



HØJESTERETS KENDELSE

afsagt den 8. september 2022

Sag BS-14008/2022-HJR

Dansk Ejendomsmæglerforening (advokat Jens Jacob Dühr) kærer afslag på biintervention i sagen:

Udlejning København ApS
(advokat Michael Thiesen)

mod

A og B
(advokat Trine Irmang Østengaard for begge)

I tidligere instans er afsagt kendelse af Østre Landsrets 10. afdeling den 16. december 2021 (BS-13130/2021-OLR).

I påkendelsen har deltaget tre dommere: Vibeke Rønne, Lars Hjortnæs og Jens Kruse Mikkelsen.

Påstande

Kærende, Dansk Ejendomsmæglerforening, har nedlagt påstand om, at foreningen tillades at biintervenere til støtte for Udlejning København ApS.

Indkærede, A og B, har påstået stadfæstelse.

Sagsfremstilling

B og A anlagde den 11. juni 2017 sag mod Udlejning København med påstand om betaling af et nærmere angivet beløb, der udgjorde erstatning som følge af mangler ved en ejendom, som B og A købte af Udlejning København med overtagelse i 2015.

Retten i Glostrup afsagde dom i sagen den 23. marts 2021. Af rettens begrundelse og resultat fremgår bl.a.:

”B og A købte ejendommen beliggende X-vej 12, 2650 Hvidovre af Udlejning København ApS med overtagelse den 1. april 2015.

Ejendommen var forinden erhvervet af Udlejning København ApS og renoveret med henblik på videresalg. Ejendommen blev solgt som ”totalrenoveret bungalow”, jf. købsaftalen.

På baggrund af skønserklæringerne og de supplerende forklaringer under hovedforhandlingen lægger retten til grund, at arbejderne med totalrenoveringen af ejendomme, som beskrevet i skønserklæringerne, vedrørende flere dele af ejendommen ikke har været udført håndværksmæssigt korrekt, ligesom andre mangler under totalrenoveringen burde have været opdaget af håndværkere. Endvidere lægger retten til grund, at udbedringsomkostningerne udgør mindst 760.000 kr.

Købet er omfattet af begrænsningerne af sælgers ansvar i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2. Spørgsmålet er herefter om Udlejning København ApS har ydet garanti eller handlet svigagtig eller groft uagtsomt og derfor er erstatningsansvarlig.

Ejendommen blev solgt som ”totalrenoveret bungalow”. Det pågældende aftalevilkår har ikke været genstand for individuel forhandling, og ved tvivl om forståelsen af vilkåret fortolkes vilkåret på den måde, som er mest gunstigt for B og A, jf. aftalelovens § 38 b, stk. 1.

Efter retspraksis i FED 2000.2976 Ø er oplysning om nyt tag konkret blevet anset som at skulle sidestilles med garanti for at taget var tæt.

Retten finder herefter, at ”totalrenoveret bungalow” i nærværende sag skal sidestilles med en garanti for, at arbejderne ved totalrenoveringen af bungalowen er udført håndværksmæssigt korrekt, herunder at andre fejl og mangler, der burde være opdaget under totalrenoveringen, til lige er udbedret.

Herefter er Udlejning København ApS erstatningsansvarlig for udbedringsomkostninger på 760.000 kr.
...”

Udlejning København ankede sagen til Østre Landsret. Under forberedelsen for landsretten anmodede Dansk Ejendomsmæglerforening om tilladelse til at ind-

træde som biintervenient i sagen. Udlejning København tilsluttede sig anmodningen, mens A og B modsatte sig biintervention. Landsretten afviste ved kendelse af 16. december 2021 at tillade biintervention. Det fremgår af landsrettens kendelse bl.a.:

”Det fremgår af retsplejelovens § 252, stk. 1, at tredjemand kan indtræde som biintervenient til støtte for en af parterne i en retssag, hvis vedkommende har en retlig interesse i udfaldet. Højesteret har i kendelsen gengivet i U.2013/3040/2 tiltrådt den forståelse af bestemmelsen, som fremgår af Retsplejerådets betænkning nr. 698/1973 om behandling af borgerlige sager s. 101, hvorefter bestemmelsen skal forstås således, at det er overladt til domstolenes skøn i det enkelte tilfælde at tillade biintervention, ”når dette findes rimeligt og velbegrundet”.

Dansk Ejendomsmæglerforeningen har ifølge foreningens vedtægter § 2, stk. 1, til formål at varetage ejendomsmæglernes og ejendomsmæglerbranchens erhvervsmæssige interesser ved at arbejde for, at formidling af fast ejendom og ydelser i forbindelse hermed sker på en betryggende og professionel måde gennem foreningens medlemmer, og at arbejde for medlemmernes størst mulige faglige selvstændighed inden for den ramme og virksomhedsform, hvorunder medlemmer har valgt at udøve sin virksomhed. Ifølge vedtægternes § 2, stk. 2, skal foreningen virke herfor ved blandt andet at være medlemmernes talerør over for offentligheden, og foreningen kan ifølge stk. 3 blandt andet afgive responsa.

Den foreliggende sag angår erstatning for mangler ved køb af en ejendom. Købet er omfattet af begrænsningerne af sælgers ansvar i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom § 2. Tvisten angår, om sælgeren, Udlejning København ApS, har ydet garanti, herunder ved en formulering i købsaftalen om, at der er tale om en ”totalrenoveret bungalow”, eller har handlet svigagtig eller groft uagtsomt og derfor er erstatningsansvarlig. Ingen af parterne i sagen er ejendomsmæglere og der er ikke oplysninger om, at nogle af parterne har søgt eller vil søge at holde en i handelen involveret ejendomsmægler ansvarlig.

I det foreliggende tilfælde finder landsretten, at Dansk Ejendomsmæglerforenings interesse i sagen er af en sådan hypotetisk og fjerntliggende karakter, at der ikke er rimelig og velbegrundet at tillade biintervention som begæret, jf. retsplejelovens § 251, stk. 1. Dette gælder, uagtet at biinterventionen i medfør af retsplejelovens § 252, stk. 2, vil kunne tilrettelægges uden forsinkelse eller væsentlig ulempe for parterne.”

For Højesteret er fremlagt en mail af 16. december 2021 fra Udlejning Københavns advokat, Michael Thiesen, til Martin Enemærke, Nybolig, som var ejendomsmægler for sælger ved det køb, som hovedsagen angår. Det fremgår af sagens oplysninger, at mailen er sendt inden landsrettens kendelse blev offentliggjort. Af mailen fremgår bl.a.:

"I fortsættelse af min mail af 9. september 2021 kan jeg orientere dig om, at Dansk Ejendomsmæglerforening har besluttet sig for at ville indtræde i retssagen til støtte for min klient, Udlejning København ApS.

Retssagen drejer sig som anført blandt andet om, hvorvidt den af Nybolig udarbejdede salgsopstilling, hvor ejendommen blev solgt som "totalrenoveret bungalow", indebærer, at der af sælger, altså af min klient, skulle være afgivet en garanti om at ejendommen var fri for fejl og mangler, herunder skjulte fejl og mangler. Dette var som anført byrettens opfattelse.

Også Dansk Ejendomsmæglerforening finder denne afgørelse højst bemærkelsesværdig og har på denne baggrund ønsket at indtræde i sagen. Landsretten skal nu tage stilling hertil.

For det tilfælde at min klient i Landsretten måtte blive dømt på ovenstående garantisynspunkt ser jeg mig derfor desværre nødsaget til at forbeholde min retsstilling overfor Nybolig Martin Enemærke, herunder at kræve det fulde tab erstattet af Nybolig Martin Enemærke, henset til at den pågældende formulering kan henføres til Nybolig Martin Enemærkes arbejde for min klient. Jeg skal derfor opfordre Nykredit Martin Enemærke til at varetage dets interesser i relation til ovenstående."

Parternes synspunkter

Dansk Ejendomsmæglerforening har anført navnlig, at udfaldet af sagen for landsretten vil få afgørende betydning for Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemmer, ejendomsmæglerne, og det ansvar, som påhviler ejendomsmæglere. Foreningen har derfor en aktuel og retlig interesse i sagens udfald.

Hvis byrettens afgørelse stadfæstes, må det forventes, at dommen vil danne præcedens, således at anprisninger i salgsopstillinger som eksempelvis "totalistsandsat", "gennemrenoveret" og "nyistsandsat" fremover må formodes at blive betragtet som garantier for en mangelfri ejendom. Det vil have som konsekvens, at sælgerne vil være objektivt ansvarlige for skjulte fejl og mangler af mere eller mindre hvilken som helst karakter i ejendommen.

Det er Dansk Ejendomsmæglerforenings formodning, at sælgere, der bliver mødt med krav på den baggrund, med stor sandsynlighed vil videreføre kravet mod den involverede ejendomsmægler, der har udfærdiget salgsoptillingen. I den konkrete sag er dette også blevet bekræftet, idet sælgerens advokat har taget forbehold over for ejendomsmægleren i sagen om, at sælgeren vil holde ejendomsmægleren ansvarlig for det tab, som sælgeren måtte blive dømt til at dække for køberne.

Dansk Ejendomsmæglerforenings interesse i at fremme foreningens formål medfører, at foreningen må kunne indtræde som biintervenient i en sag, der angår et spørgsmål, som falder inden for foreningens formål. Herudover er ejendomsmægleren for sælgeren i den konkrete sag medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, og foreningen har også af den grund en retlig interesse i sagens udfald.

A og B har anført navnlig, at Dansk Ejendomsmæglerforening ikke har en fornøden retlig interesse i sagen. Foreningens interesse i sagen er alene af hypotetisk og indirekte karakter.

Det gør ingen forskel, at den i sagen involverede ejendomsmægler er blevet procestilvarslet i sagen. Sagen havde på tidspunktet for procestilvarslingen været i næsten 4½ år, og tilvarslingen har derfor næppe nogen reel betydning, idet sælgerens krav mod ejendomsmægleren må anses for at være fortabt som følge af passivitet eller forældelse. Da et eventuelt krav mod sælgeren således ikke vil kunne videreføres mod ejendomsmægleren, har Dansk Ejendomsmæglerforening ikke den fornødne retlige interesse.

Hvis Dansk Ejendomsmæglerforenings indtræden som biintervenient skulle have givet mening, skulle foreningen være indtrådt på et langt tidligere tidspunkt, og anmodningen bør også af denne grund afvises.

Det må afvises, at sagen danner præcedens for ansvaret for medlemmerne af Dansk Ejendomsmæglerforening. Der er i sagen ikke tale om en "almindelig" sælger, men derimod en professionel ejendomsudvikler. Udfaldet af nærværende sag vil derfor ikke have som konsekvens, at sælgere generelt vil være objektivt ansvarlige for skjulte fejl og mangler af enhver art, og sagen har derfor ikke den betydning for foreningens medlemmer, som foreningen giver udtryk for.

Biintervention fra Dansk Ejendomsmæglerforening vil komplicere og fordyre behandlingen af sagen betragteligt, og de kan risikere at skulle betale sagsomkostninger til biintervenienten, hvilket vil være meget økonomisk belastende for dem.

Højesterets begrundelse og resultat

Sagen angår, om Dansk Ejendomsmæglerforening opfylder betingelserne for at indtræde som biintervenient til støtte for Udlejning København ApS under ankesagen for landsretten.

Som anført af landsretten angår ankesagen erstatning for mangler ved en fast ejendom, som A og B købte af Udlejning København. For Højesteret er der fremlagt oplysninger om, at Udlejning København har forbeholdt sig sin retsstilling over for den ejendomsmægler, som medvirkede for Udlejning København ved salget af ejendommen, og som efter det oplyste har udarbejdet den i ankesagen omhandlede salgsopstilling.

Højesteret tiltræder, at det ikke er rimeligt og velbegrundet at tillade Dansk Ejendomsmæglerforening at indtræde som biintervenient i sagen for landsretten. Højesteret lægger herved vægt på, at den ejendomsmægler, der medvirkede ved salget af ejendommen, først ca. 4½ år efter sagens anlæg er blevet procesunderrettet af Udlejning København og ikke i øvrigt er inddraget i sagen. Ejendomsmæglerens eventuelle ansvar er ikke på nuværende tidspunkt til prøvelse, og en eventuel afsmittende effekt, som landsrettens afgørelse i ankesagen måtte kunne få for ejendomsmæglere generelt, findes at være for fjerntliggende til at berettige til, at Dansk Ejendomsmæglerforening indtræder som biintervenient til støtte for Udlejning København.

Højesteret stadfæster derfor landsrettens kendelse.

THI BESTEMMES:

Landsrettens kendelse stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Dansk Ejendomsmæglerforening betale i alt 6.000 kr. til A og B. Det idømte beløb skal betales inden 14 dage og forrentes efter rentelovens § 8 a.

Publiceret til portalen d. 08-09-2022 kl. 12:43

Modtagere: Advokat (H) Trine Irmang Østengaard, Advokat (H) Michael Thiesen, Advokat (H) Jens Jacob Dühr