

Professionel medvirken

Køb af fast ejendom

Indledning

Professionsansvaret spiller en stor rolle i ved køb og salg af fast ejendom.

- De fleste ejendomshandler indgås ved hjælp og rådgivning fra professionelle rådgivere og mæglere.

Aktører

Typisk 3 professionelle aktører

- Advokaten
 - Bistand med juridisk og økonomisk rådgivning
- Ejendomsmægleren
 - Ligeledes, samt udfærdigelse af salgsoptilling m.v.
- Teknikeren
 - Byggesagkyndig gennemgang af huset. F.eks. tilstandsrapporter.

Alle kan yde rådgivning.

- Tidligere var der monopol på ejendomsberigtigelse.

Der er betingelser der skal opfyldes for at anvende erhvervsbetegnelser.

Der skal desuden gives oplysning om hvorvidt man har en ansvarsforsikring.

Advokatansvaret

Ansvarsgrundlaget

Professionsansvar på culpagrundlag.

- Udgangspunktet ved vurderingen af, om en advokat har handlet culpøst, er om han har udvist den **omhu og påpasselighed**, som en god og ordentlig advokat normalt burde udvise **i det konkrete tilfælde**.
- Grundlaget for bedømmelsen heraf må findes i de **normer** – faglige normer – som gælder for advokater.
 - Ved fastlæggelsen af disse normer inddrages de sædvanlige retsforskrifter, herunder tillige sædvane og kutyme.
 - Der kan f.eks. indhentes et responsum fra Advokatsamfundet.
- Det er *gennemsnittet* der danner udgangspunkt for om man har levet op til sit ansvar.
- Der gælder **ikke** et **specialistkrav** (optimus vir); der findes ikke specialistuddannelser.
 - Det vil have betydning, om advokaten markedsfører sig som specialist.
- Advokater skal stedse leve op til **god advokatskik**, jf. RPL § 126.
- Der gælder som hovedregel de samme regler herom for både forbrugere og erhvervsdrivende.
 - Professionsansvaret udledes både af erstatning inden for kontraktsforhold og erstatning uden for kontraktsforhold ("de almindelige normer i samfundet").

Den konkrete aftale og detaljeniveau

- UP: Aftalen med klienten.
- Hvilke normer gælder for løsning af en sådan opgave

- Der kan være ufravigelige lovregler, fx LOFE § 29.
- Ufravigelighed i øvrigt ?
 - Klienten befinder sig i et underordningsforhold.
 - *Man kan ikke som professionel fraskrive sig ansvaret for den korrekte løsning af opgaven.*

Præsumptionsansvar

- I visse tilfælde skærpes ansvarsgrundlaget ved anvendelse af præsumptionsansvar.
 - (Omvendt bevisbyrde, det er advokaten der skal bevise at han ikke har handlet culpøst)
 - Kun såfremt den professionelles ydelse består i at opnå et bestemt resultat og ikke blot udføre et arbejde.
- Advokater påtager sig normalt *ikke en resultatforpligtelse* (resultatkontrakt).
 - Der er typisk tale om et arbejdsvederlag. Ved køb af fast ejendom kan klienten dog i nogle tilfælde forvente, at blive stillet (bl.a. økonomisk) på en bestemt måde.
- U 2005.45 V – Den glemte servitut (Mat.saml. s. 487a)
 - K købte en sommerhusgrund med henblik på opførelse af sommerhus. Efter købet henvendte han sig til advokat A, der skulle berigtige handlen. Der var på ejendommen bl.a. tinglyst en deklaration om færdselsret m.v.
 - På skødemødet med K blev deklarationen omtalt af A, men *A indhentede ikke nærmere oplysning om indholdet af deklarationen*. Da K senere blev klar over, at ejeren af en nabogrund havde vejret over hans ejendom i henhold til deklarationen, og da et brændeskur og et drivhus, K havde ladet opføre, var placeret i strid med vejretten, anlagde han sag mod A med påstand om erstatning. Der var mellem parterne uenighed om, hvad A havde sagt på skødemødet om deklarationen.
 - Byretten frifandt A
 - med henvisning til at det ikke var godtgjort, at A havde afgivet urigtige oplysninger, at der ikke var godtgjort nogen kutyme for, at den berigtigende advokat i alle tilfælde skal indhente udskrift af samtlige tinglyste servitutter, at handlen var endelig, da A blev anmodet om at berigtige den, og at A efter de oplysninger, der forelå om planerne for byggeriet, med rette kunne forvente, at der skulle foretages yderligere undersøgelser af, hvorledes bebyggelsen lovligt og mest hensigtsmæssigt kunne placeres på grunden.
 - For landsretten var der *indhentet et responsum* fra Advokatrådets Responsumudvalg.
 - Landsretten udtalte
 - at A ikke var bekendt med det nærmere indhold af vejretten, og at han ikke undersøgte denne nærmere.
 - *Da A ikke havde godtgjort det nærmere indhold af den ydede rådgivning, fandt landsretten i overensstemmelse med det afgivne responsum, at A havde handlet ansvarspådragende ved ikke at undersøge vejretten nærmere.*
 - *Da A vidste, at der skulle bygges på grunden, forelå der såvel årsagsforbindelse som påregnelighed.*
 - Under fremhævelse af nogle konkrete omstændigheder statuerede landsretten, at K havde udvist en sådan *egen skyld* ved placeringen af brændeskuret og drivhuset, at erstatningen skulle nedsættes. A dømtes herefter til at betale en skønsmæssig erstatning på 25.000 kr.
- U 2008.1079 V – Advokat Hennebjergers manglende bevis for rådgivning (Mat.saml. s. 574)
 - Bevisbyrden for at der var givet korrekt rådgivning lå hos advokaten.
 - Da advokaten ikke havde sikret sig bevis for at have *givet* rådgivning om ejerskifteforsikring, og at denne rådgivning var *forstået* => blev hun erstatningsansvarlig.

Når advokaten repræsenterer køberen

- Advokaten må yde køberen den *rådgivning*, som opgaven *typemæssigt* og *konkret* giver anledning til.
- Herudover må advokaten foretage de ekspeditioner, som påhviler ham, *rettidigt*, så køberen foretager

korrekt og rettidig opfyldelse af sine pligter i handlen.

- Advokaten må påse, at køberen opnår det *økonomiske* og *juridiske resultat* med handlen, som han kan forvente.

Tingbogen

Advokaten **skal** kontrollere tingbogen

- Skal sikre købers ret over ejendommen og sikre køber de økonomiske fordele, han tilsigter.
 - Undladelse af at kontrollere tingbogen vil altid være culpøs, ofte groft uagtsomt.
 - (Ansvarsforsikrings)selskabet er som UP ikke forpligtet til at dække tabet, ved grov uagtsomhed.
 - Skal påse, at der tinglyses adkomst – evt. betinget adkomst – for køberen hurtigst muligt.
- U 1952.711 H – Gartnerisagen (Mat.saml. s. 11)
- U 1999.412 H – Advokat undladt tingbogseftersyn = egen skyld, TL § 34 (Mat.saml. s. 310)
 - Som led i et mageskifte overdrog A i januar 1994 en sommerhusgrund beliggende i Dråby til B, medens A overtog en ejendom beliggende i Truust. I forbindelse med berigtigelsen af mageskiftet skulle et ejerpantebrev på 1.000.000 kr. pantsat til sparekassen S overflyttes fra ejendommen i Dråby til ejendommen i Truust.
 - I marts 1994 blev skødet vedrørende ejendommen i Dråby lyst uden retsanmærkning, hvilket var en fejl, da det nævnte ejerpantebrev ikke var blevet aflyst. B videresolgte ejendommen til C, og den 24. juni 1994 blev skødet til denne lyst med anmærkning om ejerpantebrevet. Som betingelse for at aflyse dette krævede S betaling af et beløb på ca. 43.000 kr.
 - C betalte beløbet og påstod herefter tinglysningsdommeren tilpligtet at betale et tilsvarende beløb i erstatning, jf. tinglysningslovens § 34, stk. 2.
 - Med hensyn til spørgsmålet om egen skyld fandtes **C at måtte identificeres med advokat E**, der for B havde berigtiget salget til denne og for begge parter havde berigtiget videresalget til C.
 - Efter en konkret vurdering fandtes **E at have udvist grov uagtsomhed ved ikke at have undersøgt tingbogen** i forbindelse med berigtigelsen af den sidstnævnte handel, og det måtte antages, at det påståede tab kunne være undgået, hvis dette var sket.
 - Tinglysningsdommeren blev derfor frifundet.

Forventninger om sælgers økonomi

- Advokaten kan *ikke* regne med at sælger har god økonomi.
- Tinglysning af betinget adkomst kan være indiceret, f.eks. ved direkte eller indirekte oplysning som usolid økonomi.
 - => Tinglysning af skøde skal ske hurtigst mulig.
 - => Behov for tinglysnings af skødet *pantsstiftende*.
- U 1967.894 Ø – De 18 udlæg (Mat.saml. s. 36)

Delegering af tingbogsundersøgelse

- Advokaten også pligtig at undersøge for servitutter m.v. Hvis advokaten delegerer sine pligter, har han alligevel et *kontrolansvar*.
- U 1986.81 H – Wilhelmsens kloakbidrag (Mat.saml. s. 158)
 - => advokaten kan ikke delegere sine pligter
 - Sker det alligevel, har han et kontrolansvar.

Gensidighed

Advokaten må **sikre den gensidige udveksling af ydelser**

- Deklaratorisk pligt til deponering af købesummen
 - U 1973.438 – Deklaratorisk deponeringspligt (Mat.saml. s. 53)
 - Deponering hos advokat er dopistum irregulare (på en adskilt konto), hos mægler depositum regulare (garantiordning sikrer tilbagebetaling ved konkurs).
- Deponering sidestilles med rettidig opfyldelse.
 - Rette opfyldelsesmåde, rettidig opfyldelse og rette opfyldelsessted
 - Depotet nyder separatistbeskyttelse i sælgers konkursbo.
 - Aftalt deponering sikrer sælgers evt. konnekse krav mod køber, som kan opfyldes ved modregning i depotet.
 - U 1974.486 – Deponentens konkurs (Mat.saml. s. 63)

Bankgaranti

- Almindeligt at der skal stilles anfordringsbankgaranti.
 - Bankgarantis rækkevidde afgøres som udgangspunkt ud fra garantiens ordlyd.
 - Uden holdepunkt i ordlyden dækker en sådan garanti ikke sælgers øvrige krav mod køber. (Modsat deponering)
- U 1992.271 – Bankgaranti og misligholdelse (Mat.saml. s. 229)
 - Banks garanti for køberens betaling af indtil 1.070.000 kr. til sælgerne, når endeligt anmærkningsfrit skøde m.v. forelå, gav efter sit indhold ikke sælgerne nogen sikkerhed for et erstatningskrav, hvis handlen ikke gennemføres som følge af køberens uberettigede ophævelse af handlen.
 - Streng ordlydsfortolkning
 - Da det ikke fremgik af garantien at man kunne modregne, kunne man ikke.
- Hvis garantien er stillet ”for handlens opfyldelse” anses et sådant garantikrav dog sikret af garantien.

Frigivelse af købesummen

- Købesummen skal frigives ved anmærkningsfrit endeligt skøde
- ”Betales” fortolkes som ”deponeres”
 - Frigivelse må dog kunne kræves, når betingelserne for at udstede endeligt skøde er opfyldt.
 - Er det aftalt, at købesummen skal ”betales” til sælger eller lign. udtryk, anses deponering deklaratorisk at skulle foretages.
 - U 1973.438 H – Deklaratorisk deponeringspligt (Mat.saml. s. 53)
 - Skal frigives når betingelserne for anmærkningsfrit skøde er opfyldt.
- Er der dog helt sikre holdepunkter for at købesummen skal udbetales til sælgers fri rådighed før disse tidspunkter, må de suspensive betingelser dog skulle være opfyldt.
 - Som minimum tinglyst betinget skøde, og at der ved indfrielse eller betryggende sikkerhedsstillelse er sikret, at præjudicerende hæftelser er eller kan indfries.
 - Andre betingelser må ligeledes skulle være afklaret.
 - Er et landbrug således solgt til en udenlandsk køber, som skal have dispensation til at erhverve landbruget, må en sådan betingelse skulle være afklaret.
 - U 1983.1016 – Beværterbevilling a meta (Mat.saml. s. 123)

Sælgerpantebreve

- Skal udstedes snarest, så de kan anmeldes til tinglysning med det endelige skøde og tinglyses med korrekt prioritetsstilling.
- U 1967.120 – De værdiløse pantebreve (Mat.saml. s. 35)

- U 1963.387 – James Norths sælgerpantebreve (Mat.saml. s. 26)

Faktiske mangler – **Tilbageholdelse af købesummen** pga. køber mener der er mangler

- Frigivelse af købesummen er en opfyldelsesforanstaltning, som det påhviler køberen og dermed også den berigtigende advokat at påse sker til rette tid.
 - Er det klart, at sælgeren er i misligholdelse, kan advokaten være berettiget til at sikre tilbageholdelse af depotet til sikring af køberens modregningsadgang.
 - Skal stå **helt klart** at der er mangler. En sådan klarhed vil kun sjældent være opfyldt ved faktiske mangler.
 - Uberettiget tilbageholdelse, fører til køberens misligholdelse.
- Adv.bl. 1969.294 – Den ufuldendte kloak (Mat.saml. s. 40)

Retlige mangler

- Ved retlige mangler (f.eks. vanhjemmel) er grundlaget for bedømmelsen af tilbageholdets retmæssighed ofte klarere.
- Her har advokaten en videregående forpligtelse.
 - Har sælger f.eks. anvendt ejendommen til udlejning og viser det sig, at lejerer har krav på tilbagebetaling af depositum, jf. LL § 7, som han bevarer over for køber, vil advokaten være forpligtet til at modregne et sådant ukendt krav i depotet.
 - I tvivlstilfælde må advokaten søge at mægle forlig mellem parterne og søge at aftale en deponering. Ender dette resultatløst, må advokaten frigive købesummen.

Finansiering

Advokaten må rådgive om finansiering af købet.

- Valg af lån
- Kurssikring
- Information om indfrielsesvilkår.
 - Forskel på hvorledes noget kan indfries.
 - Inkonvertible lån kan kun indfries ved indbetaling af obligationer.
 - Indfrielse sker således til obligations kurs. Typisk til overkurs.
 - U 1997.1582 – Advokat erstatningsansvarlig over for klient for manglende oplysning om, at realkreditlån var inkonvertibelt (Ikke i domssamling)
 - Advokaten skulle berigtige købet, og bistå ved gældsovertagelse.
 - Advokaten ifaldt erstatningsansvar, da han ikke havde oplyst om de særlige indfrielsesvilkår.
 - U 1998.344 (Ikke i domssamling)
 - Havde ikke lavet en selvstændig konkret rådgivning.
 - Skulle erstatte kurstab.
 - Den modsvarende gevinst ved skulle modregnes i tabsopgørelsen.
- Gældsovertagelse
- Alle punkter dækker over en væsentlig arbejdsbyrde

LOFE

- Advokaten må rådgive om de forhold, som er omtalt i LOFE §§ 3 (værdiansættelse m.v.) og 6 (privatøkonomi m.v.), jf. § 29, eftersom denne pligt er hjemlet direkte i lovgivningen.

Ejendommens anvendelse, offentlige forhold m.v.

Offentlige forhold vedr. ejendommen skal ligeledes undersøges.

- Herunder hører normalt oplysning om offentlig gæld, eksisterende og kommende planer for området hvor ejendommen er beliggende, ejendommens forsyning med vand, varme og el, ejendommens afløbsforhold, tilslutningspligt, registreret jordforurening og restancer til det offentlige.
- Kan være behæftet med fejl; skemaerne er udtryk for, hvad kommunen har registreret vedr. ejendommen.
 - Grønt skema, mat.saml. (Bilag side 83 ff)
 - Oplysningerne beror på BBR-oplysninger. Disse oplysninger indberettes af ejeren af ejendommen.
 - Kommunen normalt ikke erstatningsansvarlig herfor (skal være en klar fejl).
 - Hvis advokaten opdager noget mistænkeligt, skal han undersøge dette til bunds.
 - U 1997.1442 – Ansvarsfri kommuneoplysning (Mat.saml. s. 294)
 - Oplysninger i BBR.... → kommune ikke ansvarlig
 - U 1999.469 – Kommuneoplysning om kloakoplysning (Mat.saml. s. 315)
 - Føje til at tro at hus var tilsluttet. Afgifter betalt m.m. → Kommune ansvarsfri
 - U 1973.438 – Deklaratorisk deponeringspligt (Mat.saml. s. 53)
 - Kommuneplanerne skal tjekkes. (Byplaner) Ud over hvad der er tinglyst.
 - U 1979.914 – Telefonisk kloakoplysning (Mat.saml. s. 92)
- Advokaten skal kontrollere lokal- og kommuneplaner:
 - Også lokalplanforslag (ikke nok at kigge på, hvad der er tinglyst).

Advokaten har pligt at undersøge de forhold som giver **anledning til tvivl**.

BBR-oplysninger skal indhentes.

Forsikring

- Muligheden for forsikring af ejendommen skal undersøges.
- U 2008.1079 – Advokat Hennebjergers manglende bevis for rådgivning (Mat.saml. s. 574)
 - Dømt da hun ikke kunne dokumentere at have rådgivet om ejerskifteforsikring.

Arealoplysninger

- Kontrollere om der er uklare oplysninger om arealet.
- U 1963.981 – Telefonisk arealoplysning (Mat.saml. s. 29)
 - Difference på 3 hektar.
 - Forholdet burde være klarlagt. Advokat +ansvarlig.

Lejeindtægter, indskud m.v.

- Mulighederne bør undersøges.
- U 1989.110 – Moderniseringsstøtte (Mat.saml. s. 197)
 - Tilskud kunne kun gives pr. ejendom, ikke pr. ejer.

Boligfællesskaber

- Fx ejerlejligheder
- Boligfællesskabets økonomiske forhold skal undersøges.

Andre **typemæssige forhold** skal ligeledes undersøges og gives rådgivning om

- Individuelle vilkår, som sagen giver anledning til, f.eks. mangelsbeføjelser, ansvarsfraskrivelser, vilkår efter LFFE.

Når advokaten repræsenterer sælger

!Omhandler ikke kun forbrugerkøb!

Advokatens opgave består i at sikre at sælger får det *juridiske og økonomiske* resultat han har forventet med aftalen.

- Kontrol af rigtigheden af de oplysninger man sælger ejendommen efter.
 - Forkerte oplysninger kan f.eks. medføre et erstatningsansvar for sælger.
- Rådgivning om korrektion og supplement af oplysninger.
- Bistand i handlens ekspedition.

Sikre gensidighed

Advokaten må påse at ejendommen ikke overgives (endeligt skøde) før sælger har sikkerhed for købesummen.

- Betalingen af den kontante købesum, overtagelse af indestående lån og udstedelse af sælgerpantebrev.

NB! Sælgers standsningsret – se ”Betinget skøde”.

Finansiering

Sikre rettidig opsigelse af realkreditlån og/eller sikring mod kurstab på lån.

Advokaten må påse, at ”handlen hænger sammen”.

- Advokaten må ved gældsovertagelse påse, at sælger frigøres.

U 2001.655 – Fortolkning af bestemmelse om kursrisiko i slutseddel og skøde (Ikke i domssamling)

- Koncipist var nærmest til at have risikoen for fortolkningen af uklare bestemmelse.

Anden rådgivning

Der skal rådgives om mulighederne i LFFE.

Og om muligheder og rækkevidde af garantier og ansvarsfraskrivelser.

Handlens ekspedition

Advokaten må sikre at *sælger* opfylder korrekt og rettidigt.

Erstatning i forbindelse med advokatens medvirken

Identifikation

I praksis *passiv identifikation* (se om begrebet i Erstatningsret)

- Skadelidte identificeres med advokatens culpa??? for de tilfælde at advokaten foretager ekspeditioner eller er indblandet i forhandlinger.
- U 1986.81 H – Wilhelmsens kloakbidrag (Mat.saml. s. 158)
 - Advokaten havde delegeres ansvaret for gennemgang af tingbogen til køber.
 - Advokaten havde ikke præciseret hvem han egentlig var advokat for.
- U 1978.185 – Typehusfirmaets langsomme prioritering (Mat.saml. s. 79)
- U 1999.412 H – Advokat undladt tingbogseftersyn = egen skyld, TL § 34 (Mat.saml. s. 310)
 - Klienten blev identificeret med advokaten, og dennes egen skyld.

- => erstatningsopgøret er mellem klient og advokat.

Accept af risiko – egen skyld

UP: Der sker ikke nedsættelse af klientens krav pga accept af risiko eller egen skyld

- Heller ikke hvor ekspeditionen er overladt klienten
 - Pligten påhviler fortsat advokaten.
 - U 1986.81 H – Wilhelmsens kloakbidrag (Mat.saml. s. 158)

Modif: Tabsbegrænsningspligt

- U 2005.45 V – Den glemte servitut (Mat.saml. s. 487a)
 - Nedsætter krav på erstatning, da køber selv burde have stoppet.
 - Tabsbegrænsningspligt ???
- Klienten skal foretage hvad der må anses for rimeligt og sædvanligt til at begrænse tabet.
- Undladelse heraf kan medføre nedsættelse eller bortfald af klientens krav mod advokaten.

Tredjemand

Advokaten kan ifalde ansvar overfor 3.mand.

- Dette vil typisk bygge på reglerne om ansvar uden for kontrakt.
- Pligt til at **drage omsorg** for *modpartens interesser (loyalitetsspligt)*, hvor dette ikke er i strid med berettiget varetægelse af klientens interesser, men har karakter af opfyldelse af de med opdragets gennemførelse forbundne pligter.
- U 1967.894 – De 18 udlæg (Mat.saml. s. 36)
- U 1983.1016 H – Beværterbevilling a meta (Restaurant rottehullet) (Mat.saml. s. 123)
 - Sælgers advokat ligeledes erstatningsansvarlig overfor køber.
- U 2005.502 H – Det erhvervsmæssige sommerhuskøb (Mat.saml. s. 496)
 - Vejledning og omsorgspligt overfor køberen.

Direkte eller subsidiær hæftelse

Advokaten hæfter direkte overfor skadelidte.

Er flere advokater ansvarlige fordeles ansvaret efter EAL § 25.

- Ved fordelingen af ansvar vil **advokatens ansvarsforsikring** ofte medføre, at han i det indbyrdes opgør pålægges den endelige byrde, jf. EAL § 25.

Tab

Der skal være lidt et reelt og aktuelt økonomisk tab.

- Enhver erstatningsforpligtende adfærd medfører ikke et tab.
 - Hvis klienten eller tredjemand ville være stillet på samme måde, såfremt advokaten havde handlet korrekt, er der ikke lidt noget tab, jf. om ”det alternative forløb”.
- Skadelidte har bevisbyrden herfor.

Enten opfyldelsesinteresse (i kontrakt) eller deliktserstatning (uden for kontrakt).

Årsagsforbindelse og adækvans

De almindelige erstatningsretlige betingelser finder ligeledes anvendelse i forbindelse med advokatansvaret.

Kravet om årsagssammenhæng og adækvans skal således være opfyldt.

Årsagsforbindelse

- Vejledende: Samlet vurdering af forløbet, *hvis klienten ikke havde fået det forkerte råd*. (Det alternative forløb)
 - Samlet bedømmelse af de valgmuligheder, der var til stede for klienten, må kortlægges. Hvilken retning forløbet mest sandsynligt ville være gået i, hvis klienten ikke havde fået det forkerte råd.
- Konkurrerende årsagsforløb.
- Hvilken betydning havde rådet egentligt på det indtrufne handlingsforløb?

Adækvans

- Afgørende om advokaten måtte kunne *påregne* et tab *af den art og størrelse*.
 - Samtlige momenter inddrages.

Såfremt både advokat og ejendomsmægler har begået fejl?

- Advokaten er ikke fri efter hovedårsagslæren.
- Ansvar fordeles lige – principielt efter EAL § 25.

Ejendomsmægleransvar

Ansvarsnormen

Professionsansvar, et culpaansvar.

- For ejendomsformidlere gælder ligeledes et professionsansvar (culpa).
- Ansvarsnormen er culpøs tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik.
- Normer og lovgivning fastsætter denne standard.
 - I de tilfælde, hvor ejendomsformidleren beskæftiger sig med andet end formidlingen, typisk juridisk rådgivning, berigtigelse af ejendomshandel m.v., er han undergivet professionsnormen for denne type af ydelser, her normen for god faglig skik for advokater.
- Normer
- Lovregulering
 - LOFE
 - § 24, stk. 1, 1. pkt. → culpa, jf. ”almindelige regler”
 - Ejendomsmæglerbekendtgørelsen

Generelle pligter

- Korrekt værdiansættelse af ejendommen.
- Provenueopgørelsen til sælger.
- Indhentelse af oplysninger om ejendommen.
- Udarbejdelse af salgsoptilling.
- Annoncering
- Forhandling
- Udarbejdelse af købeaftale
- Formidling af lån m.m.

Korrekt og loyalt salgsudbud

Ejendomsmægleren har pligt til at lave salgsoptilling, med udførlig beskrivelse af ejendommen.

- Ejendomsmægleren har en selvstændig pligt til at indhente alle relevante oplysninger med henblik på at lave en udførlig beskrivelse af ejendommen, se i forbrugerforhold ejendomsmæglerbekendtgørelsens § 13.
- Uklarheder bør undersøges.

Jo mere central/afgørende en oplysning er i udbuddet, desto mindre mulighed for fraskrivelse af ansvar:

- U 2008.2018 – Oplysning om dyrkbart areal (Mat.saml. s. 576)
 - Angivet ”ca. 274 ha”
 - Der var kun tale om 264,5 ha.
 - Oplysningen er så central at sælger kan siges at indestå for dette.
 - Ansvaret kunne ikke fraskrives ved at skrive ”ca.”.

Ingen pligt til teknisk gennemgang, men bør oplyse om denne mulighed.

- Ejendommen skal gennemgås for *synlige* mangler eller skader.
- U 2008.598 – Varmeforbrug – mægleransvar (Mat.saml. s. 567)
 - Forkert angivelse af varmeforbrug.

Formidlingsaftalen og honorar

UP: Ejendomsmægleren har krav på honorar hvis han opnår at sælge ejendommen.

- Resultatet skal skyldes ejendomsmæglerens indsats.
- Indenfor den aftalte periode
- Udskyder parterne, for at spare formidlingshonoraret, selve aftalens indgåelse og dermed holder formidleren ude, har formidleren alligevel ret til honorar.
- Tillige af LOFE § 11, stk. 1.

Modif: Arbejdsvederlag kan være aftalt.

- Grundet boligkrisen/finanskrisen er dette ved at blive normalen.

Formkrav til formidlingsaftalen

UP: Ingen formkrav

Modif: LOFE § 10 – skriftlighed

Varighed af formidlingsaftale med forbruger

LOFE § 12

Aftalen kan opsiges uden varsel inden for forbrugeraftaler.

- I øvrigt formentlig med passende varsel.

Fejl og honorar

Kan man både kræve erstatning og bortfald af honorar.

- Tilsidesætter formidleren sine pligter vil dette *enten* kunne munde ud i et *erstatningskrav* mod ham og/eller et krav om *afslag* i eller *bortfald* af formidlingshonoraret.
- Opnår formidleren et resultat, men begås der fejl undervejs, vil kunden muligt ønske at kræve såvel erstatning, f.eks. efter de særlige godtgørelsesregler i LOFE § 24, stk. 2 eller efter almindelige erstatningsregler, og afslag i salæret (helt eller delvist bortfald).
- Bortfald af honorar, må være forbeholdt de situationer hvor der ikke sker fuld kompensation ved erstatningen.
 - Giver man kunden både erstatning og et afslag, får han reelt mere end fuld erstatning.

- Muligvis tildeler LOFE § 12, stk. 3, i forbrugerforhold forbrugeren valget mellem at kræve afslag/bortfald og erstatning.

Den almindelige erstatningsregel

UP: Culpa – LOFE § 24, stk. 1, 1. pkt.

- Dvs. hvad en almindelig og god ejendomsformidler er forpligtet af.

Modif: LOFE § 24, stk. 2

- Forkert værdiansættelse
 - Har forbrugeren handlet i god tro og tillid til rigtigheden, og afviger den væsentligt, har denne krav på rimelig godtgørelse af forskellen.
 - Væsentlig $\approx \pm 15\%$
 - Rimelig godtgørelse må også holde sig indenfor disse marginer.
- Løbende udgift/indtægt gange factor 10
 - I tilfælde, hvor den forkerte beregning skyldes en løbende udgift/indtægt, skal der foretages en kapitalisering af denne ydelse.
 - U 2002.763 H ændrede Højesteret dette til faktor 10 grundet ændringer i det generelle renteniveau.
 - Med udgangspunkt i U 1981.410 H ("Prioritetsmangler og rentefradrag"), anvendtes i en periode faktor 6.
 - U 2002.763 H – Godtgørelse og renteniveau (Mat.saml. s. 416)

Ansvar overfor modparten

Ejendomsformidleren kan ifalde ansvar over for modparten – normalt køberen – ved tilsidesættelse af de lovfæstede forpligtelser, han har over for køber og ved tilsidesættelse af den almindelige vejlednings- og omsorgspligt.

- LOFE § 9 - "omsorg for begge partes interesser"
- LOFE §§ 13-14. - Oplysningspligt overfor begge parter. Betyggende regulering af forholdet.
- Ejendomsformidleren er i højere grad end advokaten *tæt på begge parter* i hele salgs / købsfasen.
 - Hans omsorgspligt overfor modparten er derfor større end den tilsvarende for advokaten.
- U 2008.598 V – Varmeforbrug – mægleransvar (Mat.saml. s. 567)
- U 2008.2018 – Rådgivningsansvar og tilsikring for oplysning om dyrkbart areal (Mat.saml. s. 576)

Flere erstatningsansvarlige

Der kan ifaldes solidarisk ansvar mellem sælger og ejendomsmægleren.

- Såfremt både ejendomsformidler og sælger ifalder erstatningsansvar vil dette som udgangspunkt være solidarisk over for køberen, men der vil i så fald efter EAL § 25, stk. 2, skulle tages hensyn til den indbyrdes skyldfordeling.
- U 2008.2018 – Rådgivningsansvar og tilsikring for oplysning om dyrkbart areal (Mat.saml. s. 576)
 - I denne afgørelse ifaldt sælger og ejendomsformidler solidarisk ansvar, men da der ikke var nedlagt påstand fra sælgers advokat om friholdelse over for ejendomsformidleren, blev der ikke taget stilling til dette spørgsmål.

Identifikation

Der sker passiv identifikation mellem sælger og ejendomsmægleren (pga. E's culpa). Når sælger har antaget en rådgiver (E = bud), må han i et vist omfang acceptere denne retsstilling.

- Næppe anderledes end for advokater.
- Mægleren kan f.eks. modtage oplysninger på sælgers vegne.

- U 1956.802 – Helårsbeboelsen (Mat.saml. s. 14)
- U 1981.410 – Prioritetsmangler og rentefradrag (Mat.saml. s. 108)
- U 2008.2018 – Oplysningerne om det dyrkbare areal (Mat.saml. s. 576)
 - S blev dømt ud fra et tilsikringssynspunkt. K's advokat *kunne* have gjort gældende, at S hæftede ud fra et identifikationssynspunkt.

Accept af risiko og egen skyld

Samme synspunkter som for advokater.

Teknikeransvar

Generelt

Normalt tænkes på ingeniører og arkitekter inden for byggeriet.

Alt overvejende er dette ikke lovreguleret. De retsregler og principper der gælder udledes på samme måde som for andre liberale erhverv efter almindelige regler for professionsansvar.

Udgangspunkt at teknikeren har et almindeligt professionsansvar.

Bekendtgørelse nr. 1309 af 16/12/2008 – huseftersyn

Hvem kan lave tilstandsrapporter?

- Man skal være godkendt/beskikket sagkyndig for at kunne foretage hussyn med de deraf følgende retsvirkninger, jf. BEK § 4.

Hussyn

Tidligere var det sælger der bar risikoen for skjulte mangler, idet køber kunne kræve forholdsmæssig afslag.

Som følge af systemet er sælger fri for risikoen, vippes over på køberen. Dette medfører, at risikoen for skjulte mangler også er placeret hos køberen. Køberen har mulighed for at tegne en ejerskifteforsikring. Systemet er således ensidigt til sælgers fordel. Ejerskifteforsikringen giver formentlig kun køber en ringe beskyttelse.

Genstanden for undersøgelse

BEK § 12 – dette skal gennemgås.

Negativ afgrænsning (Hvad der falder uden for gennemgang af huset)

- BEK § 14
 - Bagatelagtige
 - Lang oprensning efter loven. Kan med fordel finde på nogle eksempler til nogle af disse.
 - Overordnet set skal man kun tage stilling til hvad der kan ses med øjet.
 - Der skal ikke undersøges de skjulte ting. Ingen destruktiv undersøgelse.

Undersøgelsen sker på baggrund skriftlige oplysninger fra ejeren, jf. BEK § 15.

Ansvarsgrundlag

Gennemgangen skal ske med professionel omhu.

Der er tale om en visuel undersøgelse.

Rapporten skal være retvisende

- U 2000.1248 – Rapport ikke ”kritisk” nok (Mat.saml. s. 337)

Særlige forhold skal undersøges

- U 2001.1133 – Undersøgelse ved udsat beliggenhed (Mat.saml. s. 379)
 -
- U 2001.2561 – Tidens viden om asbesteternittag (Mat.saml. s. 407)
 - => almindeligt culpaansvar. Kan kun foretage rapporten ud fra den viden der er tilgængelig på det aktuelle tidspunkt.
 - Var ikke i 1996 klar over at der var tale om et generelt problem
- U 2006.1372 – Skævt hus ansvarsfrit (Mat.saml. s. 523)

Tidens viden

- Kan kun lave rapporten efter den viden, han har på tidspunktet for udarbejdelsen af rapporten.
- U 2001.2561 V – Tidens viden om asbesteternittag (Mat.saml. s. 407)

Der gælder ikke en optimus vir-norm (heller ikke for advokater m.v.)

- U 2006.1372 Ø – Skævt hus ansvarsfrit (Mat.saml. s. 523)

Ansvar overfor andre end opdragsgiveren

Opdragsgiveren er bestilleren, normalt sælgeren

- Det ligger imidlertid som kernen i ordningen, at rapporten for en køber i lige så høj grad som for bestilleren (sælgeren) anvendes som beslutningsgrundlag i købet.
- I erstatning uden for kontrakt er det hovedreglen, at kun den direkte SKL kan få erstatning.
- I professionsansvarsforhold vil den kreds af personer, der berøres af rådgivningen/teknikerens rapport, ofte umiddelbart nemmere kunne bestemmes på forhånd.
- Der inddrages derfor adækvanssynspunkter ved afgrænsningen af den erstatningsberettigede kreds.
- **Vejledende** bliver herefter, om teknikeren måtte kunne påregne, at en fejl kunne føre til skade/tab for den erstatningssøgende.
- U 2001.1910 (Mat.saml. s. 390)

Køber kan kræve erstatning af bygnings sagkyndig, hvis fejl i tilstandsrapporten, jf. LFFE § 3, stk. 1, 1. pkt.

Identifikation

I det væsentlige samme synspunkter som for advokater.

U 1991.363 – Det alt for sjuskede varmesyn (Mat.saml. s. 218)

Køberen kan dog ikke overfor sælgeren påberåbe sig fejl i tilstandsrapporten, jf. LFFE § 2, stk. 1, 2. pkt..

- Formålet med ordningen må imidlertid være, at der ikke kan rejses noget krav mod sælger, heller ikke selv om teknikeren har begået fejl.
- Har sælger derimod selv optrådt groft uagtsomt, jf. § 2, stk. 5, ifalder han et krav på dette grundlag.

Årsagsforbindelse og adækvans

Betingelserne skal være opfyldt.

Tab

Erstatning kræver at der er lidt et tab.

Køberen

- Vil normalt have karakter af *udbedringsomkostningerne* for skader, som ikke var omtalt, men burde have været omtalt i tilstandsrapporten.
- Opgøres efter sædvanlige principper, herunder med fradrag efter *compensatio lucri cum damno*.

Sælgeren

- Glemte eller udeladte forhold – for mild bedømmelse
 - Ejendommen fremstår bedre end den er, og sælger vil derfor ikke have lidt noget tab, men skal til gengæld ikke fralægge sig den højere salgspris, sælger som følge heraf har opnået.
- Urigtigt er noteret flere skader end nødvendigt eller anvendt en for hård bedømmelse af skaderne
 - Fører til, at prisen bliver for lav for sælger. Sælger har således lidt et tab på prisen, der kan opgøres og indtales mod teknikeren.
- I tillid til en tilstandsrapport *tilsikret eller garanteret*
 - Rapporten viser sig urigtig, således at garantien/tilsikringen medfører erstatningspligt, har sælger lidt et tab.
 - Efter det alternative forløb ville sælger imidlertid ikke have opnået den samme pris, hvis forholdene var rigtigt oplyst fra begyndelsen, og der vil derfor ikke være noget tab at gøre gældende mod teknikeren.
 - I LFFE § 3, stk. 1, 2. pkt., er repareret på denne retsstilling, således at sælgeren i disse tilfælde tilkendes en godtgørelse.

Flere erstatningsansvarlige

Følger hvad anført om advokater og ejendomsmæglere.

- Der vil ske en fordeling efter EAL § 25.
 - Da teknikeren er omfattet af tvungen ansvarsforsikring, vil dette normalt føre til, at tabet endeligt pålægges denne forsikring.
- For sælgers vedkommende må det imidlertid, når der handles efter ordningen i LFFE, være et krav, at der er handlet groft uagtsomt, jf. LFFE § 2, stk. 5.
- FED 2002.2577 – Ansvar for sælger og tekniker og dækning hos forsikring (Mat.saml. s. 439)