

# Ejendomsmægleres sikkerhedsstillelse

AF ADVOKAT MICHAEL S. WIISBYE, NIELSEN & NØRAGER ADVOKATFIRMA

Østre Landsret har for nylig afsagt en principiel dom om rækkevidden af den lovpligtige garanti, der stilles for ejendomsmæglere til sikkerhed for de krav, en forbruger måtte få mod mægleren efter en ejendomshandel.

Sagen vedrørte et tilfælde, hvor ejendomsmægleren var slettet i Ejendomsmæglerregisteret på det tidspunkt, hvor han fik den pågældende handel i opdrag - men hvor hverken hans organisation eller garantistiller (et forsikrings-selskab) vidste noget om sletningen, hvorfor garantien ikke var afmeldt på det tidspunkt, hvor ejendomsmægleren udførte sit arbejde og hvor forbrugeren led sit tab.

Dommen påkalder sig en vis interesse, idet hverken lovens ord eller forarbejder giver et klart svar på, om garantien hæfter i sådanne tilfælde, og heller ikke Erhvervs- og Selskabsstyrelsen kunne udtale sig herom.

## LOVGRUNDLAGET

Kravet om lovpligtig garanti udspringer af lov om omsætning af fast ejendom (LOFE) § 8, stk. 3, hvoraf fremgår, at det er »en betingelse for udførelse af virksomhed som ejendomsformidler, at der foreligger behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod vedkommende i anledning af

dennes virksomhed som ejendomsformidler«.

De nærmere regler fremgår af bekendtgørelse om ejendomsformidlers sikkerhedsstillelse, der er udfærdiget af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Efter bekendtgørelsens § 1 er det en betingelse for udførelse af virksomhed som ejendomsformidler, at der foreligger en garanti fra en garantistiller om, at vedkommende »som selvskyldner indestår for opfyldelsen af ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod vedkommende ejendomsformidler i anledning af dennes virksomhed som ejendomsformidler«.

Af bekendtgørelsens § 3 fremgår, at garanti-



**Registrerede  
Revisorer  
FRR**

## Hvad er rækkevidden af den lovpligtige garanti, der stilles for ejendomsmæglere til sikkerhed for de krav, en forbruger efterfølgende måtte rejse? Det har landsretten givet et bud på i en principiel dom om ejendomsmægleres sikkerhedsstillelse.

en skal dække krav vedrørende forhold udvist og midler betroet fra og med den dag, hvor garantien træder i kraft, og indtil den bringes til ophør. Det fremgår endvidere, at garantien kun kan bringes til ophør ved registrering heraf i Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Registrering sker på anmodning af garantistiller med virkning fra en bestemt dato. Bekendtgørelsen indeholder yderligere et antal detailregler vedrørende garantistillelsen.

Af særlig interesse for sagen er endvidere LOFE § 25 om Ejendomsmæglerregisteret, der som bekendt føres af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen. Efter § 8, stk. 1, nr. 1, må kun personer, der

er optaget i Ejendomsmæglerregisteret, drive virksomhed som ejendomsformidlere. Sådant registrering forudsætter, at et antal betingelser er opfyldt, jf. § 25, stk. 2. Efter § 25, stk. 3, kan mægleren slettes i registeret, bl.a. såfremt vedkommende har gjort sig skyldig i grov forsømmelse eller har gæld på over 100.000 kr. til det offentlige. Sletningen kan kun tillægges opsættende virkning, såfremt ejendomsmægleren forlanger spørgsmålet indbragt for domstolene, jf. § 25, stk. 5.

### DEN KONKRETE SAG

Den 27. maj 1997 gav A nogle grunde i kommis-

sion til ejendomsmægler B. Dagen før – den 26. maj 1997 – havde Erhvervs- og Selskabsstyrelsen slettet B i Ejendomsmæglerregisteret pga. skattegæld. Dette vidste A ikke noget om. I løbet af de næste måneder solgte B de pågældende grunde og modtog i den forbindelse i alt 250.000 kr. i deposita. I stedet for at udbetale beløbene til A brugte B imidlertid selv alle pengene, hvorefter B gik konkurs. Da A efter nogen tid måtte konstatere, at han ikke kunne få nogen del af pengene betalt af B, rejste han erstatningskrav over for forsikrings-selskabet F, der havde stillet garanti for medlemmerne af ejendomsmæglerorganisationen E, herunder B.



## Erhvervslejeret

**Dette er den første større fremstilling af erhvervslejeretten efter erhvervslejelovens ikrafttræden.**

Bogen behandler alle aspekter af erhvervslejeretten og indeholder desuden et kapitel om moms i relation til udlejningsejendomme og et kapitel om lejers betalingsstandsning og konkurs.

Bogens forfatter, cand. jur. Karin Laursen, Ejendomsforeningen Danmark, har flere års erfaring med lejeret, teoretisk og praktisk, og deltog i de forhandlinger mellem organisationerne, der førte til den ny erhvervslejelov. Både som skribent og som underviser er forfatteren højt respekteret inden for fagkredsen.

Læs mere om bogen på [www.ejendomsf.dk](http://www.ejendomsf.dk)



Ja tak, jeg ønsker hermed at bestille \_\_\_\_\_ eksemplarer af „Erhvervslejeret“

Jeg er medlem af Ejendomsforeningen Danmark (pris kr. 650 inkl. moms)

Jeg er ikke medlem af Ejendomsforeningen Danmark (pris kr. 789 inkl. moms)

Navn: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr./by: \_\_\_\_\_

Medlemsnr.: \_\_\_\_\_

Kuponen bedes sendt til: Schultz Information, Herstedvang 4, 2620 Albertslund. Tlf. 43 22 73 00.

Bogen kan også bestilles på [www.ejendomsf.dk](http://www.ejendomsf.dk), via e-mail til [schultz@schultz.dk](mailto:schultz@schultz.dk) eller på fax 43 63 19 69.

**EJENDOMSFORENINGEN**  
DANMARK

Se også „Håndbog i  
Ejendomsadministration“  
på [www.ejendomsf.dk](http://www.ejendomsf.dk)

F afviste, at A havde krav på erstatning, idet F lagde vægt på, at B ikke (lovligt) kunne virke som ejendomsmægler på det tidspunkt, hvor han fik handlen i opdrag – han var jo dagen før blevet slettet i Ejendomsmæglerregisteret.

Det var A ikke tilfreds med. A anførte bl.a., at F ikke havde afmeldt garantien for B på det tidspunkt, hvor B fik handlen i opdrag – men først på et langt senere tidspunkt, hvor skaden var sket.

Dette skyldtes, at hverken E eller F havde været klar over, at B blev slettet i Ejendomsmæglerregisteret den 26. maj 1997. Dengang gav Erhvervs- og Selskabsstyrelsen ikke underretning om sådanne dispositioner til hverken ejendomsmæglerorganisationerne eller forsikringselskaber/garantistillere. Først ved årsskiftet 1997/98 anmodede E og F om, at B – pga. præmierestance – blev slettet i Ejendomsmæglerregisteret. Ved den lejlighed kunne Erhvervs- og Selskabsstyrelsen så oplyse, at B allerede var blevet slettet i registeret den 26. maj 1997.

Under den retssag, som A anlagde mod F, gjorde A bl.a. gældende, at reglerne om den lovpligtige garanti hviler på forbrugerbeskyttelses hensyn, og at man ikke kan forlange, at en forbruger skal kontrollere, om den pågældende ejendomsmægler står opført i Ejendomsmæglerregisteret, før mægleren får en ejendoms-handel i opdrag.

Erhvervs- og Selskabsstyrelsen havde forud for retssagen udtalt, at bestemmelserne i bekendtgørelsen efter styrelsens opfattelse relaterer sig til personer, som er optaget i Ejendomsmæglerregisteret. Hvorvidt der kunne kræves erstatning fra garantien i den konkrete sag – hvor afregistrering af garantien først skete længe efter, at mægleren var slettet af registeret – kunne styrelsen ikke udtale sig nærmere om; dette måtte bero på en domsafgørelse. Styrelsen fandt dog samtidig anledning til at henlede opmærksomheden på, at LOFE er en forbrugerbeskyttelseslov.

Men selv om LOFE bl.a. tilsigter at yde forbrugerbeskyttelse, og selv om det var ubestridt, at A havde været i god tro, fandt både byret og landsret, at A ikke kunne kræve erstatning fra den lovpligtige garanti.

#### DOMMENS PRÆMISSER

I dommens præmisser fulgte Østre Landsret den argumentation, som F havde gjort gældende under retssagen.

#### LANDSRETEN ANFØRTE:

- Forudsætningen for at være omfattet af den lovpligtige garanti er, at man er ejendomsmægler i LOFE's forstand, jf. § 8 og § 25.

- På det tidspunkt, hvor B påtog sig at sælge A's ejendomme, var B ikke længere registreret i Ejendomsmæglerregisteret.

- B havde ikke indbragt Erhvervs- og Selskabsstyrelsens afgørelse om sletning fra Ejendomsmæglerregisteret for domstolene, hvorfor han fra den 26. maj 1997 ikke havde adgang til at udøve virksomhed som ejendomsmægler (afgørelsen havde således ikke opsættende virkning, jf. LOFE § 25, stk. 5).

- Da B påtog sig at sælge A's ejendomme drev han derfor ikke lovlig virksomhed som ejendomsformidler.

- I forhold til A handlede B som privat person – og derfor var han ikke omfattet af garantien.

- Det forhold, at F først senere afmeldte garantien, kunne ikke føre til et andet resultat.

Herefter fandt landsretten, at A ikke kunne rejse krav i henhold til den lovpligtige garanti. F blev derfor frifundet.

#### DOMMENS BETYDNING

Med landsrettens dom er det nu slået fast, at det ikke nødvendigvis er afgørende for spørgsmålet om, hvorvidt den lovpligtige garanti er i kraft, om garantistiller havde afmeldt garantien (med de formelle regler, der gælder herom) på det tidspunkt, hvor forbrugeren var i kontakt med ejendomsmægleren. Garantien gælder kun for personer, der lovligt må drive virksomhed som ejendomsmægler, jf. LOFE's bestemmelser herom.

Hvis en skadeforvoldende ejendomsmægler er slettet i Ejendomsmæglerregisteret på det tidspunkt, hvor forbrugeren giver ham den pågældende handel i kommission, handler han uden for lovens område – og i så fald falder ejendomshandlen også uden for garantiens område. I et sådant tilfælde kan den skadelidte forbruger derfor ikke kræve erstatning i henhold til garantien – uanset om denne formelt endnu ikke var afmeldt for den pågældende ejendomsmæglers vedkommende.

Selv om LOFE og de bekendtgørelser, der er udstedt i medfør af loven, tilsigter at give en høj grad af forbrugerbeskyttelse, er det således en forudsætning for denne beskyttelse, at der er tale om en ejendomshandel, som foregår inden for lovens rammer. ●

Dommen blev afsagt af Østre Landsrets 6. afdeling den 18. august 2004 i sag nr. B-1274-03. Dommen bliver trykt i Forsikrings- og Erstatningsretlig Domssamling.



Advokat Michael S. Wiisbye, Nielsen  
& Nørager Advokatfirma