

Hans Henrik Edlund og Rasmus Mehl

Erhvervsmægleres opgaver  
og ansvar

Håndbog for erhvervsmæglere

ADVOKAT  
JERRY OSBAK  
NØRREGADE 30 - 1165 KBH. K  
TLF. 33 14 42 00 - GIRO 9 26 76 70



Jurist- og Økonomforbundets Forlag  
2014

*Hans Henrik Edlund og Rasmus Mehl*  
Erhvervsmægleres opgaver og ansvar

1. udgave, 1. oplag

© 2014 by Jurist- og Økonomforbundets Forlag

Alle rettigheder forbeholdes.  
Mekanisk, elektronisk, fotografisk eller anden gengivelse af  
eller kopiering fra denne bog eller dele heraf  
er ifølge gældende dansk lov om ophavsret ikke tilladt  
uden forlagets skriftlige samtykke eller aftale med Copy-Dan.

Omslag: Bo Helsted  
Tryk: Ecograf, Højbjerg

Printed in Denmark 2014  
ISBN 978-87-574-2063-0

Jurist- og Økonomforbundets Forlag  
Gothersgade 137  
1123 København K

Telefon: 39 13 55 00  
Telefax: 39 13 55 55  
e-mail: forlag@djoef.dk  
www.djoef-forlag.dk

## Forord

Gennem årene har vi i praksis og teori beskæftiget os med erhvervsmægleres retsforhold og har i den forbindelse måttet sammenstykke retsstillingen ud fra de brudstykker, der kunne findes i navnlig retspraksis, responsa og rundt omkring i den juridiske litteratur.

Der var således et behov for en samlet fremstilling af erhvervsmæglerens retsstilling. Derfor igangsatte vi i fællesskab arbejdet med at indsamle og systematisere domme, juridisk litteratur, responsumudvalgsudtalelser m.v., hvorefter skriveprocessen blev igangsat.

Resultatet foreligger i nærværende fremstilling, der samlet beskriver, analyserer og kommenterer de opgaver og pligter, som påhviler den praktiserende erhvervsmægler.

Statsautoriseret ejendomsmægler, regionsdirektør, cand.merc.jur., valuar og MDE Søren Leth Pedersen, der i mange år har haft sit virke inden for området, har ydet en uvurderlig hjælp ved gennemlæsning og kommentering af manuskriptet. Vi er ham meget taknemmelige for de gode kommentarer.

Også stor tak til stud.jur. Anne Hummersgaard Hansen og stud.jur. Frederik Aldershvile, der har hjulpet utrætteligt til med domsregister, stikordsregister og korrekturlæsning.

Ansvar for fremstillingen er selvfølgelig udelukkende vores. Skulle der være fejl eller unøjagtigheder, eller er der noget du som læser savner, vil vi værdsætte kommentarer på e-mail: [hhe@law.au.dk](mailto:hhe@law.au.dk) eller [rme@jlaw.dk](mailto:rme@jlaw.dk). Vi modtager også gerne pr. e-mail eventuelle utrykte domme m.v. vedrørende emnet.

Endelig en stor tak til vore respektive familier for at støtte projektet med langmodighed i familielivets forhold.

Aarhus og København, august 2014

*Hans Henrik Edlund og Rasmus Mehl*

# Indhold

Forord .....	5
<b>Kapitel 1. Introduktion .....</b>	<b>11</b>
1.1 Erhvervsrådgivere .....	11
1.2 Virksomhed som erhvervsrådgiver .....	12
1.2.1. Uddannelsesmæssig baggrund.....	12
1.2.2. Arbejdsområderne.....	13
1.3 Organisationsformer .....	13
1.4 Dansk Ejendomsrådgiverforening .....	16
1.4.2. Dansk Ejendomsrådgiverforenings responsumudvalg.....	17
1.4.3. Dansk Ejendomsrådgiverforenings etiske råd.....	19
1.5 Ejendomsrådgiverenes Landsorganisation.....	20
1.6 Danske Selvstændige Ejendomsrådgivere.....	20
1.7 Internationale organisationer .....	21
1.8 Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere .....	21
1.9 Klagenævnet for Ejendomsformidling .....	23
1.10. Erhvervsrådgiverens medarbejdere.....	23
1.10.1. Erstatningsansvar .....	23
1.10.2. Markedsføringsloven. Kunde- og konkurrenceklausuler.....	24
<b>Kapitel 2. Retsgrundlaget for ejendomsrådgiveres virke og formidlingsopdrag .....</b>	<b>29</b>
2.1. Indledning .....	29
2.2. Almindelige obligationsretlige grundsætninger.....	31
2.3. Retspraksis .....	32
2.4. Dansk Ejendomsrådgiverforenings standardbestemmelser for erhverv.....	33
2.5. Dansk Ejendomsrådgiverforenings kvalitetsnormer for erhvervsrådgivere .....	36
2.6. Dansk Ejendomsrådgiverforenings responsumudvalgs normdefinerende funktion .....	36

2.7.	Formidlingsopdraget.....	38
2.7.1.	Indledning, Habilitet og interessekonflikter.....	38
2.7.2.	Formidlingsaftalen. Salær.....	42
2.7.3.	Opsigelse af formidlingsaftale.....	46
<b>Kapitel 3.</b>	<b>Generelt om ansvar for fejl begået af erhvervsmæglere....</b>	<b>47</b>
3.1.	Misligholdelsesbeføjelser, som kan gøres gældende over for en mægler.....	47
3.2.	Generelt om erhvervsmægleres erstatningsansvar.....	48
3.2.1.	Ansvarsgrundlaget.....	48
3.2.2.	Skadelidtes tab.....	50
3.2.3.	Årsagsforbindelse og adækvans.....	54
3.2.4.	Egen skyld/Accept af risiko.....	56
3.2.5.	Ansvar solidarisk med andre.....	57
3.2.6.	Nedsættelse eller bortfald af mægleres honorar.....	59
<b>Kapitel 4.</b>	<b>Opgaver i forbindelse med salgsopdraget, herunder værdiansættelse.....</b>	<b>61</b>
4.1.	Værdiansættelse/prissætning.....	61
4.1.1.	Karakteren af opdraget.....	61
4.1.2.	Fastlæggelse af salgspris.....	65
4.1.3.	Særligt om ejendomme tilhørende andelsboligforeninger.....	81
4.2.	Undersøgelingspligt vedrørende retlige forhold.....	85
4.2.1.	Forkøbs- og køberettigheder generelt.....	85
4.2.2.	Lejelovents regler om tilbudspligt.....	86
4.2.3.	Andre rettigheder over ejendommen.....	88
4.3.	Oplysning og rådgivning om skatte- og afgiftsmæssige forhold... ..	88
4.4.	Finansiering af handlen.....	90
4.5.	Berigtigelse af ejendomshandlen.....	91
<b>Kapitel 5.</b>	<b>Mægleres ansvar i forbindelse med salgsopdrag.....</b>	<b>95</b>
5.1.	Ansvar for urigtig prissætning af en ejendom, der overdrages.....	95
5.2.	Fejlskøn i forbindelse med andet end salg.....	99
5.3.	Urigtige oplysninger om ejerudgifter og fejl i nettoindtægt fra ejendom.....	100
5.4.	Urigtig provenuopgørelse.....	105
5.5.	Andre typer af fejl.....	107

<b>Kapitel 6.</b>	<b>Formidling af lejemål og udarbejdelse af erhvervslejekontrakter.....</b>	<b>109</b>
6.1.	Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkontrakter.....	109
6.2.	De forskellige bestemmelser i en erhvervslejekontrakt.....	110
6.2.1.	Anvendelse af det lejede.....	110
6.2.2.	Lejemålets stand ved ikrafttræden og vedligeholdelsesfordeling.....	111
6.2.3.	Opsigelse, tidsbegrænsning og uopsigelighed.....	113
6.2.4.	Driftsomkostninger mv. – ELL § 5, stk. 2 og 3.....	116
6.2.5.	Lejens størrelse og dens regulering.....	118
6.2.6.	Skatter og afgifter.....	120
6.2.7.	Afståelses- og fremlejeret.....	121
6.2.8.	Lejers fraflytning – lejemålets aflevering.....	123
6.2.9.	Erhvervsbeskyttelse.....	124
6.3.	Særligt om formidling af lejemål, der afstås.....	125
6.4.	Ansvar og erstatningspligt i forhold til udarbejdelse af lejekontrakter.....	125
6.5.	Konsekvenser af fejl ved formidling af lokaler til leje.....	127
6.5.1.	Erhvervslejemål.....	128
6.5.2.	Boliglejemål.....	128
<b>Kapitel 7.</b>	<b>Generelt om mægleres virke som skønsmand.....</b>	<b>131</b>
7.1.	Retsgrundlaget.....	131
7.2.	Hvad er syn og skøn?.....	132
7.2.1.	Udmeldelsen.....	132
7.3.	Materiale som skønsmanden modtager og nogle bemærkninger om sammenligningslejemål.....	142
7.4.	Spørgsmålene.....	144
7.5.	Skonsforretningen.....	146
7.6.	Skonsrapporten.....	149
7.7.	Afhjemling i retten.....	151
7.8.	Honorar.....	153
<b>Kapitel 8.</b>	<b>Særligt om skonsforretninger ved ansættelse af markedsleje.....</b>	<b>157</b>
8.1.	Karakteren af opdraget som skønsmand.....	158
8.2.	Forskellige forhold, der skal tages i betragtning af skønsmanden.....	158
8.2.1.	Elementer omtalt i ELL § 13, stk. 1, 2. pkt.....	158
8.2.2.	Forbedringer udført af lejer mv. – ELL § 13, stk. 6.....	163

8.2.3.	Nøglepenge til udlejer og købesummer betalt i forbindelse med etablering af sale and lease back-konstruktioner .....	164
8.2.4.	Sammenligningslejemål, udbudte lejemål .....	165
8.2.5.	Betalinger ud over lejen – driftsomkostninger og udgifter vedrørende forbrugsregnskaber .....	166
8.3.	Retspraksis om bevisværdien af skønsrapporter .....	167
8.4.	Ansvar i relation til skønsklæringer .....	168
<b>Kapitel 9.</b>	<b>Forældelse af krav mod mæglere.....</b>	<b>169</b>
<b>Kapitel 10.</b>	<b>Forsikring og garantifond.....</b>	<b>173</b>
10.1.	Indledning .....	173
10.2.	Ansvarsforsikringen.....	176
10.2.1.	Dækningssum.....	176
10.2.2.	Risk management og skadebegrænsende tiltag.....	177
10.2.3.	Indeståelser og disciplinærsager.....	177
10.3.	Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond .....	178
10.3.1.	Baggrund.....	178
10.3.2.	Hvad er omfattet af garantien? .....	178
10.3.3.	Hvad omfatter garantien ikke .....	179
10.3.4.	Beløbsgrænser.....	180
10.3.5.	Pligter vedrørende deposita og andre betroede midler....	180
10.3.6.	Begrænsninger i garantidækningen .....	181
10.3.7.	Anmeldelsesfrist. Procedure for anmeldelse.....	183
10.3.8.	Erstatningsudvalget.....	184
10.3.9.	Finansiering af fonden .....	184
10.4.	Særligt om betroede midler .....	185
<b>Bilag 1.</b>	<b>Standardbestemmelser – Erhverv .....</b>	<b>187</b>
<b>Litteratur .....</b>	<b>189</b>	
<b>Afgørelsesregister .....</b>	<b>191</b>	
<b>Stikordsregister .....</b>	<b>195</b>	

## Introduktion

### 1.1 Erhvervsmæglere

Erhvervsmæglerne er en mangeartet erhvervsgruppe. Den spænder over erhvervsmæglere, der kun lejlighedsvist formidler erhvervsejendomme på et generelt niveau, til højt specialiserede mæglere, der på årsbasis formidler et betydeligt antal erhvervsejendomme, og nogle gange oven i købet kun betragter enkelte typer af erhvervsejendomme. Den juridiske ramme for den enkelte erhvervsmægler varierer også – fra aktie- og/eller anpartsselskaber samt partsselskaber til enkeltmandsvirksomheder.

Desuden er erhvervsmæglerne ofte specialiserede inden for deres felt – med en koncentration af salg af f.eks. landbrugsejendomme, butikcentre, boligudlejningsejendomme eller investeringsejendomme.

I dette kapitel vil vi gennemgå de regler, der gælder for drift af virksomhed som erhvervsmægler, herunder bl.a. de juridiske driftsformer, som anvendes.

Senere i kapitlet vil vi komme ind på de regler, der gælder for Dansk Ejendomsmæglerforenings responsudvalg og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, ligesom vi vil gennemgå Dansk Ejendomsmæglerforenings og de internationale organisationers rolle. Til sidst i kapitlet vil spørgsmålet om opstillingen for erhvervsmæglernes medarbejdere blive behandlet.

**DETTE ER** den første samlede fremstilling udelukkende om erhvervs-mægleres retsforhold. I bogen er beskrevet, analyseret og kommenteret de opgaver og pligter samt det ansvar, som påhviler den praktiserende erhvervsmægler.

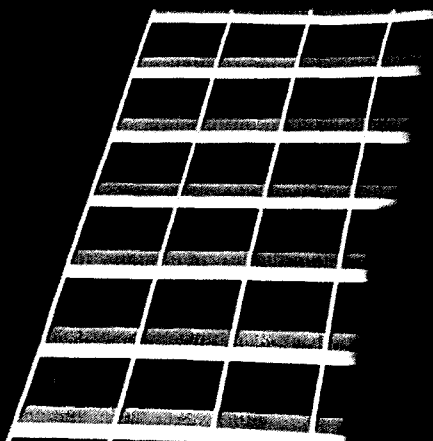
**BOGEN INDEHOLDER** en gennemgang af organisationsformer, retsgrundlaget for erhvervsmægleres virke, herunder Dansk Ejendomsmæglerfor- enings Standardbestemmelser for erhvervsformidling, problemstillinger i forbindelse med indgåelse af aftale om formidling, generel og speciel gennemgang af erhvervsmæglerens erstatnings- og disciplinæransvar med særligt fokus på typesituationer, opgaver i forbindelse med udførelse af salgsopgaver, formidling af lejemål og udarbejdelse af erhvervslejekon- trakter samt en gennemgang af erhvervsmæglerens rolle som skonsmand, herunder specielt i forbindelse med fastsættelse af markedsleje. Desuden indeholder bogen en beskrivelse af de relevante regler om forældelse og passivitet samt en gennemgang af erhvervsmægleres forsikringsforhold og endelig de for erhvervsmæglerne relevante regler om Dansk Ejendoms- mæglerforenings Garantifond.

**DER ER MEDTAGET** retspraksis, herunder nogle utrykte afgørelser, indtil medio august 2014, ligesom bogen henviser til adskillige responsum- udvalgsudtalelser.

*Professor, lic. jur. Hans Henrik Edlund fra Aarhus Universitet har mangeårig erfaring med ejendomsmægleres retsforhold og har skrevet bøger og artikler inden for området – bl.a. bøgerne "Handel med fast ejendom" (1998) og "Omsætning af fast ejendom" (2001) samt været medforfatter til "Købsaftale - ejerboliger, fritids- huse og grunde" (2002).*

*Advokat (H) Rasmus Mehl er ekstern lektor på Copenhagen Business School og har i mange år som advokat beskæftiget sig med ejendomsmægleres, herunder erhvervsmægleres retsforhold. Han er medforfatter til "Ejendomsmæglerens og ejendomsformidlerens erstatningsansvar" (2005) og "Omsætning og finansiering af fast ejendom" (2008).*

ISBN 978-87-574-2063-0



Bogen eller lignende bøger kan findes på:

Juridisk Antikvariat

[www.lovsamlingen.dk](http://www.lovsamlingen.dk)