

Den 7. december 2017
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 417 – 17/01311

Klagenævnet for ejendomsformidling

mod

Ejendomsmægler AA

[adresse]

[by]

og

Ejendomsmæglervirksomhed BB

[adresse 2]

[by]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 7. august 2017 har Klagenævnet for ejendomsformidling indbragt ejendomsmægler AA og ejendomsmæglervirksomheden BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagenævnet fandt ved behandling af deres sag, j.nr. 2017-0026, 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 om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24 og 28 samt god ejendomsmæglerskik ved at have anført en ikke registreret ejendomsmægler som ansvarlig ejendomsmægler på salgsopstillingen.

Sagens omstændigheder:

Indklagede var anført som ansvarlig ejendomsmægler på en salgsopstilling dateret den 19. oktober 2016.

Indklagede var på dette tidspunkt ikke registreret som ejendomsmægler, da der var sket bortfald den 24. september 2016. Der var sket genoptagelse den 18. maj 2017.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at indklagede har overtrådt § 28 i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Indklagede

Indklagede har anført, at den sælgende og den kommissionerende mægler ikke er den samme person som den ansvarlige mægler, som er indklagede selv.

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.

AA var på tidspunktet for udarbejdelsen ikke registreret ejendomsmægler, hvorfor Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke kan behandle den del af klagen, der angår ham personligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik.

Af § 28 i lov om formidling af fast ejendom fremgår det, 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 salgsoptstillingen, 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 derved er optaget i Erhvervsstyrelsens register for godkendte ejendomsmæglere.

Det fremgår af CVR-registret, at AA registrering bortfaldt den 24. september 2016 og først blev genoptaget den 18. maj 2017.

Registreringen var således bortfaldet på tidspunktet for udarbejdelsen af salgsoptstillingen, hvorfor AA ikke kunne være den ansvarlige ejendomsmægler efter lovens § 28.

Ved ikke at have sørget for, at der var etableret de nødvendige procedurer til at sikre, at en ikke registreret ejendomsmægler 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.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmæglervirksomhed BB en bøde.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, BB, 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