

Ejendomsformidleren som mellemmand – hvad kan ejendomsmægleren forpligte sælger til?

af advokat (H) Kristian Dreyer, partner
www.galst.dk

Artiklen redegør kortfattet for en aktuell problemstilling, der går ud på, hvorledes ejendomsformidleren (ejendomsmægleren) kan forpligte sin sælger og eventuelt i hvilket omfang. Det er aktuelt i mange ejendomshandler, hvor sælgerens ejendomsformidler forhandler med køber og købers rådgiver/advokat. Jeg får flere af sådanne henvendelser, hvor køberne og deres rådgivere mener, at sælgerens ejendomsformidler har accepteret handlen eller visse bestemte vilkår på sælgerens vegne, hvilket sælgeren efterfølgende bestrider.

Man anerkender i dansk aftaleret, at en aftale kan afsluttes af andre end de egentlige aftaleparter. Ved salg af fast ejendom skal der foretages en række undersøgelser af ejendommen forud for annonceringen, herunder med henblik på at kunne give potentielle købere relevante og fyldestgørende informationer omkring ejendommen herunder dens tilstand og økonomi m.v. Sælger overlader derfor i langt de fleste tilfælde formidlingen af den faste ejendom til en ejendomsmægler, der bistår sælger hermed. For formidlingen af den private ejendom gælder her formidlingslovens §§ 24, 25 og 46, stk. 1¹. Ejendomsformidlerens opgave er bl.a. at bistå sælgeren med at opfylde sin loyale oplysningspligt overfor køberen, og i øvrigt bringe parterne sammen og få forhandlet og udarbejdet en købsaftale, der indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at den efterfølgende berigtigelse af ejendomshandlen blot bliver af ekspeditions-mæssig karakter. Ejendomsformidlingen, der udføres af ejendomsmægleren, hører også til det vi i dansk aftaleret henfører til den såkaldte mellemmandsfunktion. De såkaldte »mellemmænd« kan inddeles i forskellige hovedgrupper:

- ❖ Fuldmægtige
- ❖ Kommissionærer
- ❖ Handelsagenter
- ❖ Handelsrejsende
- ❖ Mæglere

¹ Om bestemmelserne henvises til Kristian Dreyer: Ejendomsmæglerloven med kommentarer, 2. udgave, s. 141 ff., 163 ff. og s. 380 ff.

G A L S T

- ❖ Formidlere
- ❖ Bude
- ❖ Stråmænd

Hvor fuldmægtigen ofte indgår i aftaleafslutningen, og kan binde sin opdragsgiver, er det meget anderledes for budde, der i den anden ende af skalaen så at sige, og mest får transportmæssig karakter, idet budde ikke indgår aftaler, men blot viderebringer information. Ejendomsformidlere skal aftaleretligt karakteriseres som et bud med den særlige opgave, at vedkommende skal bistå med at oplyse alle relevante forhold ved ejendommen, der skal formidles, og dernæst udarbejde købsaftale m.v. Ejendomsformidleren kan ikke som sådan forpligte sin kunde, der har sat ejendommen til salg hos ejendomsformidleren, og han optræder heller ikke som kommissionær². Ejendomsformidlingsvirksomhed er, hvor arbejdet udføres for eller er rettet mod en forbruger, omfattet af ejendomsformidlingsloven, og er således særskilt reguleret.

Bestemmelsen i den dagældende lov om omsætning af fast ejendom § 21 blev indsat ved hovedloven fra 1994, og kodificerede som sådan den hidtil gældende praksis og teori, hvorefter en ejendomsformidler ikke kan indgå bindende aftaler på sin opdragsgivers (sælgers) vegne uden en særlig fuldmagt. Bestemmelsen var sålydende:

§ 21

Formidleren kan ikke forpligte opdragsgiveren overfor tredjemand uden særskilt fuldmagt.

Af de særlige lovbemærkninger til bestemmelsen var følgende anført bl.a.:

Bestemmelsen fastslår, at formidlingsaftalen ikke i sig selv indeholder en fuldmagt for formidleren til at forpligte opdragsgiveren over for tredjemand. Dette svarer til det i dag almindeligt aftaleretligt gældende, hvorefter formidleren ikke kan indgå bindende aftaler for opdragsgiveren uden særlig fuldmagt. Bestemmelsen er således kun medtaget for klarhedens skyld.

Det var således allerede udtryk for gældende ret, men man medtog bestemmelsen i omsætningsloven alene for klarhedens skyld, og for at tydeliggøre dette. Man har altså altid betragtet ejendomsmægleren som bud³ men med særlige pligter ifølge omsætningsloven og nu ejendomsformidlingslovens regler.

Formidlingsaftalen der indgås mellem ejendomsformidleren og sin sælger indeholder alene aftale om at oplyse alle relevante forhold ved ejendommen, der skal sælges, herunder værdiansættelse og udarbejdelse af provenuberegninger samt indhentelse af købstilbud og forelægning af disse for sælger, der enerådigt tager stilling til, hvorvidt sælger vil sælge sin ejendom. Ejendomsformidlerens tilkendegivelser

² Lennart Lynge Andersen og Palle Bo Madsen: Aftaler og mellemmand, 6. udgave, s. 263 hvor kategoriseringen også er hentet fra.

³ Se ligeledes Marianne Kjær Stolt: Lov om omsætning af fast ejendom, s. 271.

G A L S T

overfor en køber eller dennes rådgiver om, at man har ejendommen på hånden eller at man har forkøbsret eller noget, kan ikke gøres gældende overfor sælger⁴.

Da man i 2015 erstattede omsætningsloven med ejendomsformidlingsloven, blev omsætningslovens § 21 ikke videreført. I lovforslaget til ejendomsformidlingsloven blev der intet nævnt herom, og man har formentlig vurderet, at en sådan bestemmelse var overflødig, fordi det allerede følger af dansk aftaleret, at ejendomsformidleren i sin egenskab af formidler, ikke kan forpligte sin sælger/kunde.

Man skal således være opmærksom på, at der ikke er sket nogen ændring af det udgangspunkt, der gjaldt under omsætningslovens regler, og at en ejendomsformidler qua sin funktion som formidler, juridisk set forsat skal anses for at være et bud med visse lovhjemlede pligter.

Det her anførte betyder også, at i sager med advokatforbehold/rådgiverforbehold⁵, hvor købers advokat beder om at få fristen for eventuelle indsigelser forlænget, kan ejendomsformidleren ikke acceptere noget sådant på sin sælgers vegne, og sker det alligevel binder det ikke sælgeren, og ejendomsformidleren risikerer at ifalde erstatningsansvar overfor køberen, hvis denne lider tab som følge heraf.

KFE 2022-0091: Handlen var betinget af købers rådgivers og pengeinstituts godkendelse. Mægleren forlængede begges indsigelsesfrist, uden at sælger havde accepteret dette. Nævnet fandt, at de indklagedes accept af forlængelse af indsigelsesfristen for købernes rådgiver og købernes pengeinstitut, uden at have drøftet dette med klagerne og uden at have fået klagernes accept heraf, var en alvorlig tilsidesættelse af de indklagedes pligter. Nævnet fandt videre, at de indklagede dermed havde handlet ansvarspådragende over for klagerne.

Såfremt der foreligger en særskilt fuldmagt til at sælge ejendommen på visse nærmere aftalte vilkår, vil sælger selvfølgelig være bundet heraf, hvis ejendomsformidleren inden for fuldmagtens grænser og sin legitimation indgår aftale med køberen. Det hører dog absolut undtagelsen til, at noget sådant forekommer. Såfremt sælger opsiger formidlingsaftalen, må en sådan særlig salgsfuldmagt tillige anses for tilbagekaldt og dermed bragt til ophør, og overfor tredjemand må den særlige fuldmagt tilbagekaldes.

København, den 27. marts 2024



Kristian Strandberg Dreyer
advokat (H), partner
ksd@galst.dk

⁴ Marianne Kjær Stolt: Lov om omsætning af fast ejendom, s. 272 med henvisning til KE19700326.

⁵ Der er ikke pligt til at indsætte sådanne forbehold, selvom det stort set altid sker, jf. KFE 2021-0013.