

Den 11. oktober 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 403 – 17/00609

AA

mod

DD

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmæglervirksomhed EE

[adresse]

[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 20. marts 2017 har AA indbragt DD og ejendomsmæglervirksomheden EE for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik i forbindelse med salg af en ejendom hvor der var flere interesserede købere.

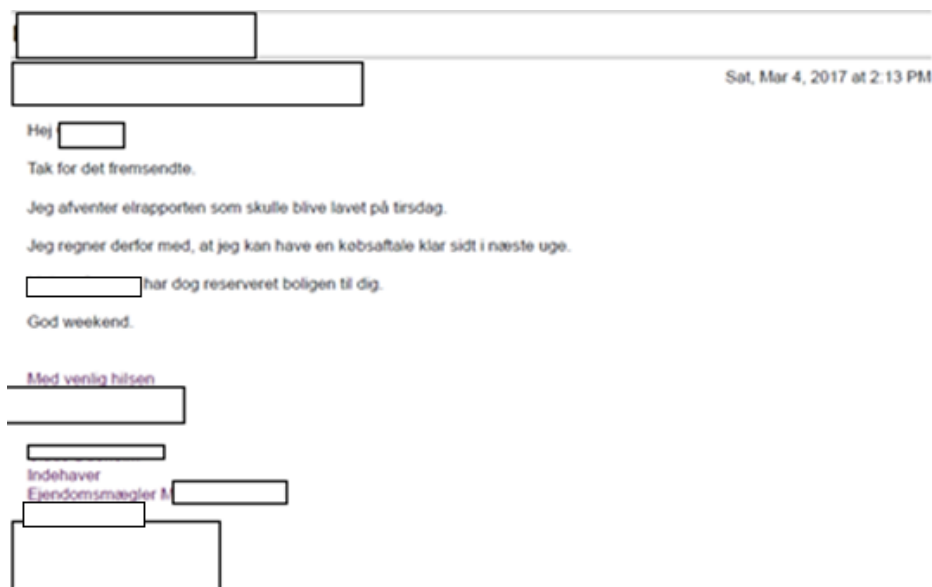
Sagens omstændigheder:

Indklagede havde ejendommen beliggende [adresse 2], [by 2] til salg. Klager var potentiel køber af ejendommen.

Den 21. februar 2017 er klager til fremvisning af ejendommen, hvor indklagede ikke deltager.

Den 28. februar 2017 er klager igen til fremvisning af ejendommen. Denne gang deltager indklagede. Klager gav udtryk for, at hun var meget interesseret i at købe ejendommen. Indklagede foreslog derfor en betinget købsaftale, så ejendommen kunne reserveres.

Den 4. marts 2017 skriver indklagede til klager, at der vil være en købsaftale klar i slutningen af den efterfølgende uge, og at sælgerne af huset har reserveret huset til hende.



Den 8. marts 2017 fremsender den indklagede en købsaftale til klager. Købsaftalens afsnit 11 indeholder forbehold om, at købers rådgiver skal godkende handlen, og at købers pengeinstitut ligeledes skal godkende handlen.

Den 16. marts 2017 rettede indklagede telefonisk henvendelse til klager, da købsaftalen ikke var blevet underskrevet endnu. Klager oplyste, at hun den 21. marts 2017 skulle mødes med sin advokat (køberrådgiver), og at købsaftalen ville blive underskrevet på mødet.

Parterne er enige om, at indklagede under telefonsamtalen gør klager opmærksom på, at der er andre interesserede købere. Parterne er ikke enige om, hvorvidt indklagede samtidigt oplyste klageren om, at ejendommen ikke længere var reserveret til hende.

Den 18. marts 2017 så klager på Facebook, at ejendommen var blevet solgt til andre købere.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at have informeret om, at ejendommen [adresse 2], [by 2] ikke længere var reserveret til hende.

Der var tale om en klar aftale indgået både mundtligt og skriftligt. Indklagede oplyste aldrig, at reservationen ikke længere var gældende, kun at der var andre købere, som var interesseret. Der var en positiv kontakt med sælger, og de vidste, at hun ville købe ejendommen. Der var derfor ingen grund til at tro, at ejendommen ikke længere var reserveret.

Købsaftalen kunne først underskrives den 21. marts 2017, fordi finansieringen af købet skulle på plads.

Indklagede har handlet uærligt og uetisk og burde have underrettet om, at en anden køber også havde modtaget en købsaftale og var klar til at skrive under.

Indklagede

Indklagede DD har bl.a. anført, at han svarer på egne vegne og på vegne af den indklagede virksomhed.

DD anfører, at han har handlet, som han burde. Han er sælgers mand og har handlet i sælgers interesse. Han skal sørge for, at ejendommen sælges på de bedst mulige vilkår for sælger.

Klager ønskede at købe ejendommen med en række forbehold, og under forudsætning af at klagers eks-kæreste kunne overtage deres nuværende bolig ved salg af pantebreve. Den anden køber [som endte med at købe huset] ønskede at købe uden forbehold.

Under besigtigelsen af ejendommen den 28. februar 2017 gjorde klager det klart, at hun ønskede at købe huset. Det blev aftalt, at der skulle udarbejdes en købsaftale. Denne modtog klager den 8. marts 2017. Klager kunne bare have underskrevet, da der var indsat forbehold.

Den 16. marts 2016 havde klager haft købsaftalen liggende 8 dage og havde ikke underskrevet endnu. Indklagede ringede derfor til klager, hvor hun oplyste, at hendes eks-kæreste stadig skulle købe deres fælles bolig først. Det blev gjort klart overfor klager, at der var andre interesserede, og at ejendommen ikke længere var reserveret til hende.

Det var korrekt at rådgive sælger til at vælge den anden køber, som stod klar til at handle. Hvis klager ikke havde kunnet klare finansieringen, og den anden køber var blevet afvist, havde det været problematisk for sælger.

Nævnets bemærkninger:

Ved Disciplinærnævnets gennemgang af sagen blev det gentagne gange erfaret, at DD omtaler sig selv som "ejendomsmægler" og "mægler".

Efter § 7 i lov om formidling af fast ejendom m.v., må betegnelsen ejendomsmægler kun benyttes af en person, der er godkendt som ejendomsmægler

Disciplinærnævnet skal medvirke til, at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere og -virksomheder og udstikke rammerne for god ejendomsmæglerskik. Nævnet kan derfor skære en sag til, hvis oplysninger, der er fremkommet under sagsbehandlingen, giver anledning hertil.

Disciplinærnævnet har besluttet at forfølge dette klagepunkt af egen drift.

DD blev første gang optaget i ejendomsmæglerregistreret den 15. april 2004.

Af cvr.dk fremgår det, at DDs registrering bortfaldt den 30. september 2016.

Erhvervsstyrelsen har i en udtalelse til Disciplinærnævnet anført følgende:

”(...) hans [Indklagedes] godkendelse er bortfaldet pga. manglende ansvarsforsikring og garantistillelse. Erhvervsstyrelsen har den 29. august 2016 modtaget en indberetning fra Dansk Ejendomsmæglerforening om, at DD ikke længere var dækket af deres forsikring og garantistillelse. Samme dag har styrelsen sendt et meddelelse til DD om, at såfremt han ikke fik tegnet og indberet en ny forsikring inden for 1 måned, så ville hans beskikkelse som ejendomsmægler bortfalde. Da der ikke blev indberettet en ny forsikring inden fristens udløb, registrer Erhvervsstyrelsen den 30. september 2016 at hans beskikkelse var bortfaldet.”

Erhvervsstyrelsens udtalelse var bilagt de to meddelelser adresseret til DDs digitale postkasse. Et brev af 29. august 2016 med orientering om, at registreringen vil bortfalde en måned fra brevets afsendelse, og et brev af 30. september 2016 med orientering om, at registreringen er bortfaldet.

DD har oplyst, igennem sekretariatschef BB fra CC (CC), at han har været medlem hos CC siden 1. oktober 2016 og derigennem har været tilknyttet en kollektiv forsikringsaftale hos HDI Danmark.

Sekretariatschef BB har endvidere oplyst, at DD har indbetalt kontingent og forsikringspræmie siden indmeldelsen, men at der er sket en fejl hos HDI Danmark ved indmeldelsen. Forsikringen er derfor aldrig blevet oversendt til Erhvervsstyrelsen.

Den 16. juni 2017 fremsendte BB dokumentation for DDs indmeldelse hos CC og et forsikringscertifikat fra HDI Danmark. Certifikatet er udstedet den 16. juni 2017 med ikrafttrædelsesdato den 1. oktober 2016.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Da DD ikke er registreret ejendomsmægler, kan Disciplinærnævnet ikke behandle den del af klagen, der angår ham personligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

DD er imidlertid indehaver af den indklagede ejendomsmæglervirksomhed, og indtager derfor en så central position i virksomheden, at der er identifikation mellem ham og virksomheden. Virksomheden kan derfor ifalde et selvstændigt ansvar, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2.

AAs klagepunkt

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Ifølge § 37, nr. 4, i lov om formidling af fast ejendom m.v., er det ejendomsmæglerens opgave at udarbejde et udkast til en købsaftale. Købsaftalen kan underskrives af en køber, som ønsker at byde på ejendommen. Køber kan selv bestemme, hvilken pris der skal stå på købsaftalen og hvilke forbehold, køber ønsker at betinge sit tilbud af. Købsaftalen er alene et tilbud til sælger, og sælger bestemmer således, om sælger ønsker at underskrive købsaftalen. Hvis sælger underskriver købsaftalen, er begge parter bundet af købsaftalen.

Købsaftalen indeholdt et forbehold for, at klagers rådgiver kunne godkende handlen, og at klagers pengeinstitut kunne godkende handlen. Klager har på intet tidspunkt underskrevet købsaftalen og derved afgivet et bindende tilbud på ejendommen. Klager har kun givet tilsagn om, at købsaftalen ville blive underskrevet på et senere tidspunkt.

Det er indklagedes opgave at fortsætte salgsarbejde for sælger, indtil sælger har underskrevet en købsaftale med en køber af ejendommen. Det er ligeledes indklagedes opgave at varetage sælgers interesse, og dermed forsøge at sælge ejendommen på de bedst mulige vilkår.

Det er alene sælger, der i sidste ende afgør, hvem sælger ønsker at sælge sin ejendom til.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Som sagen er oplyst, er der uenighed mellem parterne om, hvorvidt indklagede oplyste overfor klager, at ejendommen ikke længere var reserveret til klager. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er uenighed imellem parterne, og hvor der ikke er fremlagt dokumentation.

Nævnet kan derfor ikke tage stilling til, hvorvidt DD informerede klager om, at ejendommen ikke længere var reserveret.

Nævnet bemærker dog, at da det er ubestridt, at ejendommen efter aftale var reserveret til klager, ville det have været i tråd med god ejendomsmæglerskik, hvis DD som den professionelle part havde sikret sig, at klager, som potentiel køber, var fuldkommen indforstået med, at den aftalte reservation ikke længere var gældende.

Nævnet finder det kritisabelt, at indklagede ikke sikrede sig dette, men indklagede har ikke herved handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v.

Nævnets udvidelse af klagen

Indklagede DD har siden 30. september 2016 benyttet titlen som ejendomsmægler, selvom hans registrering i Erhvervsstyrelsen ejendomsmæglerregister er bortfaldet.

Efter § 7 stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. må betegnelsen ejendomsmægler kun benyttes af en person, der er godkendt som ejendomsmægler. For at være godkendt ejendomsmægler, skal man være optaget i Erhvervsstyrelsens ejendomsmæglerregister.

Titlen ”ejendomsmægler” er ifølge bemærkningerne til lov om formidling af fast ejendom m.v. en beskyttet titel.

DD blev ved digital post den 29. august 2016 af Erhvervsstyrelsen, gjort opmærksom på, at hans registrering ville bortfalde inden for en måned fra brevets afsendelsesdato pga. manglende ansvarsforsikring og garantistillelse jf. lovens § 6, stk. 1, nr. 7.

Af lovens § 9, fremgår det:

”§ 9. Godkendelse som ejendomsmægler bortfalder, hvis betingelserne i § 6, stk. 1, nr. (...) 7, ikke længere er opfyldt.

Stk. 2. Efter anmodning fra Erhvervsstyrelsen skal en ejendomsmægler godtgøre at være dækket af behørig sikkerhed efter § 6, stk. 1, nr. 7. Dokumentation herfor skal være modtaget i styrelsen, senest 4 uger efter at anmodningen er meddelt. Modtages dokumentationen ikke senest ved fristens udløb, bortfalder godkendelsen.”

Af lovbemærkninger fremgår det blandt andet, at: *”Hvis en ejendomsmægler[s] (...) godkendelse(...) bortfalder, jf. forslagens § 9, (...), må betegnelsen og sammensætninger eller forkortelser heraf ikke længere benyttes”*

Den 30. september 2016 bortfaldt DDs registrering.

Indklagede DD har således i en længere periode fremstået overfor omverdenen, herunder særligt overfor forbrugere, som om han levede op til de krav, der kræves for at være ejendomsmægler.

Ansvar for at blive registreret i ejendomsmæglerregistret er personligt, og det må kunne forventes, at man som uddannet og professionel udøver af et erhverv aktivt forfølger og kontrollerer, at ens lovpligtige registrering er i orden.

Lovens § 5, stk. 3, fastslår, at Erhvervsstyrelsen fastsætter regler om registerets førelse, herunder om indberetning hertil. Af Erhvervsstyrelsens hjemmeside, under fanen ”optagelse i ejendomsregisteret” fremgår det at: *”Man skal være opmærksom på, at det er et personligt ansvar at blive registreret i ejendomsmæglerregisteret(...)”*.

Det er nævnets holdning, at DD burde have reageret på Erhvervsstyrelsens brev af 29. august 2016 med orientering om, at registreringen ville bortfalde, og brev af 30. september 2016 med orientering om at registreringen var bortfaldet.

At ens forsikringsselskab har lavet en fejl, fritager ikke for forpligtelsen til, at forfølge og kontrollere, at ens lovpligtige registrering er i orden.

Nævnet finder derfor, at DD har benyttet titlen ejendomsmægler i strid med § 7, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v., og derfor har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved overfor omverdenen at fremstå som godkendt ejendomsmægler.

Den indklagede virksomhed ifalder som anført ovenfor samt jf. lovens § 52, stk. 2, et selvstændigt ansvar

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmæglervirksomhed, EE, en bøde på 50.000 kr. jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.4.

Ved fastsættelse af bødens størrelse har nævnet lagt vægt på, at indklagede tidligere har været optaget i ejendomsmæglerregistreret, samt at der, som sagen er forelagt, ikke er grundlag for at antage, at indklagede har haft bragt sine opdragsgivere i økonomisk risiko, da indklagedes forsikringsselskab har udstedt forsikringscertifikat med ikrafttrædelse fra den 1. oktober 2016.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, EE, pålægges en bøde på 50.000 kr. jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.4.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 63, stk. 2, gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mette Søgaard Vammen