Mæglers undersøgelses- og oplysningspligt

Lov om formidling af fast ejendom m.v.

Af **lov om formidling af fast ejendom m.v. § 25** fremgår, at ejendomsmægleren skal give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Ejendomsformidlingslovens (fremover "LFFE") § 47 rummer en særlig hæftelse for ejendomsmægleren, når forbrugeren ifalder en *skuffet forventning* – **Professionsansvaret !**

Professionsansvaret som et skærpet ansvar

Professionsansvaret er underlagt en objektiveret bedømmelse, hvor branchenormer er af stor betydning. Den professionelle ejendomsmægler er omfattet af et skærpet ansvar.

Særlovgivning inden for ejendomsmæglerområdet medfører et strengere kodificeret objektivt ansvar i medfør af LFFE § 47, 1. **Professionsansvaret for ejendomsmæglere må anses at være et "generelt overordnet skærpet ansvar".**

LFFE § 24

"*En ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handlen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren*".

Ejendomsmæglerens oplysningspligt

LFFE § 25 er en forlængelse af bestemmelsen om god skik i § 24, og en delvis videreførelse af LOFE § 13, 1. pkt.152

"*Ejendomsmægleren skal give **<u>både</u>** sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse*."

Oplysningspligten omfatter således den faste ejendoms faktiske og retlige forhold. De *faktiske* og *retlige* forhold skal forstås således, at der påhviler ejendomsmæglerne en **pligt til at oplyse ejendommens grundlæggende stamdata, anvendelsesmuligheder, anvendelsesbegrænsninger**d mv. Pligten indebærer, at der i almindelighed skal oplyses om **alle** sædvanlige og generelle forhold af betydning for parterne.

Ejendomsmæglerens undersøgelsespligt

Af § 46, stk. 1. i lov om formidling af fast ejendom fremgår:

"*Ejendomsmægleren skal i fornødent omfang foretage undersøgelser og **indhente og kontrollere oplysninger,** med henblik på at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, <u>således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditionsmæssig karakter.</u>*"

Det påhviler således ejendomsmægleren at gennemgå alle sædvanlige oplysninger og dokumenter om ejendommen og sammenholde disse med ejendommens fysiske forhold. Konstaterer ejendomsmægleren uoverensstemmelser, skal ejendomsmægleren søge sådanne uoverensstemmelser klarlagt. *Ved en konstateret uoverensstemmelse udvides ejendomsmæglerens undersøgelsespligt betragteligt."*

Det fremgår endvidere af forarbejderne til LFFE § 46 om undersøgelsespligten, at:

"*Før der skrives under på købsaftalen, skal ejendomsmægleren have afklaret og bragt alle forhold i orden, <u>og der bør ikke efterfølgende være behov for yderligere afklaring og kontrol</u>.*"

Det fremgår heraf, at ejendomsmægleren skal have afklaret og bragt alle forhold i orden, og at der ikke er behov for yderligere afklaring og kontrol før der skrives under på købsaftalen. Dette må fortolkes, således at ejendomsmæglerens sidste mulighed for at undersøge og bringe forholdene i orden, er på tidspunktet inden der foreligger en endelig underskrevet købsaftale.

Bliver købsaftale underskrevet og viser der senere at fejl i forbindelse med rådgivnings- ,oplysnings- og undersøgelsespligten kan køber rette krav uden for kontrakt efter læren om *direkte krav.*

Dette vil f.eks. være det **værditab køber har, som følge af ejendomsmæglerens brud på oplysningspligten**

Ejendomsmæglers obligatoriske ydelser

Ejendomsmægleren har i henhold til LFFE en række »**obligatoriske ydelser**« og forpligtelser denne skal præstere samt begrænsninger der skal overholdes over for såvel sælger som køber jf. bl.a. §§ 24-27, §§ 37-41, § 42, § 46 m.v.

Udgangspunktet for lovens opbygning er, at de obligatoriske ydelser der fremgår af loven ikke kan fraviges ved aftale, jf. lovens § 2, stk. 2.

De obligatoriske ydelser ejendomsmægleren skal yde, fremgår af den nye lovs kapitel 5, Ejendomsformidling, heraf §§ 37-41, hvor de er opremsede i lovens § 37, stk. 1. Det fremgår af § 38, **3) udarbejde en salgsopstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning, jf. § 39, og 4)** udarbejde udkast til købsaftale, jf. § 46."

Særligt om udarbejdelse af salgsopstilling 136 Det følger af LFFE § 37, stk. 1, nr. 3, at ejendomsmægleren skal **udarbejde en salgsopstilling med det nødvendige oplysninger, således køber kan træffe en købsbeslutning, jf. lovens § 39 om salgsopstilling**.

Særligt om oplysningspligten **vedrørende salgsopstillingen** Som ovenfor anført, har ejendomsmægleren som formidler af salget på vegne af sælger pligt til at oplyse om faktiske og retlige forhold i medfør af LFFE § 25. Ejendomsmægleren har i relation til salgsopstillingen - udover kravene i medfør af LFFE § 39, stk. 1 - pligt til at opfylde minimumskravene i Formidlingsbekendtgørelsens § 6.

Følgende underafsnit vil belyse oplysningspligten ud fra minimumskravene i Bekendtgørelsens § 6, nr. 5 jf. § 7, 1 pkt. omhandlende BBR-ejermeddelelsen. Der påhviler ejendomsmæglerne en pligt til at oplyse om Grund-, bygnings, - og boligareal (BBR-areal), dog gælder for ejerlejligheder, en pligt til at oplyse om boligareal i henhold til BBR-ejermeddelelse og tinglyste boligareal jf. Formidlingsbekendtgørelsens § 6, nr. 5 jf. § 7, 1 pkt. **Ejendomsmægleren der anfører en forkert oplysning i salgsopstillingen, ifalder et ansvar for brud på oplysningspligten** se f.eks. KFE 2019-0095.

Det påhviler selv sælgeren. at overholde den loyale oplysningspligt mellem ham og køber, men samtidig påhviler det ejendomsmægleren at efterprøve rigtigheden af disse oplysninger, i det omfang det er muligt, og hvis der foreligger formodning for, at situationen kræver yderligere undersøgelse