

Erhvervsudvalget (2. samling)
ERU L 156 - Bilag 4
Offentligt

Folketinget – Erhvervsudvalget
Christiansborg, den 27. april 2005

Til

udvalgets medlemmer og stedfortrædere.

Højesterets dom om partsrepræsentation vedr. lov om omsætning af fast ejendom

I høringssvaret (L 156 – bilag 2) til forslaget til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom - L 156 (bolighandel) - nævner Forbrugerrådet en højesteretsdom, som de i et vist omfang bygger deres stillingtagen i høringssvaret på.

Forbrugerrådet har venligst fremsendt den pågældende dom, U.2004.1732H, til udvalget (bilag 1).

Med venlig hilsen
Finn Skriver Frandsen,
udvalgssekretær.

Bilag 1

Ejendomsmægler fortabte ret til salær som følge af tilsidesættelse af forpligtelser efter lov om omsætning af fast ejendom.

I september 1999 påtog en statsautoriseret ejendomsmægler E sig at formidle salg af S' hus mod et fast salær på 30.000 kr. Den 19. oktober 1999 underskrev K et købstilbud og indgik samtidig en berigtigelsesaftale med E, hvorefter E skulle udarbejde skøde og refusionsopgørelse og i øvrigt berigtige handlen mod et vederlag på knap 6.000 kr. fra K. Det fremgik af aftalen, at E som S' repræsentant alene kunne påtage sig opgaver for K af ekspeditions-mæssig karakter og ikke yde rådgivning. S accepterede den 20. oktober 1999 købstilbuddet. S' advokat godkendte købsaftalen, men protesterede imod, at E berigtigede handlen for K. E fastholdt imidlertid at ville berigtige handlen for K, hvilket han herefter gjorde. S underskrev skøde i november 1999, men indbragte sagen for Klagenævnet for Ejendomsformidling. Klagenævnet udtalte, at ejendomsmægleren ved at indgå berigtigelsesaftalen med køberne, inden der forelå en endelig købsaftale, havde tilsidesat sin pligt til - så længe endelig aftale ikke er indgået - alene at varetage S' interesser, og E skulle derfor tale en salærreduktion på 15.000 kr. E indbragte sagen for landsretten, som udtalte, at ejendomsmægleren ved at indgå berigtigelsesaftalen, inden købsaftalen blev endelig ved S' underskrift, i strid med principperne i § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1, i lov om omsætning af fast ejendom havde tilsidesat hensynet til at undgå interessekonflikter. Landsretten bemærkede, at der ikke var nogen skarp grænse mellem ekspedition og rådgivning, og at det ville være E selv, der afgjorde, om der var tale om ekspedition eller rådgivning, uden at S havde mulighed for at blive bekendt dermed. Da E trods protest fra S havde berigtiget handlen for K, havde han mistilholdt sine forpligtelser og fortabt retten til hele salæret. Højesteret stadfæstede landsrettens dom i henhold til grundene og bemærkede, at der ikke var taget stilling til, om en ejendomsformidler, der er antaget af sælgeren, er berettiget til at indgå aftale med køberen om berigtigelse af handlen for denne, når aftalen herom først indgås, efter at købsaftalen er indgået.[1]

H.D. 1. april 2004 i sag 317/2002 (1. afd.)

Statsautoriseret ejendomsmægler Jens Vesterholm (adv. Jan Børjesson, Århus) mod Jette Nielsen (adv. Mogens Vinther, Ribe, e.o.) og Peter Maindal (adv. Mogens Vinther, Ribe).

Vestre Landsrets dom 28. juni 2002 (1. afd.) (Eskild Jensen, Chr. Bache, Kurt Rasmussen).

Under denne sag, der er anlagt den 10. januar 2001, har sagsøgeren, statsautoriseret ejendomsmægler Jens Vesterholm, indbragt en kendelse fra Klagenævnet for Ejendomsformidling for retten. Efter kendelsen skal sagsøgeren tilbagebetale halvdelen af sit salær som ejendomsmægler vedrørende salg af sagsøgte Jette Niensens ejendom. Baggrunden er, at sagsøgeren inden Jette Niensens underskrift på købsaftalen havde indgået en berigtigelsesaftale, herunder om udarbejdelse af skøde, med køberne. Kendelsen, der er afsagt den 13. oktober 2000, er optaget som bilag 1 til denne dom.

Sagsøgte Peter Maindal er Jette Niensens tidligere ægtefælle. Sagsøgeren har nedlagt følgende påstande:

»...

1. De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at det ikke er i strid med § 15 eller andre bestemmelser i lov om omsætning af fast ejendom, at sagsøger i forbindelse med salg af de sagsøgte ejendom, beliggende

Gesingvej 23, Skærbæk, den 19. oktober 1999 indgik berigtigelsesaftale med køber af ejendommen vedrørende udarbejdelse af skøde, inden de sagsøgte havde underskrevet købsaftale.

2. De sagsøgte tilpligtes at anerkende, at sagsøger ikke er forpligtet til at tale en salærreduktion på kr. 15.000 incl. moms som besluttet i Klagenævnet for Ejendomsformidlings afgørelse af 13. oktober 2000.

<1733>

3. Frifindelse for så vidt angår sagsøgte selvstændige påstand.

»...«

De sagsøgte har påstået frifindelse for sagsøgerens påstande 1-2 og har nedlagt selvstændig påstand om betaling af 30.700 kr., subsidiært et mindre beløb, med tillæg af en årlig rente, svarende til den til enhver tid gældende officielle diskonto med tillæg af 5 % fra den 29. november 1999.

Beløbet 30.700 kr. fremkommer som det til sagsøgeren betalte vederlag, herunder et beløb for markedsføringsudgifter, på 30.000 kr. inkl. moms samt gebyret for sagens indbringelse for Klagenævnet for Ejendomsformidling, 700 kr.

Sagens nærmere omstændigheder er følgende:

Den 14. september 1999 underskrev Jette Nielsen en formidlingsaftale med sagsøgeren med henblik på salg af Jette Niensens hus. I aftalen, hvori sagsøgeren er angivet som EDC Mæglerne, hedder det bl.a.:

»...

EDC har værdiansat ejendommen til en kontantpris på kr. 695.000 til forrentet salg inden for 6 måneder.

»...

Salæret udgør kr. 9.000 + 2,50% af kontantprisen på salgstidspunktet. Har EDC mod forventning ikke solgt ejendommen indenfor den aftalte tid, betales ikke salær.

Salær m.v. tillægges moms og er forfaldent ved købsaftalens underskrift.

Ved salg til den aftalte kontantpris udgør salæret	18.000 kr.
Markedsføringsudgifter etc.	6.000 kr.
I alt ekskl. moms	24.000 kr.
+ moms	6.000 kr.
Salær m.v. inkl. moms	30.000 kr.

»...

Ejendommen udbydes efter solgt eller gratis princippet.

Der er aftalt fast salær på kr. 24.000 + moms

»...

EDC Mæglerne er en kæde af selvstændige ejendomsmægler. På det finansielle område har EDC-gruppen a/s indgået samarbejdsaftale med BRFKredit, som medfører, at EDC Mæglerne fungerer som autoriseret låneformidler for BRFKredit. På forsikringsområdet har EDC-gruppen a/s indgået en samarbejdsaftale med Alm. Brand. For det arbejde, der i denne forbindelse udføres, modtager EDC Mæglerne et arbejdsvederlag fra BRFKredit og Alm. Brand forsikring. Uanset de indgåede samarbejdsaftaler, kan køber frit vælge anden finansiering eller forsikring. Sælger har ret til at få oplyst vederlagets størrelse.

»...«

Som bilag til formidlingsaftalen forelå et salgsbudget. Det hedder heri bl.a.:

»...

Såfremt mægleren på sælgers vegne skriver skøde og berigtiger handlen, betaler køber udgifter hertil over refusionsopgørelsen. Beløbet tilfalder mægler, der medtager dette ved afregningen overfor sælger.

»...«

Ved købsaftale underskrevet den 19. oktober 1999 af køberne og den 20. oktober 1999 af Jette Nielsen som sælger blev ejendommen

pr. 1. december 1999 overdraget til Nadine Andersen og Eric Seiring for 670.000 kr. kontant. Af købesummen skulle 45.000 kr. deponeres hos sagsøgerne ved købsaftalens underskrift eller senest den 25. oktober 1999, mens resten, 625.000 kr., skulle deponeres hos sælgerens pengeinstitut ved skødets underskrift, dog senest den 1. december 1999. I købsaftalen hedder det bl.a.:

»...«

Nærværende handel er betinget af såvel købers som sælgers advokat/anden rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed. Eventuelle indsigelser skal være EDC Mæglerne i hænde senest den 25.10.1999.

I modsat fald er handlen bindende for købere og sælgere efter sit indhold.

...

Stempel og tinglysningsafgift vedrørende skøde afholdes af: Sælger/køber

Omkostninger ved udarbejdelse af skøde og eventuelle sælgerpantebrev afholdes af: Køber

Omkostninger til udarbejdelse af refusionsopgørelse afholdes af: Køber

...

Partsrepræsentation

Parterne er gjort opmærksom på, at EDC Mægleren ikke må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel. Køber er blevet rådgivet om behov og mulighed for at søge egen bistand. Samtidig er køber opfordret til at lade sig repræsentere af egen rådgiver i forbindelse med handelens gennemførelse.

...

Indtil såvel købers som sælgers underskrift på denne købsaftale foreligger, er den at betragte som et tilbud, som bortfalder, såfremt skriftlig accept ikke foreligger senest den 25.10.1999.

Skøde og eventuelle sælgerpantebrev udarbejdes af: Købers advokat.

Refusionsopgørelse udarbejdes af: Købers advokat

Handlen berigtiges i øvrigt af: Købers advokat.

Købers advokat: Ingen.

Sælgers advokat: Langberg & Winther, Mogens Winther.

...«

<1734>

I berigtigelsesaftalen mellem sagsøgeren og køberne af 19. oktober 1999 hedder det bl.a.:

»...«

I forbindelse med ejendomshandlen mellem ovennævnte parter om den anførte ejendom er det aftalt, at sælgers ejendomsmægler helt eller delvist deltager i berigtigelsen af handlen.

Det er i købsaftalen aftalt, at opgaverne i forbindelse med berigtigelsen varetages således:

a. Skøde og evt. sælgerpantebrev udarbejdes af: EDC Mæglerne.

b. Refusionsopgørelse udarbejdes af: EDC Mæglerne.

c. Handlen herunder tinglysning mv., berigtiges i øvrigt af: EDC Mæglerne.

...

Vederlaget for opgaver under punkt 3 til sælgers ejendomsmægler er aftalt til:

Ialt excl. moms	kr. 4.500,00
-----------------	--------------

+ moms	kr. 1.125,00
--------	--------------

Vederlaget incl. moms	kr. 5.625,00
-----------------------	--------------

Vederlaget betales af: Køberne

...

Køber er specielt informeret om, at ejendomsmægleren som sælgers repræsentant i forbindelse med handlen for køber alene kan påtage sig opgaver af ekspeditions-mæssig karakter. Køber er således nøje infor-

meret om, at køber ikke fra sælgers ejendomsmægler modtager rådgivning, men alene ydelser af ekspeditions-mæssig karakter. Køber er derfor informeret om behovet for at søge egen rådgiver, herunder specielt om behovet for egen rådgiver, såfremt der i forbindelse med berigtigelsen eller handlen i øvrigt påstår situationer, hvor parternes interesser er modstridende.

...«

I skrivelse af 22. oktober 1999 fra Jette Nielsens advokat, Mogens Vinther, til sagsøgeren hedder det bl.a.:

»...«

På vegne Jette Nielsen kan jeg godkende købsaftalen.

Jeg har i september måned godkendt formidlingsaftalen om salg. Hermed har jeg tiltrådt, at EDC Mægler firmaet varetager min klients anliggender i forbindelse med salg af ejendommen. Jeg har imidlertid ikke godkendt, at mæglerfirmaet samtidigt kan varetage købers interesser. Jeg må derfor protestere imod, at De agter at berigtige handlen på vegne køber. De må henvise køber til at antage anden rådgiver.

...«

I skrivelse af samme dato fra Peter Maindals advokat, Peter Boe Christensen, til sagsøgeren hedder det bl.a.:

»...«

Hoslagt sendes købsaftale tiltrådt af min klient Peter Maindal.

Jeg kan jfr. Deres brev af 21. ds. ikke acceptere, at De repræsenterer begge parter.

Min klient tiltrædelse og fremsendelse af købsaftalen er derfor sket under forudsætning af, at kr. 45.000,00 ikke indbetales til Dem men til advokat Mogens Vinther.

...«

Ved skrivelse af 25. oktober 1999 til advokat Mogens Vinther redegjorde sagsøgeren for, at han fandt det i fuld overensstemmelse med lovgivningen at forestå berigtigelsen, som han beskrev som værende af rent ekspeditions-mæssig karakter.

Ved skrivelse af 28. oktober 1999 til sagsøgeren fastholdt advokat Mogens Vinther på Jette Nielsens vegne sin protest mod, at sagsøgeren udarbejdede skøde, idet det bl.a. blev anført, at sagsøgeren var i et afhængighedsforhold til køberne ved at tjene penge på at hjælpe dem. Advokaten fremsendte samtidig udbetalingen på 45.000 kr., som var blevet indbetalt til ham.

Ved skrivelse af 31. oktober 1999 fastholdt sagsøgeren, at hans berigtigelse af handlen var lovlig, og at han ville udfærdige skøde.

Advokat Mogens Vinther formidlede kontakt mellem køberne og en advokat, Poul Karstensen, Ribe, der herefter var i kontakt med køberne. I skrivelse af 2. november 1999 fra advokat Poul Karstensen til advokat Mogens Vinther hedder det bl.a.:

»...«

Jeg har i ovennævnte sag telefonisk drøftet situationen med Nadine Andersen. Hun har overfor mig oplyst, at hun alligevel ikke ønsker nogen advokatbistand i sagen. Hun mener at have fået en god rådgivning af EDC. Hun var på kontoret i ca. 3 timer. Desuden har hun skrevet under på en såkaldt »berigtigelsesaftale«.

Jeg fremførte heroverfor, at det naturligvis ikke skulle koste hende ekstra, såfremt jeg skulle repræsentere hende.

Jeg betragter i øvrigt sagen som afsluttet.

Jeg er dog overbevist om, at man vil kunne opnå medhold ved klage til Dansk Ejendomshandlerforening.

...

Jeg føler dog også, at det må være mest korrekt, at det er de lokale advokater i det tilfælde her Tønder, der starter felttoget med EDC Mæglerne, idet vi jo har et godt forhold til EDC Mæglerne her i byen.

...«

Sagsøgeren berigtigede herefter ejendomshandlen, og Jette Nielsen underskrev i samråd med sin advokat skødet den 17. november 1999.

De søgte indbragte sagen for Klagenævnet for Ejendomsformidling den 29. november 1999.

Sagsøgerens vederlag på i alt 30.000 kr. inkl. moms er betalt via sagsøgerens afregning af udbetalingen fra køber.

<1735>

Sagsøgeren, Jens Vesterholm, har forklaret, at han driver ejendoms-mæglervirksomhed under EDC-gruppen. Han begyndte at skrive skøde den 1. august 1999, da han ansatte en tidligere advokatsekretær. Den konkrete sag er behandlet af hans medarbejder Carsten Hansen. Beløbet på 6.000 kr. for markedsføringsudgifter dækker forskellige udgifter, herunder annoncer og udsendelse af materiale. Beløbet er en standard-takst. Det giver typisk underskud. Der er givet et nedslag på salæret i forhold til det takstmæssige på ca. 8.000 kr. Købsaftalens klausul om advokat er standard. Han plejer at holde møde med køber, når sælger og køber er enige om prisen. Et sådant møde tager oftest 2-3 timer. Det skyldes, at man skal gennemgå hele det skriftlige materiale. Det er på dette møde, at spørgsmålet om, hvem der skal skrive skøde, typisk opstår. Han spørger på mødet, om køberen vil gå til advokat. Hvis køberen ikke ønsker dette, tilbyder han at skrive skødet. Han kan i øvrigt tilbyde en køber en række ydelser, herunder ejerskiftelån, ejerskifteforsikring, krydsende livsforsikring og EDC-ejerskiftelån. For disse ydelser får han vederlag, og i givet fald bliver aftale indgået på mødet med køber, hvor købsaftalen underskrives. Han mener, at man ved ejendoms-mæglerens berigtigelse af handlen sparer en del tid ved at undgå at sende skøde frem og tilbage til godkendelse og ved straks at skrive endeligt skøde. Det var i 1999 det normale, at køber underskrev købsaftalen før sælger.

Søgte Jette Nielsen har forklaret, at hun er fysioterapeut. Hun talte med Carsten Hansen hos sagsøgeren. De handlede om salæret, og hun fik en vis rabat. Inden hendes underskrift af købsaftalen talte Carsten Hansen om, at han også lavede noget for køber, men ikke nærmere hvad. Hun var ikke rolig ved det, men han sagde, at det var normalt. Hun sagde, at hun fandt det underligt. Hun husker ikke, om hun har bidt mærke i klausulen i salgsbudgettet om betaling for mæglerens udfærdigelse af skøde for køber. Carsten Hansen ringede og sagde, at køberne ville give 670.000 kr., hvilket hun accepterede. Hun har under hele forløbet fundet berigtigelsesaftalen uetisk. Hun talte med sin advokat om det, og hun følte ikke, at ejendoms-mægleren længere var hendes mand.

Søgte Peter Maindal har forklaret, at han tiltrådte købsaftalen ved et møde hos sin advokat. Købsaftalen blev ikke gennemgået særligt nøje, da Jette Niensens advokat tog sig af den del af sagen. De talte kort om berigtigelsesaftalen. Han overlod dette spørgsmål til advokaten. Han havde ikke eksakte kritikpunkter med hensyn til ejendoms-mægleren. Han var ikke involveret i klagenævns-sagen, men han blev orienteret herom gennem sin advokat.

Carsten Hansen har forklaret, at han er statsautoriseret ejendoms-mægler og ansat hos sagsøgeren. Han gav Jette Nielsen rabat på salæret. Beløbet for markedsføringsudgifter er fast og giver underskud. Klausulen i salgsbudgettet om betaling for mæglerens skødeskrivning for køber er standard, men man plejer at fakturere direkte til køber. Han havde 4-5 fremvisninger af huset. Han var med køberne på ejendommen én gang, og de aftalte at tale sammen igen. Køberne henvendte sig så i butikken og bød 650.000 kr. Han ringede til Jette Nielsen, og de aftalte, at huset kunne sælges for 670.000 kr. Køberne accepterede, og de aftalte mødet den 19. oktober 1999, hvor købsaftalen blev underskrevet. På mødet, der nok tog 2½-3 timer, blev købsaftalen gennemgået. Derefter nævnte han, at køberne havde mulighed for at gå til advokat eller lade mæglerfirmaet skrive skødet. Han understregede, at mægler ikke kunne yde rådgivning. Han udarbejdede berigtigelsesaftalen i en pause under mødet. Når der i købsaftalen står »Ingen« ud for »Købers advokat«, skyldes det, at han ikke ved udfærdigelsen havde oplysninger på dette punkt. Han mødtes dagen efter med Jette Nielsen og gennemgik

købsaftalen. Han nævnte, at mæglerfirmaet skulle skrive skøde. Jette Nielsen spurgte, om mægler kunne det. Han sagde, at det kunne man godt, fordi skødeskrivningen udelukkende havde ekspeditions-mæssig karakter. Derefter gik de videre, og Jette Nielsen skrev under. Køberne underskrev skødet uden møde med ejendoms-mæglerfirmaet. Der var ikke andre aktuelle køberemner ved købernes underskrift af købsaftalen. Det er normalt, at mæglerfirmaet ved købsaftalemødet med køber tilbyder denne andre ydelser såsom ejerskiftelån og forsikringer.

Sagsøgeren har til støtte for sine påstande anført, at en ejendomsformidler uanset ejendomsomsættelseslovens § 15 kan indgå en berigtigelsesaftale med køber, også selvom det sker før sælgers underskrift på købsaftalen.

Lovens § 15 angår efter sin udformning og sine forarbejder kun betalte partsopdrag som formidler eller rådgiver, men ikke en rent ekspeditions-mæssig bistand. § 15 er en forbudsbestemmelse, der skal fortolkes indskrænkende. Skødeskrivning som en ydelse, der af ejendoms-mægleren tilbydes køber, adskiller sig ikke fra andre ydelser, fx lån og forsikringer. Sådanne ydelser er i ejendoms-mæglerpraksis også før loven blevet tilbudt og aftalt forud for sælgers underskrift. Disse forhold reguleres af lovens §§ 7 og 16, der forudsætter, at hidtidig praksis kan fortsættes. Det afgørende er, at der loyalt oplyses om sådanne aftaler, og det er sket i denne sag. Der er endvidere i bilaget til formidlingsaftalen oplyst om muligheden for, at berigtigelse for købers regning foretages af ejendoms-mægleren.

Ejendomsformidleren har omsorgspligt over for både køber og sælger, men kun over for sælger en rådgivningspligt. En berigtigelsesaftale indebærer alene

<1736>

opgaver af ekspeditions-mæssig karakter, ikke rådgivning, og der er ikke ydet køber rådgivning i den foreliggende sag. Der er derfor ingen reel interessekonflikt. Sælger har da heller ikke haft konkrete kritikpunkter mod ejendoms-mægleren, og sagen skal ses i lyset af advokatstandens interesser. Sælgers interesse efter underskrift fra køber er alene en hurtig ekspedition.

Rækkefølgen for de forskellige underskrifter er bestemt af rent praktiske forhold. I praksis har man for tiden blot vendt rækkefølgen om, således at sælger underskriver først. Men dette er ikke i sælgers interesse. Spørgsmålet om berigtigelsesaftalen er først rejst efter Jette Niensens underskrift. Berigtigelsesaftalen var suspensivt betinget af sælgers underskrift. Sagsøgerens adfærd er ikke i strid med god ejendoms-mægleretik. Berigtigelsesaftalen er reelt kun et udtryk for en omkostningsfordeling, hvor køber betaler for berigtigelses-ekspeditionerne. Jette Nielsen har telefonisk over for ejendoms-mægler Carsten Hansen forud for købernes underskrift accepteret at sælge ejendommen. Der forelå for så vidt en aftale allerede ved købernes underskrift, og sagsøgeren skal allerede af den grund have medhold.

Jette Nielsen kunne under alle omstændigheder i det højeste have nægtet at underskrive købsaftalen, eller hendes advokat kunne have nægtet godkendelse. Derimod kan man ikke både godkende handlen og bestride berigtigelsesaftalen. Havde man opsagt formidlingsaftalen, havde mægleren ikke haft krav på salær. I retspraksis er fremgangsmåden allerede accepteret, jf. SØ- og Handelsrettens dom af 6. juni 2000, FED 2000/1582.

Betingelserne for erstatning eller godtgørelse er ikke opfyldt, hverken efter lovens § 24 eller almindelige erstatningsregler, da der ikke er lidt et tab. Heller ikke § 23 om forbud mod sammenkædning af ydelser indeholder den fornødne hjemmel for reduktion eller bortfald af sagsøgerens salær. Sanktionen kan i givet fald alene være straf efter lovens § 32. Salæret omfatter ikke markedsføringsudgifterne, som sagsøgeren under alle omstændigheder har krav på.

De søgte har til støtte for deres påstande anført, at en ejendoms-mæglerens aftale med køber om berigtigelse først kan indgås, efter at der er indgået en endelig aftale om salg af ejendommen. Dette er nødven-

dig for at værne sælger mod interessekonflikter og må være en følge af ejendomsomsætningslovens § 15, stk. 1. Dette støttes af Ejendomsomsætningsudvalgets udtalelse af 30. maj 2000, som refereret i klagenævnskendelsen, og af klagenævnets på dette punkt enstemmige afgørelse. Sagsøgerens fremgangsmåde er endvidere i strid med lovens § 23, stk. 1. Sagsøgerens adfærd og holdning skabte utryghed hos sælger og reel tvivl om, hvis interesser sagsøgeren varetog. Der var ikke indgået nogen endelig handel forud for Jette Nielsens underskrift. Jette Nielsen har ved sin advokat protesteret mod sagsøgerens berigtigelse af handlen, og de sagsøgte har således ikke godkendt, at sagsøgeren under de foreliggende omstændigheder kunne gennemføre den indgåede formidlingsaftale. Godkendelsen af handlen er netop sket, under forudsætning af at sagsøgeren ikke berigtigede den.

Sagsøgeren har herefter fortabt sin ret til hele salæret eller en del heraf. Selvom der ikke er lidt noget tab, har dette resultat hjemmel i praksis og i lovens § 23, stk. 2. Hertil kommer, at sagsøgeren har en omvendt bevisbyrde efter lovens § 24, stk. 1. Det må følge heraf, at sagsøgeren skal godtgøre, at han ikke har repræsenteret begge parter. I hvert fald analogien af §§ 23 og 24 eller almindelige retsgrundsætninger må føre til salærfortabelse. Hele det aftalte vederlag, herunder beløbet for markedsføringsudgifter, må anses for salær.

Landsrettens begrundelse og resultat.

Berigtigelsesaftalen er indgået, inden købsaftalen ved Jette Nielsens underskrift blev endelig. Berigtigelsesaftalen indebar bl.a., at sagsøgeren fik en særlig økonomisk interesse i, at ejendommen blev solgt til de pågældende købere. Ved at indgå aftalen som sket findes sagsøgeren i strid med principperne i lov om omsætning af fast ejendom, § 15, stk. 1, og § 16, stk. 1, at have tilsidesat hensynet til at undgå risiko for interessekonflikter i forbindelse med formidlingsaftaler. Landsretten bemærker herved, at der ikke er nogen skarp grænse mellem de rent ekspeditions-mæssige opgaver og de mulige rådgiverspørgsmål, der kan opstå, før, under og efter berigtigelsen. Hertil kommer, at det vil være ejendomsformidleren selv, der afgør, om der er tale om ekspedition for eller rådgivning af køberen, uden at sælgeren har mulighed for at blive bekendt hermed.

Det må lægges til grund, at Jette Nielsen forud for sin underskrift stillede spørgsmål ved, om indgåelsen af berigtigelsesaftalen var korrekt, og at Carsten Hansen oplyste, at det var den. Jette Nielsens advokat protesterede under henvisning til synspunkter om interessekonflikter mod, at sagsøgeren gennemførte berigtigelsen. Sagsøgeren fastholdt imidlertid, at berigtigelsesaftalen var lovligt indgået, og gennemførte uanset protesten berigtigelsen af ejendomshandlen.

Sagsøgeren findes herefter at have tilsidesat sine forpligtelser på en måde, der indebærer en misligholdelse, og hvorved kravet på vederlag kan fortabes helt eller delvis.

Ved at indgå berigtigelsesaftalen med køberne før den endelige købsaftale og fastholde berigtigelsesaftalen som sket findes sagsøgeren at have skabt en risiko for, ikke blot at køber udsættes for et vist pres, men - som berørt ovenfor - også at en aftale med køber påvirker formidlerens rådgivning af sælger. En sådan

<1737>

fremgangsmåde kan således indebære samme risici som sammenkædning af ydelser.

På den anførte baggrund findes sagsøgeren i det hele at have fortabt retten til salær, uanset at sagsøgte ikke har påvist noget tab.

Som formidlingsaftalen er udformet, må hele beløbet på 30.000 kr. inkl. moms anses for salær.

Landsretten tager herefter de sagsøgtes påstande, herunder den principale betalingspåstand, til følge.

Det er oplyst, at sagsøgte Jette Nielsen har fri proces og retshjælpsforsikring.

Sagsøgeren skal endvidere betale sagens omkostninger til de sagsøgte med 25.000 kr.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Højesterets dom.

Afgørelse i tidligere instans

I tidligere instans er afsagt dom af Vestre Landsrets 1. afdeling den 28. juni 2002.

Dommere

I pådømmelsen har deltaget fem dommere: Hermann, Peter Blok, Jytte Scharling, Niels Grubbe og Lars Bay Larsen.

Påstande

Appellanten, statsautoriseret ejendomsmægler Jens Vesterholm, har nedlagt påstand om, at de indstævnte, Jette Nielsen og Peter Maindal, skal anerkende,

1. at det ikke er i strid med §§ 15-16 eller andre bestemmelser i lov om omsætning af fast ejendom, at han i forbindelse med salg af Jette Nielsens og Peter Maindals ejendom, Gesingvej 23, Skærbæk, den 19. oktober 1999 indgik berigtigelsesaftale med køber af ejendommen vedrørende udarbejdelse af skøde, inden de som sælgere havde underskrevet købsaftale, hvilket skete den 20. oktober 1999, samt
2. at han ikke er forpligtet til at betale 30.700 kr., der fremkommer som det til ham betalte vederlag på 30.000 kr. (inkl. moms) for salg af ejendommen, tillagt gebyret på 700 kr. for sagens indbringelse for Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Jette Nielsen og Peter Maindal har påstået stadfæstelse.

Anbringender

Til støtte for sin påstand I har Jens Vesterholm gjort gældende bl.a., at en ejendomsformidler, der forestår salget for en sælger af en fast ejendom, kan indgå en ekspeditionsaftale i form af en berigtigelsesaftale med en køber, og at det i den forbindelse må være uden betydning, om berigtigelsesaftalen indgås før sælgers underskrift af købsaftalen eller efter, idet ejendomsformidleren uanset tidsrækkefølgen ikke optræder »som formidler for begge parter i samme handel«, jf. § 15 i lov om omsætning af fast ejendom.

Jette Nielsen og Peter Maindal har hertil anført bl.a., at de ikke under denne sag har haft anledning til at bestride Jens Vesterholms anbringende om, at en formidler må indgå en berigtigelsesaftale med en køber, efter at købsaftalen er på plads og underskrevet af begge parter. De har imidlertid bestridt, at det er uden betydning, om berigtigelsesaftalen indgås før eller efter sælgers underskrift af købsaftalen.

Supplerende sagsfremstilling

I den udtalelse af 30. maj 2000, som Ejendomsomsætningsudvalget under Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har afgivet i anledning af denne sag, hedder det bl.a.:

»Det følger af ejendomsomsætningslovens § 15, stk. 1, at ingen må være formidler for begge parter i samme handel. Baggrunden herfor er, at ingen formidler antages at kunne varetage købers og sælgers interesser lige godt i den samme handel, og bestemmelsen forhindrer derfor, at formidleren optræder som rådgiver for køber om punkter, hvor parterne har modstående interesser.

Det anførte ændrer ikke ved, at formidleren skal varetage sit hverv med skyldig hensyntagen også til købers interesser, jf. lovens § 9, og at formidleren har en vis vejledningspligt over for køber, såfremt denne ikke bistås af egen rådgiver, jf. lovens § 15, stk. 2.

Bestemmelsen i § 15, stk. 1, vedrører kun de betalte formidlingsopdrag på henholdsvis sælger- og købersiden og er ikke til hinder for, at en formidler påtager sig andre opgaver for køber, i det omfang dette kan ske uden at komme i konflikt med sælgers interesser og formidlers pligt til i sin rådgivning at varetage disse. Der kan efter omstændighederne være tale om opgaver, der har tilknytning til handlen, men som har ren ekspeditions-mæssig karakter, såsom efterfølgende for kø-