretningskyndighed, fremgår i nogen grad af de kundskabskrav, der stilles ved ejendomsmæglereksamen, se foran under afsnit II p 31 og nedenfor under afsnit VII p 190 f.²¹, hvor bekendtgørelsen om ejendomsmæglerprøven er gengivet.

Et særligt spørgsmål er, i hvilket omfang en mellemmand er pligtig at give parterne, og ikke mindst den, der har engageret ham, *råd og vejledning*, og i hvilket omfang mellemmanden kan blive erstatningsansvarlig i den anledning. At mellemmanden har visse forpligtelser m.h.t. at yde råd og give vejledning, er givet og fremgår bl.a. af virksomhedsbekendtgørelsens § 7: »til vejledning for parterne«, »tilstrækkeligt grundlag for bedømmelsen af dens værdi«, »undersøge pantesikkerheden«. Yder mellemmanden ikke de råd og den vejledning, som naturligt påhviler ham, *vil han kunne blive erstatningsansvarlig* over for parten, og det samme kan han blive, hvis han har ydet råd eller vejledning, som er urigtig, fordi han ikke har haft den

p 274, hvor M ikke havde sørget for oplysning om grundstignings-skyld. Ved disse domme, der er refereret ndfr. under C 1 p 70 f., fik M ikke tilkendt salær, cfr. derimod *VLT 1947 p 138*, refereret ibd. Ved *højesteretsdommen* i *U 1963 p 730* pålagdes der M erstatningsansvar for ikke at have fremdraget spørgsmålet om, hvem der skulle bære en kommende grundværdistigning, refereret p 76.

20. Se herved de ovfr. i afsnit A p 43 f. refererede domme i *VLT 1954 p 143*, *U 1954 p 1035* og *U 1958 p 634*.

21. Se herved *Misligholdelse af Ejendomskøb* (1. udg.) p 313.

teoretiske eller praktiske viden, som man måtte kunne forlange af ham som erhvervsmæssig mellemmand. Beror rådet eller vejledningen derimod på et skøn over usikre momenter, f.eks. om en libhaveriejendoms værdi, vil der sjældent kunne pålægges mellemmanden erstatningsansvar. Bedømmelsen skal være meget fejlagtig²², åbenbart urimelig eller noget i den retning. Iøvrigt henvises til retspraksis, gengivet ndfr. under C 2 p 73 f.

Som tidligere anført vil de mellemmanden påhvilende pligter blive søgt uddybet ved udførlige domsreferater ndfr. under C (p 69 f.), men det vil dog formentlig være på sin plads *allerede her at fremhæve visse mellemmanden påhvilende typiske forpligtelser.*

Mellemmanden har pligt til i rimeligt omfang at sørge for, at der gives de fornødne oplysninger om, *hvad der er solgt*, således om størrelsen af ejendommens areal, se herved *U 1963 p 981 H*, hvor der dog ikke blev pålagt M ansvar, og om hvilke maskiner der skal medfølge ved en gårds salg, jfr. *J T 1931 p 99*.

Sælges en forretning, er det overmåde vigtigt, at der gives *korrekte oplysninger om den årlige omsætning*, og mellemmanden bør gøre, hvad han kan for at få de rigtige oplysninger frem, jfr. herved *utrykt Østre Landsrets dom af 29. juni 1953*, hvor M havde givet ukorrekte oplysninger. Se herved også

22. Se hertil *Misligholdelse af Ejendoms køb* (1. udg.) p 316 f. En person kan ikke fri sig for ansvar – på det her omhandlede område – ved at henvise til, at han har en ringere uddannelse end sædvanligt. Når han erhvervsmæssigt driver mæglervirksomhed, må han have den hertil fornødne kyndighed. Dette må være udgangspunktet, se herved *Gomard, Forholdet mellem Erstatningsregler i og udenfor Kontraktforhold* (1958) p 368.

U 1938 p 64 H. Mellemanden bør også – i et vist omfang – have sin opmærksomhed henvendt på, om et solgt hus lider af mangler eller er uegnet til forudsatte formål, jfr. herved domme i *U 1948 p 1297*, *U 1956 p 802 H* og *U 1957 p 473 H*.

Sælges en forretning, må mellemanden ofte ved de dispositioner, han er med til at foretage eller lader foretage, have for øje, at handelen fra køberens side er eller må anses at være betinget af, at *lejemålet kan overtages*, jfr. herved *U 1955 p 267 H*, og det samme er tilfældet, når handelen om en ejendom med næringsbedrift er betinget af, at *køberen opnår bevilling*, f.eks. bevrterbevilling, jfr. *U 1959 p 729*.

Vigtigt er det også, at mellemanden drager omsorg for, at *hustruen underskriver afhændelsesdokumentet*, når hendes samtykke udkræves i h.t. § 18 i Lov nr. 56 af 18. marts 1926 om ægteskabets retsvirkninger, jfr. *VLT 1932 p 279* og *VLT 1944 p 343*.

Som et såre praktisk tilfælde, hvor mellemanden må passe på, kan endelig nævnes tilfælde, hvor han medvirker ved *udlejning af lejligheder* etc. Overtrædes lejeloven, f.eks. ved uberettiget forhøjelse af lejen, vil mellemanden let kunne blive draget til ansvar, jfr. *U 1960 p 492*.

De foran i teksten nævnte domme er alle refererede ndfr. under C p 69 f.

Det siges ikke i bekendtgørelsen, at mellemanden er pligtig at arbejde for, at hvervet fremmes på tilbørlig måde. Drejer det sig om en ganske almindelig hvervgivelse uden særaftale af nogen art, kan der som hovedregel næppe siges at bestå nogen *virksomhedspligt*, og den almindelige følge af, at mellemanden ikke virker, er blot, at han ikke får salær at fortjene, hvilket sædvanlig skulle være en tilstrækkelig tilskyndende om-

stændighed. Men der må formentlig kunne forekomme undtagelser fra hovedreglen. *Omstændighederne kan gøre det klart* for mellemmanden, at han har *pligt til at træde i virksomhed*. Sælgeren kan udtrykkelig have tilkendegivet, at det haster med salget, eller dette kan fremgå af forholdene, f.eks. at det haster med at få en landejendom solgt, idet alle sådanne ejendomme i øjeblikket er genstand for stærkt prisfald. I tilfælde af at hvervet er givet i *enekommission* vil der sikkert forholdsvis nemt kunne blive spørgsmål om virksomhedspligt. Her beror det alene på mellemmanden, om det skal blive til noget med det salg, som hvervgiveren har tilkendegivet, at han ønsker skal ske. Har mellemmanden erhvervet et *særligt salærbevis* i h.t. 1955-Bekendtgørelsens § 14, stk. 2, se herom ndfr. under afsnit V A p 169 f., må det være en klar forudsætning for hans ret til salær uden medvirken, at han udfolder virksomhed for at få ejendommen solgt²³.

I bekendtgørelsens § 8 siges det udtrykkeligt, at *mellemmanden*, såfremt forhandlingerne fører til en aftale, *skal udfærdige*

23. I *norsk* ret antages det, at der i almindelighed ikke foreligger virksomhedspligt. Noget andet gælder, hvis hvervet er givet i *enekommission*, men dette skyldes antagelig regelen i ejendomsmæglerlovens § 13, stk. 2. Se herom ndfr. afsnit IV B, 3, b, Y p 118. Spørgsmålet er omtalt hos *Sjur Brækhus, Megleren* p 217 f.

For *svensk* rets vedkommende siger *Fehr, Mäklaren* p 98, at mellemmanden som regel ikke har nogen virksomhedspligt, men han må på den anden side ikke modvirke indgåelse af aftale. Se om dette sidste spørgsmål *Sjur Brækhus, Megleren* p 229 f. I de ndfr. under afsnit V A p 171 omtalte af Dansk Ejendomsmæglerforening udarbejdede særlige salærbeviser siges det udtrykkeligt, at mellemmanden har forpligtelse til at virke for salget.

*en slutseddel*²⁴, der nøjagtigt angiver de aftalte vilkår, og denne slutseddel skal udfærdiges og forelægges parterne til underskrift, såsnart aftalen er afsluttet. Herved må erindres § 18 i Lov nr. 56 af 18. marts 1925 om ægteskabets retsvirkninger, hvorefter en ægtefælle ikke uden den anden ægtefælles samtykke må afhænde en fast ejendom, der er i fælleseje, såfremt den tjener til familiens bolig, eller ægtefællernes eller den anden ægtefælles erhvervsvirksomhed er knyttet til den. Ej heller må sådan ejendom bortlejes eller bortforpagtes, såfremt dette vil medføre, at den ikke længere kan tjene til fælles bolig eller som grundlag for erhvervsvirksomheden. Se i denne forbindelse de ndfr. p 98 f. refererede domme i *VLT 1932 p 279* og *VLT 1944 p 343*.

Der er grund til at advare mellemænd mod at udfærdige slutseddel, uanset at parterne ikke er helt enige om handelens vilkår, eller uanset om visse betingelser ikke vides at være opfyldt, – og uden at det kan ses af slutsedlen.

Derimod må mellemmanden ikke udfærdige de til tinglysning bestemte dokumenter vedrørende overtagelse af ejen-

24. Det var oprindelig tanken sidst i bogen at gengive eksempler på trykte *slutseddelblanketter*, men det er blevet opgivet. Afset fra, at det vel nok i nogen grad falder udenfor formålet med denne bog at vise, hvordan slutsedler kan skrives, er forholdet det, at en gengivelse ville optage uforholdsmæssigt megen plads, såfremt blot et nogenlunde repræsentativt udvalg af eksisterende blanketter skulle gengives. Der findes nemlig en lang række blanketter, som indholdsmæssigt veksler efter salgsobjektets art, (landejendom, byejeendom, forretning o.s.v.) efter objektets beliggenhed i riget (København, Øerne, Jylland – med yderligere inddeling m.h.t. enkelte sædvaner) og efter, hvem der har forfattet blanketterne.

domme, jfr. bekendtgørelsens § 9. Det har været omtvistet, om den handelsministeren ved næringslovens § 85 e givne bemyndigelse til at fastsætte regler for udøvelse af ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed omfatter ret til at udstede et sådant forbud, men ved *Højesteretsdom i U 1960 p 800*, der er refereret ndfr. p 81, blev det statueret, at ministeriet havde haft fornøden hjemmel i nævnte bestemmelse. De dokumenter, der navnlig tænkes på, er naturligvis skøder og pantebreve²⁵.

M.h.t. mellemmandens adgang til at drive anden næringsvirksomhed i forbindelse med virksomhed som ejendomsmægler eller -handler har handelsministeriet i medfør af næringslovens § 85 e – som foran omtalt – bestemt, at han *ikke må drive virksomhed som statsautoriseret revisor eller som bevær-*

25. I et tilfælde, hvor en ejendomsmægler havde ladet sin hustru, der var translator, udfærdige og anmelde til lysning skøder og pantebreve i de ejendomshandeler, han havde formidlet, fandt sagførerrådet, at der forelå en omgåelse af forbudet i virksomhedsbekendtgørelsens § 9. Handelsministeriet rejste tiltale, men mægleren blev frifundet ved vedkommende underret – af en ikke i Sagførerbladet oplyst årsag (Sagførerbladet 1951 p 283). *Hjemmelem til at straffe overtrædelser af de i bekendtgørelse om ejendomsmægleres og ejendomshandlers indeholdte forskrifter* blev iøvrigt først givet ved L. nr. 171 af 12. april 1949. Ved en i Advokatbladet for 1964 p 8 refereret underretsdom blev en ejendomshandler A, der i betydeligt omfang havde ladet en på hans kontor ansat medhjælper, der ikke var ejendomsmægler eller ejendomshandler, udfærdige og ekspedere skøder og pantebreve vedrørende ejendomshandeler, som han havde bragt i stand, for overtrædelse af 1955-Bekendtgørelsens § 9, jfr. § 15, idømt en bøde på 4.000 kr. Medhjælperen blev for meddelagtighed i overtrædelsen idømt en bøde på 2.000 kr. Hans fortjeneste blev efter omstændighederne ikke konfiskeret.

*ter eller gæstgiver, jfr. bekendtgørelsens § 2. I § 3 bestemmes derhos, at mellemmandens virksomhed skal drives fra fast forretningslokale eller bopæl her i landet, og han må kun have eet fast forretningssted. Anmeldelse af flytning skal ske til den myndighed, der har udstedt det pågældende næringsbrev*²⁶.

I medfør af næringslovens § 85 e har handelsministeren i bekendtgørelsens § 10 bestemt, at *ejendomsmæglere(-handlere) er forpligtet til at føre bøger* i overensstemmelse med bogføringslovgivningen. I § 2 i bogføringslov, L. nr. 178 af 5. juni 1959, bestemmes i stk. 1, at forretningsbøger skal føres på ordentlig og omhyggelig måde og skal give så fuldstændig oplysning om den bogføringspligtiges forretninger og formueforhold, som hensynet til kreditorer og offentlige myndigheder tilsiger. I stk. 2 gives derhos regler om opbevaring af forretningsbøger m.v. i 5 år. I stk. 1 bestemmes ud over det foran anførte, at handelsministeren fastsætter de nærmere regler for bogføringspligtens omfang og indhold, og i h.t. denne bemyndigelse har handelsministeren ved Bekendtgørelse nr. 226 af 18. juni 1959 fastsat sådanne nærmere regler om kravene til bogføringen, kravene til

26. Selve arten af ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed kan ikke udelukke dem fra beskyttelse i h.t. § 74 i Lejeloven af 1958, jfr. herved *U 1957 p 11 H*. Højesteret udtalte, at det ikke *på forhånd* kunne udelukkes, at en virksomhed ved udlejning af enkelte værelser kunne opnå beskyttelse. Højesteret ville derfor ikke udelukke fra en prøvelse ved den udvidede boligret og afviste således ikke. De konkrete betingelser for at statuere beskyttelse vil dog vistnok ikke så hyppigt være til stede. I *U 1956 p 547* fandtes en ejendomsmægleres lejemål om kontorlokaler i en bagbygning til Gl. Kongevej ikke beskyttet. Se til spgm. iøvrigt *Kommentar til Lejelov* p 228 f.

kasseregnskabet, regnskabsperioden, statusopgørelsen, statusbogens indretning m.v., og opbevaringspligten²⁷.

M.h.t. de personer, institutioner m.v. der i h.t. lejelovens § 100, stk. 1, 3) – som foran omtalt – kun må yde erhvervsmæssig bistand ved udleje af hus eller husrum efter at være autoriseret hertil, bemærkes, at de ifølge nævnte paragrafs stk. 3 er pligtige at føre autoriserede forretningsbøger samt de bøger, som det pålægges dem at føre af politimesteren (i København magistraten), der ligeledes kan pålægge dem at gøre indberetning om deres forretninger.

Ejendomsrådgiveres og ejendomshandleres pligter er ikke alene af privatretlig art. De er også af *offentligretlig* karakter. Overtrædelse af bestemmelserne i virksomhedsbekendtgørelsen *straffes* iflg. § 15 med bøder, jfr. næringslovens § 95, og det fremgår af det foran i afsnit II omtalte, at en person efter idømmelse af straf kan udelukkes fra eller frakendes retten til at udøve en næring, når det begåede forhold begrunder nærliggende fare for misbrug af stillingen eller hvervet.

C

Retspraksis til belysning af mellemmandens pligter og følger af hans forsømmelser

I det følgende skal refereres en række *domme*, der udover det foran under B anførte vil kunne *belyse, hvilke forpligtelser en mellemmand har, og hvilke følger det har for ham, når han ikke*

27. Nogle af bestemmelserne i bogføringsloven er gengivet sidst i bogen under afsnit VII p 195 f.

opfylder sine forpligtelser, gør sig skyldig i forsømmelse eller ligefrem overskrider grænsen til det strafbare.

I. MELLEMMANDENS TAB AF SALÆR

Først og fremmest kan mellemmandens adfærd have til følge, at han *mister sit krav på salær*, helt eller delvis:

U 1903 B p 25: En sagfører, der alene optrådte for K og uden dennes vidende havde modtaget salær fra S, fik reduceret sit salær hos K så meget, at det samlede salær blev mindre end det af ham hos K krævede. Dommen kommer til dette resultat »selv bortset fra, at app. også iøvrigt i flere henseender ikke på rette måde havde varetaget sin mandants tarv . . .«. Se herved det foran under B anførte. *U 1909 p 313*: Nægtet M et ham skriftligt tilsagt salær i anledning af en mageskiftehandel, fordi han havde givet fejlagtige oplysninger om den ene ejendoms prioritetsgæld, hvilket bevirkede, at den afsluttede handel efter overenskomst mellem de mageskiftende ophævedes. *U 1919 p 201*: En kommissionær M, som havde fået skriftlig fuldmagt til at sælge en ejendom for 14.500 kr., forlangte 15.000 kr. for den og lod, efter at parterne var kommet sammen, fuldmagten tinglæse for at sikre sig rådigheden. S tilbagekaldte fuldmagten og forlangte, at M skulle lade dokumentet aflæse, men det nægtede M. Idet K efter det foreliggende måtte få det indtryk, at det var M, der alene var rådig over salget og bestemte prisen, og idet M's adfærd således havde været en hindring for salget, fandtes M at have mistet sit krav på det ham – også for det tilfælde at S selv havde solgt ejendommen – tilsagte salær. M dømtes derhos til at erstatte S nogle i anledning af det passerende påførte udgifter. *U 1919 p 381*: En kroerjer, der havde bragt en gårdhandel i stand – for en købesum af 60.000 kr. –

havde betinget sig 1 % i salær af S, men forlangte og modtog uden dennes vidende 1.000 kr. af K for at anvise denne gården. S blev frifundet for at betale M salær, da det af ham lovede salær ansås beregnet som vederlag for hele M's virksomhed, og denne nu var tilstrækkeligt vederlagt af K. Se herved det foran under B anførte. *VLT 1932 p 279*: To hypoteksmæglere havde ikke krav på salær i et tilfælde, hvor handelen ikke blev fuldbyrdet, fordi S's hustru ikke havde givet – og nu ikke ville give – sit samtykke til afhændelsen, jfr. § 18 i Lov nr. 56 af 18. marts 1925. Der var under salgsforhandlingerne ikke noget holdepunkt for at antage, at hustruen ville gå med til salget. Samme resultat blev statueret i *VLT 1944 p 343*. Ej heller her havde ejendomsmægleren haft føje til at regne med, at S's hustru havde samtykket i salget. Der var her tale om en byttehandel, og hustruen havde ikke besigtiget den ejendom, man skulle tilbytte sig. *U 1943 p 1060*: En ejendomsmægler M modtog fra S anmodning om at søge dennes villa solgt samt nogle ukorrekte oplysninger om prioritetsforholdene. M solgte villaen uden selv at søge prioritetsforholdene oplyst og betingede sig i strid med § 9 i Bekendtgørelse nr. 286 af 14. september 1938 hos K at måtte berigtige handelen og lod en sagfører udfærdige dokumenterne. S måtte skadesløsholde K i anledning af, at oplysningen om prioritetsforholdene var urigtige. Ved det foreliggende havde M tilsidesat sine pligter som mægler og kunne ikke gøre krav på salær. *U 1948 p 686 H*: Ved salget af S's udlejningsejendom havde de af S antagne ejendomsmæglere, M, der fra administratorerne af ejendommen havde modtaget en opstilling over ejendommens økonomiske forhold, til K overgivet en af M udarbejdet opstilling, hvori de uden meddelelse til S havde foretaget væsentlige og tildels fejlagtige ændringer.

Efter at ejendommen på grundlag heraf var solgt for 1.430.000 kr., indgik S forligsmæssigt på et afslag i købesummen på 25.000 kr. Idet M fandtes at have tilsidesat de dem som mæglere påhvilende forpligtelser, fandtes M ikke at have krav på det tilsagte salær eller nogen del heraf. *VLT 1952 p 274*: Ejendomshandleren havde undladt at fremskaffe oplysning om, hvorvidt der hvilede afgiftspligtig grundstigningsskyld på den grund, der skulle tages i bytte. Dommen er refereret under IV B 3. *Utrykt Østre Landsrets dom af 29. juni 1953 (Sag 119/1953)*: Efter det foreliggende skyldtes en forretningskøbers berettigede nægtelse af at vedstå handelen fejlagtige oplysninger om størrelsen af forretningens omsætning afgivet af M. M havde herefter ikke krav på salær. *U 1958 p 294 H*: En ejendomsadministrator, der tillige drev virksomhed som statsautoriseret ejendomsmægler, anset uberettiget ifølge lejelovens – Lovbekendtgørelse nr. 116 af 15. april 1955 – §§ 126 og 127²⁸ til hos vedkommende lejere at beregne sig mæglersalær eller ekspeditionssalær for de lejemål, han på egen hånd afsluttede som administrator. I Højesterets begrundelse hedder det bl.a., at appellantens udleje af lejligheder i de af ham administrerede ejendomme ikke kunne anses som en af lejelovens § 126, stk. 1, omfattet virksomhed som mellemmand ved udlejning af hus eller husrum²⁹.

I følgende tilfælde ansås kravet på salær ikke for tabt: U 1938 p 64 H: K, der havde betalt M salær for dennes medvirken ved K's køb af et apotek i 1931, søgte senere salæret tilbagebetalt under anbringende af, at det havde været en forudsætning, at M var optrådt som hans særlige tillidsmand og som sådan havde

28. Nu, Lov nr. 355 af 27. december 1958 §§ 100 og 119.

29. Se herved Advokatbladet 1958 p 171.

foretaget selvstændige undersøgelser m.h.t. apotekets omsætning m.v., medens M i virkeligheden var optrådt som mellemmand også for sælgeren og ikke havde kontrolleret de af denne givne oplysninger, der efter K's påstand var urigtige på et bestemt punkt. M frifundet, da K ikke havde haft føje til at gå ud fra, at M alene var hans tillidsmand. I begge salgsdokumenter – K havde samtidig solgt sit gamle apotek, også under medvirken af M – bestemtes bl.a., at kommissionssalæret skulle deles lige mellem parterne. Højesteret, der stadfæstede i h.t. Landsrettens grunde, tilføjede, at det ikke var godtgjort, at oplysningerne var urigtige. *VLT 1947 p 138*: En ejendomshandler M havde bragt en byttehandel i stand mellem S og K. Efter at det havde vist sig, at en i K's ejendom indestående prioritet af pantekreditor forlangtes udbetalt, annullerede S og K efter aftale handelen uden at meddele M noget herom, og uden at der således var givet M lejlighed til at søge spørgsmålet om prioriteten ordnet. M herefter berettiget til salær, uanset at han ikke forinden handelens afslutning havde foretaget nogen undersøgelse af, om pantebrevet kunne forblive indstående ved ejerskiftet. Noget tydede iøvrigt på, at parterne havde hævet handelen, fordi de havde fortrudt den. Dommen er også refereret ndfr. p 109 under »urigtige forudsætninger«.

2. ERSTATNINGSKRAV, TILBAGESØGNINGSKRAV ETC. OVER FOR MELLEMMANDEN

I nogle tilfælde har en mellemmands adfærd givet grundlag for et *erstatningskrav, tilbagebetalingskrav etc.*:

U 1912 p 231 H: M bevægede S til at sælge en S tilhørende ejendom for 21.000 kr. til K, mod at denne overtog pantegæl-

den 14.800 kr. og leverede S aktier, lydende på 6.200 kr. Efter at M var blevet straffet for bedrageri, fordi han usandfærdigt havde indbildt S, at aktierne var gode nok og let kunne sælges til pari, blev han under en af S anlagt sag dømt til at betale S i erstatning 6.200 kr., da aktierne viste sig at være uden værdi, og idet der måtte gås ud fra, at ejendommen var 21.000 kr. værd. *U 1919 p 201*: Dommen er refereret ovfr. under 1³⁰. *U 1928 p 414 H*: En kommissionærs egen interesse i sagen. M, der havde påtaget sig at skaffe K en ejendom til købs, lod K underskrive et tilbud på køb af ejendommen for 44.000 kr. M, der selv var interesseret i ejendommen, fik panthaveren, der havde overtaget ejendommen, til at sælge den for 40.000 kr. og anvendte derhos 1.000 kr. til at udkøbe en i ejendommen berettiget. Da M ikke havde gjort K bekendt med, at han havde opnået en billigere pris, dømtes han til at tilsvare K 3.000 kr. *JT 1931 p 99*: En ejendomskommissionær M, der havde medvirket ved en byttehandel angående to landejendomme, idømt erstatning til S og dennes hustru, idet det fandtes godtgjort, at der ikke fra S's side ville være blevet indgået handel, såfremt man havde fået rigtig oplysning fra M om, at en S og hans hustru tilhørende ny selvbinder ikke vedblivende skulle tilhøre dem. M havde herefter gjort sig skyldig i pligtforsømmelse, og erstatningen fastsattes til 300 kr. Det tilsagte salær, 600 kr., vedstod S og hustru at skylde. *U 1945 p 863*: En ejendomsmægler M, der havde medvirket ved en ejendomshandel, fandtes

30. Som et ganske særligt tilfælde kan nævnes *U 1924 p 153*: En køber, K, havde uden sine to medkøberes vidende af sælgeren modtaget et betydeligt salær. Da dettes oppebørsel måtte anses sket på medkøbernes bekostning, dømtes K til at betale medkøberne $\frac{2}{3}$ af salæret. Købet angik en større landejendom.

over for køberen K at være erstatningspligtig, fordi der ikke til den af K købte ejendom var elektrisk ledning, hvad K efter M's udtalelser under handelen havde haft føje til at regne med, at der var. M var af sælgeren udtrykkelig gjort bekendt med det rette forhold. *U 1948 p 1297*: En autoriseret ejendomsmægler M havde for sælgeren S af et på opfyldt mosegrund bygget hus påvist huset for køberen K og affattet slutsedlen. M, der i længere tid før handelen havde haft kendskab til, at huset var skævt, og formodning om, at dette kunne være en følge af, at det var sunket, fandtes at have haft pligt til at oplyse disse forhold over for K og dømtes til in solidum med S at godtgøre K udgifterne ved støbning af fornødent fundament og til at erstatte husets værdiforringelse. Erstatningen fastsattes til ialt 6.000 kr. *U 1951 p 289 H*: M, der i årenes løb havde medvirket ved salg af pantebreve tilhørende S, foreslog S at sælge et denne tilhørende pantebrev på 190.000 kr. for 140.000 kr., hvilket S accepterede. M solgte det derefter til K for 172.900 kr. og afregnede til S med 140.000 kr. minus 2 % provision af 190.000 kr. Da S havde fået det rette forhold oplyst, sagsøgte han M til betaling af differencen 32.900 kr. og fik medhold. *U 1955 p 267 H*: Landsretssagfører L og ejendomshandler M ydede S bistand ved salg af hans i lejede lokaler i København drevne bagerforretning til den i Jylland bosatte K. Da K havde betalt første afdrag på købesummen, disponerede L og M derover, tildels til dækning af egne krav på S, hvis økonomiske forhold var yderst ringe. Det viste sig, da K derefter ville overtage forretningen, at han ikke kunne overtage lejemålet, hvad der var sat som betingelse for handelen. Efter det om L's og M's forhold under sagen nærmere oplyste fandtes de at have pådraget sig ansvar overfor K og tilpligtedes at erstatte ham det erlagte

beløb. *U 1956 p 802 H:* S solgte sit sommerhus til K gennem ejendomshandler M. Det ansås godtgjort, at M havde vidst, at det var afgørende for K, at denne kunne benytte huset til helårsbeboelse, men at sådan benyttelse var ulovlig, og at han på K's forespørgsel desangående havde udtalt sig på en måde, der tilsigtede at tilsløre det rette forhold, samt at han havde givet K urigtig oplysning om muligheden for, at K kunne få tilladelse til en af ham med helårsbeboelse for øje ønsket ombygning. Særlig under hensyn hertil fandtes K, uanset udvist uforsigtighed, berettiget til at hæve købet. M fandtes ansvarlig sammen med S for den K herefter tilkommende tilbagebetaling af erlagte ydelser m.v. *U 1959 p 729:* En veksellerer M, der havde en kro i kommission, solgte denne til K, der imidlertid ikke kunne få beværterbevilling, da hun ikke var fyldt 25 år. S tilpligtedes herefter at tilbagebetale K den kontante købesum, men da det viste sig umuligt at inddrive det tilkendte beløb hos S, påstod K nu M tilpligtet at betale hende beløbet. M, der havde fremsat urigtige udtalelser om K's mulighed for at opnå beværterbevilling, tilpligtedes at betale K beløbet, men frifandtes for at godtgøre K hendes sagførerudgifter ved retssagen mod S om tilbagebetaling. En advokat, der havde medvirket ved handelens berigtigelse, idømtes erstatning til K og til at betale denne et beløb til afholdelse af omkostninger i nævnte tidligere retssag. M dømtes til at friholde advokaten for erstatningsbeløb og nævnte sagsomkostninger. *U 1963 p 730 H:* Ved en under medvirken af ejendomsmægler M oprettet overenskomst af 19. august 1960 bortforpagtede S et hotel til K fra 1. oktober s.å. med ret til for K inden for det første år at købe hotellet for 450.000 kr. Den afgiftspligtige grundstigning, der ikke blev omtalt, udgjorde 0 kr., men ansattes efter vurderingen pr. 1. sep-

tember 1960 til 11.400 kr., og S indgik i den anledning på at give et afslag i købesummen på 6.000 kr., da K i juli 1961 ønskede at købe. Over for M's krav om salær påstod S dette beløb bragt i modregning. Antaget, at der ikke ved indgåelsen af overenskomsten var sket tilsidesættelse af den en sælger efter § 62 i Lovbekendtgørelse nr. 237 af 9. juli 1958 over for køberen påhvilende oplysningspligt. Derimod måtte det tilregnes M som en forsømmelse af pligterne som mægler, at M ikke havde fremdraget spørgsmålet om, hvem der skulle bære en eventuel afgiftspligtig grundstigning, som måtte blive pålagt ved den forestående vurdering pr. 1. september 1960. S var herefter berettiget til at kræve mæglersalæret reduceret med det lidte tab, og der fandtes ikke at kunne indvendes noget imod, at S forligsmæssigt var indgået på reduktion, selv om det ikke under sagen kunne afgøres, om dette havde været nødvendigt. – En af dommerne fandt ikke, at M havde udvist noget erstatningsforpligtende forhold. – Se herved også *utrykt Østre Landsrets dom af 8. december 1951*, refereret i Sagførerbladet 1951 p 350, jfr. 1952 p 17³¹.

I U 1957 p 473 H pålagdes der ikke mellemmanden erstatningsansvar: Fru S købte for 14.000 kr. et sommerhus med bi-stand af sin far, F, der var gjort bekendt med, at bygningsmyndighederne kort forinden havde nægtet tilladelse til husets benyttelse til helårsbeboelse og givet påbud om fjernelse af ild-

31. Se endvidere U 1961 p 948, U 1962 p 177, U 1962 p 327 H og U 1963 p 967 H, i hvilke en mægler dog ikke var sagsøgt. Se endvidere: A. Vinding Kruse, *Misligholdelse af Ejendoms køb* (2. udg.) p 222 f. *Glistrup*, *Skatteret* p 606 f., Dige i U 1954 B p 130 f., *Blom-Andersen* i U 1962 B p 133 f. og *Advokatrådsudtalelse* i Advokatbladet 1961 p 294.

stederne. Et par måneder efter gav F på fru S's vegne huset i kommission til ejendomsmægler M, hvorefter det solgtes til K, der udelukkende forhandlede med M, for 25.000 kr. Det var oplyst, at ombygning af huset til lovlig helårsbeboelse ikke, eller i al fald kun med meget betydelig bekostning, kunne gennemføres. Det antoges, at det måtte have stået fru S og F klart, at det var en afgørende forudsætning for K, at huset kunne indrettes til helårsbeboelse med en ikke alt for betydelig bekostning, og K fik medhold i sin påstand overfor fru S om handelens tilbagegang. F dømtes solidarisk med hende, medens det efter det foreliggende fandtes betænkeligt at antage, at M havde pådraget sig selvstændigt ansvar overfor K. Han havde vel beskrevet udsigterne for tilladelse til helårsbeboelse lysere end de faktiske forhold gav anledning til, men det kunne ikke antages, at han af F var gjort bekendt med bygningsmyndighedernes krav. – Ej heller ved *Højesteretsdom i U 1963 p 981* statueredes der ansvar for mellemmanden: S havde solgt sin ejendom under medvirken af ejendomshandler M, der havde averteret om salg af en ejendom på ca. 20 tdr. land. Om det drejede sig om den her omhandlede ejendom, måtte henstå som usikkert, men M måtte være klar over, at K gik ud fra, at annoncen vedrørte ejendommen. Det måtte vel antages, at S overfor M havde oplyst, at arealet udgjorde 16–17 tdr. land, men det fandtes betænkeligt at lægge til grund, at M skulle have gjort sig skyldig i en sådan fortielse eller, for så vidt han måtte have udtalt sig om, at der til ejendommen hørte ca. 20 tdr. land, skulle have udtalt sig herom med en sådan bestemtthed, at der vil kunne pålægges ham ansvar for urigtig opgivelse af arealet. M havde, da slutsedlen blev udfærdiget, netop begrundet sin undladelse af at anføre arealstørrelsen med, at der ikke

kunne anføres noget herom, idet papirerne lå hos landinspektøren. – Et flertal af dommerne ville derimod dømme den medvirkende advokat.

Sluttelig skal nævnes *et tilfælde, hvor der forelå en grov uagtsomhed fra ejendomskommissionærens side, men hvor spørgsmålet om erstatningsansvar for kommissionæren ikke forelå til prøvelse*. Det drejer sig om *U 1930 p 745*: Kommissionæren M, der havde påtaget sig at anbringe et pengebeløb for S i en fast ejendom og at fremskaffe et på behørig måde udfærdiget og tinglyst pantebrev for beløbet, antoges at have udvist grov uagtsomhed ved pantebrevets udfærdigelse, derved at han selv havde underskrevet til vitterlighed, skønt udstederen, der havde henvendt sig til ham på hans kontor, var ham ubekendt, og han ikke havde ladet sig forelægge noget virkeligt legitimationsdokument, samt havde ladet sin hustru underskrive som andet vitterlighedsvidne. Da denne uagtsomhed måtte komme S til skade, fandtes S ikke at kunne anses for godtroende erhverver af pantebrevet, og han kunne derfor ikke, da pantebrevet senere viste sig at være falsk, gøre krav på erstatning af statskassen i medfør af tinglysningslovens §§ 30 og 31, jfr. § 27, 2. pkt.

Det hænder, at en ejendomsmægler eller ejendomshandler tager *forbehold om ansvar*, navnlig m.h.t. rigtigheden af oplysninger, som indeholdes i opstillinger, beregninger etc. På slige forbehold må retsordenen se med kritiske øjne, når oplysningerne er sådanne, som mellemmanden efter virksomhedsbekendtgørelsen er forpligtet til at fremskaffe. Forbeholdene bør forstås som alene havende hensyn til ansvarsfrihed for utilregnelige fejl, medmindre forbeholdet ganske klart også omfatter tilregnelige fejltagelser. Selv i så fald bør de ikke uden videre godtages, thi det er et stort spørgsmål, om sådanne ansvarsfri-

hedsforbehold ikke er i strid med forpligtelsen til at øve sin virksomhed i overensstemmelse med god forretningsskik³².

3. MELLEMMANDEN FUNDET STRAFSKYLDIG

I følgende tilfælde blev mellemmandens overtrædelse af love og andre bestemmelser anset med *straf*³³:

U 1912 p 231 H: Dommen er refereret ovfr. under erstatningstilfældene. Vedkommende blev straffet for bedrageri efter § 251 i Straffeloven af 1866. *U 1926 p 992*: En kommissionær M straffet for svigagtig handling efter § 257 i samme straffelov ved at have fået S til at sælge forretningen for 3.000 kr., skønt K havde budt 3.500 kr. K havde lovet M halvdelen af, hvad den blev billigere. *U 1938 p 998*: M, der havde drevet erhvervs-mæssig virksomhed som mellemmand ved udlejning af enkelte værelser, blev for overtrædelse af Lejelov nr. 54 af 23. marts 1937 § 75, stk. 1 (svarende til § 100, stk. 1 i Lejeloven af 1958) idømt en bøde på 100 kr. *U 1945 p 1001*: Næringsbrev som ejendomsmægler og den dermed forbundne ret til at benytte betegnelsen ejendomsmægler frakendtes en person for to år. Tiltalte havde bl.a. annonceret ledige lejligheder i bladene, uagtet der var talrige lejlighedssøgende indskrevet i hans kartotek. *U 1949 p 929*: En ejendomscommissionær M, som for

32. Se herved *Misligholdelse af Ejendoms køb* (1. udg.) p 317, *Bjarnø i Ejendomsmægleren* 1950 nr. 3 p 1. Se også *U 1948 p 686 H*, refereret ovfr. under 1 p 71. Se også *Sjur Brækhus, Mægleren* p 275.

33. Først ved Lov nr. 171 af 12. april 1949 blev der hjemmel for at straffe overtrædelser af de i medfør af næringsloven givne administrative bestemmelser, idet § 95 fik følgende ordlyd: »Overtrædelse af de i denne lov indeholdte regler og de i medfør af samme givne forskrifter straffes med bøder«. Cfr. derimod, for så vidt angår tiden før, *Torkild-Hansen i Sagførerbladet* 1944 p 58.

sin medvirken ved salget af en villa havde aftalt og modtaget et vederlag af 2.000 kr., medens salæret beregnet efter reglerne i Bekendtgørelse nr. 286 af 14. september 1938 § 11 kun ville udgøre 400 kr. med tillæg af udgifter til avertering, kørsel og skødeomkostninger 332 kr. 57 øre, anset skyldig i overtrædelse af den dagældende prislovs § 8. Bekendtgørelsen var ikke gældende for M, der ikke var statsautoriseret ejendomsmægler. *Utrykt Vestre Landsrets dom af 25. marts 1953 (sag nr. 1948/1952)*: En kioskejer idømt bøde på 200 kr., subsidiært 10 dages hæfte og konfiskation for uden autorisation at have optrådt som mellemmand ved udlejning af sommerhuse og for som vederlag at have beregnet sig 10 % af lejen (højst tilladt 5 %). Retten tog ikke hensyn til kioskejerens anbringende om, at han udover sin medvirken ved udlejning også førte tilsyn med det udlejede og derfor havde ret til højere honorar. *U 1956 p 201*: Ejendomsmægler fundet skyldig i overtrædelse af § 126 i Lejeloven af 1955 (svarende til § 100 i Lejeloven af 1958) derved, at hun i nogle tilfælde af lejlighedssøgende havde beregnet sig betaling for annoncering, foretaget af hende selv, og ved at hun havde afkrævet lejlighedssøgende depot for annoncering. *U 1960 p 492*: En ejendomsmægler M, der drev virksomhed med udleje af lejligheder, havde været medvirkende til, at en ejer udlejede et hus på mere byrdefulde vilkår end før og uden at drage omsorg for, at kontrakten forelagdes for huslejenævnet. M havde derved overtrådt § 154, stk. 1, jfr. § 73, stk. 1, i Lejelovsbekendtgørelse nr. 116 af 15. april, 1955, jfr. Lov nr. 355 af 27. december 1958 § 120, stk. 1, jfr. § 109, stk. 1. *U 1960 p 800 H*: Antaget, at handelsministeriet i næringslovens § 85 e havde fornøden hjemmel til at udstede det i Bekendtgørelse nr. 293 af 30. november 1955 § 9 indeholdte forbud mod, at

ejendomsmæglere udfærdiger de til tinglysning bestemte dokumenter vedrørende ejendomshandel. Næringslovens § 85 e bestemmer, at handelsministeren efter forhandling med justitsministeren kan give nærmere regler om, hvilken anden virksomhed, der må anses for uforenelig med virksomheden som ejendomsmægler og ejendomshandler, samt om udøvelsen af deres virksomhed, herunder om bogføring, takster og adgangen til for egen regning at drive handel med ejendomme. De pågældende ejendomsmæglere havde forsætligt overtrådt forbudet, idet de ønskede en domsstolsafgørelse af spørgsmålet. De ansås hver med en bøde på 200 kr. med forvandlingsstraf af hæfte i 8 dage, hvorhos fortjenesten konfiskeredes. Se til spørgsmålet også *VLT 1949 p 322*.

I følgende tilfælde fandt der frifindelse sted:

VLT 1938 p 38: Ejendomsmægler M 1 og den hos ham ansatte ejendomsmægler M 2, der påstodes ved salget af en S tilhørende ejendom til K at have undladt at oplyse, at en indestående prioritet var opsagt, hvorved der mentes påført K et tab, frifandtes for en mod dem rejst tiltale for bedrageri, idet det efter udtalelserne til K i al fald måtte stå som usikkert for ham, om obligationen kunne forblive indestående. I anledning af fornævnte forhold og forskellige andre forhold, herunder at M 2 i strid med Bekendtgørelse af 24. april 1933 om udøvelse af virksomhed som ejendomsmægler havde udfærdiget skødet fra S til K, var der derhos nedlagt påstand om, at de tiltalte frakendtes deres næringsbreve som ejendomsmæglere og den dermed forbundne ret til at benytte betegnelsen »ejendomsmægler«. De påklagede forhold fandtes ikke at være af så graverende art, at påstanden kunne tages til følge.

IV

Sædvanlige betingelser for opnåelse af salær

Medens der i afsnit III er talt om ejendomsmæglere og ejendomshandlers rettigheder og pligter i almindelighed og m.h.t. pligter gjort rede for domspraksis, skal der i nærværende afsnit gås nærmere ind på *betingelserne for i det enkelte tilfælde at tilkende mellemmanden salær.*

Som den første betingelse er det naturligt at opstille:

A

Salget af ejendommen eller købet af en sådan må være givet i kommission

Under I er angivet, hvilket objekt den her omhandlede bistandsytelse angår. Af praktiske grunde betegnes objektet i det følgende i almindelighed som *ejendommen*, og den disposition, der søges fremkaldt, som *køb og salg*. *Hvervgivelsen eller kommissionsgivelsen* defineres som: *Aftalen, ved hvilken den ene part, hvervgiveren, udtrykkeligt eller stiltiende giver den anden part, mellemmanden, det hverv at virke for køb eller salg af en ejendom mod at oppebære et vederlag, såfremt aftalen bringes i stand ved hans medvirken*¹.

1. Ved hvervgivelsen vil der som regel være lagt vægt på mellemmandens person, således at *mellemmanden ikke med retsvirkning for hvervgiveren kan overdrage til en anden at udføre hvervet*. Dette er

Salget af ejendommen – eller købet af en sådan – må være givet i kommission. Dette kan være sket skriftligt, og i så fald vil der ofte foreligge, hvad man kalder en kommissionsaftale, overenskomst etc.², men det kan også være sket mundtligt, eller endog stiltiende, idet hvervgiverens eller mellemmandens optræden eller omstændighederne iøvrigt danner tilstrækkeligt grundlag for at fastslå, at ejendommen *må anses* givet i kommission³. – Som nedenfor i afsnit VI (p 178 f.) omtalt, er *køberen*, der har bedt en mellemmand anvise sig en ejendom, ikke uden tilsagn herom pligtig at betale mellemmanden salær. Det er nemlig sædvane, at det salær, der i tilfælde af en ejendoms salg – eventuelt – skal ydes, skal betales af sælgeren, ikke af

klart anerkendt i *U 1912 p 336*: Køberen af en ejendomsmæglerforretning, hvis indehaver var død, kunne ikke gøre krav på salær i h.t. det til den tidligere indehaver udstedte salærbevis, der måtte anses bortfaldet ved hans død.

2. Mange, vist også de fleste, af de skriftlige kommissionsaftale-blanketter som foreligger, er særlige salæraftaler efter 1955-Bekendtgørelsens § 14, stk. 2, se ndfr. under V p 171 f.
3. Efter *den norske lov* om ejendomsmægling, l. nr. 13 af 24. juni 1938, skal – som tidligere nævnt – mægleren, før han »frembyr en gjenstand« have et »opdrag«. Opdraget er en skriftlig bemyndigelse til at arbejde med salg eller køb (leje) eller en i anbefalet brev stadfæstet mundtlig bemyndigelse. Opdraget skal dateres og skrives i to eksemplarer på skema godkendt af vedkommende departement. Det skriftligt givne opdrag skal underskrives af opdragsgiveren og skal indeholde forskellige for salget anførte betingelser. Loven giver derhos bestemmelser om opdragets varighed (i almindelighed gælder det 6 måneder) og om retten til at tilbagekalde opdraget. Om den ret til provision, der er knyttet til opdraget, vil der blive gjort nogle bemærkninger i afsnit IV B p 118. Se om opdraget *Sjur Brækhus, Mægleren* p 146 f.

køberen. I det følgende tænkes der derfor, medmindre andet siges, på mellemmandens krav over for sælgeren.

Hovedreglen er, at det er mellemmanden, der skal godtgøre, at der foreligger kommissionsgivelse. Beviset kan navnlig føres ved at fremlægge et herom udfærdiget dokument, eller ved at føre vidner på et udtrykkeligt udtalt tilsagn herom, men foreligger der ikke noget sådant, må det være mellemmandens sag at oplyse sådanne omstændigheder, at der herved findes ført tilstrækkeligt bevis for, at ejendommen er givet i kommission, eller påpege sådanne forhold m.h.t. mellemmandens virksomhed m.m., at ejendommen må anses givet i kommission. *Mellemmanden bør fra første færd give til kende, at han ønsker at få ejendommen i kommission.* I modsat fald åbnes der adgang for usunde forretningsforhold til skade for køber og sælger og mæglerstanden, og mange processer bliver følgen. Situationen er ofte den, at mellemmanden telefonisk spørger ejeren, som han har hørt vil sælge, om han må komme med en køber. Det får han lov til, man ser på ejendommen og går ind i drøftelser, som senere – måske uden at mellemmanden er til stede – resulterer i salg. Og så opstår tvivlen, når mellemmanden rejser krav på salær. For at undgå proces affinder sælgeren sig da ofte med mellemmanden ved at yde ham delvist salær, og undertiden kan man bruge samme vending om mellemmanden. Han er klar over, at sagen er tvivlsom, og også han vil gerne undgå proces. Uklarheden kan også have til følge, at det henstår som uklart, hvorvidt mellemmanden optræder eller er optrådt for sælgeren eller for køberen, og heraf kan opstå gnidning mellem disse personer eller mellem en af dem og mellemmanden, se i denne forbindelse *U 1938 p 64 H*. Når det i tvivlstilfælde skal afgøres, hvorvidt ejendommen må anses givet i

kommission, er det af stor betydning at få oplyst, om mellemmanden drev kommissionsforretning m.h.t. køb og salg af ejendomme som erhverv, og om sælgeren var vidende herom. Videre må der lægges vægt på, hvem der har henvendt sig til hvem, og under hvilke forhold det er sket, om sælgeren, før mellemmanden mødte op, selv har averteret ejendommen til salg, hvilke oplysninger mellemmanden har fået af ejeren angående ejendommen (har han fået fuld opgave, eller kun enkelte oplysninger, har han fået en bestemt pris opgivet), hvilken virksomhed mellemmanden har udfoldet under forhandlingerne, hvilken parts interesser han særlig synes at have været taget, hvilke udtalelser der er faldet, på hvilket tidspunkt mellemmanden første gang har fremsat krav på salær, om han tidligere har haft en ejendom i kommission for ejeren o.s.v. o.s.v.

Domstolene har gang på gang fastslået, at det er mellemmanden, der må godtgøre, at han har fået ejendommen i kommission, og det tør nok siges, at domstolene har stillet strenge krav i så henseende.

I. I FØLGENDE TILFÆLDE
LYKKEDES DET IKKE FOR MELLEMMANDEN
AT FØRE DET FORNØDNE BEVIS:

U 1911 p 271 H: M, der var ejendomsmægler, havde medvirket ved handelens istandbringelse, og hans udsagn om, at S, der ikke var eneejer af ejendommen, havde tilsagt ham salær, støttedes af vidner, men Højesteret fandt det dog mod S's benægtelse ikke godtgjort, at sådant tilsagn var givet. *U 1913 p 939 H:* En husmægler havde først 6 år efter afslutningen af en mageskiftehandel, ved hvis indgåelse han havde medvirket, sagsøgt en af de mageskiftende til betaling af salær og havde ikke godt-

gjort, at sagsøgtes økonomiske forhold havde begrundet en sådan tøven. Ikke ført bevis for, at der var truffet endelig aftale om salær for hans medvirken. *U 1917 p 31 H*: En ejendoms-mægler havde deltaget i de forhandlinger, som førte til en ejendoms salg, og havde fremskaffet de to mænd, der købte ejendommen. M gjorde gældende, at der tilkom ham almindeligt salær, medens S på sin side anførte, at M vel havde anmodet om at få ejendommen i kommission, men at S havde afslået dette, men lovet M en »drikkeskilling«, hvis han kom med en køber. S's sagsfremstilling blev lagt til grund, og M fik – for en handel på 77.000 kr. – kun de 150 kr., som S nogen tid efter salget havde udbetalt til M. Dommen synes hård over for M, og af en note til Højesterets dom i ugeskriftet synes at fremgå, at Højesteret har taget afstand fra overrettens strenge krav til M, der var professionel mægler, om under de foreliggende forhold at bevise, at salær var lovet ham. Højesteret tiltræder overrettens grunde, men føjer til, at S's »i dommen givne fremstilling er bestyrket ved sagens oplysninger«. *U 1921 p 72 H*: M, der var ejendomskommissionær, havde bragt handel i stand, men havde ikke på noget tidspunkt betinget sig salær af S, som han tværtimod ved sin optræden havde bibragt det indtryk, at han – ligesom i flere tidligere tilfælde – repræsenterede det konsortium, der købte ejendommen, og som drev forretning med at opkøbe og udstykke større ejendomme. *VLT 1929 p 281*: Ejendomskommissionær M henvendte sig til S med forespørgsel, om denne ville sælge eller bortbytte sin ejendom, idet M erklærede at have en ejendom i Randers, som dennes ejer eventuelt ville bortbytte. I den senere oprettede slutseddel angående den indgåede byttehandel blev intet anført om salær til M. Uanset at S under forhandlingerne var blevet

klar over, at M var kommissionær, antaget at denne, der havde modtaget kommissionssalær af S's medkontrahent, og ikke havde sørget for at få forholdet til S bragt på det rene, ikke havde noget salærkrav over for S, der var gået ud fra, at M alene var kommissionær for medkontrahenten. Dommen må nu sammenholdes med bestemmelsen i 1955-Bekendtgørelsens § 12, stk. 2. *VLT 1936 p 317*: M medvirket ved salg af S's ejendom, men da han ikke havde fået ejendommen i kommission, og da det ikke var godtgjort, at S, om hvem det ikke var oplyst, at han vidste, at M var ejendomscommissionær, havde været på det rene med, at M medvirkede som kommissionær i hans interesse, tilkendtes der ikke M salær. Det var K, der havde anmodet M om at skaffe sig en ejendom. M var repræsentant, men drev, som det siges i dommen, virksomhed som ejendomscommissionær. *VLT 1938 p 237*: M medvirket, men S, der havde afvist flere kommissionærer, havde selv averteret ejendommen til salg og var efter sin forklaring ikke vidende om, at M var ejendomsmægler. På M's brevpapir stod maskinskrevet: »Landbrugskandidat statsexam. mægler«, men M havde ikke udtrykkeligt tilkendegivet S, at han var mægler, og havde ikke i den af ham – efter S's begæring – skrevne slutseddel betinget sig salær. Herefter ikke godtgjort, at ejendommen var givet i kommission, eller at M havde føje til at gå ud fra, at S var indforstået med, at han medvirkede som kommissionær. *VLT 1941 p 214*: S havde ikke givet M ejendommen i kommission, og det fandtes ikke godtgjort, at hans hustru havde det. Iøvrigt havde S fået det indtryk, at M og K optrådte i fællesskab. M var ejendomsmægler. *U 1941 p 739 H*: Antaget, at S kun var gået med til, at M satte sig i forbindelse med en køber, som han opgav at have, og derfor ikke havde krav på salær, da ejen-

dommen senere solgtes til en anden køber, som gennem M havde fået at vide, at ejendommen var til salg. Dette var flertallets – 5 dommeres – standpunkt. 4 dommere mente, at det M overdragne hverv også måtte omfatte salget til »den anden køber«, og at M havde medvirket på en sådan måde, at han havde krav på salær.

I følgende tilfælde nægtedes der ligeledes mellemmanden krav på salær, men her lagdes der *tillige vægt på den løsere tilknytning, M havde haft til handelens indgåelse: U 1917 p 604*: Ikke godtgjort, at M havde fået en almindelig bemyndigelse til at optræde som kommissionær, ligesom M bortset fra anvisning af ejendommen ikke havde udfoldet nogen virksomhed af betydning for salget; ej heller klar over M's stilling som ejendoms-kommissionær. *U 1918 p 424 H*: M ikke professionel ejendoms-mægler og heller ikke optrådt som sådan under forhandlingerne, og hans virksomhed havde ikke været af en sådan beskaffenhed, at den i og for sig kunne hjemle ham krav på salær. *U 1922 p 280 H*: M, der var indehaver af en kommissionsforretning, havde ikke godtgjort at have fået en forretning i kommission eller overhovedet at have bidraget til, at salget kom i stand. *U 1943 p 227 H*: Kun lovet M salær, hvis han kom med en køber, men efter S's anbringende ikke givet M ejendommen i kommission. M havde anvist ejendommen til K, der ved en andens medvirken, og efter at K havde tabt forbindelsen med M, købte ejendommen. 4 af 9 dommere ville give M halvt salær, og sagen synes også at have måttet frembyde nogen tvivl. M var ejendomsmægler. *U 1955 p 547*: M, hvis forhold til salgsforhandlingerne var meget løst, fandtes ikke at have fået en manufakturforretning i kommission af S, der ej heller ved en besigtigelse, hvor M var til stede, ansås at have godkendt, at

M medvirkede som mægler. S syntes tværtimod at have givet udtryk for, at han ikke for sit vedkommende ønskede M's medvirken. Det var K, der havde henvendt sig til M og bedt denne undersøge, om S's forretning var til salg. M var ejendomsmægler. – Et særligt tilfælde forelå i sagen afgjort ved *utrykt Østre Landsrets dom af 17. september 1956 (sag nr. 110/56)*: Ejendomsmægler M averterede efter kontorlokaler til en civilingeniør. E meddelte, at han havde tre lokaler. Der forhandlede, men aftale kom ikke i stand. M averterede derefter uden aftale med E dennes lokaler til udleje. N og O reflekterede og fik oplysninger hos M, der meddelte dem, at salæret – at betale af lejerne – var 8 % af eet års leje. N og O henvendte sig derefter til opgivne E, der oplyste, at M ikke havde fået tilladelse til at avertere om udleje af lokalerne. Der blev derefter uden M's bistand oprettet lejekontrakt. M søgte N og O til betaling af salæret. Fra Dansk Ejendomsmæglerforenings side udtaltes, at M's fremgangsmåde var sædvanlig. Udlejeren E kunne ikke have noget imod averteringen, da han ikke ville få nogen udgift. Eventuelt mæglersalær betales nemlig af lejereren, og øvrige udgifter af M. Da der ikke forelå nogen udtrykkelig eller stilthende aftale om medvirken ved udleje af lokalerne, tilkendtes der ikke M salær.

2. I FØLGENDE TILFÆLDE LYKKEDES DET
MELLEMMANDEN AT FØRE BEVIS FOR,
AT EJENDOMMEN VAR GIVET HAM I KOMMISSION,
ELLER PÅPEGE OMSTÆNDIGHEDER,
HVOREFTER EJENDOMMEN MÅTTE ANSES
GIVET I KOMMISSION

således at han havde krav på delvist salær⁴:

U 1926 p 596 H: Vel ikke antaget, at ejendomskommissionær M havde haft ejendommen overgivet i kommission, men S måtte efter det passerede – M havde fået udleveret detaillerede oplysninger om ejendommen, prioriteter og salgssum, havde besigtiget den sammen med K og med S drøftet størrelse af salær – have været på det rene med og godkendt, at M ønskede at virke som kommissionær, og at det var i denne egenskab, han præsenterede K som eventuel køber. Uanset, at M ikke deltog i de afsluttende forhandlinger, tilkendtes der ham salær, idet hans virksomhed ikke havde været uden betydning for handelens istandbringelse. Salæret sat til ca. halvdelen af fuldt salær. *U 1927 p 928 H*: Købmand S havde over for en repræsentant M nævnt vilkårene for salg af ejendom og deri værende forretning, og M formidlede derefter handel med en af ham fremskaffet køber K, og M deltog i de afgørende forhandlinger. S benægtede, at han havde lovet M salær, men sådant tilkendtes, idet det efter omstændighederne, herunder vel navnlig K's forklaring, fandtes godtgjort, at salær var tilsagt. *VLT 1938 p 233*: M, der kaldte

4. *U 1901 p 855 H* og *U 1904 B p 328* er af mindre interesse, idet det i begge tilfælde lå fast, at ejendommen var givet i kommission, men spørgsmålet var blot, om de betingelser, der var sat for opnåelse af salær, var opfyldt.

sig handelsmand og drev virksomhed som ejendomskommissionær, havde i flere tilfælde udfoldet bestræbelser for at sælge en restauration tilhørende S og havde nu foretaget anvisning af restaurationen til to købere K og deltaget i afslutning af handelen. M havde et par år i forvejen solgt en ejendom for S og herfor modtaget salær. Kommissionsgivelse antaget. *U 1943 p 149*: M var – som det siges i dommen – »professionel ejendomsmægler« og havde tidligere solgt to ejendomme for S og modtaget salær herfor. I nærværende tilfælde havde M anvist og medvirket til, at handel kom i stand. Selv om ejendommen ikke udtrykkelig var givet i kommission, måtte S dog ved under de angivne omstændigheder at benytte M's assistance til handels afslutning blive pligtig at betale M sædvanligt salær. *VLT 1946 p 234*: Vel ikke godtgjort, at M udtrykkeligt havde fået ejendommen i kommission, men under de foreliggende omstændigheder, herunder at M havde anvist gården til K, der senere købte, og havde deltaget i salgsforhandlingerne – om end ikke de afsluttende –, at S selv havde opfordret M til at komme til stede sammen med K og havde fremsat salærtilbud over for M, der var »professionel ejendomshandler«, hvilket S var vidende om, fandtes M at have haft føje til at opfatte forholdet således, at S ønskede M's medvirken til gårdens salg. Der tilkendtes herefter M salær, men kun delvist, nemlig ca. $\frac{2}{3}$ af sædvanligt salær, idet M trods opfordring ikke var kommet til stede ved de afsluttende forhandlinger. *VLT 1948 p 91*: S, der ejede et hotel, fandtes ved forskellige henvendelser til M, der – S bekendt – drev ejendomskommissionsvirksomhed med hoteller som speciale, og som havde tilkendegivet sit ønske om at være mægler ved hotellets salg, at have givet M føje til at regne med, at han havde fået hotellet i kommission. Idet M derhos

havde anvist hotellet til K, som senere købte det, fandtes M at have krav på salær, dog kun nedsat, nemlig $\frac{1}{4}$ af sædvanligt salær, idet M ikke havde forskaffet sig de til handelens gennemførelse fornødne oplysninger og ikke havde medvirket ved handelens afslutning⁵.

Det synes som om nyere domme under anvendelse af en friere bevisbedømmelse i noget højere grad end ældre domme når frem til at fastslå, at en ejendom *anses givet i kommission*. En rolle spiller det vel også, at mæglervæsenet er blevet bedre og klarere organiseret.

Som en yderligere betingelse for opnåelse af salær må opstilles:

B

En aftale må være bragt i stand

1955-Bekendtgørelsen forudsætter i § 14, stk. 1, at det er en betingelse for opnåelse af salær, at en *aftale* er tilvejebragt. Selve det at mellemmanden har fremskaffet et *tilbud*, der er i

5. Sagen, der blev påkendt ved *højesteretsdom i U 1953 p 18*, drejede sig om, hvorvidt der tilkom M, der var ejendomshandler, *fuldt* salær, men det blev lagt til grund, at ejendommen var givet i salgskommission: S's sagfører havde i brev til M tilkendegivet, at han ikke havde noget imod, at M forsøgte at sælge ejendommen og havde givet M forskellige oplysninger; M, der havde anvist ejendommen til K (Socialministeriet) og var tilstede ved handelens afslutning, underskrev sammen med nævnte sagfører som vitterlighedsvidne på den samtidig oprettede slutseddel, i hvilken det hed, at S skulle udrede ejendoms-mæglersalæret. M fandtes at have krav på fuldt salær, uanset at Finansministeriet ikke havde kunnet godkende den aftalte købesum, og at M ikke havde deltaget i de senere forhandlinger, som resulterede i en nedsættelse af købesummen.

overensstemmelse med de krav, som hvervgiveren har opstillet over for mellemmanden, kan ikke danne grundlag for dennes salærkrav. Det må stå hvervgiveren frit, om han vil antage vedkommende som køber eller ikke, og hans undladelse kan ikke medføre, at han bliver forpligtet til at betale mellemmanden salær. Hvervgiveren må i h.t. aftalelovens regler være blevet bundet, d.v.s. en aftale bragt i stand. Se herved *utrykt Østre Landsrets dom af 14. marts 1955 (nr. 31/1955)*. Når forhandlingerne har ført til en aftale, skal mægleren i h.t. bekendtgørelsens § 8 udfærdige en slutseddel, der nøjagtigt angiver de aftalte vilkår. Slutsedlen skal straks forelægges parterne til underskrift. *Istandbringelse af en aftale er altså en minimumsbetingelse for opnåelse af salær*⁶, men bekendtgørelsens § 14 yder næppe noget bidrag til besvarelse af, om det yderligere er en betingelse, at aftalen opfyldes, helt eller devist⁷.

I. AFTALEN MÅ VÆRE BINDENDE

Det følger af forholdets natur, at den tilvejebragte aftale *efter sin form og indhold må have en sådan endelig karakter*, at be-

6. Som et særligt undtagelsestilfælde kan nævnes sagen omhandlet i *U 1939 p 1112 H*: M havde af eksekutor E i et dødsbo fået i kommission at sælge en boet tilhørende ejendom. Efter E's anmodning fortsatte han med sit arbejde for salget, efter at E havde indkaldt til skiftesamling til afgørelse af et forslag om ejendommens udlæg til et par legatarer, og dagen før nævnte skiftesamling fremskaffede han et tilbud, der var overensstemmende med de af E tidligere angivne vilkår for salg. Boet accepterede ikke tilbudet, men udlagde ejendommen til legatarerne for den ved tilbudet fremskaffede pris. Antaget, at M havde krav på et rimeligt vederlag, der fastsattes til $\frac{1}{4}$ % af prisen.
7. Hele dette afsnit er – som i forordet nævnt – i betydelig grad om-

tingelserne for, at aftalen kan gennemføres eller tjene som erstatningsgrundlag, er til stede, d.v.s. *aftalen* må være *bindende*. Hvis der kun er afsluttet en foreløbig, ufuldstændig aftale, når der »ikke er handlet færdigt«, og det hele går i stykker, kan der ikke tilkomme mellemmanden noget salær, thi hans hverv er ikke bragt til ende. *Praksis* er da også i *overensstemmelse med disse synspunkter*, se således *følgende domme, der alle nægter mellemmanden salær*:

U 1874 p 997: M skulle ifølge et salærbevis skaffe en køber til S's ejendom eller give nogen anvisning på den, »så at jeg får handel med dem«. Salæret, 300 rigsdaler rigsmønt skulle betales ved handelens afslutning, »når jeg idetmindste har fået 4.000 rd. ... udbetalt eller anden sikkerhed for dem. – Ovenstående 300 rd. forpligter jeg mig til at betale, hvis at handelen sker inden 8 dage«. Det lykkedes overhovedet ikke »en lovkyn- dig mand« at få købekontrakt oprettet, idet ingen endelig af- tale havde fundet sted om berigtigelsen af de omtalte 4.000 rd., eller om, hvem der skulle betale en rekognition eller om ord- ningen af en pantefordring. *U 1881 p 556*: Ifølge salærbevis skulle M have salær »såfremt der sker handel« ved hans med- virken. Ifølge S's forklaring og anbringender var der kun truf- fet en foreløbig aftale om vilkårene for en handel, og den på- gældende køber rejste derefter bort uden at opfylde de af ham overtagne forpligtelser, så at den påtænkte handel ikke kom i

arbejdet i forhold til den i afhandlingen i *U 1938 B p 183 f.* inde- holdte fremstilling, idet der er foretaget en vidtgående son- dring mel- lem de forskellige situationer, der kan forekomme. Hovedspørgsmålet, det vanskeligste spørgsmål, er stadig, om mellemmandens krav på sa- lær er betinget af, at hvervgiverens medkontrahent opfylder aftalen, se herom ndfr. p 116 f.

orden. M førte to vidner på, at der var blevet oprettet en købekontrakt, hvormed en endelig handel blev afsluttet. Retten anså det imidlertid under hensyn til, at indholdet af købekontrakten ikke nærmere var oplyst, og at S var vedblevet at besidde ejendommen, ikke godtgjort, at de indledede forhandlinger havde ført til en endelig handel. *U 1883 p 373*: S havde tilsagt M salær, hvis han skaffede S gården solgt. Der blev oprettet »en såkaldt slut- eller huskeseddel« angående vilkårene, ligesom K udstedte en vekslel på 3.000 rmk. til S, at betale 14 eller 8 dage efter udstedelsen. Der skulle derhos den følgende dag oprettes »lovformelige« dokumenter om handelen, men K udeblev. S hørte – efter sit anbringende – ikke senere fra ham og solgte derfor gården til en anden mand. I dommen siges, at »betalingen af salæret såvel efter forholdets natur som efter, hvad der plejer at gælde i slige tilfælde, (må) være betinget af, at handelen går endelig i orden, så at salæret ikke kan fordres blot for istandbringelsen af en foreløbig overenskomst«. Handelen kunne – efter dommen – ikke anses gået endelig i orden, så længe den ikke var fuldbyrdet ved udstedelsen af lovformelige dokumenter, hvilket i nærværende tilfælde ikke havde fundet sted – uden at der i så henseende kunne lægges S noget til last –, da det om handelen oprettede dokument, der ikke havde været bragt til stede i retten, måtte antages kun at have været bestemt til at fastslå hovedpunkterne i sagen. Om sagen ville have fået samme udfald, hvis den skulle have været afgjort i dag, da man ikke lægger slet så megen vægt på, om »lovformelige« dokumenter er oprettet, kan på grundlag af den kortfattede dom ikke siges⁸. *U 1892 p 99 H*: I et salærbevis var der tilsagt M

8. Af interesse i den her omhandlede sammenhæng er også dommen i *U 1883 p 968*, der er refereret ganske kort ndfr. under 2 p 102. Af

salær for medvirken ved salg eller mageskifte af S's ejendom, at udbetale »når købekontrakt eller andet overdragelsesdokument er oprettet«. Udtalt, at det ikke som betingelse for udredelse af salæret kunne forlanges, at dokument af nævnte art var oprettet, men salær blev nægtet, idet det måtte være en betingelse for opnåelse af sådant, at en for begge vedkommende kontrahenter bindende overenskomst om salg eller mageskifte var kommet i stand. En sådan fandtes ikke at foreligge, idet kontrahenterne var uenige om et så væsentligt punkt som mageskiftesummens størrelse, m.h.t. hvilken bevis ikke kunne føres. Herefter tilkendtes der ikke M salær. Dette uanset, at S havde ladet K indkalde for forligskommissionen, og at K der var indgået på at betale S 1.000 kr., idet der ikke med sikkerhed heraf kunne udledes en erkendelse fra K's side af, at en for ham bindende overenskomst var indgået ved de foregående mundtlige forhandlinger. *U 1899 p 647*: S havde tilsagt M salær for det tilfælde, at en mageskiftehandel gik i orden. Parterne havde på et sagførerkontor mundtligt vedtaget vilkårene for handelen og aftalt, at de atter skulle mødes sammesteds den følgende dag for at oprette slutseddel. Inden den fastsatte mødetid indfandt S sig på sagførerkontoret og erklærede, at han ikke ville have noget med handelen at gøre og ikke ville underskrive slutseddel. K afgav senere erklæring til S om, at han ikke i ommeldte anledning ville gøre krav mod S gældende. S betalte ikke K noget herfor, men viste K en villighed på anden måde. Dommen frifandt S for at betale salær til M, idet den fandt, at det måtte

interesse er det også at være opmærksom på de overordentlig strenge krav, domstolene – med Højesteret i spidsen – har stillet for at anse en mundtlig aftale om handel angående en fast ejendom for endelig, se herved *Anders Vinding Kruse* i *Juristen* 1956 p 235 f.

være en forudsætning for betaling af det meget betydelige salær, at handelen blev fuldbyrdet. Dommen tilføjer, at M heller ikke kunne få ret til salær, fordi det skyldtes S's vægring »ved at afslutte handelen på de foreløbig vedtagne vilkår, at den ikke kom til at gå i endelig orden«. – Det er tvivlsomt, om dommen er rigtig. Afgørende i så henseende må det være, om den mundtlige aftale havde en sådan fuldstændighed og endelighed, at parterne var blevet bundne, eller om dette ikke var tilfældet. Se herved også *U 1924 p 911*. Af det ganske korte referat i ugeskriftet fremgår, at M havde fået S's villa i kommission, men ikke havde krav på salær – ej heller delvist – for at have fremskaffet et skriftligt købetilbud fra en dame, hvilket tilbud S mundtligt accepterede, men damen næste dag vægrede sig ved at vedstå, hvorefter S solgte villaen til en anden. Handelen fandtes ikke at være så vidt fremskredet, at M havde krav på det ham lovede salær. *VLT 1932 p 279*: M havde som ejendomskommissionær medvirket ved forhandlingerne om salg af S's ejendom til K, og enighed om vilkårene blev opnået, hvorefter M udfærdigede skøde. Imidlertid ville S's hustru H, der ikke var blevet spurgt, ikke give sit samtykke til afhændelsen, hvorfor handelen ikke blev til noget. Det var oplyst, at M var klar over, at H's samtykke var nødvendigt, at spørgsmålet under salgsforhandlingerne overhovedet ikke var blevet berørt, og at der intet forelå om, at H indirekte eller stiltiende havde ladet forstå, at hun samtykkede i handelen. Hverken underret eller landsret ville give M salær. Underretten anså ikke handelen for endelig afsluttet, før det nødvendige samtykke fra alle vedkommende forelå, og landsretten udtalte, at endelig handel ikke var kommet i stand, og at M måtte være klar over, at hertil krævedes samtykke fra S's hustru. Resultatet kunne

også være begrundet med, at M havde forsømt sine pligter som mægler i en sådan grad, at han havde fortabt sit krav på salær. – En lignende afgørelse er truffet ved Vestre Landsrets dom i *VLT 1944 p 343*. Dommene er kort omtalt ovfr. p 71.

På linie med de foran nævnte tilfælde, hvor aftalen ikke er bindende som følge af, at den efter sin form og sit indhold ikke har en endelig karakter, må stilles sådanne *aftaler*, som siges at være *ugyldige på grund af hvervgiverens umyndighed eller sindssygdom, eller fordi der er udøvet tvang, svig, uredelighed etc. over for ham, eller fordi aftalen strider mod lov og ærbarhed*. Heller ikke i disse tilfælde er aftalen bindende, og der bliver ikke tale om salær for mellemmanden⁹.

2. AFTALEN KNYTTET TIL BETINGELSE

Selv om en aftale efter sit indhold og form er bindende for parterne, kan dens retsvirkning være knyttet til en betingelse. Parterne er kun betinget bundne. Opfyldes betingelsen ikke, taber aftalen sin retskraft, og parterne er ikke mere bundne. Hvad der gælder i forholdet mellem parterne, gælder som regel også overfor trediemand. Flere domme nægter da også mellemmanden salær i sådanne tilfælde:

U 1881 p 946: Det måtte vel antages, at der var kommet en bindende handel i stand, men handelen – et mageskifte – var ifølge slutsedlen gjort betinget af, at den ene kontrahent K 1 kunne få en ordning om afviklingen af en prioritet i den – K 2

9. Der kunne også være tale om på dette sted at behandle sådanne på aftalens tid foreliggende urigtige, relevante forudsætninger – vildfarelser – som bevirker, at aftalen kan hæves, men det er fundet rigtigst at behandle disse tilfælde ndfr. under 3 a p 105. Se anderledes *Sjur Brækhus, Mægleren* p 352 f.

tilhørende – ejendom, han skulle have i bytte. Dette lykkedes ikke, og M fik herefter ikke tilkendt det ham af K 2 tilsagte salær, idet det ikke kunne antages, at M havde krav herpå, medmindre en endelig overdragelse af K 2's ejendom fandt sted.

U 1891 p 208 U: En ølhandler S havde afhændet sin navnlig på salg af bajersk øl fra Gl. Carlsberg baserede forretning, således, at købesummen skulle betales, når arrangementet med »Gl. Carlsbergs ejer, hr. Jacobsen« er truffet. Efter denne kontraktsbestemmelse antaget at have været en betingelse for handelen, at K beholdt nævnte »ret til aftapning af Gl. Carlsberg øl«, og da samtykke hertil nægtedes, måtte handelen antages at være faldet bort. Der måtte derhos gives S medhold i, at et salær som det tilsagte i almindelighed må anses betinget af, at den handel, der ved mæglingen skulle bringes i stand, også i virkeligheden kom i stand, og herefter blev der nægtet M salær. Dette uanset, at slutsedlen indeholdt en bestemmelse om, at salæret »betales fra i dag på anfordring ...«, idet man antagelig var gået ud fra, at nævnte betingelse – overdragelse af forhandlingsretten – uden vanskelighed ville blive opfyldt.

U 1932 p 147: Efter købekontraktens post 5 skulle købesummen for S's ejendom bl.a. afgøres ved, at K optog bank- eller sparekasselån med pant i ejendommen og solidarisk selvskyldnerkaution af S og K's fader. Det siges i landsrettens dom: »Herefter var handelen ikke endelig afsluttet, forinden tilsagn fra køberens fader som kautionist forelå over for appellant, hvilket tilsagn – som i underretsdommen ommeldt – ikke fremkom. Som følge af det anførte kan der ikke tilkomme indste. noget salærkrav«. Underretsdommen havde tilkendt salær. I en *utrykt Østre Landsrets dom af 21. september 1948 (Sag II nr. 152/1948)* var handelen angående en kro betinget af National-

museets tilladelse, som ikke opnåedes. I dette tilfælde – dommen er nærmere refereret ndfr. under B 4 – tilkendtes der dog M salær, idet S inden handelens ophævelse burde have søgt nærmere oplysning om mulighederne for, at den stillede betingelse kunne opfyldes. I en *utrykt Vestre Landsrets dom af 1. juni 1954 (Sag II af d. nr. 138/1954)* måtte en købers overtagelse af fragtkørsel for en bestemt kunde siges at være en betingelse for handelen, idet S garanterede for, at kørselen overgik, og skulle fremskaffe erklæring herom. Uanset, at kunden ikke ville gå med til overførelsen, og at handelen derfor gik i stykker, tilkendtes der M salær. Medens underretten – antagelig rigtigt – havde begrundet resultatet med, at S havde givet M den opfattelse, at han alene ville bære risikoen for vilkårenes opfyldelse, hvorfor M's virksomhed var afsluttet, fastslog landsretten, at handelen var endelig, og at det skyldtes S's forhold, at den ikke havde kunnet opfyldes efter sit indhold. – Også dommen i *U 1955 p 267 H*, der er refereret ovfr. p 75, hører hjemme i denne sammenhæng, idet overtagelsen af et lejemål var sat som betingelse for handelen. Betingelsen blev ikke opfyldt, og M, der iøvrigt havde gjort sig skyldig i forsømmelse, tilpligtedes at tilbagebetale – bl.a. – det betalte salær. M tilpligtedes derimod ikke til tilbagebetaling ved den *utrykte Østre Landsrets dom af 26. februar 1949 (nr. 224/1948)*: Inden købet af et bageri vidste S, K og M, at K ikke kunne overtage bageriet, medmindre boligudvalget ville anerkende K som lejer af lejligheden, idet bageri og lejlighed ikke måtte skilles. Desuagtet betalte K straks købesummen for bageriet, ligesom S betalte M salæret. Nævnte tilladelse opnåedes ikke, og handelen gik tilbage. S krævede først $\frac{3}{4}$ år efter handelens tilbagegang salæret tilbage. Antaget, at S allerede ved det under handelen med K passerede måtte

antages selv at have overtaget risikoen for, at lejeforholdet blev bragt i orden, og han kunne derfor ikke kræve salæret tilbagebetalt.

Man vil *næppe kunne hævde, at mæglerens salærkrav går tabt i alle tilfælde, hvor den for en handel satte betingelse ikke opfyldes*. Handelen kan være ført så langt frem, at der til eksempel er lyst betinget skøde på den solgte ejendom, efter at en del af den kontante købesum er betalt, medens resten skal betales om et halvt eller måske et helt år i forbindelse med udstedelse af endeligt skøde. I et sådant tilfælde vil forholdet som regel være ordnet således, at mellemmanden har fået sit salær ved oprettelsen af det betingede skøde og den samtidige udbetaling af det kontante beløb, og i almindelighed vil sælgeren næppe kunne kræve salæret tilbagebetalt, fordi det måtte vise sig, at restkøbesummen ikke bliver betalt. Det ville ikke være rimeligt, om mellemmanden skulle bære risikoen for køberens solvens i et sådant tilfælde.

I de foran refererede domstiltfælde har forholdet været det, at den for handelens endelige gennemførelse satte betingelse ikke er blevet opfyldt, og at mellemmanden som følge heraf ikke har kunnet opnå salær. *Men forholdet kan også være det, at selve aftalen om salær – selve salærtilsagnet – er gjort betinget*. Som eksempel herpå kan nævnes følgende domme: *U 1883 p 968*: S havde – såvidt ses – kun mundtligt – overfor M i hovedtræk angivet vilkårene for salg af sin gård og havde derhos tilsagt M salær på visse betingelser. M havde fremskaffet en køber, der ville købe ejendommen på de stillede vilkår, og hermed havde han efter sin opfattelse opfyldt betingelserne for opnåelse af salær. Subsidiært gjorde han gældende, at endelig handel var kommet i stand, og at det måtte være ham uvedkom-

mende, at handelen senere var gået tilbage. Om indholdet af de for opnåelse af salær satte betingelser var S ikke enig med M. S's anbringende om, at det ikke var kommet til endelig handel til den af ham betingede tid, blev lagt til grund, og retten nægtede herefter M salær, idet »den forudsætning, hvorunder honoraret efter det foreliggende må anses for at være tilsagt, ikke er opfyldt ...«. *U 1909 p 815*: S havde tilsagt M – en sagsfører – under hvis medvirken et mageskifte havde fundet sted, et salær. I salærbeviset hed det, at den i dag stedfundne handel udelukkende var afsluttet ved M's hjælp, og at S derfor skulle betale salær til M, 300 kr. S tilføjede forinden underskriften: »at betale når skødet er underskrevet«. Handelen blev ikke fuldbyrdet, da det ikke lykkedes S's medkontrahent at frigøre sin ejendom for forskellige hæftelser, hvoraf en udtrykkelig var nævnt i slutsedlen. I dommen hedder det bl.a.: »Allerede fordi det måtte være uvist, om det for betalingen således indsatte tidspunkt »når skødet er underskrevet« overhovedet ville indtræde, må der nu gives de appelindstævnte medhold i, at betalingspligten derved har fået en betinget karakter, og da skødningen, som fornævnt, senere viste sig umulig, uden at S, som af appellantens anbragt, kan anses skyldig heri, må det indrømmes de appelindstævnte, at appellantens krav ikke finder støtte i salærbeviset.«

I nedennævnte domme var de påberåbte *betingelser af særegen karakter*:

JU 1875 p 497: Salær nægtet, da en betinget bestemt købesum ikke var opnået: *U 1894 p 135*: M gjorde gældende, at han havde fået tilsagt salær, hvis han kunne skaffe S en køber til dennes gård, hvad han havde gjort, hvorefter gården blev solgt til denne køber. S gjorde gældende, at salærkravet var

betinget af, at M personlig indfandt sig hos S med den pågældende køber og selv medvirkede ved handelen. Da M ikke havde godtgjort, at aftalen havde haft et andet indhold end af S anført, »ligesom formodningen efter det foreliggende ej heller i og for sig skjønnes at kunne være imod, at en betingelse som den anførte kan have været knyttet til løftet«, blev S frifundet. *U 1899 p 672*: Sagen var ganske lignende og fik samme udfald¹⁰. *U 1897 p 789 H*: Her var det hvervgiveren, der ikke fandtes at have godtgjort, at M's salær for medvirken ved mageskiftehandelen var betinget af, at M enten foranledigede, at et vist – større – beløb udbetaltes S af købesummen for det af ham solgte teglværk, eller skaffede S et vist prioritetslån i den ved handelen af ham erhvervede ejendom. Højesteret, der ændrede overrettens dom, fandt pålideligheden af S's forklaring svækket, idet den havde været vaklende, og fandt det iøvrigt ganske usandsynligt, at betingelser som de anførte skulle være stillet. *U 1908 p 926*: M ikke tilkendt salær hos S for medvirkning ved en istandbragt mageskiftehandel, idet han ikke over for S's benægtelse havde godtgjort, at der var tilsagt salær uden på visse af S angivne ikke indtrådte betingelser, nemlig, at han fik gjort en god handel, og at M først skulle have salæret, når det lykkedes S at sælge den af ham ved mageskiftehandelen erhvervede ejendom i Esbjerg til en pris af mindst 30.000 kr., hvilke betingelser ikke var blevet opfyldt. *U 1918 p 93 H*: M havde ikke godtgjort, at løftet fra S om salgsprovision var givet ham under andre omstændigheder end på de af S erkendte vilkår, navnlig således, at salget skete til den bestemte, af M opgivne

10. I *U 1900 p 790 H* – hvor det dog drejer sig om fremskaffelse af et lån – blev salær nægtet en grosserer, da hvervet ikke blev udført indenfor den skriftligt satte tidsfrist.

køber. Dette vilkår var ikke opfyldt, og iøvrigt kunne det ikke antages, at M havde udvist nogen virksomhed ved handelens istandbringelse, der kunne berettigede ham til provision. *J.U. VIII/929*: Ikke fundet nødvendigt for opnåelse af salær, at M havde meddelt S, at det var ham, der havde fået K til at henvende sig til S.

De lige refererede domme er, som det vil ses, gennemgående af ældre dato, og flere af dem kan nok give anledning til en bemærkning om, at det naturligvis må afgøres efter de i hvert enkelt tilfælde foreliggende omstændigheder, om de påståede særlige betingelser for opnåelse af salær har været aftalt, men at man med en moderne, mere smidig, bevisførelse vil være tilbøjelig til i samme grad, som betingelserne afviger fra det sædvanlige, at lægge bevisbyrden over på hvervgiveren.

3. RETSVIRKNINGEN KAN VÆRE KNYTTET TIL FORUDSÆTNINGER

a. Urigtige forudsætninger

At mellemmanden som regel ikke kan få salær i tilfælde, hvor den for en aftales retsvirkning satte betingelse ikke opfyldes, må være klart, også for mellemmanden. Derimod stiller *sagen* sig mere tvivlsom i de tilfælde, *hvor der ved aftalens indgåelse har foreligget en urigtig forudsætning for en af parterne, d.v.s. hvor vedkommende løftegiver har svævet i en vildfarelse om forhold, der kunne få betydning for hans beslutning om at ville.* En forudsætning er ikke, således som en betingelse, kommet til udtryk og indgået som et udtrykkeligt eller dog ganske klart led i handelen, og derfor stiller det sig mere tvivlsomt, hvilken betydning en urigtig forudsætning har, og da ikke mindst, hvilken betydning den har for trediemand, hvis ret skal afledes af

en andens eller andres overenskomst. Skal en urigtig forudsætning få betydning for mellemmanden, må det kræves, at den urigtige forudsætning mellem de kontraherende parter har den virkning, at den ene af dem kan hæve, og herfor kræves i almindelighed, at forudsætningen har været bestemmende for løftegiveren, og at dette har været kendeligt for løftemodtageren. Men herudover må kræves, at det anses rimeligt – stemmende med retfærdighed – at lægge risikoen for forudsættningens svigten på løftemodtageren. *Forudsætningen skal* – som man siger – *være relevant*¹¹. Men er den relevant, så er *det afgivne løfte uvirksomt, ikke bindende*, og løftegiveren kan hæve. *Da mangelen – vildfarelsen – forelå ved selve løftets indgåelse, handelens afslutning, må følgen blive, at mellemmanden ikke har krav på salær*¹².

Først skal behandles

- x. *Tilfælde, hvor det er hvervgiveren*¹³, *der har afgivet sit løfte, solgt sin ejendom, under en urigtig forudsætning.*

Et eksempel herpå frembyder en dom i *VLT 1952 p 274*: S solgte under medvirken af en ejendomshandler sin ejendom og indgik på at tage en K tilhørende ubebygget grund som en del af købesummen. Under handelen blev der – som det må an-

11. *Aftaler* (1945) p 457 f, *Munch Petersen, Den Borgerlige Ret* (1963) p 215 f.

12. M.h.t. terminologien henvises til *Aftaler* (1945) p 485. Da der ved handelens indgåelse foreligger en *vildfarelse*, kunne der være tale om at kalde aftalen for ugyldig, se ovfr. p 99. Dansk teori har dog ikke været tilbøjelig hertil, se l.c., men cfr. *Sjur Brækhus, Megleren* p 352 f.

13. Om begrebet *hvervgiveren* se foran under afsnit I p 24.

tages – ikke talt om, hvorvidt der hvilede grundstigningsskyld på den ubebyggede grund, og at dette var tilfældet, blev først oplyst, da parterne skulle have skøde skrevet hos sagføreren. Den afgiftspligtige skyld var 1.000 kr., og S forlangte herefter en forhøjelse af købesummen på 1.000 kr. Da K ikke ville indgå herpå, gik handelen i stykker. Medens underretten havde tilkendt M salær med den urigtige begrundelse, at M ikke havde fået til opgave at virke for salget af byggegrunden og således ikke havde været pligtig at undersøge, om der på denne hvilede grundstigningsskyld, statuerede landsretten, at M ikke havde krav på salær, idet retten bemærkede, at der for den var enighed mellem parterne om, at S havde været berettiget til at hæve handelen som indgået under urigtige forudsætninger, jfr. § 12, stk. 2 i Lov nr. 265 af 27. maj 1950 om grundstigningsskyld¹⁴. Måske kan i denne forbindelse også nævnes dommen i *VLT 1930 p 198*: Efter at ejendomskommissionær M, der af S havde fået tilsagt et salær på 1.000 kr. for at sælge S's ejendom, havde medvirket ved ejendommens salg, viste det sig, at K, der bl.a. skulle give en fabrik i bytte, var ude af stand til at opfylde handelen, idet han allerede forinden dennes afslutning havde disponeret over fabrikken. Uanset at S under en af ham mod K anlagt sag havde fået tilkendt et erstatningsbeløb, fandtes M, der – efter S's udsagn – før S var klar over, at handelen ikke ville gå i orden, havde fået udbetalt 200 kr. af salæret, ikke at have krav på yderligere salær. Underretten begrundede resultatet med, at det må være en betingelse for, at kommissionssalæret kan være fortjent, at handelen er gået endelig i

14. Resultatet kunne måske også være begrundet med, at M havde for sømt sine pligter som mægler.

orden, og det var – uden at det kunne bebrejdes S – ikke sket. Landsretten ligesom konkretiserede afgørelsen mere ved at fremhæve, at K allerede, da handelen blev indgået, havde disponeret over fabrikken og af den grund var ude af stand til at opfylde handelen, og landsretten slutter med at sige: »Under disse omstændigheder kan ejendomskommissionær ... ikke anses at have krav på et yderligere salær ...«¹⁵. Om der ved indgåelsen af en handel må siges at have foreligget en urigtig forudsætning, eller om forholdet snarere må siges at have været det, at der senere er bristet en forudsætning – se om sådanne nedfr. p 112 – er ikke altid nemt at afgøre, navnlig ikke når det, medkontrahenten skal opfylde med, er kontante penge. I det i dommen nævnte tilfælde, hvor der ved handelens indgåelse manglede en konkret ting, vil det være rettest at sige, at der forelå en urigtig forudsætning. Skal der betales kontante penge, og de udebliver, må det vist siges, at en forudsætning er bristet, hvad enten der ved handelens indgåelse var eller ikke var penge tilstede. Afgørende er, at penge skulle skaffes, og at de ikke er blevet skaffet. Kan medkontrahenten ikke betale, bliver resultatet m.h.t. mellemmandens krav på salær antagelig det samme, hvad enten man siger, at der har foreligget en urigtig forudsætning, eller at en forudsætning er bristet.

I den i *VLT 1952 p 274* nævnte sag hævdede sælgeren – hvergiveren – handelen, men han kunne også, hvis han havde foretrukket det, have valgt at fastholde og kræve erstatning. Havde

15. Dommens rigtighed er ikke uomtvistelig. Som nævnt fik S ved dom over K tilkendt en erstatning. Det drejede sig om 6.000 kr., hvoraf 5.000 kr. indgik, men S gjorde gældende, at han langt fra havde fået erstatning for det tab, han havde lidt i anledning af K's misligholdelse. Hvis dette var rigtigt, er dommen antagelig også rigtig.

han opnået fuld erstatning, måtte mellemmanden have haft krav på salær. Hvis mellemmanden under de foreliggende omstændigheder – hvor S hævde – havde fået udbetalt sit salær, måtte han formentlig have betalt det tilbage, idet det måtte have stået ham klart, at det var en relevant forudsætning for S, at der ikke hvilede grundstigningsskyld på grunden, og at handelen gik i orden.

I følgende tilfælde fik mellemmanden tilkendt salær. *VLT 1947 p 138*: M havde bragt en mageskiftehandel i stand mellem S og K, men efter at det havde vist sig, at en i K's ejendom indestående prioritet forlangtes udbetalt, hævde S og K – efter overenskomst – handelen. Her havde hvervgiveren indgået handelen under en urigtig forudsætning, men der tilkendtes alligevel M salær, idet S og K havde hævet handelen uden at underrette M, der således ikke havde fået lejlighed til at søge prioritetsspørgsmålet ordnet. Når retten nåede til dette resultat, uanset at M ikke forinden handelens indgåelse havde foretaget nogen undersøgelse af prioritetsspørgsmålet, skyldtes det muligvis også, at det i nogen grad fandtes bestyrket, at begge parter havde fortrudt handelen.

Dernæst skal behandles

y. *Tilfælde, hvor det er hvervgiverens medkontrahent, som hæver aftalen, fordi han har indgået den under en urigtig forudsætning.*

Ofte vil det skyldes hvervgiverens forhold, at medkontrahenten kan hæve, men altid er det ikke tilfældet, således ikke i den i *U 1920 p 663* refererede sag: S, der søgte en køber til den ham tilhørende ejendom beliggende i en købstad, kom i underhandling med en mand, UK, der angav at være kommet til byen

for at anbringe kapital i derværende ejendomme, og i denne forhandling deltog M som mægler. Efter at en derboende hotelejer KK var kommet til stede, blev der afsluttet handel om ejendommen med UK og KK som købere, og der oprettedes – den 8. februar 1919 – en slutseddel om handelen. Ifølge denne skulle den kontante del af købesummen, 20.000 kr., udbetales senest den 12 s.m. Dagen efter viste det sig, at UK havde forladt byen, og det måtte antages, at han, der var optrådt under urigtigt navn og under urigtige angivender om sine personlige forhold, havde savnet både vilje og evne til at opfylde handelen. Denne blev derefter ikke af S forlangt gennemført over for KK, idet parterne enedes om at anse handelen for bortfaldet. M fik ikke tilkendt salær. I begrundelsen hedder det: »Da det efter det foreliggende måtte være klart for alle vedkommende, at ... KK – –, der ikke i forvejen kendte ... UK ..., kun var indgået på at være medkøber til ejendommen under ganske urigtige forudsætninger med hensyn til ... UK's ... person og betalingsevne, findes der ikke at være kommet endelig handel i stand for hans vedkommende. Herefter og efter det iøvrigt foreliggende er der, idet forudsætningen for salærbevisets udstedelse må anses bortfaldet, ikke stiftet noget krav på salær ...«. Det kan oplyses, at salærbeviset til M, der var dateret den 8. februar 1919, indeholdt, at M »afhenter pengene i Esbjerg onsdag den 12. februar 1919«, hvorhos der – under angivelsen af sted og dato (8. februar 1919) – var tilføjet: »Pengene udbetales senest, når købesummen er berigtiget«. I en *utrykt dom afsagt af Vestre Landsret den 31. maj 1945 (nr. 280/1945)* blev en sælger, S, ligeledes fritaget for at betale salær til en ejendomsmægler, M, der havde medvirket ved afslutning af en mageskiftehandel. K skulle berigtige købesummen for

S's gård bl.a. ved at overtage et lån til »Vest- og sønderjydske Kreditforening«, rest knap 19.000 kr., samt et »restreservefondslån ca. 2.300 kr.«. Det viste sig, at dette sidste lån skulle indfries ved ejerskifte, og der opstod i den anledning uenighed mellem S og K, og handelen blev ikke til noget. M krævede sit salær, men ved landsrettens dom blev S frifundet. Landsretten siger i sin begrundelse, at det ikke kunne anses godtgjort, at S ved handelens afslutning havde givet K urigtige oplysninger om nævnte reservefondslån, ligesom der ej heller var oplyst andre forhold, der – som af K anbragt – kunne medføre, at han skulle være pligtig at indgå på noget for ham ugunstigere salgsvilkår end oprindeligt aftalt. Idet det herefter ikke kunne antages at skyldes S's forhold, at handelen ikke kom endelig i orden, fandtes M ikke at have krav på salær¹⁶. I dommens begrundelse mangler, at K – hvad M erkendte –, som følge af at handelen var afsluttet under en for ham urigtig forudsætning, var berettiget til at hæve aftalen. Det havde vel iøvrigt hørt til M's pligter at undersøge, om reservefondslånet kunne forblive indestående¹⁷.

Ved dommen i *VLT 1930 p 181* tilkendtes der derimod mellemmanden salær. M havde fået bragt en handel i stand, hvorefter K – uden nogen kontant udbetaling – skulle berigtige købesummen ved overtagelse af prioriteterne i ejendommen. Det viste sig, at en af prioritethaverne ikke ville gå med hertil, og følgen var, at handelen ikke blev til noget. Underretten havde ikke tilkendt M salær, bl.a. med den begrundelse, at det havde

16. M havde tillige nedlagt påstand om, at S skulle erstatte ham det salær fra K, som han også var gået glip af, men denne påstand kunne efter det anførte heller ikke tages til følge.

17. Jfr. herved *U 1909 p 313*, der er refereret ovfr. p 70.

hørt til M's hverv at få prioritetsspørgsmålet ordnet, men landsretten kom til et andet resultat. S var efter det foreliggende gået ud fra, at vedkommende prioritetshaver var villig til at lade sin prioritet indestå, og S, der efter det aftalte skulle bringe prioritetsforholdene i orden, tog derfor intet forbehold over for K. Herefter fandt landsretten, *at det skyldtes S's forhold*, at handelen ikke blev gennemført, og der tilkendtes M salær. Man kunne måske også have sagt, at *hvervgiveren her bar risikoen* for, at prioritetsforholdene kom i orden.

I flere af de tilfælde, hvor en handel hæves på grund af urigtige forudsætninger, foreligger der en *forsømmelse fra mellemmandens side m.h.t. opfyldelse af de ham påhvilende forpligtelser*, se herved under afsnit III C 1 p 70 f. bl.a. *U 1909 p 313*, *VLT 1952 p 274* og *utrykt Østre Landsrets dom af 29. juni 1953 (nr. 119/1953)*.

b. Bristende forudsætninger

I det foregående er omhandlet tilfælde, hvor en handel er indgået under en – i aftalens øjeblik foreliggende – urigtig forudsætning (vildfarelse) og kan hæves med den følge, at mellemmanden mister sit krav på salær. Men der findes *en anden art forudsætninger*, hvis betydning må undersøges ved behandlingen af nærværende emne, nemlig *de såkaldte bristende forudsætninger, hvorved forstås, at forholdene efter løftets afgivelse undergår forandringer, som løftegiveren ikke har regnet med*. Også m.h.t. denne art forudsætninger må det kræves, at *de skal være relevante, og også her må der sondres mellem, om den bristende forudsætning foreligger i forhold til hvervgiveren eller i forhold til dennes medkontrahent*.

Først skal ses på

- x. *Tilfælde, hvor det er for hvervgiverens medkontrahent, at en forudsætning brister.*

Sagen er som oftest den, at forudsætningerne brister som følge af skyld hos hvervgiveren eller som følge af forhold, for hvilke han bærer risikoen. Er forudsætningen relevant, er medkontrahenten berettiget til at hæve handelen. I disse tilfælde vil mellemmanden som regel være berettiget til at få salær. Der kan dog også tænkes *tilfælde, hvor forudsætningens bristen ikke hidrører fra hvervgiverens forhold*. Som eksempel kan måske nævnes visse – sjældne – tilfælde, hvor en lov, om hvis komme hverken sælger eller køber har haft nogen anelse, udelukker medkontrahenten – køberen – fra at få tinglyst skøde på en til ham solgt fast ejendom. K kan hæve, og resultatet må i et sådant tilfælde formentlig blive, at S ikke skal betale salær til M, der medvirkede under forhandlingerne som S's kommissionær. Ret mange tilfælde af denne art vil næppe forekomme.

Langt flere er som nævnt de *tilfælde, hvor* hvervgiverens medkontrahent hæver, fordi hvervgiveren ikke opfylder, d.v.s., at *ikke-opfyldelsen skyldes hvervgiverens forhold eller forhold, for hvilke han bærer risikoen*¹⁸. Af *risikotilfælde* kan nævnes indtrædelsen af visse hændelige begivenheder. S sælger f.eks. gennem M et på lejet grund stående uforsikret lille sommerhus til overtagelse og samtidig betaling af købesum 14 dage

18. Se herved 1. nr. 243 af 8. maj 1917 om kommission m.v. § 68, stk. 2, hvor det bl.a. hedder: Hvis køberens forpligtelse ifølge aftalen ikke opfyldes, er agenten dog berettiget til provision, såfremt dette skyldes agenturgiveren eller en hændelse, som denne ikke kan påberåbe sig overfor køberen.

senere. Nogle dage efter salget nedbrænder huset til grunden, og medkontrahenten hæver – berettiget – handelen på grund af bristende forudsætninger. Der bør formentlig tilkendes M salær. Han har udført alt, hvad der skal udføres, og K står parat med pengene. Det synes ikke rimeligt i et sådant tilfælde at lade M bære risikoen. S er nærmere hertil. Han havde ved – som sædvanligt er – at sørge for, at huset var forsikret, haft mulighed for straks ved handelens indgåelse at få risikoen overført på køberen. Han havde da fået købesummen betalt, og M havde haft et klart krav på salær¹⁹.

*Oftere forekommer det, at ikke-opfyldelsen skyldes forhold, som hvervgiveren har ansvaret for, og som bevirker, at rigtig opfyldelse ikke finder sted over for køberen, der på grund af misligholdelse bliver berettiget til at hæve, idet en relevant forudsætning er bristet. I disse tilfælde må mellemmanden klart have krav på salær*²⁰. Som eksempler herpå kan nævnes: *U 1882 p 504 H*: En ingeniør M havde af K fået tilsagt et salær på 5.000 kr. for at arrangere K's køb af en stor svensk landejendom. K havde erklæret, at handelen måtte anses afgjort, når M erhvervede S's underskrift på et af K affattet memorandum.

19. Nogen domsafgørelse af interesse for dette spørgsmål ses ikke at foreligge. Dommen i *U 1904 p 507*, der taler om, at fremskaffelsen af et lån blev hindret ved en hændelig begivenhed (kautionisten stillede yderligere betingelser) synes uden enhver interesse i denne sammenhæng.

20. Hvervgiverens økonomiske forhold kan være så slette og mellemmandens kendskab hertil så indgående, at han må forudse, at hvervgiveren ikke kan gennemføre handelen (frigøre sin ejendom for visse hæftelser). I tilfælde af denne art kan der formentlig blive tale om ikke at tilkende mellemmanden salær, se *U 1938 B p 181 f.* men cfr. *Spleth, Mæglersalær*, Ejendomsmægleren nr. 5 og 6/1954.

Salæret ansås fortjent, uagtet væsentlige vilkår for handelen ikke var fastslået, og skønt handelen ikke kom i stand. Højesteret udtaler i sin dom, at grunden til, at overenskomsten om hovedpunkterne ikke førte til en endelig fuldbyrdelse af handelen, ikke var begrundet i manglende evne hos S til at hjemle K ejendommen og heller ikke kunne antages at skyldes, at S og K ikke kunne enes om de punkter, der ikke var fastslåede i nævnte memorandum, hvorimod handelens bortfald alene måtte tilskrives den omstændighed, at K af rent personlige – S uvedkommende – grunde havde opgivet at erhverve ejendommen og derfor undlod at foretage skridt til køkets fuldbyrdelse. Under hensyn til det anførte tilkendtes der M salær. Overretten havde ikke fundet grundlag herfor. *U 1892 p 670*: M's løfte fra S om salær var vel gjort betinget af forskellige omstændigheders indtræden, og disse var ikke indtrådt, men grunden hertil beroede alene på S, idet salget var afsluttet på de af S opstillede vilkår og skøde underskrevet af K, hvorimod S vægrede sig ved at underskrive, idet han ikke var i stand til at opfylde visse forudsætninger for handelen. Der tilkendtes herefter M salær²¹. *VLT 1945 p 107*: Da det måtte antages, at der var indgået en endelig handel angående en landejendom, og at det beroede på S's eget forhold – han havde påtaget sig at frigøre den solgte ejendom for visse hæftelser, hvilket ikke lykkedes –, at handelen ikke blev gennemført, fandtes han pligtig at betale fuldt salær til ejendomsmægler M, der havde medvirket ved handelens af-

21. I modsat retning går *U 1899 p 647*. Også her skyldtes det hvervgivers forhold, at mageskiftehandel ikke blev til noget. Dommen er refereret ovfr. p 97. Resultatets rigtighed synes tvivlsom, men der forelå kun mundtlige vilkårsaftaler, der kaldes »foreløbig vedtagne vilkår«.

slutning. *Utrykt Vestre Landsrets dom af 29. januar 1944 (I – nr. 2200/1943)*: Da det alene skyldes S's forhold, at en under medvirken af M afsluttet handel ikke kunne gennemføres, idet S kort forinden afslutningen af heromhandlede handel havde afsluttet handel om ejendommen med en anden, hvilket han ikke omtalte overfor M og K, fandtes S pligtig at betale M salær. *Utrykt Vestre Landsrets dom af 10. marts 1948 (I nr. 1957/1947)*: Endelig handel var indgået af S angående en gård under medvirken af M, men S, der ikke mente, at han kunne disponere over et til betaling af gæld tilstrækkeligt beløb af købesummen, trådte uberettiget tilbage fra handelen. Der tilkendtes herefter M salær²². *Utrykt Østre Landsrets dom af 14. februar 1956 (sag nr. 379/55)*: S: måtte betale fuldt salær til M, idet han simpelthen »sprang fra«, fordi han havde fundet en anden køber, der ville give lidt mere.

Vi går herefter over til at behandle

y. *Tilfælde, hvor det er for hvervgiveren, at den relevante forudsætning brister.*

En forudsætning kan bryde – svigte – uden at det skyldes medkontrahentens forhold. Ret ofte vil det ikke være tilfældet, men det kunne måske tænkes – til eksempel –, at en ny lov, om hvis komme hverken sælger eller køber havde anelse, hindrede sælgeren i at opnå en tilnærmelsesvis så høj pris for ejendommen,

22. Den ovfr. p 101 refererede *utrykte Vestre Landsrets dom af 1. juni 1954 (II 138/1954)* tilkender M salær med den begrundelse, at det skyldtes S's forhold, at handelen ikke kunne opfyldes efter sit indhold. Det havde været rettere at begrunde resultatet med, at M måtte forstå S således, at denne ville bære risikoen for vilkårets opfyldelse.

som han havde betinget sig og fået tilsagt. S måtte herefter kunne hæve handelen med den følge, at M ikke kunne opnå salær.

Men langt de fleste tilfælde vedrører forhold, som medkontrahenten er skyld i eller bærer risikoen for.

Spørgsmålet, om mellemanden har krav på salær, når en handel går i stykker, fordi hvervgiverens medkontrahent ikke opfylder handelen, er vanskeligt at besvare. Spørgsmålet har været behandlet i teorien, således af forf. i *UfR 1938 B p 183 f.* og *Spleth, Mæglersalær* i *Ejendomsmægleren* nr. 5 og 6/1954. I nævnte afhandling, hvor forf. kommer til det resultat, at mæglerens krav på salær – som teoretisk hovedregel – er betinget af, at aftalen opfyldes, anføres til støtte herfor bestemmelserne i kommissionslovens §§ 27, stk. 1 og § 68, stk. 1. Dette kritiseres af Spleth l.c., der fremhæver forskellen mellem kommissionærer og handelsagenter på den ene side og ejendomsmæglere (ejendomshandlere) på den anden side. Spleth anfører derhos, at det ville ligge nærmere at sammenligne de sidstnævnte med statsautoriserede mæglere (skibsmæglere, varemæglere og vekselmæglere), og for disse gælder der i Bekendtgørelse nr. 92 af 23. marts 1932 § 16 den bestemmelse, at kurtagen er forfalden til betaling, såsnart forretningen er afsluttet og slutseddel, respektive certeparti, er underskrevet. Det påpeges derhos, at *Ussing* i sin bog *Enkelte Kontrakter* (2. udg. 1946) p 394 heraf drager den slutning, at den statsautoriserede mægleres kurtage er fortjent, selv om handelen ikke bliver opfyldt, hvilket vil sige, at den udbetalte kurtage ikke kan kræves tilbage, fordi en af parterne ikke opfylder sine forpligtelser i h.t. kontrakten. Hertil skal bemærkes: Det er rigtigt, at en ejendomsmægler (ejendomshandler) ikke har megen lighed med en kommissionær, og

det er også rigtigt, at en handelsagent – kommissionslovens § 68 – er mere selvstændig end ejendomsmægleren, og at han navnlig har en fastere tilknytning til hvervgiveren, men når Spleth gør gældende, at det ligger nærmere at sammenligne ejendomsmæglere med de statsautoriserede mæglere end med nævnte handelsagenter, synes dette ikke indlysende rigtigt. De statsautoriserede mæglere indtager i h.t. bekendtgørelsen af 1932 en ganske særlig autoritativ stilling med vidtgående rettigheder og forpligtelser, og ejendomsmæglerbekendtgørelsen indeholder jo netop ikke en til mæglerbekendtgørelsen af 1932 svarende bestemmelse om salærets forfaldstid. Det vil iøvrigt fremgå af det følgende, at der ikke tillægges kommissionslovens bestemmelser samme betydning som tidligere, idet hele afsnittet »En aftale må være bragt i stand«, herunder også nærværende underafsnit, – som i begyndelsen af afsnit IV B (p 94) nævnt – er omarbejdet. Nye kriterier og begrundelser er taget i brug.

Da mæglervirksomhed, herunder også ejendomsmæglerens, er så indgående behandlet i *norsk ret*, vil det være rimeligt på dette sted at gøre nogle bemærkninger om, hvordan man der stiller sig til det i nærværende afsnit behandlede spørgsmål. Norsk teori synes klart at gå ind for, at mægleren har krav på salær, uanset at medkontrahenten ikke opfylder. Højesteretspraksis er ikke fuldt så klart, men synes dog mest tilbøjelig til at indtage samme standpunkt. Lovgivningen stiller sig forskelligt. Kommissionslovens §§ 27, 68, 86, 87 og 93 betinger – som den danske lov – salæret af, at medkontrahenten opfylder. Det samme gør midlertidig Lov om Fonds og Aktiemæglere af 14. august 1918 (nr. 5) § 14. Lov nr. 13 af 24. juni 1938 om eiendomsmevling fortolkes derimod således, at medkontrahentens opfyldelse ikke er en betingelse for mæglerens salærkrav.

Det vil nok være riktig på dette sted kort at gengive de i så henseende relevante bestemmelser. Som tidligere anført, skal mægleren, før han »frembyr en gjenstand« have et opdrag (§ 11). I § 13 hedder det: »Megleren har når han ikke helt eller delvis optrer for egen regning *rett til provisjon* for alle handler sluttet gjennom ham. – Den samme rett til provisjon har en megler når handel vedrørende det som hans opdrag omfatter blir avsluttet gjennom noen annen eller uten mellommann: a) i den tid da opdraget stod ved makt eller b) innen 3 måneder etter opdragets utløp dersom handel sluttet med noen som megleren i opdragstiden har forhandlet med. Det samme gjelder om handel innen de nevnte 3 måneder sluttet med noen som har bedt om og i opdragstiden fått opplysninger fra megleren om opdragets gjenstand. – *Provisjonen forfaller til betaling ved handelens avslutning* og betales i det i første ledd omhandlede tilfelle ifølge kotyme eller avtale – enten av kjøper og selger med en halvpart hver eller av kjøper eller av selger alene. I de i annet ledd omhandlede tilfelle betales den alltid av opdragsgiveren ...« Som man vil se hjemler de norske bestemmelser mægleren en meget vid adgang til provision, når opdrag er givet. Er opdrag ikke givet har mægleren alene krav på salær i kraft af bestemmelsen i § 13, 1. stk., d.v.s., at handelen skal være sluttet gennem mægleren. Disse udtryk fortolkes af *Sjur Brækhus* i *Megleren* p 151 således, at provision kun kan kræves, hvor det endelige tilbud og accepten »har gått via megleren, eller hvor megleren har ledet den muntlige forhandling mellem parterne som har resultert i en avtale. Derimot er det ikke nødvendig at megleren medvirker ved opprettelsen av den skriftlige kontrakt, eller at denne kontrakt inneholder en provisjonsklausul til gunst for ham«. De udtryk, hvorpå man

støtter, at handelens opfyldelse ikke er en betingelse for mæglerens salærkrav, er ordene »provisjoen *forfaller* til betaling *ved handelens avslutning*«, og det må også ud fra den stilling teorien og i overvejende grad praksis havde indtaget forud erkendes, at bestemmelsen frembyder en stærk støtte for det antagne resultat. Se til det anførte i det hele *Sjur Brækhus, Mægleren* p 367 f. Om forskellige *coutumer* indenfor *varemægling*, *forsikringsmægling* og *skibsmægling*, der i et vist omfang pålægger mægleren opfyldelsesrisikoen, henvises til samme forfatter p 377 f. For så vidt angår *svensk ret*, udtaler *Fehr, Mäklaren* p 89 f., at mægleren har krav på salær, når bindende aftale er indgået, uanset at aftalen ikke gennemføres. I *Rättspraxis* p 119 udtaler *Nils Beckmann* om samme spørgsmål: »Som regel är mäklarens rätt til provision oberoende av avtalets fullgörande«, også selv om ikke-gennemførelsen beror på medkontrahentens misligholdelse.

M.h.t. dansk *retspraxis* bemærkes, at denne er ret fyldig, men nogen helt sikker regel om det her omhandlede spørgsmål kan næppe udledes af den. Retspraxis vil blive nøje gennemgået i det følgende.

Det må ved spørgsmålets behandling have for øje, at det *ikke kan være afgørende for mellemmandens krav på salær, om handelen opfyldes in natura eller om medkontrahenten yder en erstatning, der økonomisk stiller hvervgiveren lige så godt*. Når der i det følgende derfor tales om, at medkontrahenten er eller ikke er i stand til at opfylde, tænkes der på såvel opfyldelse *in natura* som på fuld erstatning, positiv opfyldelsesinteresse²³.

23. Se *Spleth, Mæglersalær*, Ejendomsmægleren nr. 5 og 6/1954 og *Sjur Brækhus, Mægleren* p 355 f.

Ved afgørelsen af det her omhandlede spørgsmål vil det være rimeligt at *sondre* mellem tilfælde, hvor det efter det foreliggende må lægges til grund, at medkontrahenten ikke kan opfylde, og tilfælde, hvor det må lægges til grund, at han kan, men ikke vil, opfylde.

Først skal behandles

*tilfælde, hvor det må lægges til grund,
at medkontrahenten ikke kan opfylde*²⁴

Hvervgiveren og mellemmanden kan naturligvis have truffet aftale om, hvorvidt mellemmanden skal have salær, uanset at medkontrahenten ikke opfylder og ikke kan opfylde, men en sådan aftale vil nok høre til de sjældne. I reglen vil det alene være aftalt, hvornår salæret forfalder til betaling, men det fastsatte forfaldstidspunkt vil være vejledende ved afgørelsen af, om M's krav er afhængigt eller uafhængigt af medkontrahentens opfyldelse²⁵.

I nogle tilfælde er det aftalt, at salæret forfalder på et tidspunkt, der ligger så tidligt, at det endnu ikke kan vides, om opfyldelse vil finde sted. Fra domspraksis kan nævnes nogle

24. Se herved ndfr. p 139, note 34.

25. Rigtigheden af denne opfattelse støttes foruden af det efterfølgende af det om *statsautoriserede mæglere* ovfr. p 117 anførte. Disses kurtage er forfalden til betaling, såsnart forretningen er afsluttet, og heraf har man sluttet, at mæglerens kurtage er fortjent, selv om handelen ikke bliver opfyldt. Endvidere må henvises til det p 118 om *norsk ret* anførte. Efter ejendomsmæglerloven forfalder mæglerens provision til betaling ved handelens afslutning, og det tør antages, at denne omstændighed har været af betydning for teoriens standpunkt: at salærkravet ikke er afhængigt af, om handelen gennemføres.

ældre domme, således *U 1882 p 997* – refereret ndfr. p 152, hvor salæret forfaldt »på anfordring skadesløst ved handelens afslutning eller første dokument's underskrift«. *U 1885 p 1129*: – refereret ndfr. p 152 – hvor salæret skulle udbetales »ved handelens afslutning« og *U 1901 p 754* – refereret ndfr. p 152 – hvor det skulle udbetales »på anfordring ved handelens indgåelse«. Nu kan det næppe siges, at disse domme, hvor der ikke var rejst spørgsmål om, at medkontrahenten ikke kunne opfylde, begrunder resultatet – tilkendelse af salær – med, at forfaldstiden var angivet som nævnt, se dog måske førstnævnte dom, men havde forholdet været det, at medkontrahenten ikke kunne opfylde, ville det have været rimeligt at fortolke aftalen således, at mellemmanden havde erhvervet et af opfyldelse uafhængigt krav på salær. Altid er formuleringen af forfaldstiden dog ikke afgørende i så henseende. Her kan henvises til *U 1891 p 208* – refereret ovfr. under 2 p 100. Købesummen skulle her betales, når arrangementet om overførelse af forhandlingsretten til bajersk øl var gået i orden, medens det m.h.t. salæret i slutsedlen hed: »betales fra i dag på anfordring«. Da overførelse af forhandlingsretten ligefrem var sat som en betingelse for handelen, fandt man ikke formuleringen vedrørende salæret afgørende, men fastslog, at man antagelig var gået ud fra, at overførelsen ikke ville volde vanskelighed. Her tilkendtes således, da overførelse ikke fandt sted, ikke salær. At man i *praksis i almindelighed tillægger vedtagelsen af et »fremrykket forfaldstidspunkt« den betydning, at mellemmanden beholder sit salær*²⁶, uanset at opfyldelse ikke senere sker, kan udledes af,

26. Se herved ovfr. p 117 angående *Ussings* udtalelse i *Enkelte Kontrakter* (1946) p 394 om statsautoriserede mæglere og *Spleth, Mægler-salær* i *Ejendomshandleren* nr. 5 og 6/1954.

at man ikke kender trykte domme, hvori forekommer, at hvervgiveren kræver et forudbetalt salær tilbagebetalt under henvisning til, at opfyldelse er udeblevet. Se derimod m.h.t. tilfælde, hvor tilbagesøgning begrundedes med forsømmelse fra mellemmandens side *U 1938 p 64 H* og *U 1955 p 267 H*, refereret ovfr. henholdsvis p 72 og 75. Af det anførte må følge, at hvis hvervgiveren ikke betaler salæret til nævnte fremrykkede forfaldstidspunkt, og det så sker, at medkontrahenten ikke kan opfylde, skal mellemmanden ikke stilles ringere, end hvis han havde fået salæret i rette tid.

Nutildags er det almindeligt at *fastsætte udbetalingen af salæret* til et senere tidspunkt, nemlig som oftest *til det tidspunkt, da den kontante købesum betales*, helt eller delvist²⁷. Af 13 forskellige *slutseddelblanketter* fra Dansk Ejendomsmæglerforening, fra nogle af dennes afdelinger ude i landet og fra Danske Ejendomshandlers Landssammenslutning lyder

6 på, at salæret betales: »ved første udbetaling«

3 på, at salæret betales: »af første udbetaling«

1 på, at salæret betales: »af den samlede salgssum, der betales kontant ved skødets underskrift eller ved første kontante udbetaling«.

1 på, at salæret udredes: »forlods af det deponerede beløb ved

27. I Advokatbladet 1959 p 347 gengives en udtalelse fra advokatrådet, hvorefter det er sædvanligt, at en *advokat*, som berigtiger en ejendomshandel, uden konference med sin klient, sælgeren, *udbetaler ejendomsmægleren salær* af den af køberen til advokaten indbetalte købesum, når der i slutsedlen står, at mæglersalæret betales af sælgeren ved første udbetaling. Jfr. herved Advokatbladet 1960 p 279, hvor det tilføjes, at man i tvivlstilfælde må deponere salæret. Se herved også *Indledning til Advokatgerningen II* p 93 f.

dettes frigørelse. Nærværende kontrakt kan anmeldes som transport i det deponerede beløb«.

Kun i 2 slutseddelblanketter nøjes man med at sige, at mægler-salæret udredes af sælgeren. Af det foreliggende slutseddelma-teriale og af det om praksis iøvrigt oplyste tør nu *for det første* med temmelig stor sikkerhed udledes, at *ejendomsmæglere og ejendomshandlere anser de gengivne udbetalingstider for salæret som udtryk for en sædvane angående dets forfaldstid*. Men der-næst tør det efter indhentede udtalelser fra de herhenhørende organisationer *anses som den langt overvejende opfattelse in-denfor ejendomsmægleres og ejendomshandlers kredse, at de i slutseddelblanketterne angivne forfaldstider for salæret tillige er udtryk for, at der – udenfor tilfælde, hvor andet er aftalt eller klart fremgår af omstændighederne – ikke kan kræves salær, hvis den opfyldelse, som regel hel eller delvis betaling af købe-sum, til hvilken salærets forfaldstid er knyttet, ikke finder sted, og dette skyldes manglende evne til at opfylde*²⁸. Den opfyl-

28. Fra *Dansk Ejendomsmæglerforening* har forf. på et herhenhørende stillet spørgsmål modtaget følgende svar: »... hvis køberen er ude af stand til at opfylde handelen, fordi han ikke kan betale (insol-vent), kan ejendomsmægleren ikke kræve salær. Hvis han kan, men ikke vil betale, har ejendomsmægleren krav på salær, hvilket sæl-geren må tage i betragtning i en mod køberen anlagt erstatnings-sag«. Fra *Danske Ejendomshandlers Landssammenslutning* er mod-taget følgende besvarelse: »Hvis køberen er ude af stand til at op-fylde sin handel på grund af manglende betalingsevne, vil ejendoms-handleren ikke kunne kræve noget salær af sælgeren, idet det jo ville være ensbetydende med, at den uskyldige part kommer til at betale for den skyldiges handlinger. – Hvis køberen derimod antage-lig kan, men ikke vil betale, er det vor opfattelse, at ejendomshand-

delse, der tænkes på, er den første opfyldelse, der som regel sker ved skødets underskrift eller dets tinglysning²⁹. Men den første udbetaling må – efter gældende praksis – være så stor, at den kan dække salæret, ellers må mellemmanden vente med at få restbeløbet, indtil den anden udbetaling finder sted³⁰. Er der ingen sådan udbetaling, idet købesummen foruden ved den sted-

leren har krav på sit salær, således at sælgeren ikke kan unddrage sig betaling af dette, men må søge køberen fastholdt til handelen eller rejse erstatningskrav mod denne, bl.a. også for det tab, han har lidt gennem udgiften til ejendomshandleren«. Om betydningen af salærets forfaldstid i den her omhandlede henseende se *Spleth, Mæglerosalær*, Ejendomsmægleren nr. 5 og 6/1954.

29. Om salærets forfaldstid i *det tilfælde, at hele den kontante købesum udbetales på een gang*, har Dansk Ejendomsmæglerforening (D.E.fn.) i skrivelse af februar 1964 oplyst: I København er det mest anvendt, at salæret først udbetales efter det endelige skødes tinglysning og deraf følgende frigørelse af den deponerede købesum, men hvis udbetaling af købesummen sker ved det endelige skødes underskrift, forfalder salæret samtidig. Udenfor København finder deponering ikke sted, og salæret forfalder da samtidig med skødets underskrift og købesummens udbetaling. Danske Ejendomshandlers Landssammenslutning (D.E.L.) har, f.s.v. angår Storkøbenhavn, givet samme oplysning som D.E.fn. for Københavns vedkommende (»er det almindeligt«) og for provinsens vedkommende er svaret også sammenfaldende (dog at der benyttes udtrykket »er det normalt således«). Oplyst i skrivelse af febr. 1964.

30. D.E.fn. har tiltrådt, at dette er praksis (nævnte skrivelse af februar 1964) D.E.L. har svaret – i nævnte skrivelse af februar 1964 –, at ejendomshandleren, hvis første rate ikke er tilstrækkelig, almindeligvis afventer restsalæret, til beløbet (udbetalingen af købesummen) er indgået, men salæret betragtes som forfaldent, når handelen iøvrigt er i orden. – Det er vist iøvrigt yderst sjældent forekommende, at 1.ste udbetaling er så lille, at salæret ikke kan dækkes af den.

fundne første – utilstrækkelige – udbetaling berigtiges ved overtagelse af prioriteter og/eller udstedelse af pantebrev, må hele salæret antagelig falde ved første udbetaling, idet denne tilligemed udstedelse af pantebrev etc. må siges at udgøre opfyldelse. Det kan ikke være meningen, at mellemmanden skal vente et halvt eller helt år på dækning gennem et afdrag på pantebrevet. Der kan naturligvis forekomme mange andre konstellationer, men det vil føre for vidt her at komme ind på alle disse eller blot en antagelig del af dem³¹. Hovedlinien er vist klar nok: kan medkontrahenten ikke præstere den betingede kon-

31. I nogle slutseddelblanketter hedder det: »Købesummen berigtiges således at der d. ... udbetales kr. ... hvilket beløb deponeres til sikkerhed for handelens opfyldelse hos statseksamineret ejendomsmægler ... og afregnes med sælgeren ved forretningens overtagelse. Ved overtagelsen udbetales yderligere kr. ...«. Det hedder sluttelig, at salæret betales »ved første udbetaling«. På forespørgsel har D.E.fn. i fornævnte skrivelse udtalt, at salæret i sådant tilfælde udbetales »under forudsætning af, at vilkårene iøvrigt er opfyldt, såsom lejekontrakt og evt. godkendelse af myndigheder«. D.E.L. har i nævnte skrivelse svaret, at blanketten sædvanligvis anvendes vedr. forretninger. »Ved slutsedlens underskrift, betales et beløb, der deponeres. Beløbet er til sikkerhed for køberens opfyldelse af handelen, forinden man går i gang med løsning af spørgsmål i forbindelse med denne, f.eks. opnåelse af husejerens sanktion, klaring af eventuelle krav fra sundhedsmyndigheder, borgerskab m.v. Når disse forhold er klarlagt afregnes det stillede depositum med sælgeren, idet ejendomshandlerens salær samtidig betales«.

I andre blanketter hedder det, at »den kontante del af udbetalingen erlægges således: Ved slutsedlens underskrivelse eller d. ... betales/deponeres hos ejendomsmægleren ... Senest ved skødet's underskrivelse betales/deponeres yderligere ... Inden frigørelsen af ovennævnte udbetaling til sælgeren afregnes ejendomsmæglerens tilgode-

tante udbetaling, af hvilken salæret skulle udredes – eller kan han iøvrigt ikke opfylde som af sælgeren betinget –, får medlemmanden ikke noget salær. Man kunne tænke sig det tilfælde, at der straks udstedes og lyses betinget skøde uden nogen kontant udbetaling, således at endeligt skøde er betinget af at der om et halvt eller helt år udbetales en betydelig kontant købesum. I et sådant tilfælde vil der naturligvis være truffet en særlig aftale om tidspunktet for udredelse af salær på et tidligere tidspunkt, f.eks. ved lysningen af det betingede skøde, men skulle det ske, at medlemmanden har forsømt at få sådant aftalt, må han – i alt fald, hvis slutseddelblanketten har den gængse for-

havende direkte til denne«. I slutningen af blanketten hedder det derhos, at ejendomsmæglersalæret betales af sælgeren ved første udbetaling med ... D.E.fn. har i nævnte skrivelse om denne slutsdels forståelse – f.s.v. angår nævnte slutbestemmelse – udtalt: »Hvis der sker en udbetaling til sælgeren, er ejendomsmæglerens salær forfaldent til betaling, men såfremt der sker en deponering af købesummen, er mæglersalæret ikke forfaldent«. D.E.L. har i nævnte skrivelse udtalt: »Det er ikke mere almindeligt, at man ved handler om faste ejendomme betaler noget ved slutsdels underskrift, dog sker dette vel endnu ved en del grundhandler. Beløbet betragtes som deponeret til sikring for handelens opfyldelse og afregnes, når handelens eventuelle betingelser kan siges at være opfyldte. Har deponering fundet sted hos ejendomshandleren, afregnes denne sit salær samtidig med, at beløbet frigives til sælger«.

På forespørgsel, om et *beløb, der er givet »på hånden«*, er at betragte som 1.ste udbetaling, har D.E.L. svaret »ja«, medens D.E.fn. har givet følgende svar: »Hvis der ikke skrives slutseddel, er håndpenge at betragte som depositum. Hvis der skrives slutseddel er håndpenge lig med a conto udbetaling. Håndpenge kan fortabes, hvis liebhaveren har fået objektet på hånden inden for en vis frist, når han derefter erklærer, at sagen ikke har interesse«.

faldsklausul, og antagelig også, hvis ingen forfaldsklausul er angivet – vente og bære risikoen for, at medkontrahenten til sin tid ikke kan betale det kontante beløb.

Det kan om end sjældent ske, at en handel om en fast ejendom afsluttes ved udstedelse af endeligt skøde, uden at der overhovedet falder kontante penge. I så fald må mellemmanden sørge for at få indsat en anden forfaldsklausul om salærets betaling end den sædvanlige, f.eks. lydende på: »ved skødets underskrift« eller »efter skødets tinglysning«. Et sådant tilfælde kan foreligge, hvor købesummen skal berigtiges ved udstedelse af et pantebrev. Er ingen forfaldsklausul blevet indsat, må det dog vist antages, at salæret skal falde ved pantebrevets udstedelse – eller dets tinglysning –, idet køberen må siges at have opfyldt på denne måde, og det samme må antagelig gælde i tilfælde af, at slutseddelblanketten indeholder den sædvanlige klausul: »ved første udbetaling« etc., uden at mellemmanden har fået den rettet. Hvis der foreligger et *ageskifte*, som, hvad sjældent vil ske, skal afvikles uden nogen kontant udbetaling, må der også aftales et forfaldstidspunkt for salæret. I mangel af sådan aftale må forfaldstidspunktet naturligst siges at være underskrivelsen eller tinglysningen af *ageskifteskøderne*, idet der herved finder opfyldelse sted. Skulle hvervgiverens medkontrahent efter handelens afslutning, men inden nævnte opfyldelse har fundet sted, have disponeret over sin ejendom til anden side, og ejer han iøvrigt intetsomhelst, må mellemmanden være stillet på samme måde, som når køberen viser sig at være ude af stand til at betale den kontante købesum.

Slutseddelbestemmelserne er som anført utvivlsomt udtryk for en indgroet opfattelse af, at mæglernes salær almindeligvis, om man så må sige, skal udredes af den kontante udbetaling, men

til gengæld regner mæglerne med, at »de første penge er ejendoms­mæglerens«. Herefter må det som almindelig regel også kunne fastslås, at uanset om det i et enkelt tilfælde ikke måtte være sagt, at salæret forfalder »ved første udbetaling«, så forfalder det på dette tidspunkt, men også først på dette tidspunkt, og kan medkontrahenten ikke opfylde til den tid, er det mellemmandens risiko³². Denne opfattelse findes nu også i det store og hele at være rimelig og sund. Mellemmandens hverv er nu en gang ikke en simpel arbejds­kontrakt, således at salæret tilkommer ham alene for arbejde og ulej­lighed. Han har påtaget sig et hverv, til hvis forsvarlige udførelse der efterhånden er blevet knyttet mange pligter, og det må være rimeligt, at mellemmanden, som kommer med køberen, og som må antages gennemgående at have – eller at burde have – det bedste kendskab til vedkommendes økonomi³³, skal bære risikoen for, at opfyldelse finder eller kan finde sted. Naturligvis er dette en grov gennemsnitsregel. Det skal ikke benægtes, at der vil kunne forekomme tilfælde, hvor det vil være mere rimeligt at lægge risikoen på hvervgiveren, men dette vil jo også i vidt omfang finde sted, såsom hvor det skyldes hvervgiverens eget forhold, at handelen ikke gennemføres, eller et forhold, for hvilket han bærer risikoen, eller tilfælde, hvor han må siges at have overtaget risikoen for, at køberen kan opfylde.

32. Hvis der på den anden side finder en udbetaling sted til aftalt tid, og mellemmanden ikke – således som han har krav på – får sit salær betalt, er det ham uvedkommende, om medkontrahenten derefter bliver ude af stand til at opfylde. Se *Spleth, Mæglersalær*, Ejendoms­mægleren 1954 nr. 5 og 6.

33. Se herved den ndfr. p 134 refererede utrykte Østre Landsrets dom af 6. november 1942 (IV 241/1942).

Det kan tænkes, at *mellemmanden har fået sit salær udbetalt før forfaldstid og uden forbehold. Kan det så kræves tilbage, hvis det viser sig, at handelen ikke opfyldes?* Spørgsmålet må afgøres rent konkret. I nogle tilfælde må det besvares benægtende, nemlig i sådanne tilfælde, hvor hvervgiveren selv har anset mellemmandens hverv for endt, eller hvor han selv har overtaget risikoen for, at opfyldelse vil ske. Se herved f.eks. *utrykt Østre Landsrets dom af 26. februar 1949 (nr. 224/1948)*, refereret ovfr. p 101.

Efter det anførte vil det være naturligt at se på *domspraksis*. Først skal der ses på de *domme*, der omhandler tilfælde, *hvor det i salærbevis eller slutseddel fandtes bestemt, at salæret først skulle betales ved første udbetaling eller ved anden opfyldelses-handling*:

U 1909 p 815: Af dommen, der er nærmere refereret ovfr. p 103, fremgår, at hvervgiveren inden sin underskrift på beviset angående salæret tilføjede »at betale, når skødet er underskrevet«. Medkontrahenten opfyldte ikke, og M fik ikke salær, men her havde selve betalingspligten – som det hedder i dommen – fået en betinget karakter, medens forholdet ikke – som af M hævdede – var det, at den tilføjede bestemmelse var en tidsbestemmelse. M fik derfor ikke tilkendt salær. *U 1924 p 541 H*: S, der ville sælge sin ejendom for 75.000 kr., udstedte til en ejendomsmægler, M, der mente at kunne skaffe en køber, K, som ville give 78.000 kr., et salærbevis, hvorefter S lovede at betale M 3.000 kr. »den dag udbetaling finder sted«. K købte ejendommen for 78.000 kr. og betalte af de 15.000 kr., som han skulle udbetale kontant, kun de pr. juni termin 1920 forfaldne 3.000 kr., medens han viste sig at være ude af stand til at betale de pr. december termin s.å. forfaldne 12.000 kr., hvorfor

handelen annulleredes. M, der først 3 år senere rejste sag om salæret, fandtes ikke at have krav på dette. Højesterets præmisser er sålydende: »Efter salærbevisets indhold, og efter hvad der iøvrigt foreligger, må der, som af appellantens (S) for Højesteret hævdede, gås ud fra, at indstævntes krav på salæret har været betinget af, at køberen præsterede hele den kontante udbetaling, hvilken i købekontrakten blev fastsat til 15.000 kr., der skulle erlægges med 3.000 kr. i juni termin og 12.000 kr. i december termin 1920. Da vognmand Jacobsen nu viste sig at være ude af stand til at erlægge de sidste 12.000 kr., hvad der havde til følge, at købekontrakten blev annulleret, vil appellantens overensstemmende med sin påstand være at frifinde«. Dommen synes jo ganske klart at fastslå, at mellemmandens krav på salær i et sådant tilfælde er betinget af, at den kontante udbetaling præsteres. Dommen synes endda streng, når den kræver, at både de 3.000 kr. og de 12.000 kr. skulle være betalt, for at M skulle kunne få sit salær, men ganske vist talte salærbeviset ikke om »den første udbetaling«, men om »udbetaling«. Imidlertid siger voteringen noget andet end den tilsyneladende så klare dom. Førstvoterende nævner, at kommissionslovens § 27 ikke finder direkte anvendelse, men han finder, at det i et tilfælde som det foreliggende ligger nær at tænke, at det har været meningen, at det store salær skulle være særlig betinget. Nogle af de senere voterende lægger ikke skjul på, at de, dersom det havde drejet sig om et almindeligt salær, ville have tilkendt M dette. Der er ikke holdepunkter for at antage, at der efter voteringen skulle være sket en svingning i dommernes synspunkt, om end det kan forekomme mærkeligt, at man har ladet dommen løbe af stabelen med præmisser, som ikke lader læseren ane, at nægtelsen af salær skyldes, at dette var af en så betydelig

størrelse. Ordene i præmisserne »og efter hvad der iøvrigt foreligger« siger i så henseende intet, og noten i Ugeskriftet nøjes med at henvise til dommene i *U 1909 p 815* og *1912 p 943 H*. Se om denne sidste dom ndfr. Ud fra en nutidsbetragtning, jfr. hvad foran er sagt om betydningen af foreliggende sædvane om salærbetaling »ved første udbetaling« etc., forekommer 1924-dommens resultat rigtigt, måske med et lille forbehold m.h.t. dens krav om, at også de 12.000 kr. skulle være betalt.

M.h.t. domspraksis iøvrigt, d.v.s. *domme, hvis resultat ikke kunne støttes på salærbevisets eller slutsedlens angivelse af forfaldstid for salæret*, kan henvises til følgende domme:

U 1895 p 996: S havde tilsagt M salær for anvisning af køber. Slutseddel blev oprettet, og S gav K transport på sin købekontrakt. K opfyldte ikke vilkårene for handelen, hvilket havde til følge, at ejendommen gik til tvangsauktion efter begæring af en panthaver. Det hedder i dommen, at M's krav på salær alene måtte bero på det af S derom givne tilsagn, og da nu M ikke mod S's anbringende har bevist, at dette har haft et andet indhold end af S erkendt – hvorefter tilsagnet var afhængigt af, at K opfyldte sine forpligtelser – og da den satte betingelse herefter ikke var indtrådt, kunne der ikke tilkendes M salær. Det ligger nær at antage, at der bag den ved dommen stedfundne bevisbyrdefordeling ligger en antagelse af, at kravet om salær er afhængigt af, at hvervgiverens medkontrahent opfylder sine aftaleforpligtelser. *U 1940 p 994 H*: M, der af den formelle skødehaver S havde fået i kommission at sælge en ejendom, ansås berettiget til salær, da ejendommen efter hans anvisning i maj 1938 blev solgt til K, uanset at K ikke havde været i stand til at skaffe den som betingelse for skødeudstedelsen aftalte kontante udbetaling i juni termin 1938, idet K havde

foranlediget, at ejendommen blev overtaget af en trediemand, som fik skøde på denne allerede d. 14. juni 1938 på vilkår sva-
rende til vilkårene for K's køb. Det hedder i Højesterets dom
bl.a. »Det fremgår af de tildels efter dommen afgivne forklaringer,
at Rathsack (K), da han forudså ikke at ville kunne skaffe
udbetaling i juni termin, besluttede at søge at få en anden til
at overtage ejendommen. Han talte med Stenfeldt-Hansen junior,
med hvem han var fælles om et byggeforetagende, derom,
og på foranledning heraf erhvervede Stenfeldt-Hansen senior
skøde på ejendommen allerede den 14. juni 1938 på vilkår sva-
rende til vilkårene for Rathsacks køb. – Det må derhos efter de
afgivne forklaringer antages, at Rathsack i anledning af ordnin-
gen erholdt en favør i byggemellemværendet. – Seks dommere
finder herefter appellant (M) berettiget til salær for salget
til Rathsack som aftalt«. Tre dommere stemte for at stadfæste
landsrettens dom, »idet det tiltrædes, at appellant ikke er an-
set berettiget til salær vedrørende den ved hans medvirken af-
sluttede handel med ingeniør Rathsack, fordi denne handel som
følge af Rathsacks økonomiske forhold ikke er blevet opfyldt,
hvorhos det ikke findes oplyst, at appellants virksomhed har
haft en sådan betydning for afslutningen af den senere handel
med grosserer Stenfeldt-Hansen, at der kan tilkomme ham sa-
lær herfor«. Flertallet begrundet ikke sit resultat med, at M
har krav på salær, uanset at K ikke kunne opfylde, men der-
imod med, at M i virkeligheden måtte anses at have medvirket
til det endelige salg til Stenfeldt-Hansen senior. Derimod be-
grundet de tre dommere deres frifindelse med, at opfyldelse
ikke var sket, hvorhos de ikke finder det oplyst, at M havde
medvirket på en sådan måde, at han havde fortjent salær. Det
fremgår af voteringen, at de tre dommere fandt, at deres stand-

punkt – at K's opfyldelse var en betingelse for salær – støttedes af domspraksis – en af dem mente dog ikke, at Højesteret havde tiltrådt nævnte praksis –, og en af dem nævnede yderligere kommissionslovens §§ 27 og 68. Af flertallets dommere fandt nogle det tvivlsomt, om kommissionslovens regler kunne anvendes på ejendomsmæglere – hvilket ikke fandtes fastslået af Højesteret –, andre mente, at det nok kunne lade sig gøre »cum grano salis«, »som en parallel« eller »med modifikation«. Nogen klar afstand fra en regel som den af Landsretten og de tre dommere hævdede, tog flertallet således ikke. Sagen blev som nævnt afgjort på et ganske andet grundlag.

Der findes to (utrykte) landsretsdomme, som klart nægter salær i tilfælde af medkontrahentens ikke-opfyldelse:

Utrykt Østre Landsrets dom af 6. november 1942 (IV 241/1942): Såvel S som K havde underskrevet skøde, hvorefter købesummen skulle berigtiges ved overtagelse af pantegæld og kontant udbetaling af ca. 131.000 kr. K underskrev d. 31. marts 1942 og oplyste, at den kontante del af købesummen var til disposition hos en nærmere betegnet advokat. S's advokat henvendte sig til denne, der oplyste, at beløbet var stillet til rådighed af en trediemand, der imidlertid havde fået betænkeligheder. Da der endnu intet var betalt d. 9. april, hævdede S's advokat handelen. M forlangte salær, idet han – efter sin opfattelse – ikke var ansvarlig for handelens annullation. Landsretten gav ham imidlertid ikke medhold. Retten slog fast, at ophævelsen ikke skyldtes forhold fra S's side, men udelukkende K's undladelse af at opfylde handelens vilkår. »Under disse omstændigheder findes sagsøgeren (M) ikke at kunne have krav på salær for denne handel, hvorved også bemærkes, at sagsøgeren, efter hvad der er oplyst, var bekendt med, at køberne ikke

selv ejede de til køkets gennemførelse fornødne midler, men regnede med at have dem til disposition ved en aftale med trediemand, hvis hovedindhold også var sagsøgeren bekendt». Landsretten tilføjer, at bestemmelsen i Bekendtgørelse af 14. september 1938 § 11 i slutningen, hvorefter en ejendomsmægler kun må tage salær for aftaler, der tilvejebringes på grundlag af hans medvirken, ikke ses at give hjemmel for anden opfattelse. Oplysningen i dommen om, at M var klar over, at den kontante købesum ikke tilhørte K, men var stillet til rådighed af en trediemand på betingelser, som M også i hovedtræk var vidende om, er interessant, idet noget sådant antagelig ikke sjælden forekommer og taler for, at mellemmandens krav på salær og køberens evne til at præstere udbetaling bør følges ad. *Utrykt Østre Landsrets dom af 18. februar 1950 (XI nr. 809/1949)*: Ved M's mellemkomst solgte S ved slutseddel af 23. august 1948 et hotel til K. Købesummen skulle bl.a. berigtiges ved kontant betaling af 5.000 kr. d. 25. s.m. og ved kontant betaling af 75.950 kr., såsnart K havde fået bevilling og de fornødne lån i orden. D. 25. august deponerede K de 5.000 kr. hos S's og K's fælles sagfører. I den følgende tid opnåede K – de fornødne – lånetilsagn fra to lokale pengeinstitutter, og efter at bevillingsspørgsmålet var gået i orden, udstedte S endeligt skøde til K. Ifølge dette berigtiges købesummen dels ved overtagelse af pantegæld dels ved kontant udbetaling af ialt 80.950 kr. og det siges i skødet, at dette beløb er betalt. Forholdet var imidlertid det, at der intet var betalt ud over de 5.000 kr., idet resten skulle tilvejebringes af provenuet af lånene, når disse kom til udbetaling efter lysning af pantebrev m.v. Skøde og pantebreve lystes d. 12. oktober 1948 og modtoges tilbage d. 19. s.m. D. 16. s.m. havde K imidlertid – under indtryk af økonomiske vanskelighe-

der – taget sig af dage. Det ene af pengeinstitutterne nægtede herefter at udbetale det tilsagte lån, og fik ved domstolene medhold i sin nægtelse. M fremsatte overfor S krav på salær, 2.300 kr., idet han anførte, at K havde opnået bevilling, præsteret den første udbetaling 5.000 kr., opnået endelige tilsagn om de til restkøbesummens udbetaling fornødne lån og fået endeligt skøde på ejendommen. K's selvmord var en hændelig begivenhed, der ikke burde gå ud over M. S gjorde forudsætnings-synspunktet gældende og henviste herved til kommissionslovens §§ 27 og 68. Retten kom til det resultat, at M ikke havde krav på salær. Begrundelsen er sålydende: »Efter det for retten oplyste må det antages, at overtagelse af ejendommen og udstedelse af endeligt skøde først skulle finde sted, når hele købesummen var betalt. At de sagsøgte af praktiske grunde har udstedt skødet forinden købesummens betaling, findes ikke at kunne tillægges afgørende betydning, idet de sagsøgte herved har handlet i tillid til og under den klare forudsætning, at den manglende del af købesummen ville blive betalt umiddelbart efter tinglysningen. Da denne forudsætnings bristen ikke kan tilskrives de sagsøgte egne forhold, og da der må gives dem medhold i, at den indgåede aftale herefter ikke er opfyldt, findes sagsøgeren ikke at have krav på salær, og de sagsøgte frifindelsespåstand vil som følge heraf være at tage til følge.«

En dom af interesse i den heromhandlede forbindelse går tilsyneladende imod det ellers antagne synspunkt, at ikke-opfyldelse bevirker, at S ikke er pligtig at betale salær, men også kun tilsyneladende, idet det her drejer sig om et tilfælde af ganske særegen karakter. Dommen er *en utrykt Østre Landsrets dom af 15. marts 1955 (nr. 188/1954)*: S, der sad økonomisk hårdt

i det, solgte ved slutseddel af 15. februar 1954 sin fabrik til K for 340.000 kr. Differencen mellem prioriteterne og købesummen, 34.000 kr., skulle K, der heller ikke var økonomisk stærk, afdrage med 20.000 kr. d. 11. juni 1955 og resten i to senere afdrag. For beløbet 34.000 kr. udstedtes pantebrev. K overtog fabrikken samme dag, som slutsedlen udstedtes, flyttede ind i villaen og påbegyndte efter en forsinkelse driften af fabriksvirksomheden. Det viste sig – i august s.å. – at K ikke var i stand til at svare sine forpligtelser, og S og K afsluttede derfor d. 30. oktober s.å. en overenskomst, hvorved K erkendte, at han på grund af sine økonomiske forhold var ude af stand til at berigtige handelen og opfylde sine forpligtelser efter slutsedlen, hvorfor handelen annulleredes med øjeblikkelig virkning. Efter det oplyste havde alle været klar over, at K's økonomi var slet, og at han intet kunne betale straks. Efter K's egen forklaring skulle han indtjene de 20.000 kr. ved drift af fabrikken. Retten tilkendte M salær, idet den fastslog, at en endelig handel var kommet i stand, og at denne straks faktisk berigtigedes ved K's overtagelse af villaen og driften af fabrikken. Der måtte herefter gives M medhold i, at han, uanset at den risiko, som S – øjensynlig fordi han befandt sig i en økonomisk kritisk situation – havde indladt sig på ved at sælge på de anførte vilkår, senere var blevet aktuel, havde krav på salær. – Dommen må forekomme rigtig, idet der her i virkeligheden måtte siges at have fundet en berigtigelse af købesummen sted, på den måde, man under de foreliggende forhold fandt mulig. Man kunne også begrunde resultatet med, at S her klart havde overtaget risikoen for, om der kunne komme noget godt ud af arrangementet, som S havde accepteret som en sidste udvej.

Praksis må – i al fald siden 1924 – siges i overvejende grad

at være gået ind for, at medkontrahentens ikke-opfyldelse af aftalen – handelen – som følge af manglende evne til at betale, må anses som en for hvervgiveren bristende forudsætning, der bevirker, at mellemmanden ikke får krav på salær. Men helt sikkert forankret kan denne praksis næppe siges at være. Forud for 1924-dommen ligger højesteretsdom i *U 1912 p 943*. Vel var forholdet her det, at det næppe var udelukket, at medkontrahenten kunne have opfyldt, og i alt fald betalte han en erstatning, som antagelig måtte siges at udgøre fuld erstatning – dommen er derfor også refereret nedenfor –, men det må erkendes, at præmisserne klart og uden at nævne noget om erstatningsydelsen synes at gå ind for, at mellemmanden har fortjent sit salær, når endelig handel er indgået ved hans hjælp, og uafhængigt af, om handelen opfyldes af hvervgiverens medkontrahent. Imidlertid er dommen nu mere end halvtreds år gammel, og det tilsyneladende så klart fastslåede standpunkt – der som ndfr. nævnt dog kan skyldes formuleringen af salærbeviset – synes kun i ringe grad at være blevet fulgt op i senere praksis. Voteringen vedrørende *højesteretsdommen i U 1924 p 541* synes at vise, at i alt fald nogle af dommerne havde været rede til at give mellemmanden salær, hvis dette havde været af normal størrelse, men nogen antydning heraf i præmisserne findes ikke, og alle underinstanser har været berettiget til at se hen til denne dom som talende stærkt for, at manglende betalingsevne hos køberen har til følge, at mellemmanden mister sit salærkrav. *Højesteretsdommen i U 1940 p 994* går ikke imod 1924-dommen. Voteringen viser vel, at der hos flertallet af dommerne var usikkerhed m.h.t., om bestemmelserne i kommissionslovens §§ 27 og 68 kunne bringes i anvendelse på ejendoms-mæglerområdet, men flertallet begrundes som nævnt sit stand-

punkt med, at mellemmanden indirekte havde medvirket til afslutning af den endelige – med en anden person indgåede og opfyldte – handel, og den siger intet om, hvordan flertallet ville have stillet sig, hvis sagen skulle være afgjort på spørgsmålet, om ikke-opfyldelse bevirker, at der ikke kan tilkendes salær.

Det foran fastslåede resultat, at mellemmanden ikke har krav på salær hos hvervgiveren, hvis medkontrahenten ikke opfylder og ikke kan opfylde, er som anført i særlig grad bygget på den opfattelse, som ejendomsmæglere og ejendomshandlere i det store og hele må antages at leve på, og som nyere retspraksis i overvejende grad må siges at gå ind for. Spørgsmålet er så, hvordan forholdet stiller sig i

*tilfælde, hvor medkontrahenten vel ikke opfylder,
men hvor det må lægges til grund, at han kan³⁴ opfylde*

Forinden der gås ind på besvarelsen af dette spørgsmål, vil det nok være rimeligt at se på den *retspraksis*, der foreligger.

Først skal omtales den ovenfor nævnte *højesteretsdom* i *U 1912 p 943*: S havde tilsagt M et salær på 600 kr. for det tilfælde, at han skaffede S dennes ejendom solgt. Ejendommen blev også solgt ved M's medvirken, og slutseddel oprettedes d. 18. september 1908. Imidlertid erlagde K ikke en d. 1. oktober s.å., på hvilken dag han skulle tiltræde ejendommen, forfalden udbetaling på 5.000 kr. S lod afholde arrestforretning hos K, hvorefter de enedes om at lade handelen gå tilbage imod, at K meddelte S transport på en ham tilhørende panteobligation på 10.000 kr. og kontant betalte ham 2.000 kr. Overretten ville

34. I enkelte tilfælde ville det nok have interesse også at konstatere, om medkontrahenten på et tidligere tidspunkt *kunne* have opfyldt.

ikke tilkende M salær, idet det måtte være en betingelse herfor, at handelen var gået endelig i orden. Dette fandtes ikke at være sket allerede ved oprettelsen af slutsedlen, idet denne efter sit indhold skulle afløses af dokumenter »udførte« af en navngiven sagfører, hvorhos det i slutsedlen var bestemt, at K først skulle overtage ejendommen til et nærmere angivet senere tidspunkt samtidig med, at han skulle udbetale den kontante del af købesummen. Dommen siger videre, at der efter det foreliggende må gås ud fra, at den af M præsenterede køber allerede ved slutsedlens oprettelse var ude af stand til at opfylde handelsvilkårene, således at en endelig fuldbyrdelse af ejendoms-købet derfor på forhånd var udelukket. Sluttelig anførtes i begrundelsen, at det ikke var godtgjort eller sandsynliggjort, at der ved fastsættelsen af den forligsmæssigt betalte erstatning – »der efter det om den tiltransporterede obligations sandsynlige værdi oplyste ikke kan antages at have oversteget det citanten (S) ved ikke-opfyldelsen forvoldte tab« – har været taget hensyn til det indstævnte tilsagte salær. Højesteret omstødte denne dom med en særdeles vidtgående og som det synes noget teoretisk begrundelse. Retten siger: »Den i den indankede dom omtalte, af appellant (M) affattede slutseddel, ved hvilken der blev afsluttet en endelig handel om ejendommen, indeholder indstævntes (S) erkendelse af at skyldte appellant 600 kr. som salær, og der foreligger intet, som kan fritage indstævnte for denne forpligtelse overfor appellant, der er uden skyld i, at den indgåede ejendomshandel ikke blev fuldbyrdet, og særlig må antages at have givet indstævnte rigtig besked om køberens økonomiske forhold. – Som følge heraf vil indstævnte være at tilpligte at betale appellant det påstævnte beløb ...«. Bemærkningen om, at der måtte antages at være givet rigtig be-

sked angående K's økonomiske forhold, har efter noten til højesteretsdommen i Ugeskriftet relation til, at M forud for handelen havde sagt til S, at K's moder, der var formuende, ville hjælpe K til købet af ejendommen. Denne oplysning var antagelig da rigtig. – Som nævnt synes dommen særdeles vidtgående i sit princip, medmindre den har lagt afgørende vægt på formuleringen af salærløftet i slutsedlen, der ikke er gengivet i dommen, jfr. herved de i præmisserne indeholdte ord »erkendelse af at skyldte appellanten 600 kr. som salær«. Dommens begrundelse kan, såfremt den er principiel, næppe godtages efter nutidig opfattelse, se foran, men resultatet synes rigtigt, idet der blev ydet S en erstatning, som efter overrettens formulering af præmisserne synes at have givet S fuld erstatning for det ved ikke-opfyldelsen lidte tab, så han blev stillet lige så godt, som hvis handelen var blevet gennemført, og i et sådant tilfælde bør der gives mellemmanden salær. Højesteret ses imidlertid ikke at have lagt vægt på dette forhold, men det berøres dog af førstvoterende i sagen³⁵.

I dom refereret i *U 1915 p 822* var der efter dommens fremstilling ikke tale om, at hvervgiverens medkontrahent ikke kunne opfylde. M havde bragt en mageskiftehandel mellem S 1 og S 2

35. Fra voteringen kan nævnes: Førstvoterende udtalte, at M havde udført sit hverv og dermed fortjent sit salær. Han kritiserede overrettens argumentation. Det måtte ordentligvis være uden indflydelse på M's retsstilling, at parterne – som her – blev enige om at hæve handelen. M kunne formentlig alene miste sit salærkrav, dersom S godtgjorde, at M ikke havde udført sit hverv forsvarligt. Endelig udtalte han, at det var usikkert, om K ikke kunne have opfyldt handelen, i alt fald blev der givet erstatning for misligholdelse af en endelig handel. De øvrige dommere sluttede sig til førstvoterende.

i stand, og i den oprettede slutseddel af 12. september 1913 bestemtes bl.a., at der til M skulle betales »1 % af hver i salær ved overtagelsen«. Denne skulle finde sted d. 15. s.m., hvilken dag der også skulle skrives papirer hos sagfører. S 2 udeblev imidlertid, og næste dag nægtede S 1 at vedstå byttehandelen, idet han begrundede dette med, at overtagelse ikke havde fundet sted d. 15. S 2 begærede herefter S 1 udsat af dennes ejendom. S 1 protesterede og gjorde nu yderligere gældende, at S 2's ejendom havde vist sig at være behæftet med adskillige hæftelser, som ikke var blevet oplyst overfor ham ved handelens indgåelse. Til fogedprotokollen blev der indgået et forlig, ved hvilket parterne ophævede handelen, og S 1 indgik på at betale S 2 600 kr. S 2 vægrede sig herefter ved at betale M det denne tilsagte salær, idet han gjorde gældende, at salæret var betinget af, at handelen gik i orden ved overtagelse. Dette var ikke sket og skyldtes mangelfuld affattelse af slutsedlen – ikke fyldestgørende oplysning om hæftelser –. Dommen fastslår først, at S 2's sidstnævnte indsigelse var ubeføjet og fastslog derefter, at »en senere stedfundet ophævelse af den ved slutsedlen afsluttede endelige handel ikke efter indholdet af slutsedlens bestemmelser i så henseende i og for sig findes at kunne fritage ... S 2 ... for at betale det ... M ... tilsagte salær« og at der heller ikke iøvrigt forelå noget, der kunne have denne virkning. I dette tilfælde synes der ikke at kunne være tvivl om, at hvervgiveren måtte betale salær. Medkontrahenten måtte som nævnt antages at have kunnet opfylde, og hans ikke-opfyldelse skyldtes – som det må antages – i virkeligheden alene, at han havde fortrudt handelen. I et sådant tilfælde, hvor hvervgiveren uden tvivl kunne have gennemtvunget en opfyldelse eller i alt fald opnået fuld erstatning – positiv opfyldelsesinteresse – bør mel-

lemmanden have sit salær. Sælger og køber skal ikke vilkårligt kunne »handle ham fra det³⁶«.

En anden herhenhørende dom er gengivet i *VLT* 1936 p 320: Proprietær S havde givet ejendomsmæglerne M i kommission at sælge sin gård, og ved deres medvirken blev der indgået handel og oprettet slutseddel, ved hvilken der, som det må antages, blev tilsagt dem i salær 1 0/0. Ca. 14 dage efter, da der havde vist sig vanskeligheder for K m.h.t. handelens opfyldelse, fandt der en forhandling sted mellem parterne, M og to sagførere. K gjorde gældende, at han ikke kunne præstere den lovede kontante udbetaling. S fandt det rådeligst at få en ordning, hvorefter handelen gik tilbage. K tilbød en erstatning på 3.000 kr., men S fandt nu på, at K skulle købe en S tilhørende villa, hvorved S mente at få nogen erstatning. Forholdet blev da ordnet således, at K købte villaen, ved hvilken handel M medvirkede. Landsretten fandt det ikke godtgjort, at S – som anført af denne – havde stillet som en betingelse for handelen, at K fremskaffede kaution for det beløb, S skulle lade indestå i ejendommen, men der måtte – siges der – antages at være indgået en endelig handel, og da det dernæst ikke skyldtes forhold fra M's side, at handelen ikke gennemførtes, idet der ikke var holdpunkter for at antage, at M havde givet urigtige oplysninger vedrørende K's mulighed for at opfylde handelen, måtte M have krav på salær vedrørende gården. Derimod fandtes M under

36. *VLT* 1930 p 198 er refereret ovfr. p 107 og hører vel hjemme der, idet Landsretten synes at være gået ud fra, at der ved handelens indgåelse forelå en urigtig forudsætning for hvervgiveren, og iøvrigt kunne medkontrahenten ikke opfylde, idet han havde disponeret over den fabrik, han skulle give i bytte. Den tilkendte erstatning var antagelig ikke fuld erstatning.

de foreliggende omstændigheder ikke at have krav på salær for handelen om villaen. – I dette tilfælde var det – efter underretsdommens sagsfremstilling – usikkert, om K kunne gennemføre handelen, men udelukket var det ingeniunde. Hertil kommer, at det må antages, at S opnåede nogen erstatning der ovenikøbet opnåedes ved M's bistand. Det må imidlertid erkendes, at dommen, der synes påvirket af højesteretsdommen fra 1912, virker som en principiel afgørelse, hvorefter en mellemmand har krav på salær, når endelig handel er afsluttet, og det ikke skyldes mellemmanden, at handelen ikke gennemføres.

I en utrykt Østre Landsrets dom af 14. oktober 1958 (VII – nr. 216/1958) blev der ligeledes tilkendt M salær for medvirken ved S's salg af et bageri. Det kunne efter det anførte ikke udelukkes, at K kunne have præsteret den aftalte kontante udbetaling, men i stedet for at opfylde købte han et andet bageri. Man formåede ham til at indgå på at yde S en erstatning, som efter senere aftale skulle fordeles mellem S, M og vedkommende sagfører. K betalte ikke noget af erstatningsbeløbet. Der tilkendtes M salær. I begrundelsen hedder det: »Da sagsøgte (S) har gjort den ved Sagsøgerens (M) medvirken oprettede købekontrakt gældende som grundlag for et erstatningskrav mod ... K ..., og da denne er indgået på at yde sagsøgte en erstatning, findes sagsøgeren med rette at kunne gøre sit salærkrav gældende, og det uden hensyn til, om ... K ... har opfyldt sin erstatningsforpligtelse over for sagsøgte. Det er herved blandt andet taget i betragtning, at sagsøgerens krav må være uafhængigt af den grad af iver, sagsøgte vil lægge for dagen med hensyn til at gennemføre sit krav over for ... K ...«.

I de foran refererede retstilfælde blev der ydet erstatning til hvervgiveren eller tilkendt denne erstatning, og i alle tilfældene

tillagdes der mellemmanden salær. I det i *højesteretsdommen* i *U 1912 p 943* omhandlede tilfælde må det vistnok antages, at S blev stillet lige så godt, som hvis aftalen var blevet opfyldt. I de øvrige tilfælde er det tvivlsomt, hvad erstatningen kunne dække, og iøvrigt var omstændighederne af forskellig art: i et af tilfældene var der overhovedet ikke spørgsmål om, at medkontrahenten ikke kunne opfylde, i et andet var det usikkert men muligt. Iøvrigt var forholdet, at: medkontrahenten syntes at have fortrudt handelen, handelen ophævedes ved overenskomst mellem sælger og køber, medkontrahenten købte en anden ejendom ved mellemmandens bistand o.s.v. Nogen klar besvarelse af spørgsmålet, om mellemmanden har krav på salær, hvis medkontrahenten ikke vil men kan betale, kan ikke med sikkerhed udledes af denne brogede retspraksis, men tendensen synes dog at gå i retning af en bekræftende besvarelse.

Ser man derefter på, hvilken opfattelse ejendomsmæglerne og ejendomshandlerne har m.h.t. spørgsmålet, er der til gengæld ingen tvivl herom. Såvel *Dansk Ejendomsmæglerforening* som *Danske Ejendomshandlers Landssammenslutning*³⁷ går klart ind for, at mellemmanden har krav på salær, hvis medkontrahenten ikke vil, men må antages at kunne betale – opfylde –. Begge organisationer berører i deres bekræftende svar hvervgiverens pligt til at anlægge sag mod medkontrahenten, se herom nedenfor.

Det ville også føre til urimelige resultater, om man med udgangspunkt i den i de allerfleste slutseddelblanketter angivne forfaldstid for salæret: »ved første udbetaling af købesummen« etc. ville lade det faktum alene, om købesummen blev erlagt

37. Se herved besvarelserne gengivet i note 28.

til den fastsatte tid, være afgørende for, om mellemmanden har krav på salær. Vel har medkontrahenten misligholdt, men er han i stand til at opfylde in natura eller betale fuld erstatning (positiv opfyldelsesinteresse), således at hvervgiveren stilles lige så godt, som hvis handelen var blevet opfyldt, er der ingen grund til, at hvervgiveren skal slippe for at betale salær til mellemmanden, der har »fremskaffet« en køber, som kan opfylde, men blot ikke vil, idet han eller kone har fortrudt handelen. En regel om, at selve overholdelsen af det nøjagtige betalingstidspunkt var afgørende for mellemmandens krav, ville åbne mulighed for misbrug i form af skjulte aftaler mellem medkontrahent og hvervgiver, med snart den ene snart den anden som initiativtager.

Det rimelige resultat må være, at mellemmanden har krav på salær i tilfælde, hvor det må lægges til grund, at medkontrahenten kan opfylde handelen in natura eller gennem ydelse af fuld erstatning, se ovenfor. Om nævnte forhold kan lægges til grund, må eventuelt afgøres under den af mellemmanden mod hvervgiveren anlagte sag til betaling af salær.

I nøje forbindelse med det foran udviklede står *spørgsmålet, om mellemmanden kan kræve, at en hvervgiver, hvis medkontrahent ikke har opfyldt, anlægger sag mod denne til gennemtvungelse af handelen eller opnåelse af erstatning, således at hvervgiveren i undladelsestilfælde får bevisbyrden for, at medkontrahenten ikke var eller er i stand til at opfylde eller betale fuld erstatning*³⁸. Her tales kun om tilfælde, hvor det er

38. Se herom *Spleth, Mæglersalær*, Ejendomsmægleren nr. 5 og 6/1954.

Se også *Sjur Brækhus, Mægleren* p 386, der udtaler, at mellemmanden ikke kan kræve, at der bliver anlagt sag mod køberen, og herved henviser til højesteretsdom i Norsk Retstidende 1911 p 609.

medkontrahenten, der ikke opfylder, uden at han har haft føje til at hæve. Det er ikke muligt at besvare spørgsmålet generelt. Svaret må skifte fra sag til sag. Det kan være så temmelig oplagt, at medkontrahenten kan betale, han vil blot ikke. Han har simpelthen fortrudt handelen. I et sådant tilfælde må hvervgiveren være forpligtet til at anlægge sag, således forstået, at han i undladelsestilfælde under den af mellemmanden mod ham anlagte salærsag får bevisbyrden for, at medkontrahenten ikke har kunnet eller kan opfylde. Det kan på den anden side være lige så klart, at medkontrahenten intet kunne eller kan betale. I et sådant tilfælde ville det være meningsløst at tvinge hvervgiveren til at konstatere medkontrahentens uformuenhed gennem et dyrt sagsanlæg, og undladelsen af sagsanlæg kan derfor ikke få den ovenfor angivne følge m.h.t. bevisbyrden. Mellem de nævnte ydertilfælde vil der ligge nogle mellemtilfælde, hvor spørgsmålet er tvivlsomt. Her må besvarelsen blive rent konkret. *Hvervgiveren gør nok klogt i at tage en drøftelse med mellemmanden om, hvad der efter dennes mening kan opnås ved et sagsanlæg*, idet mellemmanden meget ofte vil have et bedre kendskab til medkontrahentens økonomiske forhold, end hvervgiveren har, og denne vil herefter få et bedre grundlag for – eventuelt sammen med sin advokat – at bedømme, om det med rimelighed kan forlanges af ham, at han skal anlægge sag, eller om han kan lade være³⁹. Teoretisk kunne det synes vanskeligt at afgøre, om hvervgiveren efter det foreliggende burde

39. Et godt eksempel – om end hentet fra et lidt andet område – på, hvilken betydning domstolene tillægger, at hvervgiveren går til mellemmanden og tager en drøftelse med ham, når hindring for handelens gennemførelse opstår, er dommen i *VLT 1947 p 138*, refereret ovfr. p 109.

have anlagt sag mod medkontrahenten, således at hans undladelse medfører, at han får bevisbyrden for, at medkontrahenten ikke kunne have opfyldt, men i praksis vil sagen nok stille sig noget lettere. *Domstolene* vil under hensyn til den frie og smidige måde, på hvilken bevisreglerne anvendes, *antagelig kun i få, klare tilfælde statuere, at hvervgiveren har haft pligt til sagsanlæg mod medkontrahenten, således at hans undladelse heraf har til følge, at han får bevisbyrden i ovennævnte henseende væltet over på sig.* I de allerfleste tilfælde vil retten i de sager, mellemmanden anlægger mod hvervgiveren til betaling af salær, sikkert træffe sin afgørelse på grundlag af samtlige i sagen foreliggende oplysninger under anvendelse af en fri bevisbedømmelse, men vel nok således, at det i overvejende grad bliver mellemmanden, der skal føre bevis for – eller i tilstrækkelig grad sandsynliggøre rigtigheden af – sit anbringende om, at hvervgiveren kunne have gennemtvunget handelen eller opnået at blive stillet lige så godt, som hvis handelen var blevet gennemført. Medkontrahentens undladelse af at betale til den aftalte tid vil nemlig meget ofte være ledsaget af omstændigheder, der gør det overvejende sandsynligt, at han ikke er i stand til at betale. Altid vil det dog ikke være tilfældet, og navnlig må man have sin opmærksomhed henvendt på tilfælde, hvor forholdet synes at være det, at køberen har fortrudt handelen og derfor vægrer sig ved at betale, og på tilfælde, hvor handelen ophæves, efter at sælger og køber har »snakket sammen«. I sådanne tilfælde søges det rette forhold – som også kan være det, at det er sælgeren, der har fortrudt – ofte kamoufleret ved et anbringende om, at køberen er ude af stand til at betale, se iøvrigt herom ndfr. under 4. (p 151 f.).

Af domme, som har interesse for spørgsmålet om hverv-

giverens pligt til at anlægge sag mod medkontrahenten, kan nævnes:

U 1936 p 821: Ifølge et salærbevis havde M fået i kommission at sælge S's forretning. Salæret var sat til 150 kr., og det hed i beviset, at salæret »forfalder ved første udbetaling af salgsbeløbet«. Ved M's medvirken blev forretningen solgt til K ved bytte med en denne tilhørende ejendom og således, at S skulle betale kontant 500 kr. i byttehandelen. Handelen blev ikke til noget, idet K undlod at opfylde aftalen. M gjorde gældende, at S kunne have gennemført handelen med K ved søgsmål mod denne. S påstod frifindelse under anbringende af, at det måtte være en betingelse for salærkravet, at K havde opfyldt handelen. K var forsvundet efter at have solgt den ejendom, han skulle give i bytte, og S mente ikke, at han kunne have opnået gennemførelse af handelen ved retsforfølgning. Underretten gav S medhold i hans forudsætningssynspunkt og henviste i denne forbindelse til, at salæret ifølge beviset »forfalder ved første udbetaling af salgsbeløbet«. Østre Landsret omstødte denne dom med den begrundelse, at S ikke havde godtgjort, at det ikke havde været ham muligt at gennemføre salget på grundlag af den oprettede købekontrakt. Dommene indeholder kun sparsomme oplysninger om de faktiske omstændigheder, men salæret skulle først falde ved første udbetaling, og K var forsvundet efter at have solgt bytteobjektet, så rent umiddelbart synes Underrettens resultat at være det rimeligste. *VLT 1945 p 335*: M havde fået i kommission at sælge S's forretning, og handel blev afsluttet ved slutseddel. En dags tid senere ringede K imidlertid og meddelte, at han alligevel ikke ville vedstå handelen, hvilket M lod gå videre til S, hvem han tilrådede at anlægge sag til opfyldelse af handelen, bl.a. også fordi han – M – mente

at have krav på salær. S ville ikke anlægge sag og på hans opfordring averterede M påny ejendommen til salg. En lysthavende meldte sig, men til ham meddelte S, at han nu havde solgt forretningen til anden side. Såvel Underretten som Landsretten ville tillægge M salær. Landsretten sagde: »Idet appellant (S) ikke nærmere har oplyst, at handelen med Lauritzen (K) ikke burde have været gennemtvunget, og da Indste. (M) ikke findes ved sin medvirken ved fremskaffelse af en anden køber at have givet afkald på sin ret til salær, vil dommen være at stadfæste.« Resultatet synes rimeligt. S påberåbte sig efter sagsfremstillingen ikke, at K ikke kunne opfylde. K havde åbenbart bare fortrudt handelen.

Når der i det foregående har været tale om *ikke-opfyldelse*, tænkes der som regel på den, der står i forbindelse med udstedelse af skøde, som regel endeligt skøde. Der tænkes *ikke på den »ikke-opfyldelse«, som fremkommer, efter at handelen er fuldbyrdet*, d.v.s. efter at formueovergangen i virkeligheden har fundet sted, såsom ved, at afdrag på pantebrev ikke betales etc. Det må være klart, at mellemmanden ikke kan være tjent med at bære risikoen for noget sådant. Som et eksempel herpå kan nævnes dommen i *VLT 1938 p 233*: Anset bevist, at M havde fået en restauration i salgskommission, og at det ham tilkommende salær ikke kunne betages ham derved, at K efter at have betalt den kontante del af købesummen – mulig bortset fra nogle få hundrede kroner – og efter at have drevet virksomheden i ca. 1 år var blevet udsat af ejendommen – som det måtte antages – på grund af misligholdelse m.h.t. det af K i anledning af handelen udstedte pantebrev. Handelen måtte i den her omhandlede forstand siges at være opfyldt. Nævnes kan også den foran p 136 refererede *utrykte Østre Landsrets dom af 15.*

marts 1955 (nr. 188/1954), hvor køberen havde overtaget fabrikken, ved hvis drift han skulle tjene ind til betaling af den kontante udbetaling.

4. TILFÆLDE, HVOR IKKE-GENNEMFØRELSEN
AF HANDELEN SKYLDES,
AT HVERVGIVER OG MEDKONTRAHENT ER BLEVET
ENIGE OM AT HÆVE AFTALEN, UDEN
AT DER FORELIGGER NOGEN OPHÆVELSESGRUND

I det foregående er der talt om mellemmandens krav på salær i tilfælde, hvor handelen ikke gennemføres som følge af, at stillede betingelser ikke opfyldes eller som følge af urigtige eller bristende forudsætninger fremkommet på den ene eller anden måde, herunder ved misligholdelse fra den ene parts side. I dette afsnit skal omtales *tilfælde, hvor ikke-gennemførelsen af handelen alene skyldes, at hvervgiver og medkontrahent er blevet enige om at hæve aftalen, uden at der foreligger nogen ophævelsesgrund*. Gør hvervgiveren gældende, at en sådan foreligger, er det hans sag at godtgøre det.

En sådan slet og ret ophævelse af en bindende aftale – handel – kan *ikke betage mellemmanden hans ret til salær* hos hvervgiveren⁴⁰. Det skyldes jo – bl.a. – dennes forhold, at handelen ikke gennemføres. Af herhenhørende domme nævnes:

40. Se herved L. nr. 243 af 8. maj 1917 om kommission m.v. § 68, stk. 2, hvor det bl.a. hedder: »At købesummen ikke indgår, fordi agenturgiveren har sluttet overenskomst med køberen om aftalens tilbagegang eller har bevilget køberen henstand med betalingen, indvirker ikke på agentens ret til provision, medmindre agenten har været enig i, at aftalen gik tilbage, eller at henstanden blev givet«.

U 1882 p 997: En ølhandler havde i et salærbevis tilsagt M 300 kr. for medvirken til salget af hans ølforretning, at betale »på anfordring skadesløs ved handelens afslutning eller første dokument's underskrift«. Der gaves M medhold i, at den ham efter salærbeviset tilkommende ret efter sammes indhold ikke kunne være betinget af, at den ved M's anvisning og medvirken afsluttede handel fuldbyrdedes, men at det måtte være tilstrækkeligt, at der forelå en endelig handel, og da en sådan utvivlsomt måtte siges at være indgået ved oprettelsen af en kontrakt, kunne S ikke med nogensomhelst føje påstå sig frifundet, fordi han og hans medkontrahent – som af S anbragt – senere måtte være blevet enige om »at lade alt blive ved det gamle«. (Handelen var en byttehandel, og denne var slet ikke blevet effektueret). I dette tilfælde var det efter salærbevisets indhold særlig klart, at en ophævelse mellem parterne ikke kunne betage M hans salær. *U 1901 p 754 U*: S havde ved salærbevis i tilfælde af anvisning og medvirken ved salg af S's forretning tilsagt M i salær »200 kr., er to hundrede kroner, på anfordring ved handelens indgåelse«. Endelig handel anset indgået med K ved en detailleret slutseddel, og den omstændighed, at S senere var blevet enig med K om at lade handelen gå tilbage – K fik udbetalt 25 kr. til dækning af sagførerudgift – kunne »ikke i og for sig« betage M den ham ifølge beviset tilkommende ret til salær hos S. Der tilkendtes derfor M salær. Det var også her efter slutsedlens indhold særlig klart, at M havde krav på salær. *U 1885 p 1129 H*: S havde tilsagt M salær for medvirken ved salg eller mageskifte af hans ejendom at udbetale kontant »ved handelens afslutning«. Der var blevet oprettet slutseddel, og K overtog ejendommen, som han besad i ca. ½ måned. Der opstod meningsulighed mellem S og K, og han-

delen annulleredes ved påtegning på slutsedlen. S betalte i den anledning K et beløb ud over det, han allerede havde modtaget i forskud på købesummen. Slutsedlen – siges det i dommen – var vel mangelfuld, men skønnedes at have kunnet afgive et brugbart grundlag for handelens endelige berigtigelse. Videre siges det, at det »kun er ifølge en overenskomst imellem indstævnte (S) og køberen (K), at handelen er gået tilbage«. Det kunne derfor ikke betvivles, at der havde fundet et virkeligt salg sted, som bagefter var blevet hævet. At S havde måttet betale K et erstatningsbeløb, kunne naturligvis ikke gøre M's stilling ringere, og der tilkendtes ham salær.

Medens forholdet i de tre foran refererede domme var det, at hvervgiveren ikke kunne slippe for at betale salær, idet hvervgiver og medkontrahent simpelthen var blevet enige om at ophæve handelen, var forholdet i efternævnte domme det, at der *forelå en ophævelsesgrund*, og dommene refereres i denne sammenhæng kun for at vise, at *ophævelse af en handel ved aftale mellem hvervgiver og medkontrahent udenom mellemmanden kan berettige denne til et salær, han ellers efter gældende praksis muligvis ikke ville have haft krav på: VLT 1947 p 138*. – Dommen er refereret ovfr. p 109. Hvervgiveren måtte siges at have indgået handelen under en urigtig forudsætning, og når der alligevel tilkendtes M salær, skyldtes det, at hvervgiver og medkontrahent havde ophævet handelen uden at henvende sig til M og således give denne lejlighed til at søge vedkommende prioritetsforhold bragt i orden. Samme betydning fik parternes ophævelse i *utrykt Østre Landsrets dom af 21. september 1948 (nr. 152/1948)*, der kortelig er refereret ovfr. p 100. Handelens endelighed var betinget af, at Nationalmuseet gav sin tilladelse til overdragelsen. Denne betingelse blev ikke opfyldt, og hverv-

giver og medkontrahent traf derefter aftale om at ophæve handelen. Salær tilkendtes M, idet hvervgiveren ikke burde have hævet, uden nærmere at have undersøgt, hvorvidt den stillede betingelse for handelens gennemførelse kunne forventes opfyldt.

C

Mellemmanden må ved sin virksomhed have medvirket til, at aftalen er blevet bragt i stand

Det er ikke nok, at mellemmanden har fået en ejendom i kommission, og at en aftale er blevet sluttet, eventuelt opfyldt. Resultatet må *være nået ved mellemmandens medvirken*, jfr. her ved 1955-Bekendtgørelsens § 1, § 11 og især § 14, stk. 1, hvor det siges, at en ejendomsmægler kun må tage salær for aftaler, »der tilvejebringes på grundlag af hans medvirken«. Denne bestemmelse forstås naturligst som hjemlende mellemmanden krav på salær for medvirken, selv om denne ikke strækker sig til de afsluttende forhandlinger, hvor aftale sluttet. Det ville være urimeligt, om en hvervgiver skulle kunne benytte mellemmandens forberedende og betydende assistance, såsom anvisning, påvisning og indledende forhandlinger, ganske gratis til selv at slutte aftalen uden om mellemmanden, og ligeledes ville det være meningsløst, om andre mellemmænd skulle kunne gå ind i en af en anden påbegyndt forretning og uden om den første mellemmand foretage de afsluttende forhandlinger med den virkning, at første mellemmand intetsomhelst fik. På den anden side skal en hvervgiver naturligvis have lov til at søge ejendommen afhændet ved egen hjælp eller også gennem en anden og måske dygtigere mellemmand. Den førstes arbejde er måske helt gået i stå. Derfor *må de krydsende hensyn afvejes mod*

hinanden, idet det må undersøges om, og i bekræftende fald hvilken betydning vedkommende mellemmands virksomhed har haft for aftalens istandbringelse, således at salæret fastsættes i forhold hertil. Naturligvis har det betydning, om mellemmanden har været med fra først til sidst, navnlig da for opnåelsen af fuldt salær. Thi det må ikke overses, at måske netop de afsluttende forhandlinger kan have været meget vanskelige, således at et resultat måske slet ikke var blevet opnået, hvis der ikke var kommet en anden og dygtigere mellemmand til. Alle i betragtning kommende omstændigheder må undersøges, såsom om den endelige aftale sluttet uden ny mellemmand, om de afsluttende forhandlinger er forløbet glat, eller om de har været vanskelige og langvarige, om aftalen sluttet på samme eller ændret grundlag i forhold til det oprindeligt foreslåede, hvordan første og sidste mellemmands kvalifikationer forholder sig til hinanden, hvilket arbejde de hver især har udført, jfr. herved 1955-Bekendtgørelsens §§ 7, 8 og 13 stk. 1. Af betydning er det også, om man ligefrem har villet holde en mellemmand ude for at spare salær, om der har været flere mellemmand, og om den, der ikke kommer med til de sidste forhandlinger, var klar over, at han ikke var ene, om forhandlingerne må siges at have været afbrudt, enten fordi hvervgiveren havde opgivet at sælge, eller fordi køberen havde tabt lysten til at købe o.s.v. o.s.v.

I. I FØLGENDE TILFÆLDE BLEV DER TILKENDT SALÆR

Retspraksis har forlængst fastslået, at krav på salær ikke er betinget af, at mellemmanden er med til de afsluttende forhandlinger, men derimod af, at han har medvirket til aftalens ind-

gåelse, samt at salærets størrelse må fastsættes under hensyntagen til virksomhedens betydning. Den første trykte dom, der klart tilkender en mellemmand salær, uanset at handelens afslutning ikke fandt sted ved ham, men ved en anden mellemmand, er *U 1879 p 840 U*: S gjorde gældende, at de af M indledte underhandlinger ikke førte til salg, at de ophørte, og at det først ved en anden kommissionærs mellemkomst lykkedes at få et vanskeligt punkt ordnet. Dommen siger, at ejendommen »måtte betragtes som solgt efter citantens anvisning og under en sådan medvirken fra dennes side, at den betingelse, hvorunder det indtalte salær blev tilsagt, er fyldestgjort«. M var husmægler. Denne dom tilkender altså fuldt salær, og det samme er tilfældet med følgende domme: *U 1890 p 888 H*: S gjorde gældende, at det først var efter, at M var fratrådt og en sagfører var kommet til, at enighed opnåedes. Dommen siger bl.a.: »Da ... udfoldet en temmelig omfattende virksomhed ... og da salærbeviset ikke stiller det som en betingelse for salærets betaling, at Indste. skulle være tilstede ved den endelige afslutning af handelen ...«, kunne S ikke undslå sig for at betale det lovede salær. M var husmægler. *U 1893 p 145 H*: »godtgjort, at citanten har udvist en virksomhed med hensyn til ejendommens afhændelse, der efter forholdets natur og indstævntes tilsagn må berettige ham til at erholde kommissionssalær, uden at det kan tillægges betydning, at citanten ikke var tilstede ved selve handelens afslutning«. Der tilkendtes ham derefter det tilsagte salær. Han var husmægler. *U 1915 p 747 H*: Efter det om M's virksomhed oplyste fandtes han, uanset at han ikke havde medvirket under selve forhandlingerne mellem S og K, at have krav på det salær, der var tilsagt ham for at være S »behjælpelig med salg af min forretning og ejendom til ...«. M var

ikke professionel ejendomskommissionær. *JT 1917 p 153*: Ejendomskommissionær M havde fået i kommission at sælge en fast ejendom. Han anviste ejendommen til K, hvorefter købet fandt sted uden yderligere medvirken fra M's side. Anvisningen fandtes tilstrækkelig for opnåelse af salær. M havde under anvisningen beskrevet ejendommen for K og med denne truffet aftale om påvisning. Domsreferatet er ganske kort. *U 1919 p 546 H*: S lovet en sagfører 1 0/0 i salær, hvis denne kunne skaffe hans ejendom solgt. Sagføreren anviste ejendommen til forskellige, og en af disse købte den efter direkte henvendelse til S. Sagføreren havde krav på det tilsagte salær. Af nyere domme, der også giver fuldt salær i lignende tilfælde, kan nævnes *U 1953 p 18 H*, som er refereret ovfr. p 93 i note 5, og *VLT 1955 p 2*: S givet sin ejendom i salgskommission hos M, der averterede den til salg. S solgte ejendommen til K helt uden om M. Da S måtte være klar over, at K havde fået ejendommen anvist af M, måtte han betale fuldt salær til M. Denne, der var statsautoriseret ejendomsmægler, deltog ikke i salgsforhandlingerne, med hvilke han ikke var blevet gjort bekendt. *Utrykt Vestre Landsrets dom af 4. november 1946 (nr. 3553/1946)*: K havde lovet M, der var ejendomsmægler, salær, hvis handel om et hotel gik i orden. Handel med K gik ikke i orden, idet K ikke kunne få bevilling – af hvilken handel var betinget –. Senere blev der imidlertid udstedt endeligt skøde til K's hustru, uafhængigt af, om bevilling kunne opnås, i alt væsentligt på de vilkår, som M havde været med til under de tidligere forhandlinger at udforme. Uanset, at det blev K's hustru og ikke K, der købte hotellet, og at M ikke var tilstede, da denne handel fandt sted, fandtes M i realiteten at have medvirket, og der tilkendtes ham det lovede salær. Se herved også *U 1940 p 994 H*,

refereret ovfr. p 132⁴¹. I disse tilfælde tilkendtes der altså en mellemmand *salær*, uanset at ejendommen solgtes til en anden person end den, mellemmanden havde forhandlet med.

En ny praksis, efter hvilken der foretages en *graduering af salæret ud fra en nærmere vurdering af, hvor stor betydning mellemmandens virksomhed har haft for aftalens indgåelse*, indledes med *højesteretsdommen i U 1913 p 979*: Medens Overretten havde givet M – to sagførere – fuldt salær, nedsatte Højesteret salæret til $\frac{2}{5}$ af det lovede, idet den oprettede slutseddel indeholdt så mangelfulde bestemmelser, at det påtænkte mageskifte ikke på grundlag heraf kunne gennemføres, men først efter at en anden sagfører havde opnået enighed mellem S og K. *U 1916 p 1048*: Ejendomsmægler M deltog ikke i de endelige forhandlinger, der lededes af en anden ejendomsmægler, men dommen siger, at M's »i og for sig særdeles væsentlige virksomhed har været medvirkende« til handelens istandbringelse og tilkender ham herefter $\frac{1}{2}$ salær. *U 1918 p 825*: Overretssagfører og ejendomsmægler udfoldet en betydelig virksomhed for handelens istandbringelse – bl.a. skaffet køber og bragt på det rene, hvad ejendommen skulle koste –, og der tilkendtes dem, da handel, skønt K havde afbrudt forhandlingerne, kort efter uden deres medvirken kom i stand på det af dem tilvejebragte grundlag, $\frac{1}{2}$ salær. *U 1919 p 486*: M 1 og M 2 havde alene anvist ejendommen til K, men ikke præsenteret S og K for hinanden og ikke deltaget i salgsforhandlingerne, da de den dag var optagne af andre forretninger (de var antagelig professionelle mellemmande), men dommen til-

41. *U 1943 p 149*, der er refereret ovfr. p 92, kan muligvis også anføres i denne forbindelse, men det kan dog ikke af dommen ses, om M muligvis var med til den afsluttende forhandling.

kender dem dog halvt salær »for den af dem foretagne anvisning, der må anses i ikke uvæsentlig grad at have bidraget til handelens ordning«. *U 1919 p 750*: En kreaturhandler M alene foretaget anvisning af en gård og givet oplysninger til en lysthavende, der derefter sammen med K besigtigede gården. Efter forhandlinger købte K denne. M fandtes at have udfoldet en virksomhed, der berettigede ham til salær. »Men under hensyn til, at han ikke har deltaget i selve salgsforhandlingerne og ikke ellers driver virksomhed som ejendomsmægler« tilkendtes der ham ca. en trediedel af sædvanligt salær. Dommen er således ret oplysende. *U 1919 p 933*: M, der havde i kommission at sælge en ejendom, havde sammen med K beset den og i de følgende dage gentagne gange forhandlet med S og K. Derefter havde S solgt ejendommen til K under medvirken af en anden kommissionær. Antaget, at M's virksomhed for salget vel ikke havde haft et sådant omfang, som måtte være forudsætningen for fuldt salær, men dog ikke havde været af uvæsentlig betydning, hvorfor der tilkendtes ham en forholdsmæssig del med $\frac{1}{2}$ % af købesummen. *U 1919 p 935*: Ejendomsmægler M havde først alene derefter sammen med S forhandlet med K om salg af ejendom, uden at salg var kommet i stand. S havde derpå senere (det ses ikke af referatet, hvor lang tid der var hengået) og efter at have tilbagekaldt den M givne kommission, selv solgt ejendommen til K. Dommen går ud fra, at M's virksomhed i »væsentlig grad har medvirket til salget« og tillægger ham $\frac{1}{2}$ salær. *U 1920 p 28*: M, der var sagfører, havde fremskaffet et tilbud fra K, men forhandlingerne bristede, idet K ikke økonomisk magtede købet. Uden M's medvirken genoptoges forhandlingerne senere, nu med deltagelse af yderligere en køber, som S tidligere havde forhandlet med. Handel blev

derefter – på andet grundlag – indgået med de to købere. Salæret bestemtes til $\frac{2}{5}$ af det tilsagte, idet M's virksomhed havde været medvirkende til salget. *U 1926 p 596*: refereret ovfr. p 91, *VLT 1930 p 236*: En ejendomsmægler, der havde udfoldet virksomhed for salg af S's ejendom, men »var blevet holdt ude« fra de afsluttende forhandlinger, fik tilkendt et salær på ca. $\frac{5}{7}$ af det tilsagte. Man havde bl.a. – for at spare salær til M – først solgt ejendommen til K 2, der derefter for 500 kr. mere solgte den til K 1, som M havde anvist som køber. *U 1933 p 16 H*: En ejendomskommissionær M havde anvist en gård til K, sammen med denne besigtiget gården og forhandlet om dens køb. Først noget senere og til en lavere købesum købte K gården med bistand af en anden kommissionær. M fik tilkendt $\frac{1}{2}$ salær. *U 1941 p 677 H*: Uanset, at det af ejendomshandler M fremskaffede tilbud fra K på køb af fabrikken S's aktier var blevet forkastet, at K havde opgivet at købe fabrikken, og at hans senere køb skyldtes et af fabriksbestyreren udført arbejde, der resulterede i et væsentlig fordelagtigere tilbud, tillagdes der dog M halvt salær af det tilsagte. Det fulde salær var knyttet til forudsætningen om afslutning af handel inden en ved kommissionsaftalen fastsat frist og opnåelsen af en bestemt købesum. *VLT 1946 p 234*: Dommen er refereret ovfr. p 92, *VLT 1948 p 91*: Dommen er refereret sammesteds. *U 1949 p 580 H*: M, der ikke var professionel mellemmand, havde oprettet slutseddel mellem S og K med acceptfrist til 2. april og således, at S skulle betale M 4 % i salær. K accepterede ikke inden 2. april, men senere i april afsluttede S og K selv handelen for den i slutsedlen nævnte købesum. M havde krav på salær, men da han ikke efter fristens udløb havde udfoldet selvstændige bestræbelser for at få handelen i endelig stand, til-

kendtes der ham kun ca. halvt salær. *U 1954 p 790*: Ejendoms-
handler M anviste et hotel tilhørende S til K, der beså det
uden at afgive bud. K opgav nu købet, men senere henvendte
S sig til K og efter senere indledte forhandlinger, hvori M ikke
deltog, solgtes hotellet til K på ændrede vilkår. Efter forhand-
lingernes særlige karakter og under hensyn til betydningen af
den medvirken en af de deltagende sagførere havde ydet,
fandt Landsretten ikke, at S på illoyal måde havde holdt M ude
fra de afsluttende forhandlinger, og der tilkendtes herefter kun
M halvt salær.

Til begrundelse af at mellemmanden har krav på salær, uan-
set at han ikke har været med ved de afsluttende forhandlin-
ger, benyttes, såvel når der er tale om fuldt salær, som om del-
vist salær, udtryk som: »betydelig virksomhed for salget«, »med-
virket på en sådan måde«, »i ikke uvæsentlig grad at have med-
virket til salget«, »i væsentlig grad at have medvirket til sal-
get«, »udfoldet en betydelig virksomhed« o.s.v. *Nogle domme
tilkender fuldt salær under henvisning til, at mellemmanden
er »blevet holdt ude«*⁴². Særlig oplysende i så henseende er
U 1926 p 243 H: En ejendomsmægler M, der havde fået S's
hotel i kommission, foreviste det for K og aftalte nogen tid efter
et møde mellem S og K. Umiddelbart forinden mødet traf S
tilfældigt K og solgte hotellet til ham. Højesteret fastslog, at
S havde bestemt sig til »at holde ... M udenfor de forhand-
linger, der førte til salget«, og tilkendte herefter M fuldt sa-
lær. Landsretten havde frifundet, men Højesteret skar på
grundlag af nye oplysninger igennem. I samme retning går

42. Dommen i *J.T. 1917 p 153*, der er refereret ovfr. p 157 hører vist
også hjemme her.

U 1929 p 621: Der tilkendtes ejendomskommissionær M sædvanligt salær, »uden hensyn til, at ... M ikke medvirkede til at bringe handelen i stand, idet dennes medvirken ikke blot ikke er blevet påkaldt, men afskåret ved, at ... M holdtes ude fra forhandlingerne om handelens afslutning«. M havde fremskaffet et bud fra K på 55.000 kr., men den endelige købesum fra K til S blev på 65.000 kr. Se også dommen i *VLT 1930 p 236*, refereret ovfr. p 160, og i *VLT 1955 p 2*, der er refereret ovfr. p 157. Endvidere kan henvises til *utrykt Vestre Landsrets dom af 28. marts 1947 (nr. 3979/1946)*: En kompliceret mageskiftehandel var ved at gå i stykker. S tilkaldte derefter uden om M køberen K og fik på noget andre vilkår end tidligere forudsat en handel i stand. S ville herefter kun betale M halvt salær, men retten tilkendte M fuldt salær, idet det ikke kunne lægges ham til last, at han ikke kom til at deltage i de forhandlinger, under hvilke de ændrede vilkår blev fastsat. *Af domme, der tilkender salær for en virksomhed, der kun bestod i anvisning af ejendommen*, kan nævnes den foran p 157 refererede dom i *U 1919 p 546 H*, hvor synspunktet dog muligt har været, at sagføreren var blevet »holdt ude«⁴³. ,

43. Se herved de ndfr. p 163 i note 44 nævnte ældre domme angående et ejendomskontors anvisning af lejligheder. Se også *U 1919 p 868*, hvor en køber under særlige omstændigheder dømtes til at betale en anvisende kroejer salær, uanset at køberen, der var ejendomshandler, i forvejen havde fået ejendommen anvist ad anden vej. Dommen er refereret ndfr. p 179.

2. I FØLGENDE TILFÆLDE BLEV DER IKKE TILKENDT MELLEMMANDEN SALÆR

I de følgende ved dom afgjorte sager tilkendtes der ikke *mellemanden* salær, idet han ikke fandtes at have udøvet en virksomhed, der havde en sådan betydning for salget, at der kunne tilkomme ham salær. Han *fandtes* altså *ikke at have medvirket ved handelens indgåelse*⁴⁴:

U 1898 p 22 H: M havde fået ejendommen i kommission og ifølge salærbevis fået tilsagn om salær »såfremt ... ejendommen sælges eller mageskiftes til en mand, som er den anvist af ... M ... eller ved hans medvirkning ...«. M havde sendt K en fortegnelse over en del ejendomme, deriblandt den i sagen omhandlede, med nærmere opgivelser, men K havde først senere og på anden foranledning og efter indhentning af oplysninger hos tredemand henvendt sig til S. Herefter tilkendtes der ikke M salær. *U 1906 p 257 H*: M, der var ejendomskommissionær, havde fået oplysninger om vedkommende gård af S og havde forhandlet med K, men havde aldrig været på gården og var ikke med til de afsluttende forhandlinger. M's virksomhed fandtes ikke at have karakteren af en mægling, og han fandtes i det hele ikke at have udfoldet en sådan virksomhed for salget eller at have haft en sådan andel i, at dette fandt sted, at han kunne have krav på helt eller modereret salær. *U 1907 p 982 H*: M havde fået tilsagt salær ved salærbevis, såfremt S solgte til K

44. Af særlig karakter er nogle ældre domme angående et ejendoms-kontors krav på salær – i h.t. salærbevis – for anvisning af lejligheder, se således *U 1910 p 97 og 402 og 1911 p 556 UU*, hvor salær nægtedes, hvorimod det i *U 1909 p 541 og 1910 p 91 UU* lykkedes ejendomskontoret at opnå salær.

eller til en anden, som M havde »anvist, eller medvirket ved afhændelsen«. M havde selv og ved en anden anbefalet vedkommende hotel over for K, der købte, og dennes sagfører. Overretten tilkendte M salær – ligesom Underretten –, men uanset den i Overrettens dom omhandlede virksomhed fra kommissionær M's side fandt Højesteret ikke, at M havde ydet nogen medvirkning til handelens indgåelse »af nogensomhelst betydning« og frifandt S. *U 1914 p 37 H*: Også her havde mægler M efter Overrettens fremstilling udøvet en vis virksomhed – anvist ejendommen til K og været til stede ved slutsedlens oprettelse –, og Overretten havde tilkendt ham det tilsagte salær, men Højesteret finder det »ikke oplyst, at indstævnte har udøvet nogen sådan virksomhed med hensyn til handelens istandbringelse, at der efter forholdets natur kunne tilkomme ham kommissionssalær ...«. *U 1916 p 1 H*: M over for en sagfører omtalt, at en villa var til salg. Sagføreren berørt det over for K, der rejste til Helsingør for at træffe M, hvilket ikke lykkedes, men K fik S's bopæl opsporet og handlede med denne. I h.t. salærbevis skulle M, der var ejendomskommissionær, have 200 kr. i salær »for anvisning og medhjælp af salg eller mageskifte« af S's villa. Hverken Overret eller Højesteret fandt, at M's virksomhed fyldestgjorde de stillede betingelser. *U 1922 p 606 H*: Landsretten havde fundet, at den af ejendomskommissionær M udførte – i dens dom beskrevne – virksomhed berettigede M til et vist salær. Landsretten bemærkede herved, at M's samtaler med K måtte antages at have haft væsentlig betydning m.h.t. at henlede dennes opmærksomhed på ejendommen, at M meddelte S, at K var villig til at give en nærmere opgivet pris, og at S ved salget til K ikke opnåede nogen højere pris. Højesteret fandt derimod – efter de tildels efter dommens

indankning tilvejebragte oplysninger – ikke, at M's virksomhed havde været af den beskaffenhed eller udført under sådanne omstændigheder, at han havde krav på salær. *JT 1923 p 127*: M fik i efteråret 1922 i kommission at sælge S's gård for 190.000 kr. M fremsendte tilbud fra K på 186.000 kr., men forhandlingerne om dette bud blev afbrudt, idet S erklærede, at han ville udstykke gården, hvad han også traf forberedelser til. Næste dag fremskaffede M fra K et tilbud på 190.000 kr., men S ville ikke acceptere. I marts 1923 solgte S til K ca. 109 tdr. land af gården for 138.000 kr. M fik hverken salær, f.s.v. angik de 190.000 kr., eller de 138.000 kr., idet sidstnævnte påstand støttedes på et langt senere end stævningens udtagelse stedfundet salg. *U 1926 p 178*: M, der var ejendomsmæglere, gjorde gældende, at S havde givet dem sin gård i kommission og meddelt, at ingen anden havde den i kommission, og havde lovet dem salær for at anvise en køber. S gjorde gældende, at han havde meddelt M, at også andre havde gården i kommission, og at han kun lovede M salær, såfremt de kunne sælge gården. M's virksomhed havde alene bestået i udlevering til K af skriftlige meddelelser om forskellige gårde, deriblandt den i sagen omhandlede. Samme dag, K havde modtaget meddelelserne, henvendte han sig til en anden kommissionær, som anviste ham gården, og ved dennes hjælp kom der handel i stand mellem S og K. M's virksomhed fandtes ikke at have været af tilstrækkelig betydning. *U 1946 p 152*: Ejendomskommissionær M havde fået en landejendom i kommission og gav oplysning om den til K. Han meddelte derhos S, at K ønskede at besigtige ejendommen og søgte – uden resultat – at få K til at afgive et bud. Iøvrigt foretog M sig intet, idet han overlod til K selv at besigtige ejendommen og undlod at efterkomme en op-

fordring fra K om at komme tilstede til nærmere drøftelse. M fandtes ikke at have udfoldet selvstændige bestræbelser for at bringe salgsforhandlinger i gang, og da ejendommen solgtes ved en anden kommissionær, fandtes M ikke at have krav på salær. *U 1959 p 369*: Ejendomshandler M havde af S fået tilsagn om salær, hvis S's ejendom blev solgt ved M's medvirken. Uanset, at M havde forhandlet med K og fremskaffet et bud fra denne, havde han ikke krav på salær, da han ikke havde bragt K og S i forbindelse med hinanden eller deltaget i de afsluttende forhandlinger, og der ikke forelå forbindelse mellem hans virksomhed og salgsresultatet.

Flere af de refererede domme – navnlig blandt de ældre – synes at stille strenge krav m.h.t. begrebet *medvirken*.

I nogle tilfælde er salær nægtet under særlig henvisning til, at *forhandlingerne var blevet afbrudt*, se således bl.a.: *U 1900 p 874 H*: Sagfører ikke »medvirksom ved ... salg til fru H ... og dette salg heller ikke ... stået i en sådan forbindelse eller sammenhæng med appellantens tidligere forhandlinger om salg med sekretær P ..., at det kunne anses at være sket i fortsættelse af disse ...«. Fru H var svigermoder til sekretær P. Sælgeren havde forlangt 121.000 kr., da M forhandlede med P, og ikke efter sagførerens råd villet nedsætte prisen. Til fru H blev ejendommen derimod solgt for 115.000 kr. *U 1918 p 474*: Vel foretaget anvisning og vel udfoldet virksomhed for handelsistandbringelse, men uden at det lykkedes, idet de indledende forhandlinger blev afbrudt uden resultat. To andre mænd derefter indledet nye forhandlinger og medvirket til salg, hvorefter der udbetaltes dem salær. Se også *JT 1937 p 2*. Der findes dog også domme, hvor nedsat salær tilkendes, skønt der forelå en afbrydelse, se således *U 1941 p 677 H* og *U 1954 p 790*, refere-

ret ovenfor under 1 henholdsvis p 160 og 161. I andre tilfælde lægges der vægt på, at der *mangler forbindelse mellem medlemmændens virksomhed og resultatet*, men overgangen fra disse tilfælde til de foran nævnte »afbrydelsestilfælde« er ganske jævn: *U 1908 p 238*: Ejendomskommissionær M, der havde fået S's ejendom i kommission, havde rettet forespørgsel til K om køb af S's ejendom, på hvilken K gav afslående svar, uden at der blev talt om mulig købesum eller iøvrigt forhandlet videre om handel. Et par dage efter blev S påny adspurgt af to andre mænd, hvoraf den ene fulgte med K til ejendommen, hvorefter der blev handlet, uden at M havde nogetsomhelst hermed at gøre. *U 1909 p 318*: Ejendomshandler M ifølge salærbevis krav på salær, når en ejendom solgtes efter hans anvisning. M fandtes ikke at have krav på salær, uanset at han havde ydet nogen bistand til det senere salg ved besigtigelse af S's gård og de herunder indledede salgsforhandlinger, idet K måtte siges først at have fået ejendommen anvist af en anden, ved hvem den solgtes, og til hvem S betalte salær. *U 1909 p 684*: Ifølge salærbevis krav på salær, hvis salg fandt sted ved M's anvisning eller medvirken. M (ejendomsmægler) vel foretaget anvisning af ejendommen til K, men først efter, at denne på anden måde var blevet bekendt med, at den var til salg. M havde derhos ikke udfoldet en virksomhed, som kunne give ham krav på salær. Han havde således hverken overværet eller deltaget i de mellem S og K stedfundne salgsforhandlinger. *U 1918 p 912 H*: lignende tilfælde, dog forelå der ikke noget salærbevis. *U 1919 p 584 H*: Uanset at agent M ved det af ham udfærdigede salærbevis syntes at have sikret sig i alle retninger, frakendte Højesteret – i modsætning til Overretten – ham ret til salær, idet det ikke fandtes godtgjort, at der havde været

en sådan forbindelse mellem M's henvendelse til K og dennes senere optræden som køber af pågældende kro, at M kunne anses at have anvist K som køber. Den sagfører, der gennemførte handelen, måtte – ifølge en note til dommen – antages allerede før salærbevisets udstedelse at have været kendt med, at kroen var til salg. *U 1922 p 981*: En kommissionsforretning, M, der også havde søgt at sikre sig i vidt omfang, havde vel over for K nævnt en del forretninger – herunder den S tilhørende – som værende til salg, men uden at K, efter sin forklaring, skænkede det nogen opmærksomhed. Det var først efter, at K havde opgivet at købe en anden – af M anvist – forretning, at han af en trediemand fik anvist S's forretning, som han derefter ved dennes bistand købte: se også *JT 1937 p 113*: M havde anvist H ejendommen, og køberen var gennem en trediemand kommet i forbindelse med H. Ved en ældre dom i *U 1892 p 885 H* fandtes det overhovedet ikke godtgjort, at der på handelens tidspunkt forelå nogen anvisning fra ejendoms-mægler M's side.

V

Ret til salær uden medvirken - erstatning

A

Særlige salærbeviser

*i h.t. 1955-Bekendtgørelsens § 14 stk. 2, der giver
ret til salær uden medvirken*

I ældre tid var det ret almindeligt, at mellemmand udfærdigede salærbeviser, der kunne forstås således, at mellemmanden havde krav på salær, uanset om han havde medvirket ved handelens afslutning, men også kunne forstås således, at det var en forudsætning, at medvirken havde fundet sted. De af domstolene afsagte domme viser en stærk tendens til at ville beskytte hvervgiverne mod sådanne uklare og vidtgående salærbeviser, se således *U 1886 p 51*, *1890 p 794*, *1901 p 123 og 1905 p 355*, der statuerede, at beviserne måtte forstås således, at forudsætningen for betaling af salær var, at mellemmanden havde medvirket ved handelens indgåelse. I nogle tilfælde var der i beviserne sat en frist for indgåelsen af den handel, mellemmanden – uden medvirken – skulle have salær for, og ved domme i *U 1897 p 970 H* og *1911 p 569* statueredes det, at fristen var overskredet og ikke stiltiende forlænget. Ofte var der imidlertid ikke sat nogen frist, og det kunne da unægtelig virke urimeligt, at mellemmanden mange år efter og måske under helt ændrede forhold skulle kunne kræve en salærregning betalt, se således *U 1900 p 71 H*, hvor beviset var 12 år gammelt, men hvor Højesteret dog frifandt med den begrundelse, at der ikke forelå et egentligt salg, men en ordning af arveforholdene (en

gavedisposition). Ved dommen i *U 1890 p 941* statueredes det, at forudsætningen for ydelse af salær uden medvirken måtte være, at den til grund for udstedelse af beviset liggende beslutning om at sælge kunne siges at være kommet til udførelse, hvilket ikke kunne siges at være sket i nærværende tilfælde, hvor gården var blevet bortforpagtet og først derefter solgt – 12 år efter salærbevisets oprettelse. Denne linie blev fulgt op af dommen i *U 1945 p 539*, hvor der var gået 14 à 15 år; jfr. også dommene i *U 1923 p 368* og *HT 1875 p 76 H*. Af tvivlsom rigtighed synes dommen i *U 1932 p 608* at være. Her var der hengået 8 år, men desuagtet tillagdes der mellemmanden et mindre salær for hans ulejlighed. – Hvis en person under den heromhandlede retstilstand klart havde lovet mellemmanden salær, uanset om denne havde medvirket, kunne hvervgiveren tilbagekalde løftet, og fandt salg derefter sted, havde M ikke krav på salær, medmindre det kunne godtgøres, at tilbagekaldelsen netop var sket med salg for øje, se herved *U 1879 p 629*, *U 1910 p 267*, *U 1917 p 282* og *175*.

Med denne brogede praksis for øje fandtes det rimeligt ved en legal bestemmelse at regulere heromhandlede forhold, således at mellemmandens ret til at betinge sig salær, uanset at han ikke er kommet til at medvirke, afgrænses klart. Dette skete ved Virksomhedsbekendtgørelsen nr. 147 af 24. april 1933, der senere afløstes af Bekendtgørelse nr. 286 af 14. september 1938. I begge disse bekendtgørelser hjemles der dog kun mellemmanden krav på delvist salær, ikke som nu i 1955-Bekendtgørelsen helt eller delvist salær.

Bestemmelsen i 1955-Bekendtgørelsens § 14, stk. 2 går som tidligere nævnt ud på, at en ejendomsmægler, hvis hans hverv er bestemt tidsbegrænset, længst for et tidsrum af 6 måneder,

kan betinge sig helt eller delvist salær for det tilfælde, at *aftalen indenfor fristen bringes i stand*, uden at det sker på grundlag af hans medvirken. Dette gælder dog ved indgåelse af lejeaftaler kun ved større forretningslejemål¹. De foran nævnte afgørelser, der vedrører aftaler indgået før 1933-Bekendtgørelsen, har nu nærmest kun historisk interesse, men domstolene vil utvivlsomt også nu forlange, at salærbeviser af heromhandlede art² er klart affattede. De skal være affattet i nøje overensstemmelse med § 14, stk. 2. Hvervet skal være bestemt tidsbegrænset, længst for et tidsrum af 6 måneder, og denne tidsfrist må ikke søges omgået³. Endvidere skal selve aftalen være bragt i stand indenfor den satte tidsfrist. Det må være *en forudsætning* for mellemmandens krav på salær – uden at have medvirket til det skete salg –, at *han har arbejdet på at sælge ejendommen*. Han har jo fået det hverv at virke for ejendommens salg, og det ville være helt urimeligt, om han skulle kunne opnå salær i h.t. det særlige salærbevis blot ved at sidde med hænderne i skødet, jfr. herved ældre dom i *U 1917 p 282*. I de

1. Se herom nærmere foran under III A p 53.

2. Sådanne *særlige salærbeviser* har Dansk Ejendomsmæglerforening ladet udfærdige, et vedrørende salg af en ejendom (kaldet *kommis-sionsaftale*), et vedrørende salg af en forretning (kaldet *overens-komst*). F.s.v. angår ejendomshandlere, findes der i alt fald en af Foreningen af Ejendomshandlere i Jylland udgivet blanket. Den kalder sig Enekommissionsaftale, men er i virkeligheden et særligt salærbevis i h.t. § 14. Hvor udbredt anvendelsen af særlige salærbeviser er, er svært at sige. Det veksler sikkert stærkt fra landsdel til landsdel. F.s.v. angår nævnte Enekommissionsaftale, siges dens udbredelse at være ringe.

3. Se måske som et forsøg herpå *U 1953 p 256 H*, refereret ndfr. p 177. Se i det hele det ndfr. under B p 173 f. om *enekommission* anførte.

foran i note 2 nævnte særlige salærbeviser (kommissionsaftaler) udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening siges det da også, at mægleren har forpligtelse til at arbejde for salget.

Det er et *spørgsmål, om hvervgiveren kan frigøre sig for en § 14, stk. 2 aftale, før det indenfor seks eller færre måneders frist satte udløbstidspunkt er kommet*. Er forholdet det, at hvervgiveren har opgivet at sælge, kan han naturligvis meddele mellemmanden dette, og er der en realitet bag meddelelsen, er kontrakten bortfaldet. Afholder mellemmanden derefter udgifter, bliver det for egen regning, uanset om han ellers havde betinget sig dækning, jfr. bekendtgørelsens § 13, stk. 2. På den anden side må hvervgiveren, der efter at have opgivet at sælge sin ejendom undlader at underrette mellemmanden herom, være pligtig at *erstatte* denne de *udgifter*, som han i god tro har afholdt, efter at salget var opgivet, og som han ikke havde sikret sig dækning for. Men hvordan stiller det sig, hvis forholdet er det, at hvervgiveren stadig agter at sælge, blot ikke ved den antagne mellemmand. Naturligvis må besvarelsen i første række bero på indholdet af salærbeviset. De i note 2 nævnte tre beviser indeholder alle ret for hvervgiveren til at opsigse kontrakten med et varsel, der for de to bevisers vedkommende er sat til henholdsvis 14 dage og 1 måned, medens det tredie bevis lader plads åben til udfyldelse med et konkret bestemt varsel. Det er muligt, at sådan opsigelsesret er så almindelig, at der må siges at forligge en sædvane, men der er ikke rimeligt grundlag for at antage dette, og besvarelsen af, om opsigelsesret haves, må derfor bero på fortolkning af et sådant kontraktforhold. Det ville forekomme mest rimeligt at antage, at der ved en sådan aftale er sikret mellemmanden adgang til indenfor den forholdsvis korte tidsfrist at opnå salær, hvis ejendommen sælges.

Efter § 14, stk. 2 er kravet på salær uden medvirken betinget af, at en *aftale* bringes i stand indenfor fristen. Se dog herved – fra den ældre retstilstand – *U 1922 p 18* –, hvor en ejendom var stillet til tvangsauktion og derefter ved frivilligt skøde blev solgt til en af panthaverne. Da der ikke havde været meddelt M, som havde fået tilsagt salær – uden medvirken – på 1.000 kr., noget om truende tvangssalg, tilkendtes der ham dette beløb.

B

Ret til helt eller delvist salær i form af erstatning for misligholdelse af enekommissionsaftale

Hvis en hvervgiver på sædvanlig måde har givet en mellemmand en ejendom eller andet i kommission, således at denne kun har krav på salær, såfremt han medvirker til resultatets opnåelse, tilkommer der ikke mellemmanden salær (erstatning), hvis hvervgiveren ved anden mellemmand eller på egen hånd bringer aftalen i stand, uden at førstnævnte har haft mindste indflydelse herpå. *Selve det at ejendommen er givet i kommission, og at kommissionsgivelsen ikke er blevet tilbagekaldt, kan altså ikke begrunde noget salær – eller erstatningskrav* for førstnævnte mellemmand, se herved *U 1894 p 1147*⁴. Eventuelt afholdte *udgifter* er afholdt på egen risiko, men ifølge 1955-Bekendtgørelsens § 13, stk. 2 kan mellemmanden betinge sig dæk-

4. Medens dommen klart udtaler, at mellemmanden i al fald ikke havde krav på salær i det foreliggende tilfælde, hvor hvervgiveren på egen hånd havde solgt ejendommen, tager den et lille forbehold for det tilfælde, at hvervgiveren havde givet ejendommen i kommission til andre mellemmænd, idet den herved lagde vægt på, at den engagerede mellemmand var sagfører.

det uden synderlig tvivl må lægges til grund, at den forbigåede mellemmand, M 1, ville have indtjent samme salær som den nye mellemmand, M 2, men forholdet kan også ligge således, at det er tvivlsomt, om M 1 kunne have bragt handel i stand. Ejendommen er til eksempel solgt til en køber, der – som almindelig kendt – ikke vil se M 1 for sine øjne. Iøvrigt må samtlige foreliggende omstændigheder tages i betragtning, f.eks. hvor længe M 1 har haft ejendommen i kommission, om han har haft tilbud, om forhandlinger har været i gang, om det var let eller svært på det tidspunkt at sælge den slags ejendomme o.s.v. o.s.v. I det hele taget vil der i disse sager i udstrakt grad blive brug for at skønne, om M 1 skal have erstatning og i bekræftende fald, hvor meget han skal have, svarende til helt eller delvist salær. Man opererer jo med hypoteser. Se herved også den nedenfor refererede dom i *U 1953 p 256 H*. Hvis mellemmanden ikke særskilt har betinget sig dækning for afholdte udgifter, må der ved erstatningens udregning tages hensyn til sådanne, som han antagelig ville have afholdt, før det lykkedes ham at bringe salg i stand. Hvis omstændighederne opfordrer dertil, må mellemmanden i stedet for at kræve erstatning for mistet salær kunne kræve erstattet afholdte udgifter (som han ikke har betinget sig dækning for). Grundlaget herfor er, at hvervgiveren har begået et retsbrud, og at afholdelse af udgifter på egen risiko er knyttet til forudsætningen om, at der muligt vil kunne indtjenes et salær.

For så vidt man har ment, at *tilbagekaldelse af enekommission med salg gennem anden mellemmand for øje* pådrager erstatningsansvar⁶, er dette kun til en vis grad rigtigt, idet man

6. Se forf. i *U 1938 B p 196*.

ning for afholdte udgifter (cfr. dog bekendtgørelsens § 11 nr. 9). Opgiver hvervgiveren at sælge sin ejendom selv eller ved medlemmand – eller har han solgt den –, og undlader han at underrette medlemmanden herom, må han blive pligtig at erstatte denne de udgifter, han har afholdt efter, at salget var opgivet, og som medlemmanden ikke har betinget sig dækning for. Der må formentlig også kunne blive tale om godtgørelse for tids-spilde.

Anderledes end anført ligger forholdet, når hvervgiveren har givet ejendommen i *enekommission* til medlemmanden⁵, se f.eks. forudsætningsvis *U 1892 p 690*. I så fald har hvervgiveren bundet sig til indtil videre at benytte medlemmanden, og han kan ikke uden at ifalde erstatningsansvar lade andre bringe aftalen i stand, så længe hvervet ikke er tilbagekaldt. Erstatningsansvaret vil omfatte det tab, medlemmanden må antages at have lidt ved ikke at komme til at medvirke og oppebære salær. M.h.t. bevisbyrden bemærkes, at udgangspunktet vel nok må være en formodning om, at medlemmanden har lidt et tab og skal have erstatning herfor. Der foreligger et retsbrud fra hvervgiverens side, idet han uberettiget har betaget medlemmanden muligheden for at indtjene et salær. Hvordan det stiller sig med beviset for, at medlemmanden kunne have indtjent salær, helt eller delvist, må afgøres i det enkelte tilfælde. Det kan ligge sådan, at

5. Enekommissionsaftaler er, efter hvad der er meddelt mig fra Dansk Ejendomsmæglerforening og Danske Ejendomshandlers Landssammenslutning, nu næppe ret meget anvendt. I stedet anvendes nu særlige salærbeviser, kommissionsaftaler, i h.t. bekendtgørelsens § 14. Som foran i note 2 nævnt, er en af Foreningen af Ejendomshandlere i Jylland udgivet enekommissionsaftale i virkeligheden en særlig salær-aftale i h.t. § 14.

naturligvis må have lov til at foretage en tilbagekaldelse med sådant salg for øje, når man blot giver et rimeligt varsel og ikke inden dettes udløb foretager sig noget m.h.t. en ny mellemmand, som kan mindske enekommissionærens muligheder for at få en handel bragt i stand. Et rimeligt varsel må kunne kræves givet, men hvor langt det skal være, må afgøres efter de i den enkelte sag foreliggende omstændigheder; og ligeledes må det bero på en konkret bedømmelse, om det, hvervgiveren inden fristens udløb har foretaget sig m.h.t. en ny mellemmand, kan anses for erstatningsforpligtende.

En hvervgiver, der har givet sin ejendom i enekommission, er ikke udelukket fra selv – uden bistand af anden mellemmand – at afhænde ejendommen, se herved den ovfr. p 173 nævnte dom i *U 1894 p 1147*. Noget andet er, at mellemmanden i en enekommissionsaftale ofte vil have sørget for at få indsat en bestemmelse om, at hvervgiveren skal henvende sig til mellemmanden i tilfælde af, at han *har* solgt. Men forlanger mellemmanden i sådant tilfælde salær, kommer han i strid med bestemmelsen i bekendtgørelsens § 14, stk. 2, medmindre tidsfiksering efter denne bestemmelse er sket ved kontrakten.

Der har tidligere i praksis været megen tvivl om, *hvorvidt en enekommissionær, hvis hverv ikke er begrænset til 6 måneder, kan have krav på erstatning*, eller om en bekræftende besvarelse ville komme i strid med § 14, stk. 2. Det må være ret klart, at nævnte bestemmelse ikke – i alt fald ikke uden udtrykkelig tilkendegivelse herom – kan ændre dansk rets almindelige erstatningsregler. Krav på salær i tilfælde af, at hvervgiveren sælger ved en anden mellemmand eller selv sælger, og krav på en ganske ubestemt erstatning for det tilfælde, at hvervgiveren sælger ved en anden mellemmand, er to helt forskellige ting. I den

rene enekommissionsaftale betinger mellemmanden sig jo ikke salær for aftaler, der bringes i stand uden hans bistand. Men indeholder aftalen en bestemmelse om, at hvervgiveren i tilfælde af, at han bryder aftalen ved at benytte en anden mellemmand, skal betale en på forhånd fikseret erstatning, f.eks. $\frac{2}{3}$ af almindeligt salær, ja, så falder aftalen simpelt hen ind under bekendtgørelsens § 14, stk. 2. Vi har nu fået en *højesteretsafgørelse* i *U 1953 p 256* om det rejste spørgsmål: M afsluttede den 7. november 1950 med S, der ville sælge sin forretning, en overenskomst, hvorved M fik forretningen i »enekommission foreløbig i 2 måneder, hvorefter dette kan opsiges med 14 dages varsel til den 1ste i en måned«. Det hed derhos: »Sælger jeg til anden køber, betaler jeg halvt salær ...«. Den 26. maj 1951 solgte S forretningen uden at have bragt overenskomsten til ophør ved opsigelse. M fandtes efter reglerne i Bekendtgørelse nr. 286 af 14. september 1938, jfr. Bekendtgørelse nr. 436 af 18. oktober 1949, ikke at kunne støtte noget sælærkrav på overenskomsten, men reglerne fandtes ikke til hinder for, at M kunne kræve erstatning for sit tab ved S's salg af forretningen i strid med aftalen om enekommission. Dette tab fastsattes rent skønsmæssigt til 300 kr. Aftalen om halvt salær, hvis salg fandt sted til »anden køber« – hvilket måtte betyde til en af anden mellemmand anvist køber – ville have givet M et salær på 750 kr. Denne del af aftalen var jo i direkte strid med bestemmelsen i § 11, stk. 5 i Bekendtgørelse nr. 286 af 14. september 1938,⁷ jfr. nu 1955-Bekendtgørelsens § 14, stk. 2. Se om denne ovfr. under VA p 170 f.

7. Ikke som i højesteretsdommen anført 1946. Man kunne nok rejse det spørgsmål, om mellemmandens krav på erstatning i tilfælde af, at hans enekommissionsret brydes, ikke bør bortfalde i de tilfælde, hvor

VI

Hvem skal betale salæret?

Det er den person, der giver en ejendom etc. i salgskommission, som skal betale salær til mellemmanden, hvis salg sker. Hvis en person overdrager til mellemmand at skaffe sig en ejendom til købs, og køb finder sted, er køberen ikke pligtig at betale salær til mellemmanden, uanset om denne er erhvervsmæssig mægler. Køberen har lov til at gå ud fra, at mellemmanden får salær hos sælgeren. Vil mellemmanden have salær hos køberen, må han betinge sig det, ellers får han intet. Dette ligger fast ifølge sædvane. Domspraksis er meget sparsom, men en nyere nedenfor refereret dom går dog klart ind for, at det er således. Naturligvis kan omstændighederne være af en sådan art, at mellemmanden, også uden at der foreligger en udtrykkelig aftale herom, kan opnå krav på salær hos køberen, se herom nedenfor under domspraksis. Er en person på een gang sælger og køber som i en byttehandel, finder særlige i Virksomhedsbekendtgørelsens § 12 indeholdte regler anvendelse. Disse er omtalt ovfr. under afsnit III A (p 42 f.).

Af domme skal nævnes følgende:

U 1875 p 533: Her fandtes det ikke godtgjort, at køberen var bekendt med M's betingelser, hvorefter hver af parterne skulle betale salær, og iøvrigt blev der ikke ved M's medvirken bragt handel i stand. U 1888 p 397 H: Her fandtes der i slutsedlen

han – som her – har indsmuglet en ulovlig bestemmelse om fikseret salær. Sådanne bestemmelser er farlige, idet det vil kunne lykkes mellemmanden på denne konto at omgå bestemmelsen i – den nugældende – § 14, stk. 2.

netop en bestemmelse om, at S skulle betale M's salær – medens de øvrige omkostninger skulle betales af K, og det fandtes ikke godtgjort, at K mundtligt havde tilsagt M salær. Idet slutsedlen klarligt indeholdt en udtømmende bestemmelse om omkostningerne, statuerede overretten, at M ikke havde krav på salær hos K. Højesteret stadfæstede i h.t. grundene med en tilføjelse om, at det ikke var oplyst, at M havde udøvet en sådan virksomhed med hensyn til handelens afslutning, som efter forholdene kunne berettigede ham til kommissionssalær hos K. Tilføjelsen er lidt uklar, men må antagelig have hensyn til, at M kunne have udøvet en sådan særlig virksomhed for K, at denne måtte blive pligtig at udrede salær. *VLT 1930 p 104*: I et tilfælde, hvor M som ejendomskommissionær havde udfoldet en vis virksomhed ved K's køb af en ejendom, blev det statueret, at M, uanset at K havde henvendt sig til ham om køb af en gård, ikke over for K havde krav på salær, da det ikke fandtes stemmende med sædvane, at en køber betaler salær, og da udtrykkeligt tilsagn ikke kunne anses givet¹.

Ved læsning af de nævnte domme må nu erindres bestemmelsen i Virksomhedsbekendtgørelsens § 11, hvorefter *salæret fra køber og sælger tilsammen ikke må overstige de i paragraffen angivne satser*.

Et særligt tilfælde, hvor der tilkendtes Mellemmanden salær hos køberen, forelå i dom i *U 1919 p 868*: En ejendomshandler E, der spekulerede i landejendomme, havde opfordret en restauratør R, der ellers ikke havde givet sig af med kommissionsforretning, til at skaffe sig til købs en gård ved Glostrup, som man

1. Se herved en ældre dom i *JU 1864 p 384*: Der kunne ikke oplyses nogen bindende koutume for, at M foruden salær hos sælgeren også kunne forlange sådant hos køberen.

mente, der kunne gøres forretning med. R opsporede da en gård og skaffede sig den på hånden i 4 dage til E. Skønt E i forvejen havde fået denne gård anvist ad anden vej, hvad han dog ikke havde taget forbehold om overfor R, måtte han, da han en månedstid efter købte gården for 101.000 kr. ved hjælp af en anden kommissionær, betale R et salær på 500 kr. Resultatet begrundedes bl.a. med, at E havde foranlediget, at R havde sat sig i ulejlighed og udgifter og havde skaffet sig gården på hånden alene i E's interesse, samt at prisen antagelig svarede til, hvad der var forudsat overfor R. Man kunne tilføje som noget formentlig væsentligt, at R ikke som mægler ved handelen fik lejlighed til hos sælgeren at oppebære salær. *U 1944 p 1135*: En arkitekt, der havde anvist køberen af en ejendom, havde krav på andel i et salær på 1 % af købesummen, hvilket salær køberen havde udbetalt til en sagfører. Der forelå her et rent bevissspørgsmål.

I det foregående er der talt om, hvem der i et køb og salg skal betale salæret til mellemmanden, men hvem skal betale, når et *lejeforhold* formidles? Ejeren eller lejereren? I tider, hvor der var rigeligt med lejligheder, var det ejeren, der skulle betale, men nu til dags, da det er småt med lejligheder, og det er lejereren, der er den søgende, er det – efter hvad der er oplyst for mig af Dansk Ejendomsmæglerforening (i februar 1964) – lejereren, der sædvanligt betaler salæret. Ved større lejemål kan det dog være ejeren (udlejereren), som betaler salæret, og undertiden deles udgiften mellem parterne. Ved *forpagtning af landejendomme* betaler hver part halvdelen².

2. Danske Ejendomshandlers Landssammenslutning har, f.s.v. angår forpagtning, givet samme svar med tilføjende, at salær for eventuelt salg af løsøre i forbindelse med forpagtningen er for sælgerens reg-

Et særligt spørgsmål er det, *om en trediemand*, d.v.s. en anden end den der ifølge aftalen skal betale salæret, *kan tilpligtes at betale salæret i form af erstatning*, hvis han er skyld i, at handelen går i stykker, således at mellemmanden mister sit salær, eller hvis trediemanden på anden måde bevirker, at M's mulighed for at få salær går tabt. Trediemand er efter det anførte også den køber, der – som sædvanligt er – ikke skal betale salær til mellemmanden.

Hele spørgsmålet er temmelig uopdyrket såvel i teori som i praksis og ikke af synderlig praktisk betydning. Der skal derfor her kun gøres nogle enkelte bemærkninger om det.

Mest praktisk er naturligvis det tilfælde, at køberen misligholder sin aftale med sælgeren med den virkning, at aftalen går i stykker, *og mellemmanden mister sit krav på salær hos sælgeren. Kan mellemmanden så kræve salæret hos køberen i form af erstatning?* Hidtil er spørgsmålet i domspraksis blevet besvaret benægtende, se herved *U 1922 p 17*: M skulle af S have haft et salær for medvirken til salg af S's forretning, dog under forudsætning af at handelen blev opfyldt af K. Et par uger efter slutsedlens oprettelse erklærede K sig ude af stand til at opfylde handelen, som derefter blev annulleret af S, der ikke i den anledning gjorde noget ansvar gældende mod K. M søgte derefter K til betaling af salærbeløbet, idet K, der vidste, at M skulle have salær af S, ved sin misligholdelse havde bevirket, at M intet salær fik. K fandtes ikke ved sin undladelse af at opfylde handelen at have pådraget sig nogen forpligtelse til at betale det mellem S og M aftalte salær, idet dette måtte ligge udenfor hans

ning. Også efter Ejendomsmæglerforeningens takster er det sælgeren, der i sådant tilfælde betaler salæret.

ansvar for handelens misligholdelse. Ej heller havde K udvist et forhold, der kunne pådrage ham et selvstændigt erstatningsansvar over for M. – En *utrykt Vestre Landsrets dom af 31. maj 1945 (sag nr. 280/1945)*, der er refereret ovfr. p 110, angik det tilfælde, hvor K i en mageskiftehandel havde hævet købet, men hvor M dog søgte S til betaling ikke alene af det salær, S skulle betale, men også til betaling af det salær, som K skulle have betalt, og som M nu gik glip af. Da K havde været berettiget til at hæve måtte S frifindes. Dommen nævnes her, fordi S i forhold til det K påhvilende salær var en slags trediemand.

Domstolenes besvarelse af spørgsmålet synes rimelig. Der er intet retsforhold mellem mellemmanden og køberen. Skal der kunne tilkendes mellemmanden erstatning for tabt salær hos køberen, må det være ud fra reglerne om erstatning udenfor kontraktsforhold, og det synes ikke at være en rimelig følge af køberens misligholdelse over for sælgeren, at han skal betale salærerstatning til den mellemmand, som sælgeren har engageret eller i alt fald er hvervgiver for. Nogen præventiv virkning ville et sådant ansvar næppe få, og en mellemmand må nu en gang være forberedt på nu og da at miste et salær som følge af, at en handel går i stykker på grund af en købers misligholdelse eller af andre grunde. Man vil vel her som på andre områder af erstatningsansvar udenfor kontraktsforhold begrunde et negativt resultat for den erstatningssøgende med det iøvrigt ikke altid helt overbevisende svar, at så vidt kan man ikke strække erstatningspligten. Man må først og fremmest undersøge, om køberen ikke er i stand til at betale så meget, at sælgeren kan få den fulde opfyldelsesinteresse og herefter blive pligtig at betale mellemmanden salær. Utvivlsomt går tendensen dog i retning af at beskytte en fordringshavers krav mod trediemands angreb og helt

udelukke, at mellemmanden skulle kunne kræve erstatning hos køberen, kan man vist derfor ikke. Hvis man tænkte sig, at køberen ligefrem misligholdt for at skade mellemmanden, for at berøve denne hans salær, ville det være rimeligt at dømme køberen. Men dette tilfælde er unægtelig noget virkelighedsfjernt. Snarere kunne der blive tale om at dømme køberen, hvis det var ham, der – om end uden forpligtelse til at betale salær – havde engageret mellemmanden. Her er det køberen, der har sat mellemmanden i gang med en virksomhed, der indgår som et led i mellemmandens næringsvej, og hvis han ved forsæt eller grov uagtsomhed bevirker, at mellemmanden ikke får noget salærkrav mod sælgeren, kunne noget tale for, at pålægge ham erstatningspligt. Måske vil man dog ikke gå videre end til at dømme ham til at betale erstatning for tidsspilde og udgifter.

Også *en helt udenfor stående trediemand*, altså en person, der ikke er mellemmandens skyldners skyldner, vil man måske i ganske enkelte tilfælde kunne tilpligte at betale erstatning til mellemmanden for dennes tab af salær, hvis han ved en skadevoldende handling bevirker, at handelen går i stykker og at mellemmanden mister sit salær. Der vil dog formentlig kun blive tale om tilfælde, hvor der ligefrem handles i den hensigt at skade mellemmanden³.

Sluttelig skal ganske kort nævnes, at det naturligvis også hænder, at *den ene mellemmand kræver salær eller andel i salær hos den anden*. Bl.a. forekommer dette i de tilfælde, hvor den ene

3. Se m.h.t. de heromhandlede spørgsmål navnlig *Obligationsretten alm. del* p 439 f., navnlig p 445 f. M.h.t. norsk ret henvises til *Sjur Brækhus, Megleren* p388 f. og p 450 f. Se herved også norske højesteretsdomme i Norsk Retstidende 1939 p 45 og 1940 p 424. I sidstnævnte sag ville mindretallet – men ikke flertallet – give erstatning til en

påstår, at den anden har »snyltet« på ham, d.v.s. udnyttet hans oplysninger eller arbejde. Det er sjældent, at den slags forhold når frem til domstolene, heldigvis må man sige. Det er kollegiale stridigheder, som bedst egner sig til at ordnes ved forhandling parterne imellem, eller af en kollegial »voldgiftsret«. Af domme kan nævnes *U 1923 p 43 H*: M 1, der gjorde gældende, at have givet M 2 de oplysninger, ved hjælp af hvilke det lykkedes M 2 at bringe en gårdhandel i stand, påstod, at M 2 efter sædvane var pligtig at afgive halvdelen af sit salær til ham. M 2 frifandt, da det ikke fandtes bevist, at M 2 havde gjort sig skyldig i noget retstridigt forhold over for M 1, eller at det overhovedet skyldtes M 1's oplysninger, at M 2 havde kunnet bringe handelen i stand.

M.h.t. andre tvistigheder mellem mænd imellem kan nævnes dommen i *U 1940 p 402 H*: M 1, der ifølge aftale med M 2 – som gav sig af med at skaffe købere til landejendomme – havde krav på andel i salær af de ejendomshandeler, ved hvilke han medvirkede, kunne ikke kræve salær i et tilfælde, hvor han alene havde præsenteret den mand, der senere købte en ejendom af M 2.

Endelig kan nævnes et ganske særligt tilfælde, som blev afgjort ved dom i *U 1924 p 153*: En køber K af en større landejendom havde uden sine to medkøberes vidende af sælgeren modtaget et betydeligt salær i anledning af handelen. Da dettes oppebærelse måtte anses sket på medkøbernes bekostning, dømtes K til at betale medkøberne 2/3 af salæret.

chauffør i anledning af, at hans arbejdsgivers automobil var blevet skadet, og han selv derved blevet arbejdsløs. I samme retning som flertallet gik *den danske Højesteret* i en lignende sag refereret i *U 1953 p 1028*.

VII

Love og bekendtgørelser m.v. vedrørende ejendomsmæglere og ejendomshandlere

Næringslovens bestemmelser om de personer, der erhvervsmæssigt udøver virksomhed som mellemmand, findes nu i Næringslovens §§ 85 a-e, jfr. herved Lov nr. 171 af 12. april 1949, jfr. Lov nr. 286 af 18. juni 1951, hvilke paragraffer herefter er sålydende:

§ 85 a: Erhvervsmæssig virksomhed som mellemmand ved køb og salg af faste ejendomme, erhvervsvirksomheder, der udøves fra butik, værksted eller andet lignende fast forretningssted, samt beværtnings- og gæstgiverivirksomhed, må kun udøves af personer, der i overensstemmelse med § 2 har løst næringsbrev enten som ejendomsmægler eller som ejendomshandler.

Denne eneret for ejendomsmæglere og ejendomshandlere gælder ikke overfor sagførere og medlemmer af Københavns Fondsbørs.

Personer, der godtgør i de sidste 5 år før nærværende lovs [1949-Loven] ikrafttræden at have drevet virksomhed som mellemmand ved køb og salg af faste ejendomme m.v. som hovederhverv kan få tilladelse til at løse næringsbrev som ejendomshandler, såfremt de opfylder de i § 3, stk. 1, nr. 1-4, jfr. §§ 5 og 6, opstillede betingelser.

For udfærdigelsen erlægges en afgift i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4.

§ 85 b: Ret til at få udfærdiget næringsbrev som ejendomsmægler har enhver person, der opfylder de i § 3, stk. 1, nr. 1-4, jfr. §§ 5 og 6 opstillede betingelser og har bestået en prøve for en af ministeriet for handel, industri og søfart nedsat kommission. For udfærdigelsen erlægges en afgift i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4.

Udfærdigelse af næringsbrev kan nægtes under de i Straffelovens § 78, stk. 2, nævnte omstændigheder.

Betegnelsen »statseksamineret ejendomsmægler« er forbeholdt personer, der har erhvervet næringsbrev som ejendomsmægler.

§ 85 c: Ret til at få udfærdiget næringsbrev som ejendomshandler har enhver person, der opfylder de i § 3, stk. 1, nr. 1-4, jfr. §§ 5 og 6 opstillede betingelser. For udfærdigelsen erlægges en afgift i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4.

Udfærdigelse af næringsbrev kan nægtes under de i Straffelovens § 78, stk. 2, nævnte omstændigheder.

§ 85 d: De i denne lov indeholdte almindelige bestemmelser om næringsbreve og om bortfald og tilbagelevering af disse finder tilsvarende anvendelse på ejendomsmæglere og ejendomshandlere.

§ 85 e: Ministeren for handel, industri og søfart fastsætter de nærmere regler for den i § 85 b omhandlede prøve, hvorhos handelsministeren efter forhandling med justitsministeren kan give nærmere regler om, hvilken anden virksomhed der må anses for uforenelig med virksomheden som ejendomsmægler og ejendomshandler, samt om udøvelsen af deres virksomhed, herunder om bogføring, takster og adgangen til for egen regning at drive handel med ejendomme.

I h.t. Næringslovens § 85 e har ministeriet for handel, industri og søfart udfærdiget – den nugældende – *Bekendtgørelse nr. 293 af 30. november 1955 om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed*, hvilken bekendtgørelse, f.s.v. angår § 11, nr. 9, er ændret ved *Bekendtgørelse nr. 247 af 2. juli 1962*. Bekendtgørelsen, der danner grundlaget for de nævnte personers rettigheder og pligter, er så betydende, så det findes rettest at gengive den her:

§ 1: Bestemmelserne i denne bekendtgørelse kommer til anvendelse ved ejendomsmægleres og ejendomshandlers medvirken ved køb og salg af faste ejendomme, erhvervsvirksomheder, der udøves fra butik, værksted eller andet lignende fast forretningssted, beværtnings- og gæstgiverivirksomheder, aktier i ejendomsselskaber, andele i boligforeninger og pantebreve i faste ejendomme, ved udleje af bygninger, lejligheder eller enkelte rum, være sig til beboelse eller til forretningsbrug, og ved

indgåelse af forpagtninger samt ved anden virksomhed, der har naturlig forbindelse med deres virksomhed som ejendomsmægler eller ejendomshandler.

Hvor ikke andet er angivet, gælder de i bekendtgørelsen for ejendomsmæglere fastsatte bestemmelser også for ejendomshandlere.

§ 2: Ejendomsmæglere må ikke drive virksomhed som statsautoriseret revisor eller som beværter eller gæstgiver.

§ 3: Virksomhed som ejendomsmægler skal drives fra fast forretningslokalitet eller bopæl her i landet. Anmeldelse om flytning skal ske til den myndighed, der har udstedt det pågældende næringsbrev.

Ejendomsmæglere må kun have eet fast forretningssted.

§ 4: En ejendomshandler må ikke betegne sig som »statseksamineret« og ej heller som »ejendomsmægler«.

§ 5: Ejendomsmæglere skal udføre deres hverv i overensstemmelse med god forretningsskik.

Er en ejendomsmægler ved hvervets overtagelse ud over sin salærinteresse personlig interesseret i, om aftalen indgås, skal han straks give parterne oplysning herom. Det samme gælder, hvis sådan interesse senere opstår.

En ejendomsmægler må ikke indtræde i en aftale for egen regning, medmindre han inden aftalens indgåelse har givet den anden part i aftalen oplysning herom.

§ 6: Ejendomsmæglere er forpligtede til over for uvedkommende at hemmeligholde, hvad der betros dem under deres virksomhed.

§ 7: En ejendomsmægler skal, når han modtager en udlejningsejendom i salgskommission eller iøvrigt medvirker ved køb og salg af en sådan ejendom, til vejledning for parterne udarbejde en specificeret opstilling over ejendommens indtægter og udgifter samt prioritetsforholdene, suppleret med så fyldige oplysninger, herunder en rentabilitetsberegning, at det hele i forbindelse med en besigtigelse af ejendommen danner et tilstrækkeligt grundlag for bedømmelsen af dens værdi.

For andre ejendomme skal han give oplysning om prioritetsforhold, de på ejendommen hvilende byrder samt skatter og afgifter af ejendommen. Ved salg af private pantebreve i fast ejendom, samt når sådanne pantebreve indgår som en del af vederlaget i en handel, skal han

undersøge pantsikkerheden og give erhververen oplysning desangående.

§ 8: Fører forhandlingerne til en aftale, skal ejendomsmægleren udfærdige en slutseddel, der nøjagtigt angiver de aftalte vilkår. Slutsedlen skal udfærdiges og forelægges parterne til underskrift, så snart aftalen er sluttet.

§ 9: Ejendomsmæglere må ikke udfærdige de til tinglysning bestemte dokumenter vedrørende overtagelse af faste ejendomme.

§ 10: Ejendomsmæglere er forpligtede til at føre bøger i overensstemmelse med bogføringslovgivningen.

§ 11: For medvirken ved køb og salg må salæret fra køber og sælger tilsammen ikke overstige de nedenfor angivne satser:

1. Almindelige by- og landejendomme: $1\frac{1}{2}\%$ af købesummen, såfremt denne er under 50.000 kr., 750 kr., såfremt købesummen er fra 50.000 kr.–75.000 kr., ellers 1% af købesummen, dog at det er tilladt at betinge et minimumssalær af indtil 400 kr.
2. Villaer, byggeforeningshuse, rækkehuse og andre mindre huse med indtil 3 lejligheder: $1\frac{1}{2}\%$ af købesummen, dog at det er tilladt at betinge et minimumssalær af indtil 400 kr.
3. Sommerhuse (huse, der efter deres beskaffenhed og beliggenhed alene er egnet til sommerbeboelse): 5% af købesummen, såfremt denne er under 15.000 kr. Såfremt købesummen er over 15.000 kr., kan beregnes 750 kr. + 2% af det beløb, hvormed købesummen overstiger 15.000 kr. Det er dog tilladt at betinge et minimumssalær af indtil 400 kr.
4. Enkelte grunde til bebyggelse med villaer, byggeforeningshuse, rækkehuse og andre mindre huse med indtil 3 lejligheder samt med sommerhuse: 5% af købesummen, såfremt denne er under 15.000 kr. Såfremt købesummen er over 15.000 kr., kan beregnes 750 kr. + 2% af det beløb, hvormed købesummen overstiger 15.000 kr. Det er dog tilladt at betinge et minimumssalær af indtil 400 kr.
5. Ejendomme, der benyttes til en af ejeren dreven erhvervsmæssig virksomhed, der samtidig overtages af køberen: 2% af købesummen for ejendom og forretning med inventar, varelager og goodwill, dog at det er tilladt at betinge et minimumssalær af indtil 400 kr.

6. Industrijendomme, hoteller, gartnerier, frugtplantager og andre specialejendomme: 2 % af købesummen, dog at det er tilladt at betinge et minimumssalær af indtil 400 kr.
7. Pantebreve i faste ejendomme: 2 % af pantebrevets restgæld, dog at det er tilladt at betinge et minimumssalær af indtil 100 kr.
8. Erhvervsvirksomheder, der udøves fra butik, værksted eller andet lignende fast forretningssted, beværtnings- eller gæstgiverivirksomheder: 5 % af købesummen for virksomheden incl. inventar, varelager og goodwill, dog at det er tilladt at betinge et minimumssalær af indtil 400 kr.
9. Ved udlejning af hus eller husrum må en ejendomsmæglers salær fra udlejer og lejer tilsammen ikke overstige de nedenfor angivne satser:
 - a. Lejligheder og lokaler: 5 % af første års leje eller, hvis lejemålet er indgået for et kortere tidsrum end 1 år, af lejen for den aftalte tid.
 - b. Ved udlejning fra ejendommens ejer af enkelte værelser med adgang til fælles køkken, der udelukkende står til rådighed for beboerne i de pågældende værelser (klublejligheder): 4 % af første års leje eller, hvis lejemålet er indgået for et kortere tidsrum end 1 år, af lejen for den aftalte tid, dog mindst 25 kr. og højst 100 kr.
 - c. Andre enkelte værelser: 25 kr. for hvert værelse.

Ejendomsmæglere er – medmindre det drejer sig om større forretningslejemål – udover salæret ikke berettiget til at betinge sig dækning for udgifter af nogen art, indskrivningsgebyr eller lignende. Et passende depositum må modtages.

Ejendomshandlere må kun drive virksomhed med udlejning af lejligheder, lokaler og enkelte værelser, der omfattes af § 1 i Lov nr. 355 af 27. december 1958 om leje, når de hertil autoriseres af politimesteren (i København Magistraten), jfr. Lejelovens § 100. For sådan virksomhed gælder de i Lejeloven og de i henhold til denne fastsatte bestemmelser.

§ 12: Ved byttehandel, herunder mageskifte, er en ejendomsmægler berettiget til fuldt salær for de aktiver, der indgår i handelen, såsom by- og landejendomme, villaer, mindre huse, grunde med eller uden

sommerhus, forretninger samt pantebreve i fast ejendom, derimod ikke børsnoterede værdipapirer.

Ved byttehandel skal parterne underrettes om, hvilket salær, hver især skal erlægge. En sådan meddelelse skal gives parterne så tidligt som muligt og altid inden en handels indgåelse.

§ 13: Udenfor de tilfælde, for hvilke der i § 11 er fastsat takster, må en ejendomsmægler ikke beregne sig højere salær, end hvad der under hensyn til hans omkostninger er rimeligt i forhold til det med hvervets udførelse forbundne arbejde.

En ejendomsmægler er berettiget til at træffe aftale om, at han uafhængig af sit salærkrav skal have dækning for bevisligt afholdte rimelige udgifter til avertering og kørsel, jfr. dog § 11, nr. 9.

§ 14: En ejendomsmægler må kun tage salær for aftaler, der tilvejebringes på grundlag af hans medvirken.

Hvis en ejendomsmæglers hverv er bestemt tidsbegrænset, længst for et tidsrum af 6 måneder, er det ham dog tilladt at betinge sig helt eller delvist salær for det tilfælde, at aftalen indenfor fristen bringes i stand, uden at det sker på grundlag af hans medvirken. Dette gælder dog ved indgåelse af lejeaftaler kun ved større forretningslejemål.

§ 15: Overtrædelse af bestemmelserne i denne bekendtgørelse straffes med bøder, jfr. Næringslovens § 95.

§ 16: Bekendtgørelse nr. 286 af 14. september 1938 og Bekendtgørelse nr. 436 af 18. oktober 1949 ophæves.

Bekendtgørelse angående ejendomsmæglerprøven. Nr. 107 af 13. marts 1941, med ændring ved Bekendtgørelse nr. 218 af 17. juni 1958.

§ 1: Den, der ønsker at opnå adkomst som ejendomsmægler, skal foruden at opfylde de i Næringslovens § 85, 1. stk., 1. pkt. [nu § 85 b], krævede betingelser have bestået ejendomsmæglerprøven.

§ 2: Ejendomsmæglerprøven består af en skriftlig og en mundtlig del.

§ 3: Eksaminanden må have kendskab til de retsregler, der har særlig betydning for hans virksomhed.

Fordringerne fastsættes således:

Den borgerlige ret i hovedtræk, indenfor familieretten dog kun formueforholdet mellem ægtefæller, samt hovedtræk af bygningslovgivningen og lovgivningen om beskatning af faste ejendomme. Endvidere må eksaminanden have kendskab til hovedpunkter i kredit- og hypotekforeningsforhold.

Ejendomsmæglerkommissionen angiver i en studievejledning, hvilke fremstillinger, der vil blive lagt til grund for eksaminationen.

§ 4: Eksaminanden skal besvare to af ejendomsmæglerkommissionen stillede skriftlige opgaver. Den ene opgave skal indeholde en række spørgsmål af retlig art indenfor det i § 3 angivne pensum. Den anden opgave skal affattes således, at eksaminanden i sin besvarelse må godtgøre kendskab til de praktiske forhold, som en ejendomsmægler skal undersøge og give vejledning om ved handler om by- eller landejendomme af betydeligere størrelse. Til besvarelsen af hver af disse opgaver indrømmes der eksaminanden en tid af 6 timer.

Ved den mundtlige prøve skal eksaminanden godtgøre kendskab til de i § 3 nævnte emner. Der kan derhos stilles spørgsmål vedrørende de foran nævnte praktiske ejendomsforhold samt spørgsmål, hvis besvarelse udkræver et sådant kendskab til almindelige økonomiske og samfundsmæssige forhold, at eksaminanden kan antages at være i besiddelse af den for en ejendomsmægler nødvendige modenhed.

§ 5: Karaktererne ved prøven er 0, 2, 3, 4, 5 og 6. Der gives 1 karakter ved den mundtlige prøve samt 1 karakter for hver af de skriftlige opgaver. Til at bestå kræves, at den pågældende har opnået mindst 10 points, samt at ingen af de opnåede karakterer er 0.

§ 6: Ejendomsmæglerprøven aflægges for en kommission bestående af 3 medlemmer, der udnævnes af handelsministeren. Denne beskikkes af medlemmerne til formand.

Medlemmernes antal kan forøges, dersom handelsministeren skønner det ønskeligt.

I tilfælde af et medlems forfald kan ministeren, om det skønnes fornuddent, træffe bestemmelse om, at en stedfortræder skal udnævnes.

Kommissionen antager fornøden medhjælp, derunder en sekretær.

§ 7: Der afholdes prøve hvert år i oktober-november måneder, så-

fremt der inden 15. september foreligger ansøgning om tilladelse til at indstille sig fra mindst 5 personer.

Handelsministeren kan dog fastsætte et andet tidspunkt for prøvens afholdelse.

§ 8: Den, der ønsker at indstille sig til prøven, indgiver inden 15. september en skriftlig ansøgning til kommissionen. Ansøgningen må være bilagt med fødselsattest og attest for, at ansøgeren har ført en retskaffenandel.

§ 9: Eksaminationen foretages enten af et medlem af kommissionen eller af en dertil antaget eksaminator.

Ved den mundtlige del af prøven deltager i bedømmelsen mindst to af kommissionens medlemmer. Er en særlig eksaminator antaget, deltager han i bedømmelsen.

Ved den skriftlige del af prøven sker bedømmelsen i et kommissionsmøde.

§ 10: Ved indmeldelse til prøven betaler eksaminanden et beløb af 100 kr.

§ 11: En eksaminand, der har bestået prøven, modtager et af kommissionen udfærdiget eksamensbevis med angivelse af de opnåede karakterer.

§ 12: (Omhandler ikrafttrædelse og ophævelse af tidligere bekendtgørelser).

Lejeloven, Lov nr. 355 af 27. december 1958 bestemmer i § 100 følgende:

Stk. 1. Erhvervsmæssig virksomhed som mellemmand ved udlejning af hus eller husrum, der omfattes af nærværende lovs § 1, må kun drives af:

1. Advokater.
2. Ejendomsmæglere, jfr. § 85 b i Næringslov nr. 138 af 28. april 1931 som ændret ved Lov nr. 171 af 12. april 1949 og Lov nr. 286 af 18. juni 1951.
3. Personer, der på åremål autoriseres i København af Magistraten, uden

for København af den politimester, under hvis embedsområde den kommune hører, hvori den pågældende agter at have fast forretningssted. Det er en betingelse for opnåelse af autorisation, at vedkommende opfylder de i Næringslovens § 3 fastsatte personlige betingelser for erhvervelse af næringsbrev.

Til formidling af lejemål om hus eller husrum til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse af en varighed på ikke over 3 måneder kan autorisation meddeles en institution, en forening eller et selskab, såfremt virksomhedens ledelse og tilrettelæggelse skønnes betryggende.

Stk. 2. De under 1. og 2. nævnte personer må for deres medvirken ved indgåelse af lejemål ikke betinge sig højere salær, end hvad der er rimeligt under hensyn til deres omkostninger og det med deres medvirken forbundne arbejde. De er – medmindre det drejer sig om større forretningslejemål – alene berettiget til at tage salær for medvirken, der resulterer i indgåelse af lejeaftaler, og kan udover salæret ikke betinge sig dækning for udgifter af nogen art, indskrivningsgebyr el. lign. I øvrigt gælder de for de pågældendes virksomhed i almindelighed gældende regler.

Stk. 3. De under 3. nævnte personer, institutioner m.v. er pligtige at føre autoriserede forretningsbøger samt de bøger, som det pålægges dem at føre af politimesteren (i København Magistraten), der ligeledes kan pålægge dem at gøre indberetning om deres forretninger. Taksterne for deres virksomhed fastsættes af politimesteren (i København Magistraten), der ligeledes kan træffe bestemmelse om deres ret til at kræve forudbetaling af vederlag. De kan ikke udover vederlag efter de godkendte takster betinge sig dækning for udgifter af nogen art, indskrivningsgebyr el.lign., og er alene berettiget til at kræve vederlag for medvirken, der resulterer i indgåelse af lejeaftaler. Politiet har til enhver tid adgang til deres forretningslokaler og forretningsbøger.

Stk. 4. Såfremt en af de under 3) nævnte personer, institutioner m.v. gør sig skyldig i et forhold, der gør det betænkeligt at lade ham drive den i nærværende lovbestemmelse omhandlede virksomhed, kan autorisationen frakendes ham for et bestemt årsmål under en særlig i dette øjemed rejst straffesag.

Stk. 5. Personer, der som administratorer, inspektører, viceværter eller i anden lignende egenskab har foretaget eller været medvirkende til at foretage opsigelse af et lejemål, må ikke under nogen form i anledning af genudlejningen betinge sig eller oppebære vederlag fra den eller dem, som ønsker at indtræde i lejemålet. Er vederlag betalt skal det tilbagebetales til den betalende.

Stk. 6. Overtrædelse af de i nærværende lovbestemmelse givne forskrifter straffes med bøde, medmindre forholdet efter sin beskaffenhed medfører højere straf efter den øvrige lovgivning.

Lejelovens § 119 er sålydende:

Stk. 1. Det er forbudt under nogen form at betinge sig eller modtage *dusør* ved indgåelse af lejemål eller formidling heraf. Det er ligeledes forbudt ved indgåelse af lejemål eller formidling heraf at betinge sig, at lejerer indgår anden retshandel, der ikke er et led i lejemålet, f.eks. overtagelse mod vederlag af inventar eller udstyr til lejligheden.

Stk. 2. Vederlag for afståelse af en forretning – herunder også afståelse i tilfælde, hvor forretningen ikke videreføres – omfattes ikke af foranstående bestemmelser. Ej heller det vederlag, der betinges eller modtages af de i § 100, stk. 1, omhandlede personer, der driver erhvervsmæssig virksomhed ved udlejning af boliger eller lokaler¹.

Stk. 3. Lejerer er berettiget til at kræve det erlagte beløb tilbagebetalt, jfr. dog § 121, stk. 1, 2. punktum.

Stk. 4. Enhver annoncering i dagblade eller på anden måde indeholdende tilbud eller betingelser om *dusør* eller om indgåelse af retshandler som omhandlet i stk. 1 er forbudt.

Lejelovens § 121 er sålydende:

Stk. 1. Overtrædelse af de i § 119 givne forskrifter straffes med bøde ikke under 50 kr. Har lejerer tilskyndet udlejerer til lovovertrædelsen, straffes han på samme måde, og det erlagte beløb vil ved dommen være at inddrage til fordel for statskassen.

Stk. 2. Kræver lejerer ikke det erlagte beløb tilbage i tilfælde, hvor

1. Lejelovens § 139 indeholder *forbud mod* under nogen form at betinge sig eller modtage *dusør* i forbindelse med *bytning af lejligheder*.

han er berettiget dertil, kan det ved dommen bestemmes, at beløbet vil være at inddrage til fordel for statskassen.

Bogføring. I h.t. bekendtgørelsen om ejendomsmæglere og ejendoms-handleres virksomhed § 10 skal ejendomsmæglere (og altså også ejendoms-handlere) føre bøger i overensstemmelse med bogføringslovgivningen. I bogføringsloven, Lov nr. 178 af 5. juni 1959 § 1 har den, der driver mæglervirksomhed pligt til at føre bøger.

I *Lovens* § 2 bestemmes: *Stk. 1.* Forretningsbøger skal føres på ordentlig og omhyggelig måde og skal give så fuldstændig oplysning om den bogføringspligtiges forretninger og formueforhold, som hensynet til kreditorer og offentlige myndigheder tilsiger. Handelsministeren fastsætter de nærmere regler for bogføringspligtens omfang og indhold iøvrigt.

Stk. 2. Forretningsbøger skal opbevares i 5 år regnet fra udgangen af det regnskabsår, i hvilket den sidste notering er foretaget. Løsblade, kort eller lignende samt i et af handelsministeren nærmere bestemt omfang de til bogføringen hørende bilag skal opbevares i 5 år fra udgangen af vedkommende regnskabsår.

§ 3. *Stk. 1.* Overtrædelse af loven eller de i medfør af denne fastsatte bestemmelser, der er begået forsætligt eller af grov uagtsomhed, straffes med bøde medmindre strengere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning.

Stk. 2. Er lovovertrædelsen begået af et aktieselskab, andelsselskab eller lignende, kan der pålægges virksomheden som sådan bødeansvar.

Som i § 2 nævnt har handelsministeren bemyndigelse til at fastsætte nærmere regler for bogføringspligtens omfang og indhold iøvrigt. I h.t. denne bemyndigelse har handelsministeren udstedt Bekendtgørelse nr. 226 af 18. juni 1959, i hvilken fastsættes kravene til bogføringen, kravene til kasseregnskabet, regnskabsperioden, statusopgørelsen, statusbogens indretning m.v., opbevaringspligten og gives straffebestemmelser m.v.

VIII

Alfabetisk Sagregister

- Administratorer*, forbud mod at A. etc. ved genudlejning tager vederlag p 34, 54.
- Advokater*, A.s ret til udøvelse af den bistandsydelse, som E.m og E.h. ellers har eneret på p 27, 33, A.s salær v. udleje p 52, dækning af udgifter p 53.
- Aftale*, betingelse for opnåelse af salær, at en aftale er bragt i stand p 93, A. skal være bindende p 94, A. må ikke være ugyldig på grund af umyndighed, sindssygdhed, tvang, svig, uredelighed etc. og ikke være stridende mod lov og ærbarhed p 99, retsvirkningen kan være knyttet til en betingelse p 99, urigtig forudsætning ved A.s indgåelse p 105, bristende forudsætninger p 112 (se iøvrigt under forudsætning).
- Aktier*, A. i ejendomsaktieselskaber omf. af E.m.s og E.h.s virksomhed p 24, men ikke af deres eneret p 40.
- Andele*, A. i boligforeninger omf. af E.m.s og E.h.s virksomhed p 24, men ikke af deres eneret p 40.
- Andre Ejendomme*, M.s oplysnings- og undersøgelsespligt m.h.t. A. E. end udlejningsejendomme p 61.
- Ansvarsfrihed*, A. som følge af forbehold herom p 79.
- Autorisation*, A. af personer (i enkelte tilfælde institutioner etc.) til udleje af boliger etc. p 33, salær til sådanne personer p 53, dækning af udgifter p 54.
- Bekendtgørelse*, se under virksomhedsbekendtgørelse og under ejendomsmæglerprøve.
- Beskyttelse*, B. af E.m.s og E.h.s forretningsvirksomhed i h.t. lejeloven p 68.
- Betingelse*, en bindende aftales retsvirkning kan være knyttet til B. p 99.
- Bevis*, B. byrde for, at en ejendoms salg er givet i komm., påhviler E.m. eller E.h. (mellemmanden) p 85, beviset glippede p 86, bevis ført p 91.
- Beværter*, E.m. og E.h. må ikke drive virks. som B. p 33.

Beværtninger, B. omfattes af E.m.s og E.h.s virks. p 24 og af deres eneret p 27 og 40.

Bogføringspligt, E.m. og E.h har B. p 68, B. for personer, der er autoriseret til at yde bistand ved udleje af bolig etc. p 69. bogføringsloven p 195.

Bopæl, E.m.s og E.h.s forretning skal drives fra fast forretningssted eller B. her i landet p 68.

Byttehandel, salær v.B. p 42, E.m.s og E.h.s oplysningspligt m.h.t. salær v.B. p 59.

Dusør, forbud mod D. v. udlejning p 54, 194.

Egen Regning, E.m.s og E.h.s indtræden i aftale for E. R. p 59.

Ejendomshandler, definition af begrebet Eh. p 23, bet. for at få udfærdiget næringsbrev som E.h. p 32, E.h.s eneret til erhvervsm. virksomhed som mellemmand p 27, 33, 40, E.h. må ikke drive virks. som statsautoriseret revisor, som beværter eller gæstgiver p 33, E.h. skal have aut. til erhvervsm. udleje af boliger etc. p 33, E.h.s rettigheder p 40, E.h.s pligter p 54, E.h.s krav på salær, se under salær og forudsætning, E.h.s krav på, at sæl-

ger anlægger sag mod sin køber, se under Sagsanlæg.

Ejendomsmægler, definition af begrebet E.m. p 23, bet. for at få udfærdiget næringsbrev som E.m. p 27, E.m.s eneret til erhvervsm. virksomhed som mellemmand p 27, 33, 40, E.m. må ikke drive virksomhed som statsaut. revisor, beværter eller gæstgiver p 33, E.m.s rettigheder p 40, E.m.s pligter p 54, E.m.s pligter belyst gennem retspraksis p 69. E.m.s krav på salær, se under salær og forudsætning, E.m.s krav på, at sælger anlægger sag mod sin køber, se under Sagsanlæg.

Ejendomsmæglerprøven, bekendtg. (nr. 107 af 13. marts 1941, som ændret v. Bekg. Nr. 218 af 17. juni 1958) p 190.

Eksekutor, spgm. om E. har ret til salær for afhændelse af boets faste ejendele p 41.

Enekommission, spgm. om der i tilf. af E. er virksomhedspligt? p 65, spgm. om erstatningspligt (pligt til at betale helt eller delvist salær) i tilfælde af at E. ikke er tilbagekaldt og ejendommen sælges ved anden mellemmand p 174, p 175 og p 176.

Eneret, se under E.m. og E.h.

- Erhvervsvirksomheder*, visse E. omfattes af E.m.s og E.h.s virks. p 24 og af deres eneret p 40.
- Erstatning*, fuld E., positiv opfyldelsesinteresse ligestilles, når talen er om E.m.s eller E.h.s salærkrav, med opfyld. af handelen in natura p 120, erstatning for brud på enek. p 174, også hvis e.k. ikke er begrænset i tid p 176.
- Erstatningsansvar*, E.m.s og E.h.s eventuelle E. p 62, e. belyst gennem retspraksis p 73, spgm. om undladelse af at tilbagekalde et hverv kan medføre E. p 173 f., E. i tilf. af at hvervgiveren svigter sine pligter i forb. m. enekommission p 174.
- Faste Ejendomme*, køb og salg af F.E. omfattes af E.m.s og E.h.s virks. p 24, og af deres eneret p 40.
- Finland*, finske forordninger om ejendomsmæglere p 36.
- Flytning*, E.m. og E.h. skal anmeldes F. til den myndighed, der har udstedt næringsbrevet p 68.
- Fondsbørsmedlemmer*, F.s ret til udøvelse af den bistandsydelse, som E.m. og E.h. ellers har eneret på p 27.
- Forbehold*, F. om ansvar p 79.
- Forbindelse*, manglende F. mellem virksomhed og resultat, salær ikke tilkendt p 167.
- Forhandlinger*, F. afbrudt, salær ikke tilkendt p 167.
- Forpagtning*, F. henhører under E.m.s og E.h.s virksomhed p 24, men ikke under deres eneret p 40. ved F. betaler hver part halvdelen af salæret p 180.
- Forretningskyndighed*, E.m.s og E.h.s F. p 62.
- Forretningslokale*, E.m.s og E.h.s forretning skal drives fra fast F. eller bopæl her i landet p 68.
- Forretningskik*, E.m.s og E.h.s pligt til at udføre deres hverv i overensstemmelse med god F. p 56.
- Forretningssted*, E.m. og E.h. må kun have eet fast F. p 68.
- Forsømmelse*, E.m.s og E.h.s F. belyst gennem retspraksis p 69.
- Forudsætning*, urigtig F. p 105, relevant F. p 106, tilfælde, hvor det er hvervgiveren, der har afgivet sit løfte under en urigtig F. p 106, do, hvor det er hvervgiverens medkontrahent p 109, bristende F. p 112, F., der bryder for hvervgiverens medkontrahent p 113, tilf., hvor det ikke skyldes hvervgiverens forhold p 113, tilf., hvor det skyldes hans forh. p 113, tilf., hvor det er

for hvervgiveren, at den relevante Foruds. brister p 116, tilf., hvor dette ikke skyldes medkontra-
henten p 116, tilf., hvor det skyldes medkontra-
henten p 117, tilf., hvor det lægges til grund,
at medkontra-
henten ikke kan opfylde p 121, do., at han kan opfylde p 139.

Frakendelse, se under Strafbart.

Graduering, G. af salær efter virks.s betydning for aftalens indg. p 158.

Gæstgiver, E.m. og E.h. må ikke drive virks. som G. p 33.

Gæstgiverier, G. omfattes af E.m.s og E.h.s virksomhed p 24 og af deres eneret p 27 og 40.

Hemmeligholdelsespligt, E.m.s og E.h.s H. p 60.

Holdt ude, tilf., hvor E.m. eller E.h. er holdt ude fra medvir-
ken, og hvor salær tilkendtes p 161.

Hverugivelse, definition p 83.

Hvervgiveren, definition p 24, H.s medkontra-
hent p 24, tilf., hvor H. har afgivet sit løfte under en urigtig forudsætning p 106, do., hvor H.s medkontra-
hent har af-
givet løfte under urigtig forud-
sætning, og det skyldes H.s for-
hold p 109, hvor det ikke skyl-

des H.s forhold p 109, hvis en foruds. brister for medkontra-
henten, skyldes det ikke altid H.s forhold p 113, men under-
tiden p 113, tilf., hvor en for-
uds. brister for H. p 116, tilf., hvor det ikke skyldes medkon-
tra-
hentens forhold p 116, tilf., hvor det skyldes medkontra-
hentens forhold p 117.

Ikke-opfyldelse, spgm. om salær-
krav i tilf., hvor det lægges til grund, at hvervgiverens medkon-
tra-
hent ikke kan opfylde p 121.

Inspektører, forbud mod, at I. ved genudlejning tager vederlag p 34, 54.

Interesse, se under personlig.

Island, legale regler om ejendoms-
mæglere i I. p 37.

Kommission, det er en bet. for opn. af salær, at ejd. er givet i K. p 83, bevisbyrden herfor p 85, tilf., hvor det ikke lykkedes E.m. eller E.h. at føre beviset p 86, tilf., hvor det lykkedes p 91.

Kommissionsgivelse, def., af K. p 83.

Køber, K. skal ikke betale salær, medmindre udtr. aftalt p 178, kan en K. tilpligtes at betale er-
statn. til E.m. eller E.h. i tilf.

- af, at han misligholder aftalen med sin medkontrahent ? p 181.
- Leje*, se under Udleje.
- Lejeloven*, L. nr. 355 af 27. dec. 1958 § 100 p 192, § 119 p 194, § 121 p 194, § 139 p 194.
- Lejer*, ved udleje er det sædvanligt, at lejeren betaler salæret p 180.
- Lejlighedsvis*, personer, der l. yder bistand som mellemmand p 23.
- Mageskifte*, salær v. M. p 42, E.m.s og E.h.s oplysningspligt m.h.t. salær ved M. p 59.
- Medkontrahent*, hvervgiverens M. p 25, hvis M. har lovet E.m. eller E.h. salær, skal det oplyses for hvervgiveren p 59, tilf., hvor det er hvervgiverens M., der har afgivet sit løfte under en urigtig foruds. p 109, hvor det er hvervgiveren p 106, foruds. der brister for M. p 113, tilf., hvor det er for hvervgiveren, at en foruds. brister p 116, tilf., hvor dette ikke skyldes M. p 116, tilf., hvor det skyldes M. p 117, tilfælde, hvor det lægges til grund, at M. ikke kan opfylde p 121, do. do., at han kan p 139.
- Medvirken*, bet. for E.m.s og E.h.s salærkrav, at han har medvirket til, at aftalen kom i stand p 154, tilf., hvor M. fandtes at have foreligget p 155, tilf., hvor M. ikke fandtes at have foreligget p 163, særlige salærbeviser, hvorefter M. ikke er fornøden for opnåelse af salær p 42, 169.
- Mellemmand*, def. p 24, kan en M. forlange salær, andel heri eller erstatning hos en anden M.? p 183.
- Mægler*, statsautoriseret M. p 117.
- Norge*, bestemmelser om E.m i N. p 35, norsk ret p 55, 84, 118.
- Næringsbrev*, N. som E.m. p 27, som E.h. p 32.
- Næringsloven*, §§ 85 a-85 e p 185.
- Opdrag*, se under Norge.
- Opfyldelse*, positiv O. interesse, fuld erstatning, O. in natura, se under erstatning, tilf., hvor det lægges til grund, at medkontrahenten kan opfylde p 139.
- Ophævelse*, parterne enige om O. af aftalen uden, at der foreligger nogen O. grund, E.m. og E.h. krav på salær p 151.
- Oplysningspligt*, E.m.s og E.h.s O. p 60, 61, 63.
- Pantebreve*, private P. omfattes af E.m.s og E.h.s virksomhed p 24, men ikke af deres eneret p 40. E.m.s og E.h.s oplysnings- og undersøgelsespligt m.h.t. P. p

- 62, E.m. og E.h. må ikke udfærdige de til tinglysning bestemte dokumenter p 66.
- Personlig*, hvis E.m. ell. E.h. har P. interesse i aftalens indgåelse p 58.
- Pligter*, E.m.s og E.h.s pligter (som følge af stillingens karakter) p 54 (i.h.t. 1955-Bekendtgørelsens bestemmelser) p 57, (belyst ved retspraksis) p 69.
- Retspraksis*, R. til belysning af E.m.s og E.h.s pligter og forømmelser p 69.
- Rettigheder*, E.m.s og E.h.s R. p 40.
- Revisor*, E.m. og E.h. må ikke drive virks. som statsautoriseret R. p 33.
- Risiko*, tilfælde, hvor hvervgiverens medkontrahent kan hæve som følge af forhold, for hvilke hvervgiveren bærer R. p 113.
- Råd*, E.m. og E.h. pligt til at give R. og vejledning p 62.
- Sagsanlæg*, spgm. om E.m. eller E.h. kan kræve af hvervgiveren, at denne anlægger sag mod medkontrahenten i anledn. af misligholdelse (bevisbyrdespg.) p 146.
- Salær*, E.m.s og E.h.s krav på S. p 41, i h.t. særligt salærbevis p 42, ved byttehandel (mageskifte) p 42, 1955-Bekendtgørelsens maksimumsalærer p 48, og f.s.v. angår udleje p 52, bet. for S. ved udleje p 53, hvis der er tilsagt E.m. eller E.h. S. fra hvervgiverens medkontrahent p 59, tab af S. p.gr. af pligtstridigt forhold p 70 (praksis), bet. for i det enkelte tilf. at opnå S. p 83, første bet., at salget af ejd. er givet i kommission p 83, yderligere bet., at en aftale er bragt i stand p 93, at aftalen er bindende p 94, at aftalen ikke er ugyldig p.gr. af umyndighed, sindssygd, tvang, svig, uredelighed, eller fordi den er stridende mod lov og ærbarhed p 99, aftalens retsvirkning kan være knyttet til en betingelse p 99, eller afhængig af urigtig eller bristende forudsætning p 105 og 112, (se iøvrigt under forudsætning), spgm. om krav på S., hvis det må lægges til grund, at medkontrahenten ikke kan opfylde p 121, S.s. forfaldstid, fremrykket forfaldstid p 121, når købesummen helt eller delvis betales p 123, hvis S. betales før forfaldstid men uden forbehold og handelen ikke opfyldes, kan S.

så kræves tilbage? p 130, tilfælde, hvor S.s forfaldstid er første udbetaling eller anden opfyldelseshandling p 130, tilf., hvor det må lægges til grund, at medkontrahenten kan opfylde p 139, krav på S. i tilf. af ophævelse uden ophævelsesgrund p 151, en yderligere bet. for S., at E.m. eller E.h. har medvirket til, at aftalen kom i stand p 154, tilf., hvor S. tilkendtes p 155, graduering af S. p 158, tilf., hvor E.m. eller E.h. er blevet »holdt ude« og hvor S. tilkendtes p 161, tilf., hvor S. ikke tilkendtes p 163, særlige salærbeviser med ret til S. uden medvirken p 169, helt eller delvist S. i form af erstatning for misligholdelse af enekommission p 173 f. Hvem skal betale S.? p 178, den, der giver ejendommen i salgskommission, ikke køberen, medmindre udtrykkelig aftalt p 178, ved udleje er det sædvl. lejereren p 180, kan en person, der i forhold til E.m. eller E.h. er trediemand (køberen eller en helt udenfor stående), komme til at betale S. (eller erstatning for mistet S.)? p 181, kan en mellemmand kræve helt eller delvist S. hos en anden mellemmand? p 183.

Sindssygdøm, se under Aftale.

Skøde, E.m. og E.h. må ikke udfærdige de til tinglysning bestemte dokumenter p 66.

Slutseddel, E.m. og E.h. skal udfærdige. S. p 65, s.blanketter indeholdende bestemmelser om salærets forfaldstid p 123.

Statseksamineret, eneret på betegnelsen S. Ejendomsmægler p 30,

Strafbart, s. forhold kan føre til udelukkelse fra udøvelse af visse erhvervsvirksomheder og frakendelse af retten til fortsat udøvelse af sådanne p 30, overtrædelse af 1955-Bekendtgørelsen er s. p 69, s. forhold belyst gennem retspraksis p 69.

Sverige, svensk ret p 36, 55, 120.

Svig, se under Aftale.

Sælger, S. skal, som den, der giver ejd. i salgsk., i almh. betale salær p 178.

Særlige Salærbeviser, p 42, virksomhedspligt for indehaveren af S.S. p 65, 171, S.S. giver ret til salær uden medvirken p 169, opsigelse af sådanne beviser p 172.

Tilbagekaldelse, følgen af at man ikke tilbagekalder et givet hverv p 173, ved enekommission, misligholdelse af forpligtelser i h.t. enekommissionskontrakt p 174,

- Tilbagekaldelse m. salg for øje p 175.
- Tinglysning*, E.m. og E.h. må ikke udfærdige de til T. bestemte dokumenter p 66.
- Tjenestemænd*, T.s adgang til at erholde næringsbrev p 28.
- Trediemand*, kan en person, der i forhold til E.m. og E.h. er Trediemand, komme til at betale salær eller erstatning p 181.
- Tvang*, se under Aftale.
- Udelukkelse*, se under Strafbart.
- Udgifter*, E.m.s og E.h.s ret til at betinge sig dækning af U. p 51. p 54, p 172, 173, 175.
- Udleje*, eneret m.h.t. U. af boliger etc. p 33, 52.
- Udlejningsejendomme*, E.m.s og E.h.s særlige oplysnings- og undersøgelsespligt m.h.t. U. p 61.
- Udlændinge*, U.s adgang til at få næringsbevis p 28.
- Umyndighed*, se under Aftale.
- Undersøgelsespligt*, E.m.s og E.h.s U. p 61, 63.
- Upartisk*, spgm. om E.m. og E.h. har pligt til at være fuldstændig U. p 55.
- Uredelighed*, se under Aftale.
- Vejledning*, E.m.s og E.h.s pligt til at give V. og råd p 62.
- Viceværter*, forbud mod at V. ved genudlejning tager vederlag p 34, 54.
- Vildfarelse*, V. ved aftalers indgåelse p 105.
- Virksomhedsbekendtgørelsen*, Bekg. nr. 293 af 30. nov. 1955 om ejendomsmægleres og ejendomshandlers virksomhed, som ændret v. Bekg. nr. 247 af 2. juli 1962 p 186.
- Virksomhedsområde*, E.m.s og E.h.s V. p 24.
- Virksomhedspligt*, spgm. om E.m. E.h.s har V. p 64, v. enekommission p 65, når særligt salærbevis p 65, 171.
- Ægtefæller*, begrænsning af Æ.s adgang til at erhverve næringsbrev p 28.
- Ærbarhed*, se under Aftale.