

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 9. september 2013

blev der i sag 176-2012

Ejendomsmægler AA

[Adresse]

[By]

v/ advokat BB

og

CC

[Adresse]

[By]

v/ advokat

indbragt for nævnet af

Dansk Ejendomsmæglerforening

Islands Brygge 43

2300 København S

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 2. marts 2012 har Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) indbragt ejendomsmægler AA og CC for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 5. CC var registreret ejendomsmægler indtil den 3. januar 2012.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, bekendtgørelse om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler mv. ved omsætning af fast ejendom og i strid med god ejendomsmægleretik ved ikke at have afregnet deponerede midler modtaget fra købere i forbindelse med formidling af fast ejendom.

Derudover drejer klagen sig om, hvorvidt de indklagede har overtrådt § 14 i bekendtgørelse om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler ved i flere sager at have modtaget større beløb end tilladt uden at videredeponere iht. § 14.

Sagens omstændigheder:

EE v/CC blev taget under konkursbehandling ved Sø- og Handelsrettens dekret af 19. december 2011. Virksomheden var registreret som en enkeltmandsvirksomhed.

Virksomheden bestod af 5 filialer af ejendomsmæglervirksomheder med hovedsæde i [by].

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Dansk Ejendomsmæglerforenings garantifond har efter konkursen fået henvendelser fra en række købere/sælgere i sager, hvor frigivelse af beløbet til dem skulle være sket forud for konkursens indtræden. Dansk Ejendomsmæglerforening har ved sagens indbringelse medsendt en liste over købere/sælgere, som foreningen har fået henvendelser fra.

Disciplinærnævnet besluttede den 19. juni 2013 at udvide antallet af sager der skulle medtages i kendelsen, og Dansk Ejendomsmæglerforening har den 27. juni 2013 på nævnets opfordring fremsendt en fuld oversigt over alle de afsluttede sager. Oversigten omhandler 190 afsluttede sager.

Disciplinærnævnet har af kapacitetsmæssige årsager besluttet kun at fremhæve 11 sager ud af de 190, som Dansk Ejendomsmæglerforenings garantifond har behandlet. De resterende 179 vil ikke blive fremhævet, men vil blive inddraget i afgørelsen.

De sager, som nævnet har valgt at fremhæve, er:

[By]		
Sag nr. 7	Boet efter [...]	Anmeldt beløb: kr. 26.991,25
Sag nr. 30	[Sælger]	Anmeldt beløb: kr. 14.028,75
Sag nr. 32	[Sælger]	Anmeldt beløb: kr. 16.500,00
[By]		
Sag nr. 10	[Sælger]	Anmeldt beløb: kr. 22.250,00
[By]		
Sag nr. 73	[Sælger]	Anmeldt beløb: kr. 10.116,25
Sag nr. 79	[Sælger]	Anmeldt beløb: kr. 44.930,00 (udb. beløb: kr. 50.000,00)
Sag nr. 85	[Sælger]	Anmeldt beløb: kr. 6.122,50
Sag nr. 166	[Sælger]	Anmeldt beløb: kr. 30.716,25
[By]		
Sag nr. 76	[Sælger]	Anmeldt beløb: kr. 32.250,00 (udb. beløb: kr. 55.000,00)
Sag nr. 208	Boet efter [...]	Anmeldt beløb: kr. 10.400,00
Projektafdeling		
Sag nr. 77	Boet efter [...]	Anmeldt beløb: kr. 5.675,00

Den 14. oktober 2011 forelå der anmærkningsfrit skøde, og udbetalingen kunne frigives, i sag nr. 73 til en kontantpris på kr. 2.185.000. Udbetalingen på kr. 85.000 blev deponeret den 10. juni 2011 hos EE. Indklagede undlod at frigive sælgers tilgodehavende på kr. 10.116,25. Sælger har fået sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 19. oktober 2011 forelå der anmærkningsfrit skøde i sag nr. 30 til en kontantpris på kr. 5.500.000. Udbetalingen på kr. 150.000 blev deponeret den 28. juli 2011 hos EE. Den 4. januar 2012 kunne deponeringen frigives. Indklagede undlod at frigive sælgers tilgodehavende på kr. 14.028,75. Sælger har fået sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

Den 21. oktober 2011 forelå der anmærkningsfrit skøde i sag nr. 10 til en kontantpris på kr. 600.000. Udbetalingen på kr. 100.000 blev deponeret den 7. oktober 2011 hos EE. Den 14. februar 2012 kunne deponeringen frigives. Indklagede undlod at frigive sælgers tilgodehavende på kr. 22.250. Sælger har fået sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

Den 27. oktober 2011 forelå der anmærkningsfrit skøde, og udbetalingen kunne frigives i sag nr. 76 til en kontantpris på kr. 7.500.000. Udbetalingen på kr. 240.000 blev deponeret den 1. september 2011 hos EE. Indklagede undlod at frigive sælgers tilgodehavende på kr. 32.250. Sælger har fået sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

Den 2. november 2011 forelå der anmærkningsfrit skøde i sag nr. 7 til en kontantpris på kr. 2.300.000. Udbetalingen på kr. 130.000 blev deponeret hos EE. Indklagede undlod at frigive sælgers tilgodehavende på kr. 26.991,25. Sælger har fået sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

Den 18. november 2011 forelå der anmærkningsfrit skøde, og udbetalingen kunne frigives i sag nr. 32 til en kontantpris på kr. 3.850.000. Udbetalingen på kr. 100.000 blev deponeret den 1. juli 2011 hos EE. Indklagede undlod at frigive sælgers tilgodehavende på kr. 16.500. Sælger har fået sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

Den 8. december 2011 forelå der anmærkningsfrit skøde i sag nr. 77 til en kontantpris på kr. 2.795.000. Udbetalingen på kr. 80.000 blev deponeret den 21. november 2011 hos EE. Den 12. januar 2012 kunne deponeringen frigives. Indklagede undlod at frigive sælgers tilgodehavende på kr. 5.675. Sælger har fået sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

Den 20. december 2011 forelå der anmærkningsfrit skøde, og udbetalingen kunne frigives i sag nr. 85 til en kontantpris på kr. 2.050.000. Udbetalingen på kr. 90.000 blev deponeret den 19. september 2011 hos EE. Indklagede undlod at frigive sælgers tilgodehavende på kr. 6.122,50. Sælger har fået sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

Den 10. januar 2012 forelå der anmærkningsfrit skøde, og udbetalingen kunne frigives i sag nr. 166 til en kontantpris på kr. 4.000.000. Udbetalingen på kr. 110.000 blev deponeret den 27. juni 2011 hos EE. Indklagede undlod at frigive sælgers tilgodehavende på kr. 30.716,25. Sælger har fået sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

Den 23. januar 2012 kunne udbetalingen frigives i sag nr. 79 til en kontantpris på kr. 648.642. Der var tale om en andelsbolig. Udbetalingen på kr. 50.000 blev deponeret den 26. oktober 2011 hos EE. Indklagede undlod at frigive sælgers tilgodehavende på kr. 44.930. Sælger har fået sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 6. februar 2012 forelå der anmærkningsfrit skøde, og udbetalingen kunne frigives i sag nr. 208 til en kontantpris på kr. 7.000.000. Udbetalingen på kr. 210.000 blev deponeret den 21. september 2011 hos EE. Indklagede undlod at frigive sælgers tilgodehavende på kr. 10.400. Sælger har fået sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

Af de resterende 179 sager var der i 122 af sagerne ikke sket frigivelse, men der var ikke modtaget for høj deponering. Disse sager var: 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 20, 21, 22, 27, 28, 34, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 51, 53, 54, 55, 57, 59, 60, 61, 62, 64, 67, 69, 70, 71, 72, 80, 83, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 128, 129, 130, 131, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 142, 143, 144, 145, 147, 149, 150, 152, 161, 162, 163, 164, 165, 167, 168, 171, 172, 173, 177, 178, 179, 181, 183, 184, 189, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 197, 200, 209, 210, 220, 221 og 223.

Af de resterende 179 sager var der i 7 af sagerne ikke sket frigivelse, og derudover var der modtaget en for høj deponering. Disse sager var: 25, 39, 40, 56, 101, 153 og 169.

Af de resterende 179 sager var der i 2 af sagerne sket frigivelse efter konkursen, men der var modtaget for høj deponering. Disse sager var: 6 og 88.

Af de resterende 179 sager var der i 48 af sagerne sket frigivelse efter konkursen, og der var ikke modtaget for høj deponering. Disse sager var: 5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 26, 31, 33, 35, 36, 37, 44, 50, 58, 66, 68, 74, 78, 79, 81, 82, 148, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 170, 174, 176, 182, 186, 187, 203, 204, 205, 206, 207, 211, 212, 214, 215 og 216.

Parternes bemærkninger:

Dansk Ejendomsmæglerforening har bl.a. anført, at AA sammen med sin ægtefælle drev ejendomsmæglervirksomheden EE v/CC.

AA's indehaverstatus.

Dansk Ejendomsmæglerforening har bl.a. anført, at AA overfor kunderne, Dansk Ejendomsmæglerforening og udadtil generelt har fremstået som indehaver af virksomheden. AA er endvidere gift med CC, og det fremgik endvidere af virksomhedens hjemmeside, at "AA og CC var indehavere af EE", samt at AA både var direktør i virksomheden og daglig leder af virksomhedens filial i [by].

Dansk Ejendomsmæglerforening har endvidere anført, at foreningen desuden har haft AA registreret som indehaver (sammen med CC) af virksomheden siden 1997. Foreningen har også løbende gennem årene sendt korrespondance, som var stilet til indehaverne af virksomheden, direkte til AA, uden at hun nogensinde har gjort indsigelser herimod. F.eks. kan nævnes foreningens årlige udsendelse af tro og love-erklæringer til alle indehaverne af foreningens medlemsvirksomheder. Af selve erklæringen fremgik, at AA var registreret som indehaver af alle virksomhedens 5 filialer. Foreningen har endvidere løbende sendt e-mails til AA med indledningen "*Kære indehaver*". Alt dette uden at AA gjorde indsigelse.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Dansk Ejendomsmæglerforening har desuden anført, at det endvidere fremgår nederst af en række breve, som EE har skrevet til Dansk Ejendomsmæglerforening: *Ansvarlige indehavere: AA og CC.* Det seneste brev var fra 2007.

Dansk Ejendomsmæglerforening har endvidere anført, at den i 2009 indbragte AA og CC for foreningens etiske råd. De blev begge indbragt som indehavere. AA gjorde ikke indsigelser herved, selvom hun risikerede sanktioner som indehaver.

Manglende udbetalinger af deponeringer.

Dansk Ejendomsmæglerforening har bl.a. anført, at foreningen har set sig nødsaget til at indbringe AA og CC, idet det er foreningens opfattelse, at de har begået underslæb, jf. straffelovens § 278, stk. 1, nr. 3, ved uretmæssigt at have forbrugt mere end kr. 1.200.000, som er modtaget i deponeringer fra købere i forbindelse med formidling af fast ejendom. Beløbet er baseret på det beløb, foreningens garantifond indtil videre har udbetalt i erstatning til de berørte købere/sælgere i sager, hvor frigivelse af beløbet til dem skulle være sket forud for konkursens indtræden.

Dansk Ejendomsmæglerforening har anført, at beløbet forventes at blive væsentligt højere, da alle sager ikke på nuværende tidspunkt er afsluttet. Der er på nuværende tidspunkt anmeldt krav for mere end 4,1 mio. kr.

Kundernes tilgodehavender er således opstået som følge af manglende afregning af deponerede midler.

Dansk Ejendomsmæglerforening har anført, at virksomheden i flere år har undladt at afregne kundernes tilgodehavender af de deponerede midler. Ud fra det oplyste har CC i hver enkelt sag truffet beslutning om, hvorvidt og hvornår der skulle ske afregning til kunderne. Det lader til, at CC systematisk har undladt afregning. Afregning af sagerne er således kun sket i de tilfælde, hvor kunderne selv har rykket for betaling. I mange tilfælde har kunderne dog aldrig været opmærksomme på, at de havde et krav, og har derfor aldrig modtaget pengene fra EE. Ifølge det af kurator oplyste, har dette stået på i ca. 10 år. Denne antagelse støttes af udskrift fra virksomhedens eget bogholderi.

Dansk Ejendomsmæglerforening har oplyst, at den har hørt 7 tidligere daglige ledere i EE om arbejdsgangen i virksomheden.

Det fremgår bl.a.:

Fra [...] (daglig leder i [by] fra 6. juli 2006 til 25. juni 2009): *"Min opfattelse var i hele min ansættelsesperiode, at jeg var ansat i et firma, som var presset på økonomien, siden vi hele tiden blev presset til at bede om deponeringer så hurtigt som mulig og at vi hele tiden skulle spørge, når vi skulle afregne sager"*.

Fra [...] (daglig leder på [by] fra 9. august 2007 til 30. juni 2009): *"Hvad angik afregning af sager, var instruksen den, at sagsbehandleren altid skulle kontakte CC når der var en afregning, og at sagen først måtte afregnes når CC havde givet grønt lys for dette. Ingen måtte afregne uden tilladelse, og ofte krævede tilladelsen flere rykkere fra sagsbehandleren"*.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Fra [...] (Daglig leder på [by] fra 1. april 2011 til 22. dec. 2011): *"Når i spørg ind til afregninger har jeg oplevet det sådan at INGEN måtte afregne ude at spørge først. Det vil sige at hver enkelt sagsbehandler har skulle meddele CC når der var en afregning og han har taget stilling til om der måtte afregnes. Der har ofte skulle rykkes flere gange fra sagsbehandlerens side før end afregning er tilladt".*

Disse beskrivelser understøtter Dansk Ejendomsmæglerforenings opfattelse af, at EE igennem flere år systematisk har undladt at afregne kundernes tilgodehaver, på trods af at betingelserne herfor var opfyldt.

Dansk Ejendomsmæglerforening har anført, at AA's advokat hævder, at oversigten over krav kan indeholde sager, som er afregnet, men ej bogført korrekt. Dansk Ejendomsmæglerforening har flere gange opfordret AA's og CC's advokater til at kommentere oversigterne over påståede krav, således at afregnede krav kunne blive slettet. De indklagede har imidlertid aldrig kommenteret oversigterne.

Dansk Ejendomsmæglerforening har endelig sidst anført, at såfremt AA ikke findes ansvarlig som indehaver, gøres det gældende, at hun er ansvarlig i kraft af sin stilling som daglig leder.

Modtagelse af for store beløb i deponering.

Dansk Ejendomsmæglerforening har anført, at AA og CC i 13 tilfælde har overtrådt § 14 i bekendtgørelse nr. 164 af 22. februar 2007 om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom ved at have modtaget større beløb end tilladt uden at videredeponere jf. § 14. Af de sager, som nævnet har besluttet at fremhæve, drejer dette sig om sag: 10, 76, 79 og 208. Derudover drejer det sig om sag: 6, 25, 39, 40, 56, 88, 101, 153 og 169.

Dansk Ejendomsmæglerforening har anført, at sagen er anmeldt til politiet, men at sagen her er sat i bero, indtil kurators behandling af konkursboet er afsluttet, herunder kurators eventuelle anmeldelse efter konkurslovens § 110, stk. 4.

Indklagede AA's advokat har bl.a. anført, at CC i 1997 etablerede EE ApS. Pr. 1. december 1999 overdrog nævnte selskab mæglervirksomheden til den personligt drevne virksomhed EE v/ CC.

AA's indehaverstatus.

Indklagede har anført, at hun ingen økonomiske interesser havde i hverken det tidligere selskab eller EE, og hun havde aldrig været registreret i CVR-registret som indehaver af EE.

Indklagede har anført, at Dansk Ejendomsmæglerforening i 2000 fik oplysninger om etableringen af EE med CC som ansvarlig indehaver. Ved skrivelse af 1. september 2000 fra EE (underskrevet af en medarbejder ved EE) fik Dansk Ejendomsmæglerforening underretning om, at EE havde fået ny adresse, og at logoet til EE fremtidigt ville være v/AA og CC. Denne skrivelse resulterede i, at Dansk Ejendomsmæglerforening – uden AA's vidende – registrerede hende som yderligere indehaver af EE.

Indklagede bestrider ikke, at registreringen hos Dansk Ejendomsmæglerforening fremgik af de efterfølgende årlige fortrykte indberetninger til Dansk Ejendoms-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

mæglerforening, som blev tilbagesendt fra EE enten af CC eller af en medarbejder ved virksomheden.

Indklagede har endvidere anført, at CC og AA havde aftalt, at CC skulle fortsætte med at stå registreret som økonomisk ansvarlig for EE, medens AA's navn skulle anvendes på hjemmesider, brevpapir o.l. af rent markedsføringsmæssige årsager. Af hensyn til markedsføringen og firmaets navn skulle hun også stå som indehaver.

Indklagede har desuden oplyst, at EE omfattede 5 forretningssteder. Fælles for alle forretningsstederne var, at økonomifunktionen blev styret centralt af CC.

Indklagede har derudover anført, at Dansk Ejendomsmæglerforening i 2009 i skrivelse stilet til EE anmodede om revisorattestation for, at deponeringsregler mv. var overholdt. Virksomhedens revisor bekræftede, at dette i det væsentligste var tilfældet, idet han dog tog konkrete forbehold. De nævnte forbehold medførte, at EE fik en bøde på kr. 4.000. Det var CC, som håndterede sagen.

Indklagede har dernæst oplyst, at Etisk Råd den 27. oktober 2009 afsagde en kendelse stilet til AA. Det hedder i afgørelsen, at DE's sekretariat har indbragt: "statsaut. ejendomsmægler AA, EE v/ AA og CC, [by]". Afgørelsen pålagde indklagede en bøde på kr. 4.000. CC opfattede det som en bøde pålagt EE svarende til den indledende undersøgelse og revisorerklæring, understøttet af, at han ikke selv som registreret ansvarlig indehaver fik en bøde. Det var således ikke CC og AA, som personligt fik en bøde.

Indklagede har derudover anført, at Kammeradvokaten på vegne SKAT den 13. september 2011 (fristdagen) indgav konkursbegæring mod EE v/ CC, hvilket resulterede i konkursdekret af 19. december s.å. Såvel Kammeradvokaten som Sø- og Handelsretten lagde til grund, at EE var en enkeltmandsvirksomhed, og at konkursen således omfattede dels virksomheden, dels CC personligt.

Indklagede har anført, at Disciplinæransvaret som udgangspunkt er personligt og påhviler den ejendomsmægler, der har udført – eller undladt at udføre – det arbejde, som mægleren er forpligtet til, herunder god ejendomsmæglerskik, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a.

Indklagede har desuden oplyst, at EE's centralisering af økonomifunktionen betyder, at ansvar for korrekt behandling af deponerede midler, restafregninger o.l. er et virksomhedsansvar efter lovens § 29 a, stk. 4.

Indklagede har anført, at der ikke skal være forskel på hæftelsen overfor SKAT og hæftelse overfor andre kreditorer i personligt drevne virksomheder. SKAT gør kun krav gældende mod den CVR-registrerede ansvarlige indehaver.

Manglende udbetalinger af deponeringer.

Indklagede har anført, at Disciplinærnævnet kun kan behandle sager, som vedrører perioden fra og med 1. juli 2006.

Indklagede har endvidere anført, at en disciplinærsanktion vedrørende ikke rettidig afregning af sager må forudsætte, at de pågældende sager overhovedet har kunnet afregnes, dvs. at købesummerne er blevet frigivet. Virksomheden blev er-

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

klæret konkurs d. 19. december 2011, og ingen sager kunne efter denne dato afregnes grundet konkursen.

Indklagede har endvidere anført, at AA's ansvar som daglig leder bestod i opsøgende arbejde med indgåelse af formidlingsaftaler og funktionen som daglig leder i [by] afdelingen. AA beskæftigede sig normalt ikke med selve salget i marken og aldrig med det opfølgende arbejde.

Indklagede AA har ikke været involveret i nogen af de fremhævede 11 sager, bortset fra, at hun i 1 af sagerne har indgået formidlingsaftalen og i 2 af sagerne har vurderet ejendommen. Hun har ikke forestået salget og kender ikke til sagernes endelige udfald. Der er således ikke grundlag for at pålægge AA et direkte ansvar efter lovens § 29 a, stk. 3 som registreret mægler for nogen af de i denne sag omhandlede handler.

Økonomifunktionen blev varetaget centralt af CC, og AA havde ingen rolle i den forbindelse. AA fik som alle andre mæglere rykkere, men det lille antal gav ikke AA nogen anledning til at fatte mistanke om, at proceduren omkring afregninger eller deponeringer skulle være kritisable.

Indklagede har derudover anført, at hun ikke havde pligt til eller anledning til at følge op på de sager, hvor hun havde indgået formidlingsaftaler eller kontrollere de handler, som blev gennemført på [by]-kontoret.

Indklagede har dertil anført, at der således intet grundlag er for at statuere, at AA i sit virke for EE har handlet i strid med det gældende regelsæt eller i strid med god ejendomsmæglerskik. Helt generelt i forhold til de 11 fremhævede sager, gælder det, at frigivelse af købesummen i alle tilfælde er sket enten efter fristdagen den 13. september 2011 eller efter konkursdekretet den 19. december 2011.

Modtagelse af for store beløb i deponering.

Indklagede har kommenteret følgende sager vedrørende modtagelse af for store beløb i deponering:

Sag 10: AA erkender, at der er taget en for høj deponering, men AA har ikke haft viden om eller deltaget i beslutningen om at fravige bekendtgørelsens maksimum.

Sag 76: Det deponerede beløb overstiger bekendtgørelsens maksimum på kr. 200.000, og der skulle således være sket deponering på en særskilt konto. AA kender dog intet til handlen og har ingen viden om, hvorfor dette er sket, hvorfor hun ikke kan pålægges ansvar for dette.

Sag 79: Der var tale om en andelslejlighed, som blev solgt for kr. 648.642, hvoraf kr. 50.000 af købesummen blev deponeret hos EE. Det deponerede beløb er inden for bekendtgørelsens grænser, og der ses intet forkert i denne handel.

Sag 208: AA kender ikke til handlen eller til, hvorvidt der forskriftsmæssigt er oprettet særskilt konto. Men det deponerede beløb overstiger bekendtgørelsens maksimum på kr. 200.000, og der skulle således være sket deponering på en særskilt konto.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede CC's advokat har bl.a. anført, at han i det hele kan henholde sig til de af AA's advokats fremsatte anbringender, der således skal anses som fremsat tillige på CC's vegne.

Indklagede CC har endvidere oplyst, at han vedstår som administrator og indehaver sit overordnede ansvar for eventuelle administrative fejl. AA har ikke på nogen måde været involveret i virksomhedens administration og økonomi, men har alene været beskæftiget i virksomheden med de opgaver, som AA's advokat har anført.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Som anført ovenfor, har Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere af kapacitetsmæssige årsager besluttet kun at fremhæve 11 sager ud af de 190, som Dansk Ejendomsmæglerforenings garantifond har behandlet. De resterende 179 er ikke blevet fremhævet, men er blevet inddraget i afgørelsen af sagen.

AA og CC's advokater er ved skrivelser af 9. juli, 5. august og 21. august 2013 anmodet om at kommentere, at nævnet har udvidet sagen til at omfatte 179 yderligere sager. Advokaterne har ved skrivelser af 23. juli 2013 og 14. august 2013 afstået fra at kommentere det yderligere materiale.

Manglende udbetalinger af deponeringer.

I sag nr. 7 forelå der anmærkningsfrit skøde den 2. november 2011. Udbetalingen på kr. 130.000 blev deponeret hos EE. Sælgers tilgodehavende på kr. 26.991,25 blev ikke frigivet, da der forelå anmærkningsfrit skøde eller meddelelse fra berigtigende advokat. Ved at have undladt at afregne sælgernes tilgodehavende, er der handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

I sag nr. 32 forelå der anmærkningsfrit skøde den 18. november 2011. Udbetalingen på kr. 100.000 blev deponeret den 1. juli 2011 hos EE. Sælgers tilgodehavende på kr. 16.500 blev ikke frigivet, da der forelå anmærkningsfrit skøde eller meddelelse fra berigtigende advokat. Ved at have undladt at afregne sælgernes tilgodehavende er der handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

I sag nr. 73 forelå der anmærkningsfrit skøde den 14. oktober 2011. Udbetalingen på kr. 85.000 blev deponeret den 10. juni 2011 hos EE. Sælgers tilgodehavende på kr. 10.116,25 blev ikke frigivet, da der forelå anmærkningsfrit skøde eller meddelelse fra berigtigende advokat. Ved at have undladt at afregne sælgernes tilgodehavende er der handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

I sag nr. 76, forelå der anmærkningsfrit skøde den 27. oktober 2011. Udbetalingen på kr. 240.000 blev deponeret den 1. september 2011 hos EE. Sælgers tilgodehavende på kr. 32.250 blev ikke frigivet, da der forelå anmærkningsfrit skøde eller meddelelse fra berigtigende advokat. Ved at have undladt at afregne sælgernes tilgodehavende er der handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

I sag nr. 10, 30, 77, 79, 85, 166 og 208 forelå der først anmærkningsfrit skøde og meddelelse fra berigtigende advokat efter den 19. december 2011. EE blev erklæret konkurs ved dekret af 19. december 2011, hvorfor de indklagede efter denne dato ikke havde mulighed for at afregne sælgers tilgodehavende. Der er således ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik i forhold til disse sager. Dette

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

er endvidere tilfældet i sagerne: 5, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 26, 31, 33, 35, 36, 37, 44, 50, 58, 66, 68, 74, 78, 79, 81, 82, 88, 148, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 170, 174, 176, 182, 186, 187, 203, 204, 205, 206, 207, 211, 212, 214, 215 og 216.

Nævnet lægger derfor til grund, at der i sag nr. 7, 32, 73 og 76 ikke blev udbetalt tilgodehavender til sælgerne. Sælgerenes tilgodehavender skulle have været frigivet, da der forelå anmærkningsfri skøder eller meddelelser fra berigtigende advokater om anmærkningsfrit skøde. Dette er endvidere tilfældet i sagerne: 1, 2, 3, 4, 8, 9, 11, 20, 21, 22, 25, 27, 28, 34, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 47, 49, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 64, 67, 69, 70, 71, 72, 80, 83, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 101, 103, 104, 105, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 128, 129, 130, 131, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 142, 143, 144, 145, 147, 149, 150, 152, 153, 161, 162, 163, 164, 165, 167, 168, 169, 171, 172, 173, 177, 178, 179, 181, 183, 184, 189, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 197, 200, 209, 210, 220, 221 og 223.

Ved at have undladt at afregne sælgerenes tilgodehavende er der handlet i strid med god ejendomsmæglerskik i de nævnte sager.

Indklagede CC har vedstået sit ansvar for eventuelle administrative fejl. Nævnet lægger derfor til grund, at indklagede CC har erkendt, at der ikke er sket afregning i de 133 ovenstående sager.

Modtagelse af for store beløb i deponeringer

Ifølge bekendtgørelse nr. 164 af 22. februar 2007 om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom (deponeringsbekendtgørelsen) § 14, stk. 1, må en ejendomsmægler som led i en ejendomshandel højst modtage et beløb svarende til 7 % af købesummen, dog mindst kr. 35.000 og højst kr. 200.000 i deponering.

Beløb, som vedkommende herudover modtager, skal indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Kontoen skal oprettes i forbrugerens navn, og beløbet skal indsættes senest førstkommande bankdag efter modtagelsen.

I sag nr. 10 var salgsprisen på kr. 600.000. De indklagede modtog en deponering på kr. 100.000. Der er således handlet i strid med bekendtgørelsens § 14, stk. 1, da beløbet overstiger de 7 %. Der måtte højst have været modtaget kr. 42.000.

I sag nr. 76 var salgsprisen på kr. 7.500.000. De indklagede modtog en deponering på kr. 240.000. De er således handlet i strid med bekendtgørelsens § 14, stk. 1, da beløbet overstiger de kr. 200.000.

I sag nr. 79 var salgsprisen på kr. 648.642. De indklagede modtog en deponering på kr. 50.000. Der er således handlet i strid med bekendtgørelsens § 14, stk. 1, da beløbet overstiger de 7 %. Indklagede måtte højst have modtaget kr. 45.404. Det er underordnet, at der er tale om en andelsbolig.

I sag nr. 208 var salgsprisen på kr. 7.000.000. De indklagede modtog en deponering på kr. 210.000. Der er således handlet i strid med bekendtgørelsens § 14, stk. 1, da beløbet overstiger de kr. 200.000.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Der er ligeledes handlet i strid med bekendtgørelsens § 14, stk. 1, i sagerne: 6, 25, 39, 40, 56, 88, 101, 153 og 169.

I alle sagerne skulle det beløb, som de indklagede modtog udover 7 %, eller som oversteg kr. 200.000, have været indsat på en særskilt konto i et pengeinstitut senest førstkommende bankdag efter modtagelsen. Dette blev ifølge det foreliggende ikke gjort.

Indklagede AA har ved sin advokat erkendt, at EE i sag 10, 76 og 208 har modtaget for mange midler i deponering, hvilket er i strid med deponeringsbekendtgørelsen § 14, stk. 1.

Indklagede CC har ved sin advokat anført, at han i det hele kan henholde sig til indklagede AA's advokats fremsatte anbringender. Indklagede CC har endvidere ved sin advokat oplyst, at han vedstår sit ansvar for eventuelle administrative fejl. Nævnet lægger derfor til grund, at indklagede CC ligeledes har erkendt at have modtaget for mange midler i deponering i de ovenstående sager.

Ad AA's ansvar.

AA's eventuelle ansvar eller medansvar i denne sag skal enten støttes på, at hun var medejer af EE eller på, at hun var daglig leder af en filial i EE.

Nævnet bemærker, at EE var en personligt drevet virksomhed ejet af CC. Det er også CC, der ved Sø og Handelsrettens dekret blev erklæret konkurs. AA kan således ikke ifaldes ansvar som ejer af EE.

AA, der er registret ejendomsmægler, har ifølge det oplyste været daglig leder af en filial af EE.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 5, skal hvert forretningssteds formidlingsvirksomhed være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat.

Indklagede har som daglig leder haft ansvaret for den daglige drift. Dog er eftersagsbehandling samt udstedelse af fakturaer, afregning mv. foregået på virksomhedens hovedkontor. Det økonomiske ansvar med opgørelse og udbetaling af deponerede midler mv. har virksomheden således i praksis haft. Alle de deponerede midler er endvidere modtaget på virksomhedens konto.

En ejendomsmægler hæfter som udgangspunkt ikke for fejl, som er begået af andre ejendomsmæglere eller andre ansatte i virksomheden.

Spørgsmålet i denne sag er, om AA som daglig leder er ansvarlig eller medansvarlig for, at der sker afregning i de sager, som den daglige leders forretningssted har solgt, dvs. om hun som daglig leder har haft pligt til at følge op på, at sagerne afregnes korrekt overfor kunderne. I AA's tilfælde er det endvidere spørgsmålet, om hun har haft et videregående ansvar.

I Folketingstidende 1992-93 tillæg A spalte 7741 til lov om omsætning af fast ejendom hedder det om den daglige leder, at *"ejendomsmægleren eller en advokat, som leder formidlingsvirksomheden skal have denne opgave som sin hovedbeskæftigelse ved virksomhedsudøvelse fra flere forretningsteder. Det er hermed*

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

ønsket, at styrke den ansvarlige leders engagement i virksomhedens drift og således også i betjeningen af forbrugerne".

Disciplinærnævnet finder, at Folketinget hermed har fastslået, at den daglige leder har et særligt ansvar for sagen gennem alle dens led.

Den daglige leder vil således kunne gøres selvstændig ansvarlig for virksomhedens handlinger og undladelser, hvis lederen konkret bliver eller burde være opmærksom på, at loven ikke overholdes.

Det fremgår af udsagnene fra kædens øvrige daglige ledere, at kunderne måtte rykke for deres afregninger, og at de daglige ledere ofte rykkede CC flere gange, før der kunne afregnes. Der er ikke oplyst omstændigheder i indklagede AA's sag, der peger i retning af en anden sagsbehandling i den forretning, hun var daglig leder af.

Hertil kommer at AA var ansigtet udadtil og fremstod som indehaver både på EE's hjemmeside og i avisartikler. Hun var med andre ord "virksomheden". Hun var endvidere registreret hos Dansk Ejendomsmæglerforening som indehaver og modtog breve adresseret til hende som indehaver, og hun fik en bøde af Etisk Råd som indehaver uden at gøre indsigelse. AA er endvidere gift med CC og har dermed haft en væsentlig økonomisk interesse i virksomheden.

Disse omstændigheder fører efter nævnets opfattelse til, at indklagede AA som ægtefælle til CC og som daglig leder i virksomheden må have været vidende om CC's dispositioner. De er alle foretaget i hendes økonomiske interesse, og nævnet anser hende følgelig ansvarlig for overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom og tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik på lige fod med CC.

Konklusion

De indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at afregne sælgernes tilgodehavender i sag nr. 7, 32, 73 og 76 samt de 129 yderligere sager, da der forelå anmærkningsfrit skøde eller meddelelse fra berigtigende advokat om anmærkningsfrit skøde.

De indklagede har endvidere handlet i strid med deponeringsbekendtgørelsen § 14, stk. 1, ved at have modtaget for store beløb i deponering i sag nr. 10, 76, 79, og 208 samt i 9 yderligere sager.

Indklagede CC har således gjort sig skyldig i grov eller gentagen forsømmelse i udøvelse af sin virksomhed, og frakendes derfor retten til at udøve ejendomsformidling indtil videre, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 2.

Indklagede CC tildeles også en bøde på kr. 250.000, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b.

Da indklagede AA har gjort sig skyldig i grov eller gentagen forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed, frakendes hun retten til at udøve ejendomsformidling indtil videre, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 2.

Indklagede AA tildeles endvidere en bøde på kr. 250.000, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet har ved fastsættelsen af sanktionerne lagt vægt på, at der er tale om grove overtrædelser af de indklagedes pligter som ejendomsmæglere i forbindelse med varetagelsen af betroede midler.

Thi bestemmes

Indklagede tidligere ejendomsmægler, CC, frakendes retten til at udøve ejendomsformidling indtil videre, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 2.

Indklagede tidligere ejendomsmægler, CC, tildeles en bøde på kr. 250.000, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b.

Indklagede ejendomsmægler, AA, frakendes retten til at udøve ejendomsformidling indtil videre, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 2.

Indklagede ejendomsmægler, AA, tildeles en bøde på kr. 250.000, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b.

Afgørelsen kan, for så vidt angår frakendelse af retten til at udøve ejendomsformidling indtil videre, forlanges indbragt for retten, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 d, stk. 1, inden 4 uger, jf. § 29 d, stk. 2.

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

Mikael Sjöberg