

Den 8. oktober 2018
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 432 – 17/01886

AA og BB

mod

Indehaver CC
[adresse]
[adresse]

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS [CVR 1]
[adresse]
[adresse]

og

Tidligere ejendomsmægler EE
[adresse]
[adresse]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 26. november 2017 har AA og BB indbragt indehaver CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Den 9. december 2017 blev klagen af Disciplinærnævnet udvidet til også at omfatte ejendomsformidlingsvirksomheden GG, nu DD. Den 27. januar 2017 blev klagen af Disciplinærnævnet udvidet til, at omfatte tidligere ejendomsmægler EE.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, og god ejendomsmæglerskik ved at opkræve betaling for ikke udført markedsføringsarbejde, samt hvorvidt indklagede har udført et mangelfuldt arbejde efter sagsbehandlingen.

Ved e-mail af 7. februar 2018 tilføjede klagerne, at de ønskede at udvide klagen til foruden ovenstående også at omhandle, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. § 28, stk. 1.

Sagens omstændigheder:

Den 4. juli 2016 indgik klagerne formidlingsaftale med virksomheden GG v/EE [CVR 2]. Virksomheden var en enkeltmandsvirksomhed og tidligere ejendomsmægler EE var fuldt ansvarlig deltager. Ifølge cvr.dk ophørte virksomheden den 15. februar 2017.

Af formidlingsaftalens fremgik bl.a.:

3. Ansvarlig ejendomsmægler

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. skal der for hvert formidlingsopdrag udpeges en ansvarlig ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Der gøres dog opmærksom på, at ansvarlig ejendomsmægler kan uddelegere opgaverne i formidlingsopdraget til andre, når dette sker under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Ansvarlig ejendomsmægler for dette formidlingsopdrag: CC

(...)

6. Vederlag og betaling

6.1. Vederlag, markedsføring og udlæg

Vederlag

Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.
Beregne salgsbudget/provenu
Udarbejde en salgsoptilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.
Udarbejde udkast til købsaftale
"Markedføringspakke" - Solgt ellers Gratis
Basismarkedsføring
Fotopakke (fotos, plantegning, mastefoto, billedbehandling)
Lovpligtige ydelser
0000959192771
Version 2.4 E/FA

	Ekskl. moms		Inkl. moms
kr.	4.000,00	kr.	5.000,00
kr.	2.000,00	kr.	2.500,00
kr.	8.000,00	kr.	10.000,00
kr.	4.000,00	kr.	5.000,00
kr.	20.000,00	kr.	25.000,00
kr.	6.000,00	kr.	7.500,00
kr.	3.500,00	kr.	4.375,00
kr.	15.000,00	kr.	18.750,00

Side 2 af 8

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Eftersagsbehandling samt fremskaffelse af og forhandling med køber	kr.	10.000,00	kr.	12.500,00
Førsagsbehandling	kr.	7.000,00	kr.	8.750,00
I alt vederlag	kr.	79.500,00	kr.	99.375,00
Markedsføring				
I alt markedsføring	kr.	0,00	kr.	0,00

Udlæg				
Oplysninger fra grundejerforeningen, anslået	kr.	500,00	kr.	500,00
Ejendomsdatabaser	kr.	380,00	kr.	475,00
Diverse dokumentationsomkostninger m.m. ca.	kr.	1.200,00	kr.	1.200,00
Restgældsoplysning pr. kreditforening	kr.	442,90	kr.	553,63
I alt udlæg	kr.	2.522,90	kr.	2.728,63
I alt vederlag, markedsføring og udlæg		82.022,90		102.103,63

6.2. Betaling

Nedenfor angives den samlede betaling til ejendomsmægler ved henholdsvis salg, opsigelse og evt. udløb.

Sælger gøres opmærksom på, at evt. udgifter til andre aktører i forbindelse med handlen fremgår af salgsbudgettets afsnit 2 "Eksterne udgifter vedrørende finansiering og berigtigelse m.v."

Betaling ved salg af ejendommen,

Ved salg af ejendommen betales samtlige ydelser, angivet i pkt. 6.1.

I alt kr. 102.103,63

Beløbet forfalder til betaling ved købsaftalens indgåelse.

Betaling ved opsigelse af formidlingsaftalen

Ved opsigelse af formidlingsaftalen betales for de frem til opsigelsen udførte ydelser.

Beløbet forfalder til betaling ved opsigelse.

Betaling ved udløb af formidlingsaftalen

Ved udløb af formidlingsaftalen betales for de frem til udløbet udførte ydelser.

Beløbet forfalder til betaling ved udløb.

Af formidlingsaftalens pkt. 10 fremgik det:

"Solgt eller Gratis

Tilbud om solgt ellers gratis er kun gældende, såfremt aftalen løber den aftalte tid. Såfremt aftalen opsiges undervejs, betales arbejdsvederlag jf. punkt 9.

For solgt eller gratis gælder endvidere, at beløb afsat til tilstandsrapport, elefetersynsrapport og energimærke under alle omstændigheder betales af sælger. Eventuelle udgifter til tilstandsrapport og energimærke udlægges ikke af ejendomsmægleren, idet dette ikke er lovligt, jf. bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom § 9, men faktureres direkte fra leverandør til sælger af ejendommen.

I forbindelse med indfrielse af indestående lån, tages der forbehold for evt. kursændringer og gebyrer forbundet med Indfrielse heraf."

Den 3. august 2016 underskrev de senere købere af ejendommen købsaftalen.

Den 4. august 2016 blev købsaftalen underskrevet af klagerne. Af købsaftalen fremgik bl.a. at, kontantprisen var 3.450.000 kr.

Af salgsprovenu beregningen hørende til købsaftalen fremgik bl.a.:

3. Betaling til ejendomsmægler i alt				
	Ekskl. moms		Inkl. moms	
3.1. Ejendomsmæglerens vederlag, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1				
Værdiansætte ejendommen og aftale den kontantpris med sælger, som ejendommen skal udbydes til.	kr.	4.000,00	kr.	5.000,00
Beregne salgsbudget/provenu	kr.	2.000,00	kr.	2.500,00
Udarbejde en salgsoptstilling med de oplysninger om ejendommen, som er nødvendige for en købsbeslutning.	kr.	8.000,00	kr.	10.000,00
Udarbejde udkast til købsaftale	kr.	4.000,00	kr.	5.000,00
Lovpligtige ydelser	kr.	15.000,00	kr.	18.750,00
Eftersagsbehandling samt fremskaffelse af og forhandling med køber	kr.	10.000,00	kr.	12.500,00
Førsagsbehandling	kr.	7.000,00	kr.	8.750,00
Ejendomsmæglerens vederlag i alt	kr.	50.000,00	kr.	62.500,00
Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.				
3.2. Ejendomsmæglerens markedsføring, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1				
"Markedsføringspakke" - Solgt ellers Gratis	kr.	20.000,00	kr.	25.000,00
Basismarkedesføring	kr.	6.000,00	kr.	7.500,00
Fotopakke (fotos, plantegning, mastefoto, billedbehandling)	kr.	3.500,00	kr.	4.375,00
Markedsføring i alt	kr.	29.500,00	kr.	36.875,00
Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.				
3.3. Ejendomsmæglerens udlæg, jf. formidlingsaftalens afsnit 6.1				
Oplysninger fra grundejerforeningen, anslået	kr.	500,00	kr.	500,00
Ejendomsdatareport	kr.	380,00	kr.	475,00
Diverse dokumentationsomkostninger m.m. ca.	kr.	1.200,00	kr.	1.200,00
Restgældsoplysning pr. kreditforening	kr.	442,90	kr.	553,63
Udlæg i alt	kr.	2.522,90	kr.	2.728,63
Beløbet overføres inkl. moms til afsnit 1.2.				

I salgsoptstillingen hørende til købsaftalen fremgik bl.a.:

"Ansvarlig ejendomsmægler: EE".

Den 9. august 2016 modtog klagerne faktura på handlen:

Mæglersalær	kr.	50.000,00	
Moms 25%	kr.	12.500,00	kr. 62.500,00
Markedsføring	kr.	29.500,00	
Moms 25%	kr.	7.375,00	kr. 36.875,00
I alt			kr. 99.375,00

Af fakturaens sidehoved fremgik [CVR 1].

Den 5. september 2016 skrev klagerne til indehaver CC og oplyste, at skødet var underskrevet af alle parter.

Den 6. september 2016 svarede indehaver CC på klagerne mail. Af CCs mailsignatur fremgik [CVR 1]. I mailen blev der bl.a. anført:

”Tak for din mail, det er godt at der nu er signeret, så i kan flytte i ro og fred. Jeg har været inde og se på hvor mange annoncer der var bestilt, og der var bestilt 7 stk., som har en lang deadline. Men til gengæld, så var dette årsagen til at kunderne købte til prisen, da vi have et andet hold som ville byde væsentligt lavere en det ejendommen var udbudt til, og de andre viste hvilke tiltag der lå, så der er ingen tvivl om at det var et stor faktor for at vi kunne fast holde prisen.

(...) Vi skal nok sørge for overdragelsen, og indberetning af forbrugsmålerne. Ligeledes gennemgå refusionsopgørelsen når den fremkommer.”

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at de på initiativ fra indehaver CC indgik den mundtlige aftale, at ”Markedsføringspakken solgt eller gratis” kun skulle tages i brug, hvis det tog længere tid end 1-2 måneder at sælge ejendommen. Fra ejendommen blev frigivet til salg, gik der 13 dage til de senere købere mundtligt havde givet tilsagn om at ville erhverve ejendommen. Syv dage senere havde køberne underskrevet et købstilbud, som dagen efter blev underskrevet af klagerne.

Salg og vurdering FF afleverede købernes købstilbud hjemme hos indklagede. FF var meget insisterende på, at klagerne skulle skrive ”set” på salgsprovenuet. Klagerne skrev derfor ”set”, efter udtrykkeligt at have gjort opmærksom på, at det var under den forudsætning, at markedsføringspakken ikke indgik i den endelige opgørelse.

Som svar på en mundtlig forespørgsel om markedsføringen, skrev CC i en mail til klagerne, at der var bestilt 7 annoncer med lang deadline. Klagerne har gennemgået samtlige lokalaviser i perioden 4. juli 2016 til 14. august 2016, og der var ingen annoncer.

Uden nærmere information blev indklagedes salær inkl. markedsføringspakken hævet den 9. august 2016.

I perioden 1. november 2016 til 15. november 2016 udbad klagerne advokat sig flere gange, at få tilsendt dokumentation for markedsføringen. Herefter og frem til den 4. juli 2017 udbad klagerne advokat sig gentagene gange at få dokumentation for den påståede markedsføring.

Herefter blev sagen indbragt for Klagenævnet for Ejendomsformidling. Under Klagenævnets behandling af sagen har indklagede indehaver CC påstået, at ejendommen har været annonceret to weekender i træk i [lokal ugeavis]. Indklagede har afvist at ville fremsende dokumentation og henviser til at klagerne har skrevet ”set” på salgsprovenuet. Klagerne har gennemgået samtlige udgaver af [lokal ugeavis] i perioden 4. juli 2016 til 4. oktober 2016, og der har ikke været nogen annoncer.

Det bemærkes i øvrigt at indklagede på intet tidspunkt overfor Disciplinærnævnet har forholdt sig til klagepunktet om dette klagepunkt.

Formålet med at salg og vurdering FFs insisterede på, at klagerne skulle skrive ”set” på salgsprove-
nuet var således at indklagede kunne kræve salær for en ikke udført ydelse.

Herudover bemærkes det, at klagernes egen advokat har måttet forestå eftersagsbehandlingen i form af delvis og endelig frigivelse af købesum, refusionsopgørelse mm. Dette til trods for, at indklagede i mail til klagerne havde oplyst, at de stod for dette. Klagernes advokat har på intet tidspunkt givet indklagede meddelelse om, at advokaten ville overtage eftersagsbehandlingen.

I forhold til ansvarlig ejendomsmægler, bemærkes det af klagerne, at indklagede indehaver CC fra start til slut gav udtryk for, at han var den ansvarlige ejendomsmægler. Ved den mundtlige gennemgang af formidlingsaftalen, forud for underskrivelsen, oplyste CC, at det var et lovkrav at der var udpeget en ansvarlig ejendomsmægler og at det var ham. På intet tidspunkt er der blevet givet orienteret om, at tidligere ejendomsmægler EE angiveligt skulle have været den ansvarlige ejendomsmægler. Først efter indbringelsen af klagen til Disciplinærnævnet blev klagerne opmærksomme på, at indklagede indehaver CC ikke var registreret ejendomsmægler. Klagerne mener derfor, at indklagede bevist har vildledt klagerne, og at klagerne ikke har modtaget den faglige ydelse de burde.

Klagerne retter klagen mod virksomhed DDApS. Faktura er udstedet i denne virksomheds CVR-nummer og alle personer klagerne har haft kontakt med, har haft denne virksomheds CVR-nummer stående i deres mailsignatur. Ved besigtigelsen af klagernes ejendom forud for indgåelse af formidlingsaftalen, fik klagerne af CC udleveret et visitkort, hvor CC havde titel af indehaver.

Indklagede

CC og virksomheden DD ApS [CVR 1]

Indklagede CC har på vegne af ham selv og den indklagede virksomhed bl.a. anført, at der ikke blev indgået nogen mundtlige aftaler, der væsentligt var forskellige fra de i sagen underskrevne dokumenter.

Handlen blev afviklet som ”solgt eller gratis”. Herunder også de i formidlingsaftalen og salgsprovenuet nævnte omkostninger vedr. markedsføringen.

Det af klagerne beskrevne forløb vedr. salg & vurdering FFs overlevering af købsaftalen kan ikke genkendes. Købsaftalen blev overleveret hjemme hos klagerne til klagernes søn, der også er deres advokat. Sønnen oplyste, at købsaftalen ikke kunne underskrives, førend den var læst. Det må derfor kunne forventes, at klagerne har læst indholdet.

Vedr. specifikationer om udgifter forbundet med markedsføringen, er dette ikke muligt. Der blev bestilt syv annoncer i [lokal ugeavis], men kun annoncer blev bragt. Det var annonceringen som bragte et ekstra hold interesserede købere på banen og som gjorde, at de endelige købere bød den udbudte pris.

Om den ansvarlige ejendomsmægler er det anført, at CC har ageret på fuldmagt fra tidligere ejendomsmægler EE. Dette fremgik tydeligt af hjemmesiden. Det fremgik endvidere af købsaftalen, at

EE var ansvarlig ejendomsmægler. Opdraget har derfor hele tiden været underlagt en ansvarlig ejendomsmægler, da fuldmagten var gyldig i hele opdragsperioden. Det afvises at indklagede bevist har vildledt klagerne, og at formidlingsopdraget ikke har været underlagt en ansvarlig ejendomsmægler. Klagerne har modtaget den nødvendige professionelle og faglige ydelse, som de kunne forvente. Det kan ikke eksplicit dokumenteres, at klagerne er gjort opmærksom på, at CC handlede på fuldmagt.

Rette indklagede virksomhed er GG v/EE [CVR 2]. Det er med denne virksomhed, at formidlingsaftalen er indgået. Af kontoudtoget fremlagt i sagen, ses det også at salget er afsluttet i dette CVR-nr. GG v/EE [CVR 2] var på daværende tidspunkt under selskabsomdannelse til nyt CVR-nr. og ny selskabsform til GG ApS [CVR 1]. De formidlingsopdrag der var oprettet i [CVR 2] blev videreført og afsluttet i dette CVR-nr.

Tidligere ejendomsmægler EE

Indklagede har bl.a. anført, at han ikke var vidende om, at der skulle være uoverensstemmelser om diverse udgifter i nærværende sag. Indklagede er på intet tidspunkt blevet orienteret af CC eller øvrige medarbejdere om sagen. Indklagede har givet fuldmagt til CC – en ikke uvæsentlig person i virksomheden, men derimod en indehaver med 20 års brancheerfaring. Det er CC, som har haft al korrespondance med klagerne og klagen er indbragt i indklagedes fravær. Indklagede er overrasket over, at skulle inddrages i sagen, eftersom han ikke var vidende herom.

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.

Sagens formalitet

Nævnet kan ikke tage stilling til spørgsmålet om størrelsen af ejendomsmægleres vederlag, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, 2. pkt. Nævnet mener sig imidlertid kompetent til at tage stilling til, om der i det hele taget kan tages et vederlag, herunder om den omstændighed, at ejendomsmægleren har beregnet sig et vederlag, er i overensstemmelse med god ejendomsmægler-skik.

Disciplinærnævnet kan ikke behandle klager, som vedrører erstatning til forbrugeren, jf. § 2, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klagerne eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning

Rette indklagede virksomhed

Virksomheden GG v/EE [CVR 2] blev stiftet den 30. april 2006. Virksomheden havde adresse [adresse]. Indklagede tidligere ejendomsmægler EE var fuldt ansvarlig deltager. Ifølge cvr.dk var virksomhedens mail adresse [mailadresse]. Virksomheden ophørte den 15. februar 2017.

Virksomheden DD ApS [CVR 1] er stiftet den 8. oktober 2015 under navnet DD ApS, med adresse [adresse]. Stiftere og ejere var indklagede tidligere ejendomsmægler EE og indklagede indehaver CC. Pr. 22. oktober 2015 skiftede virksomheden navn til GG ApS. Den 15. december 2017 fratrådte

indklagede tidligere ejendomsmægler EE direktionen. Pr. 10. januar 2018 ændrede virksomheden navn til DD ApS.

Der blev *de jure* indgået formidlingsaftale mellem klagerne og virksomheden GG v/EE [CVR 2].

Som sagen imidlertid er forelagt nævnet, lægger nævnet til grund, at det egentlige formidlingsarbejde – efter lovens forskrifter – *de facto* er udført af GG ApS, nu DD ApS [CVR 1] og denne virksomheds medarbejdere.

Klagerne har igennem hele formidlingsforløbet haft kontakt med indehaver CC, samt øvrige ansatte herunder salg & vurdering FF. Klagen var fra starten rettet mod CCs person i kraft af hans rolle som indehaver. CC var ikke indehaver af GG v/EE.

CC har i flere mails til klager haft [CVR 1.]anført i sin mailsignatur. Det samme er tilfældet i mails fra FF. Herudover blev faktureringen af klagerne foretaget i DD ApS' CVR-nr.

På denne baggrund finder nævnet, at rette indklagede virksomhed er DD ApS [CVR 1], hvorfor denne virksomhed kan ifalde et potentielt disciplinært ansvar efter lovens § 52, stk. 2.

Vedr. CC

Disciplinærnævnet kan kun behandle klager over personer, som er registrerede ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, 1. pkt. Da indehaver CC 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.

CC er imidlertid indehaver af ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS [CVR 1]. Som indehaver indtager CC en så central position i virksomheden, at der er identifikation mellem ham og virksomheden. Virksomheden kan derfor ifalde et selvstændigt ansvar, efter lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, som følge af CCs handlinger/undladelser.

Vedr. EE

Det fremgår af CVR.dk, at indklagede tidligere ejendomsmægler EE den 29. januar 2018 har deponeret sin registrering som ejendomsmægler. Af de specielle bemærkninger til lovens § 52, fremgår det at:

”Nævnet skal træffe afgørelse i sager, hvor en ejendomsmægler ved udøvelsen af sin virksomhed har tilsidesat sine pligter efter den gældende lovgivning. Afgørende er således, at ejendomsmægleren på forseelsestidspunktet er godkendt som ejendomsmægler og dermed registreret i det offentlige register, jf. § 5. Det forhold, at ejendomsmægleren efter forseelsen, men inden disciplinærsagen, deponerer sin godkendelse eller slettes af registeret på grund af manglende forsikring m.v., hindrer således ikke, at disciplinærnævnet påkender sagen.”

Indklagede tidligere ejendomsmægler EE kan derfor ifalde et potentielt disciplinært ansvar i den pågældende sag, hvis han ved sine handlinger har handlet i strid med de forpligtelser som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedet i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik.

Sagens realitet

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.

Markedsføringspakken

Klagerne har indbragt indklagede for, ikke at fremlægge dokumentation for den påståede udførte markedsføring.

Det er nødvendigt at afgøre, hvorvidt der er tale om vederlag efter regning eller resultatafhængigt vederlag. Af formidlingsaftalens punkt 6, er det bl.a. anført, at der ved salg af ejendommen skal betales for samtlige ydelser angivet i pkt. 6.1. Denne formulering benyttes når der er aftalt resultatafhængigt vederlag.

Ved resultatafhængigt vederlag har ejendomsmægleren ret til hele den aftalte betaling uanset varighed og indhold af ejendomsmæglerens arbejde. Ejendomsmægleren er således berettiget for betaling af markedsføring m.v. også selvom ejendommen ikke har været markedsført inden salget. Der påhviler i sådan et tilfælde ikke ejendomsmægleren et dokumentationskrav.

Det er således ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede har opkrævet vederlag for udført markedsføring og det er endvidere ikke i strid med god ejendomsmæglerskik at indklagede ikke har fremlagt dokumentation.

Klagerne har anført, at der mundtligt blev indgået aftale om, at markedsføring først skulle tages i brug, hvis ikke ejendommen var solgt efter 1-2 måneder. Som sagen er forelagt nævnet, er der modstridende oplysninger herom, hvorfor nævnet kan ikke tage stilling til, om der er aftalt andet, end hvad der fremgår af formidlingsaftalen

Berigtigelses/eftersagsbehandling

Om eftersagsbehandlingen finder nævnet ikke anledning til at kritisere indklagede.

§ 28-spørgsmålet

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 jf. 29, stk. 1, nr. 1.

Af formidlingsaftalen indgået den 4. juli 2016 var CC anført som ansvarlig ejendomsmægler. 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. CC er ikke og har aldrig været registreret ejendomsmægler. Som følge heraf er lovens § 28, og de hensyn som ligger bag bestemmelsen, overtrådt. Derved er lovens §§ 29, stk. 1, nr. 1 også overtrådt.

Det forhold, at EE er anført som ansvarlig ejendomsmægler i en senere salgsopstilling kan ikke føre til et andet resultat.

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 ejendomsformidlingsvirksomhed en bøde.

Tre medlemmer (formanden, repræsentanten for ejendomsmæglerne og et medlem med særligt kendskab til ejendomshandel) udtaler:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD ApS, skal pålægges en bøde på 50.000 kr.

Et medlem (forbrugerrepræsentanten) udtaler:

Forholdet er af så alvorlig karakter, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed bør pålægges en bøde på 100.000 kr.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, hvorfor at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD ApS, pålægges en bøde på 50.000 kr.

Nævnet finder ikke, at der er grundlag for at pålægge EE en disciplinærsanktion. Som følge herefter frifindes han.

Thi bestemmes

Klagen over CC afvises.

Indklagede tidligere ejendomsmægler, EE, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD [CVR 1], pålægges en bøde på 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