

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 19. juni 2013

blev der i sag 174-2012 efter genoptagelse

AA og BB

mod

Ejendomsmægler CC

og

SS v/CC

afsagt sålydende

## Kendelse

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere traf ved kendelse af 10. april 2013 afgørelse i sagen AA og BB mod ejendomsmægler CC og SS v/CC.

Nævnet fandt, at indklagede havde et medansvar for overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1, jf. § 29a, stk. 4, idet ansatte i ejendomsmæglervirksomhederne udgav sig for at være ejendomsmæglere uden at være det. Nævnet fandt endvidere, at indklagede gentagne gange har overtrådt lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 5, jf. § 29a, stk. 4, ved ikke at sørge for, at der var daglige ledere i ejendomsmæglervirksomhederne. Som følge af dette pålagde nævnet SS v/ CC en bøde på kr. 175.000.

Afgørelsen blev meddelt sagens parter ved brev af 17. april 2013.

Med brev af 2. maj 2013 har indklagede ved sin advokat anmodet om genoptagelse med henvisning til, at alle sagens oplysninger ikke er forelagt nævnet. Dansk Ejendomsmæglerforening og Erhvervsstyrelsen har endvidere fremsendt indlæg til genoptagelsen. Indklagede har endvidere selv fremsendt en e-mail til nævnet.

Som følge heraf besluttede formanden for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere at genoptage sagen for så vidt angår denne oplysning.

## Parternes bemærkninger:

**Indklagede** har ved sin advokat under genoptagelsessagen anført, at et af de bærende elementer for at nævnet har idømt indklagede en betragtelig bøde, må antages at have været en konsekvens af det forhold, at det i kendelsen lægges til grund, at indklagedes tidligere medarbejder KK efter nævnets opfattelse i en periode på mere end 5 år ifølge Erhvervsstyrelsens ejendomsmæglerregister aldrig har været registreret ejendomsmægler.

Baggrunden for KK's manglende registrering i Erhvervsstyrelsen skyldes tilsyneladende det forhold, at Erhvervsstyrelsen ikke har fået registreret en anmeldelse fra Dansk Ejendomsmæglerforening.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har ved sin advokat medsendt dokumentation på ovenstående forhold.

**Dansk Ejendomsmæglerforening** har under genoptagelsessagen anført, at ifølge de oplysninger, som de har i deres system, så har de den 1. oktober 2008 anmodet Erhvervsstyrelsen om at optage KK i ejendomsmæglerregistret, men sagen er tilsyneladende ved en fejl aldrig blevet behandlet i styrelsen. Da Dansk Ejendomsmæglerforening aldrig har hørt yderligere fra styrelsen, har de troet at alt var i orden.

Dansk Ejendomsmæglerforening er således ikke i tvivl om, at CC og dermed virksomheden har været i god tro, angående hvorvidt KK var optaget i ejendomsmæglerregistret.

**Erhvervsstyrelsen** har under genoptagelsessagen anført, at den som ansvarlig myndighed for registrering af ejendomsmæglere i oktober 2008 modtog en ansøgning om optagelse i Ejendomsmæglerregistret. Denne ansøgning blev ved en beklagelig fejl ikke behandlet og fejlen er heller ikke blevet opdaget, da den pågældende ansøger ikke har rykket for svar.

## Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 25, fører Erhvervsstyrelsen (tidligere Erhvervs- og Byggestyrelsen) et offentligt register over ejendomsmæglere. Personer, der er optaget i dette register, må benytte betegnelsen ejendomsmæglere.

Man må således kun kalde sig ejendomsmægler, når man er registreret i Erhvervsstyrelsens ejendomsmæglerregister.

Nævnet bemærker, at det er en beklagelig fejl, at Erhvervsstyrelsen (tidligere Erhvervs- og Byggestyrelsen) ikke har fået optaget KK i registret. Nævnet bemærker dog, at KK ikke har reageret på, at han aldrig har modtaget svar fra Erhvervsstyrelsen, især fordi ansøgere på daværende tidspunkt modtog et registreringsbevis som bevis på deres registrering.

Nævnet bemærker desuden, at det ikke kan betragtes som en stiltiende accept, at man ikke har modtaget svar fra styrelsen.

Nævnet bemærker endvidere, at Dansk Ejendomsmæglerforening er en brancheorganisation og dermed ikke har mulighed for at godkende, at medlemmer er optaget i ejendomsmæglerregistret. At Dansk Ejendomsmæglerforening eventuelt har givet KK en forventning om, at han er blevet optaget, er ikke en undskyldelig grund.

Det er endvidere indklagedes ansvar som indehaver at undersøge sine medarbejderes ejendomsmæglerregistrering. Dette kan gøres ved en søgning på cvr.dk, og indklagede kunne også have bedt sin medarbejder om at fremvise bevis på sin registrering.

Indklagede har således ikke gjort noget for at undersøge, om virksomhedens ansatte var registreret i ejendomsmæglerregistret.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet finder på denne baggrund ikke, at de nye oplysninger har betydning for sagens omstændigheder og bødens størrelse.

Nævnet fastholder således afgørelsen af den 10. april 2013.

## **Thi bestemmes**

Indklagede 2, SS v/CC, tildeles en bøde på kr. 175.000, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 4.

Indklagede 1, CC, frifindes

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg