

Den 7. december 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 406 – 17/00899

Klagenævnet for Ejendomsformidling

mod

Ejendomsmæglervirksomheden FF ApS
[adresse]
[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 3. maj 2017 har Klagenævnet for Ejendomsformidling indbragt ejendomsmæglervirksomheden FF ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2.

Klager i den sag, der var gået forud, og som Klagenævnet for Ejendomsformidling (herefter klagenævnet) har behandlet, var AA.

Klagenævnet bemærkede i j.nr. 2016-0101, at der ikke var anført en registreret ejendomsmægler som ansvarlig for det formidlingsopdrag, der var indgået i sagen. Klagenævnet besluttede på denne baggrund at indbringe sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig for Disciplinærnævnet alene om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 28 og god ejendomsmæglerskik, ved ikke at have en registreret ejendomsmægler udpeget som ansvarlig ejendomsmægler i forbindelse med formidling af salg klagers ejendom.

Sagens omstændigheder:

Den oprindelige klager (herefter klager) ønskede at sælge sin ejerlejlighed beliggende [adresse 2], st. th, [BY 2].

Den 25. september 2015 indgik klager og indklagede en formidlingsaftale, hvor ejerlejligheden blev værdisat og udbudt til 850.000 kr. Det samlede vederlag blev aftalt til 30.000 kr.

Af formidlingsaftalens punkt 3 fremgik det, at;

”Ansvarlig ejendomsmægler for dette formidlingsopdrag: BB”

Den 29. september 2015 underskrev klager en købsaftale om salg af ejerlejligheden for 850.000 kr. med overtagelse 1. februar 2016. Køber (køber 1) var et anpartsselskab. Handlen var betinget af købers rådgivers godkendelse.

Den 12. oktober 2015 skrev indklagede til klager, at køber 1 ikke kunne løfte opgaven, og at handlen derfor ikke kunne gennemføres.

Efter det oplyste blev handlen ikke gennemført. Samarbejdet mellem klager og indklagede fortsatte, da indklagede havde oplyst at have en anden interesseret køber.

Den 19. oktober 2015 afgav køber 2 et bud på ejerlejligheden.

Den 20. oktober 2015 accepterede klager tilbuddet lydende på kr. 850.000,-. Det blev aftalt, at køber 2 skulle deponere 30.000 kr. hos indklagede og stille bankgaranti for restkøbesummen 10 hverdage efter, at købsaftalen var underskrevet af begge parter. Overtagelsen blev aftalt til den 1. februar 2016.

Den 3. november 2015 rykkede klager for køber 2's garantistillelse. Indklagede svarede samme dag, at køber 2 var ved at skifte bank, og at klager ikke skulle være bekymret.

Den 4. november 2015 sendte indklagede dokumentation for bankgarantien til klager.

Herefter blev ejerlejlighed igen udbudt til salg hos indklagede på vegne af køber 2, med invitation til åbent hus den 20. december 2015.

Dette modsatte klager sig, da overtagelsen ikke var sket, og klager ikke var blevet spurgt om tilladelse.

Den 20. juni 2016 blev sagen indbragte for Klagenævnet for Ejendomsformidling.

Klagenævnet tog kontakt til Erhvervsstyrelsen, der oplyste, at BB, der stod anført som ansvarlig ejendomsmægler i formidlingsaftalen, ikke var registreret ejendomsmægler, da registreringen var deponeret den 13. april 2011.

Klagenævnet bad efterfølgende indklagede præcisere, hvem der havde været ansvarlig for formidlingsopdraget. Indklagede oplyste, at det var en fejl, at BB havde været anført som den ansvarlige ejendomsmægler, og at det rettelig var CC, som havde været ansvarlig for opdraget. Derefter undersøgte Klagenævnet CCs registrering og konstaterede, at dennes registrering var deponeret med virkning fra den 3. maj 2015.

Parternes bemærkninger:

Klager

Den oprindelige klager har i sin klage bl.a. anført, at hun ikke har haft kontakt til BB, som stod angivet som ansvarlig ejendomsmægler i formidlingsaftalen. Klager blev aldrig oplyst om, hvem den-

ne person var. Klager havde heller intet kendskab til CC, som indklagede efterfølgende oplyste rettelig havde været den ansvarlige ejendomsmægler.

Klagenævnet har anført, at indklagede har overtrådt § 28 i lov om formidling af fast ejendom m.v. i det hverken CC eller BB var registrerede ejendomsmæglere ved indgåelsen af formidlingsaftalen.

Indklagede

Indklagede har ved advokat DD overfor Disciplinærnævnet anført, at klagen er fremsat mod bedre vidende og grundløs, da ejendomsmægler EE, CC og BB var ansvarlige ejendomsmæglere på opgaven under det samlede forløb.

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.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. (herefter lovens) § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

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

Det følger af lovens § 28, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Den ansvarlige ejendomsmægler skal fremgå af selve formidlingsaftalen og af salgsopstillingen, så forbrugere kan orientere sig om, hvem der har ansvaret.

For at kunne være ansvarlig ejendomsmægler jf. lovens § 28, er det en forudsætning, at man er godkendt efter lovens § 6, og dermed er optaget i Erhvervsstyrelsens register for godkendte ejendomsmæglere.

Indklagede har ved advokat DD anført, at de ansvarlige mæglere for formidlingen – under det samlede forløb – var CC, BB og EE.

Af formidlingsaftalen, indgået den 25. september 2015, og af salgsopstillingen dateret den 18. oktober 2015 fremgår alene BB som den ansvarlige ejendomsmægler.

Ifølge CVR har både BB og CC – hhv. den 13. april 2011 og den 3. maj 2015 – deponeret deres godkendelser. En godkendelse som ejendomsmægler kan deponeres hos Erhvervsstyrelsen jf. lovens § 8. Deponeres godkendelsen, bliver man slettet fra registreret over godkendte ejendomsmæglere jf. § 8, stk. 2, og må ikke længere benytte titlen jf. § 8, stk. 3.

Da begge deponeringer er foretaget før formidlingsaftalens indgåelse med den oprindelige klager, kan ingen af de to have været ansvarlig ejendomsmægler jf. lovens § 28.

EE godkendelse som ejendomsmægler har ifølge CVR været aktiv siden 27. maj 2014. Det fremgår dog ingen steder af sagsmaterialet, at EE skulle have været ansvarlig mægler jf. lovens § 28. Indklagedes bemærkninger til nævnet har ikke bidraget til at ændre denne opfattelse. Nævnet lægger herefter til grund, at der ikke har været udpeget en ansvarlig ejendomsmægler for formidlingen efter lovens forskrifter.

Som følge heraf er lovens § 28, og de hensyn som ligger bag bestemmelsen, overtrådt.

Klagenævnet for Ejendomsformidling har alene indbragt ejendomsmæglervirksomheden FF ApS for Disciplinærnævnet. Såfremt en virksomhed skal gøres ansvarlig, kræver det, at virksomheden har et med- eller selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lovens § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil.

Ved ikke at have sørget for, at der var etableret de nødvendige procedurer til at sikre, at ikke godkendte ejendomsmæglere kunne anføres som ansvarlig for et formidlingsopdrag, har indklagede ejendomsmæglervirksomhed svigtet sin ledelses- og tilsynspligt og ifalder som følge heraf et selvstændigt ansvar jf. lovens § 52, stk. 2.

Indklagede har derfor overtrådt lov om formidling af fast ejendom m.v. § 28, samt handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmæglervirksomhed, FF ApS en bøde.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, FF ApS, pålægges en bøde på kr. 50.000,-, 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.

Mikael Sjöberg