

ERHVERVSJURA

ERSTATNINGSPLIGT SMULDRER

BOLIGSALG: Ejendomsmæglere er omfattet af objektivet ansvar og kan derfor gøres erstatningspligtige på tre væsentlige punkter, når de begår fejl. Det vil et nyt lovforslag lave om på.



LARS BO LANGSTED
professor,
Juridisk Institut,
Aalborg Universitet

erhverv@jpdk

Onsdag i denne uge udløber høringsfristen for en påtænkt ny lov om ejendomsformidling. Hvis forslaget bliver fremsat og vedtaget i den nu foreliggende skikkelse, vil det betyde en del ændringer sammenlignet med den nu foreliggende retstilstand.

Som altid her i livet er der nogle, der holder mest af moderen, andre mest af datteren – og sådan er det også med lovforslag. Der er gode ting i, og der er mindre gode ting – men det er jo et udtryk for politiske valg, hvad man gerne vil fremme henholdsvis forhindre. Det er imidlertid altid vigtigt, at man har et solidt ståsted, når man vil lave om – og ikke mindre vigtigt, at man i debatten om et sådant forslag både inddrager forslaget og de gældende regler.

Erhvervsstyrelsen har valgt at lave en undersøgelse af ejendomsmæglerområdet, herunder hvorledes ejendomsmæglere og købere og sælgere opfatter reglerne, som de fungerer nu. Undersøgelsen kan findes på styrelsens hjemmeside og er interessant læsning.

Når regeringen har valgt ikke at lade loven forberede af et sagkyndigt udvalg, men på baggrund af egne overvejelser og den fremlagte undersøgelse, er det godt, at der har været en rimelig høringsfrist (siden den 20. december 2013), så alle parter har haft rimelig mulighed for også at kommentere teknikken og de formodede virkninger af de enkelte ændringer.

Desværre tyder den debat, der allerede har været, på, at der er nogen usikkerhed med hensyn til indholdet og virkningerne af især én af foreslåede ændringer.

I dag er reglerne således, at hvis en ejendomsmægler laver en forkert beregning af det provenu, sælgeren kan forvente ved salget, skal mægleren godtgøre sælger forskellen mellem en korrekt beregning og den forkerte. Dette er det, man har omtalt som ejendomsmæglerens objektive ansvar. Derudover er der i loven mulighed for, at køberen kan få en »rimelig godtgørelse«, hvis mægleren har lavet fejl i ejerudgiften eller forslag til finansiering, og endelig er der mulighed for en »rimelig godtgørelse« ved forkert værdiansættelse, og sælger

eller køber har handlet i tilid til denne.

Udgangspunktet er imidlertid, at en ejendomsmægler også i dag »kun« er erstatningspligtig efter de regler, der i øvrigt gælder for alle andre – dansk rets såkaldte »almindelige regler«. Det er således en tilsnigelse, når der i bemærkningerne til lovforslaget står: »Ejendomsmæglerbranchen er som den eneste rådgivningsbranche i Danmark i dag underlagt et objektivet ansvar. Det betyder, at ejendomsmægleren kan gøres ansvarlig for en fejl, som ejendomsmægleren ikke selv er skyld i.«

I det omfang, der er tale om objektivet ansvar, er det i hvert fald alene for de tre – ganske vist væsentlige – områder. Ellers er en ejendomsmægler underlagt samme ansvar som alle andre professionelle, der sælger deres ydelser til forbrugere mv. Denne særlige regel foreslås nu afskaffet og ejendomsmægleren i det hele sidestillet med andre.

»Ejendomsmægleren vil fortsat som den professionelle part i en ejendomsandel være underlagt et skærpet professionsansvar, hvorved mæglerens ansvar sidestilles med professionsansvaret for eksempelvis revisorer, bankrådgivere og

advokater,« som det så smukt hedder i forarbejderne.

Selvom man bestemmer kan diskutere, om der er tale om et »skærpet« ansvar, og om advokater har samme ansvar som bankrådgivere – hvad de næppe har – så er det helt rigtigt, at domstolene altid har været hurtige til at pålægge rådgivere og formidlere inden for »hushandelsområdet« ansvar. Jeg lavede selv en undersøgelse for snart 10 år siden, hvor det var tydeligt, at der næsten ingen fejl skulle til, for domstolene pålagde advokater og ejendomsmæglere erstatningsansvar i sager om forbrugeres køb og salg af fast ejendom.

Man kan næsten sige, at retspraksis, også før vi fik den nuværende lov tilbage i 1994, beskyttede sælger og køber mod helt marginale fejl, som mægleren næsten ikke kunne gøre for. Den store forskel var, at man ikke for loven havde mulighed for at give disse forbrugere »godtgørelse« i stedet for erstatning.

Hadde en ejendomsmægler således lavet en forkert provenuberegning, så sælger ikke fik 100.000 kr., som han troede, men måske kun 10.000 kr., kan sælgeren ikke efter dansk rets »almindelige regler« umiddelbart få

erstatning for forskellen. De 90.000 kr. er jo ikke et »tab« i den forstand, at han har fået mindre for sit hus, end det var værd – men han blev gevaldigt skuffet, og det kunne ødelægge hans egen beregninger for hans egen personlige økonomi fremover.

Denne forskel mellem »godtgørelse« og »tab« finder man ikke kommenteret et eneste sted i lovforslaget, selvom det i realiteten har været den vigtigste beskyttelse for forbrugeren. Og uanset hvor »strengt« man vil beskrive det professionelle ansvar i øvrigt, så omfatter det aldrig godtgørelse for skuffede forventninger.

Der findes imidlertid også andre brancher, hvor man kan finde eksempler på, at en regel om godtgørelse for skuffede forventninger kunne give mening, men hvor man aldrig har indført en sådan – og på den måde taler meget for at sidestille ejendomsmæglere med alle andre typer af professionelle erhverv i dansk ret. Man må dog ikke være blind for, at det, som Forbrugerrådet har anført, kan bevirke, at der kommer flere retssager.

Til gengæld er det en nyskabelse – og særdeles befriende – at læse såvel redegørelsen som lovforslagets bemærkninger om »infor-

Hvis en ejendomsmægler laver en forkert beregning af det provenu, sælgeren kan forvente ved salget, skal mægleren godtgøre sælger forskellen mellem en korrekt beregning og den forkerte.

Lars Bo Langsted

til glæde for papirindustrien.

Med den nye lov fremhæves det endvidere, at ejendomsmægleren er »sælgers mand« og ikke kan rådgive køber samtidig. Køber skal have visse centrale oplysninger, men har køber derudover behov for rådgivning, må han skaffe det andetsteds fra.

Det kan måske undre, at såvel redegørelse som bemærkninger fuldstændigt afviser, at en mægler kan være både købers og sælgers »mand«, når selvsamme redegørelse kan fortælle, at det faktiske går rigtig godt i både Norge og Sverige. Det har man åbenbart ikke ønsket at gå nærmere ind i.

Og endelig et hjertesuk: Overtrædelse af »god ejendomsmægleretik« er strafbelagt i loven. Det er til gengæld udtryk for »dårlig lovgivningsskik«, for strafbestemmelser skal så vidt overhovedet muligt være klart beskrevet, så borgerne – hvortil vi vel også henregner ejendomsmæglere – kan se, hvad de risikerer straf for at gøre.

Et begreb som »god...skik« er så diffust og foranderligt, at det aldrig i sig selv bør være strafbelagt. Det må være en af de ting, der kan blive rettet op inden fremsættelsen af det endelige forslag.

Foto: Søren Schnoor

