

Den 9. oktober 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 483 – 18/09801

AA og BB
mod
Ejendomsmægler II
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden JJ ApS (CVR xx xx xx xx)

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 17. december 2018 har AA og BB indbragt ejendomsmægler II og ejendomsformidlingsvirksomheden JJ ApS (CVR xx xx xx xx) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Klagen omhandler, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 26, 43, stk. 1, 46, stk. 1, samt formidlingsbekendtgørelsens § 18, stk. 2, 3. pkt., og god ejendomsmæglerskik ved at have rekvireret tilstandsrapport og el-installationsrapport på vegne af sælger (klagepunkt 1), samt foretaget afregningen herfor (klagepunkt 2), ved at have givet mangelfuld rådgivning om lovliggørelsen af ejendommens stålskorsten (klagepunkt 3), ved i handlens efterbehandling at have optrådt som rådgiver for køberne (klagepunkt 4) og ved ikke at have afregnet klagerne tilgodehavende indenfor rimelig tid (klagepunkt 5).

Klagen omhandler afslutningsvis, hvorvidt lovens § 7, stk. 1, 1. pkt. er tilsidesat af en ansat hos den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed (klagepunkt 6).

Sagens omstændigheder:

Den 19. juni 2017 indgik klagerne formidlingsaftale med ejendomsformidlingsvirksomheden JJ ApS om salg af parrets ejendom ejendommen beliggende [Vej], [By].

Indklagede ejendomsmægler II var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingsopdraget. Indklagede er endvidere medindehaver af den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Det fremgik af formidlingsaftalen, at ejendommen var værdiansat til en kontantpris på 2.995.000 kr. samt, at dette også var udbudsprisen. Af formidlingsaftalens punkt 7 fremgik det bl.a., at indklagede var givet fuldmagt til via et forsikringsselskab at rekvirere tilstandsrapport og el-installationsrapport og rekvirere tilbud på ejerskifteforsikring.

Af punkt 6 i formidlingsaftalen fremgik det, at der ved salg af ejendommen i alt skulle betales 67.087,50 kr. fordelt ved 55.000 kr. i vederlag, 10.000 kr. i markedsføring og 2.087,50 kr. i udlæg.

Den 5. januar 2018 sendte CC – på dette tidspunkt ansat som salg & vurdering ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed – en mail til klager AA vedrørende ejendommens stålskorsten:

”Jeg har kunne konstatere at der i byggesagen ligger en forespørgsel på opførsel af en stålskorsten, denne er aldrig blevet fuldendt, jeg vil derfor bede dig tag nogle billeder af skorstens placering på tagfladen, samt tag mål af skorstenen og sende op til kommunen. Se vedhæftet mail fra plan og byg samt den skrivelse der ligger tilbage fra 1996. Du behøver ingen tegninger som der står, men blot nøjes med at sende billeder op til dem.”

Vedlagt mailen var mail af samme dag fra DD Kommunes Teknik- Og Miljøcenter, hvori det bekræftedes, at ejendommens stålskorsten var opført uden tilladelse og derved var opført ulovligt. Der var herudover samt kopi af dispensation for opsættelse af stålskorsten på ejendommen Thorsager 16, 2640 Hedehusene.

Klager AA svarede samme dag, at han ikke var bekendt med, at der ikke skulle foreligge en byggetilladelse, at han ville tage billeder af skorstenen og fremsende disse til kommunen med henblik på at få tilladelsen på plads.

CC bad samme dag DD Kommune bekræfte, at det var tilstrækkeligt, at kommunen modtog et billede af skorstenen samt målene herpå.

Den 8. januar 2018 bekræftede DD Kommune, at det var tilstrækkeligt, hvis kommunen modtog billede og mål på skorstenen.

Den 10. april 2018 sendte salg & vurdering EE en mail til klager AA:

”Jeg har fået kunderne op i 2.8 mio. kr. De betinger dog deres bud af en fornyet tilstandsrapport samt el-eftersyn. Begge er udløbet og skal fornyes, før en købsaftale kan indgås. Hvis ikke I kan nærme jer de 2.8 mio. kr. kan jeg ikke lukke handelen med dem. Jeg vil selvfølgelig gerne hjælpe handelen på vej. Og vil gerne fratrække omkostningerne til en ny tilstandsrapport samt el-eftersyn hvis vi kan få enderne til at mødes. Har i fået tilstandsrapporten fornyet 1 gang? I så fald koster en ny kr. 5.400,- og el-eftersyn kr. 2.100,-.”

Den 19. april 2018 sendte salg & vurdering EE en mail til klager BB:

”Kunderne som var ude og se huset i går, ønsker ikke at gå videre med [Vej], da de syntes huset var for stor en mundfuld. Det var et ældre ægtepar, som har været på boligjagt længe og som bare gerne ville se huset i det de gerne vil le bo i nærheden af [By]. Kunderne fra [By1] er der nu nyt fra. De vil gerne acceptere de 2.9 og vil gerne have overtagelse den 01. AUG. Håber i kan acceptere dette? Når jeg har go' fra jer, bestiller jeg byggesagkyndig så vi kan få et underskrevet købstilbud på plads hurtigst muligt!”

Den 30. april 2018 sendte ejendomsmægler FF – i forlængelse af korrespondancen den 5. og 8. januar 2018 – en mail til DD Kommune med et billede af skårstenen og anførte videre:

”Jeg kender desværre ikke målene, så her må vi lige vende tilbage til Jer.

Jeg er dog lidt forvirret (og nysgerrig). For ifølge vedhæftede fil fra byggesagen, burde der tilbage i 1994 være givet dispensation til stålskorstenen. Jeg håber, at du kan hjælpe med at finde ud af hvad der er op og ned i den her sag."

Samme dag udstedte EBAS, Energi- og Bygningsrådgivning A/S en faktura til klagerne på 2.100 kr. for fornyelse af el-installationsrapporten.

Den 1. maj 2018 indgik klagerne købsaftale med [Køber 1] og [Køber2]. Kontantprisen blev aftalt til 2.900.000 kr. med overtagelse den 1. august 2018 og med mulighed for dispositionsret fra den 1. juni 2018.

Af købsaftalens punkt 11 fremgik det bl.a., at handlen fra købernes side var betinget af, at købers advokat og pengeinstitut kunne godkende handlen. Der var endvidere indsat forbehold om ejendommens stålskorsten:

Stålskorsten:

Køber er gjort opmærksom på, og accepterer at stålskorstenen ikke er godkendt i forhold til lokalplan 6.11. Køber accepterer at overtage ansvaret herfor ved underskrift pt nærværende købsaftale. Fremtidige forhold omkring stålskorstenen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Af købsaftalens punkt 13 fremgik det, at køberne senest 8 hverdage efter at begge parter havde underskrevet købsaftalen, skulle deponere 70.000 kr. hos JJ ApS.

Den 3. maj 2018 klokken 13.33 besvarede en byggesagsbehandler hos DD Kommune ejendomsmægler FFs mail af 30. april 2018. Det blev oplyst, at den i mailen af 30. april 2018 vedlagte dispensation ikke vedrørte klagernes ejendom, og at der ikke var behandlet en dispensationsansøgning på klagernes ejendom.

Sammen dag klokken 13.35 svarede ejendomsmægler FF:

"Hvad mangler I før I kan behandle en dispensationssag? Tidligere vedhæftet var et billede af husets skorsten. Kan det bruges? Og så kan jeg se i nedenstående korrespondance at I skal bruge mål på skorstenen. Er der andet jeg skal bede sælger om at fremsende inden en sag kan startes op?"

Byggesagsbehandleren svarede klokken 14.02, at det var tilstrækkeligt, hvis der blev fremsendt mål på skorstenen.

Ejendomsmægler FF sendte klokken 16.26 en mail til klagerne. I mailen anførtes, at ejendommens stålskorsten ikke var godkendt i henhold til lokalplanen, hvorfor der skulle søges om dispensation. Skorstenens mål skulle sendes til DD Kommune.

Den 8. maj 2018 klokken 08.18 fremsendte købernes advokat sin godkendelsesskrivelse og anførte bl.a.:

"(...) jeg kan på denne baggrund godkende handlen med følgende

Forbehold

(...)

At sælger dækker 50% af udgiften til udskiftning af stålskorstenen, jf. bemærkningen i købsaftalens pkt. 11, side 6. Køberne vil hurtigt forsøge at finde ud af hvad udgiften er”

Samme dag klokken 12.41 sendte salg og vurdering EE en mail vedr. stålskorstenen til klager BB:

”Kan forstå på FF at i har haft noget korrespondance vedr. skorstenen.

Det er ret vigtigt at skorstenen bliver målt op, så kommunen har mulighed for at give dispensation til at den kan forblive. Jeg tænker at det klart vil være nemmest (billigst), at i får godkendt skorstenen i stedet for at der skal etableres en ny, som købers advokat forslår i nedenstående godkendelsesskrivelse.”

Samme dag klokken 17.17 sendte klager BB en mail til salg & vurdering EE vedr. godkendelsesskrivelsen:

”Nu er jeg kommet hjem, og kigget nærmere i købsaftalen. Og jeg kan godt se pkt. 11 på side 6, som advokaten omtaler. Men han må have misforstået teksten?”

Stålskorsten:

Køber er gjort opmærksom på, og accepterer at stålskorstenen ikke er godkendt i forhold til lokalplan 6.11. Køber accepterer at overtage ansvaret herfor ved underskrift på nærværende købsaftale. Fremtidige forhold omkring stålskorsten er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ergo køber har underskrevet og accepteret”

Den 9. maj 2018 klokken 08.02 sendt salg & vurdering EE en ny mail til klager BB:

”Jeg er helt med på at i ikke skal have flere udgifter forbundet med handelen. Og ja vi skrev i købsaftalen, at køber accepterer skorstenen som den er, ved sin underskrift på købsaftalen. Men da køber har advokatforbehold, må vi få dette ”problem” løst på bedste vis. Er i ik søde at få taget de mål af skorstenen og sende dem til kommunen? Så er den sag slut, når/hvis kommunen godkender, hvilket de højst sandsynligt gør da flere har fået dispensation i området. Så kan jeg skrive til advokaten d.d. at i er i gang med at få skorstenen godkendt og at vi blot afventer svar fra kommunen. Og at vi ikke kan acceptere hans forslag til deling af udgiften i forhold til en ny skorsten.”

Den 9. maj 2018 kl. 11.32 sendte salg & vurdering EE et svar på godkendelsesskrivelsen til købernes advokat og anførte bl.a.:

”(...

- At sælger dækker 50% af udgiften til udskiftning af stålskorstenen, jf. bemærkningen i købsaftalens pkt. 11, side 6. Køberne vil hurtigt forsøge at finde ud af hvad udgiften er.*

Kan ikke accepteres. Sælger er i gang med at søge om dispensation for stålskorstenen. Vi afventer svar fra kommunen.”

Samme dag rettede klager BB henvendelse til DD Kommune, og bad dem oplyse, hvilke mål kommunen havde behov for at modtage, for at de kunne behandle dispensationsansøgningen.

Den 14. maj 2018 besvarede en byggesagsbehandler ved DD Kommune klagers henvendelse af 9. maj 2018, med præcisering af, hvilke mål som kommunen skulle bruge til at behandle dispensationsansøgningen.

Den 15. maj 2018 sendte klager BB målene på skorstenen til DD Kommune.

Samme dag blev handlen endeligt godkendt af købernes advokat.

Den 16. maj 2018 sendte ejendomsmægler FF ligeledes målene på skorstenen til DD Kommune.

Samme dag meddelte DD Kommune dispensation for stålskorstenen.

Den 18. maj 2018 skrev ejendomsmægler FF i en mail til klagerne, at garantien var modtaget fra købernes bank og gav en kort status på sagen.

Den 19. juli 2018 fremsendte købernes advokat en oversigt over nogle i ejendommen konstaterede mangler og problemer til indklagede ejendomsmægler II. Af oversigten fremgik det bl.a., at køberne ikke mente varmekølleanlægget virkede. Der var ydermere oplyst 10 andre forhold.

Senere samme dag videresendte salg & vurdering GG mailen til klagerne. Klager AA svarede efterfølgende, at klagerne selv overtog den videre korrespondance. Klagerne afviste efterfølgende alle de af købernes advokat fremsatte forhold.

Den 9. august 2018 videre sendte indklagede ejendomsmægler II et tilbud fra køberne om ombygning af ventilationen, på i alt 14.250 kr. I indklagedes mail var det anført:

"I bedes hvis I accepterer nærværende om muligt begge give jeres samtykke til vedlagte i svarmail hertil"

Samme dag klokken 11.39 fremsendte købernes advokat udkast til refusionsopgørelse. CC videresendte kort herefter klokken 11.45, udkastet til klagernes godkendelse. Af CCs mailsignatur fremgik titlen "ejendomsmægler".

Ligeledes den 9. august 2018 indgav klagerne en klage til [ejendomsmæglerkædens] chefjurist HH over indklagede ejendomsmægler II og JJ ApS.

Den 16. august 2018 afviste chefjurist HH klagen.

Den 17. august 2018 sendte klagerne en ny mail til chefjurist HH, hvori det bl.a. anførtes:

*"(...)
Jeg skal bede om en sidste ting. Min hustru skrev til II den 8. august 2018 med henblik på at få en slutaftregning. Dette har vi ikke fået og det er ganske alvorligt. Der var fratrasket et beløb på DKK 70 000 fra vores salgsprovenue af JJ, men ifølge formidlingsaftalen, så er JJ be-*

*rettiget til et salær på DKK 67,078.50. Der udestår således et beløb på DKK 2,921.5 som der ikke er redegjort for. Da II ikke kan eller ikke vil redegøre for dette, så fremstår det som et mistænkeligt forhold.
(...)”*

Den 20. august 2018 klokken 15.30 rettede chefjurist HH henvendelse til indklagede ejendomsmægler II. Indklagede blev bedt om at oplyse, hvorvidt det var korrekt, at indklagede havde modregnet et beløb på 2.921,50 kr. der ikke var gjort nærmere redefor.

Samme dag klokken 14.10 sendte indklagede ejendomsmægler en mail til chefjurist HH og klager AA som svar på chefjuristens mail af samme dag. Indklagede anførte;

”Tror bestemt det er JJs slutfregning der henvises til. Vi mangler blot et reg.nr. og konto nr. de kan sættes ind på. Så kan sagen afsluttes herfra.”

Der er til sagen fremlagt kopi af slutfregning dateret den 12. juli 2018. Af slutfregningen fremgik det, at afregningen tog udgangspunkt i accepteret salgsprovenu af 2. maj 2018. Det fremgik videre, at der i alt skulle betales 67.512,50 kr. fordelt ved 55.000 kr. i vederlag, 10.000 kr. i markedsføring og 2.512,50 i udlæg, hvorfor der ved sagens afslutning skulle der udbetales 2.487,50 kr. til klagerne.

21. august 2018 sendte klager AA en mail som svar på den fremsendte refusionsopgørelse:

”Beløbene på slutopgørelsen stemmer ikke overens med tallene i formidlingsaftalen. Jeg har vedlagt side 3 af den af partnerne indgåede formidlingsaftale. I følge ovenstående er JJ berettiget til et honorar på DKK 67,087.50, vi skal således have $70,000 - 67,087.50 = \text{DKK } 2,912.50$ retur.”

Samme dag svarede indklagede ejendomsmægler II:

Jeg overfører de kr. 2.912,50 til fuld og endelig afslutning af sagen i dag. Jeg vil samtidig blot til erindring bemærke, som du sikkert husker, at vi pr. konduite i forbindelse med prisforhandlingen betalte den til jer udstedte faktura i forbindelse med fornyelse af el-rapport til indhentning af gyldigt ejerskifteforsikringstilbud.

Den 17. september 2018 blev refusionsopgørelsen endeligt godkendt.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede ejendomsmægler II i sin håndtering af formidlingsopdraget har optrådt illoyalt og efterladt klagerne med et indtryk af ikke at være blevet tilstrækkeligt rådgivet.

Klagepunkt 1 og 2

Forud for indgåelsen af formidlingsaftale med de indklagede, havde ejendommen været forsøgt solgt hos en anden ejendomsformidlingsvirksomhed. Der skulle derfor udarbejdes en ny tilstands-

rapport og en ny el-installationsrapport efter, at indklagede havde overtaget formidlingsopdraget. En ejendomsmægler må ikke rekvirere disse rapporter på vegne af sælger, og må endvidere ikke foretage afregningen herfor. I mail af 10. april 2018 fra EE til AA og i mail af 19. april 2018 i mail til BB fremgår det, at indklagede har forestået bestillingen heraf på vegne af klagerne, samt tilbudt at betale for begge rapporter. Indklagede har erkendt at betalt for rapporterne.

Indklagede har derfor mistet retten til det aftalte vederlag.

Klagepunkt 3

Det første møde med indklagedes illoyalitet opstod i forbindelse med en skorsten på ejendommen, hvor der ikke var søgt byggetilladelse i 1996 af den forrige ejer. I købsaftalen indskrev indklagede en klausul om, at skorstenen ikke var godkendt hos kommunen. Efterfølgende tog købernes advokat forbehold for, at dette skulle udbedres. Der skal imidlertid ikke søges om byggetilladelse for opsætning af skorstene hos en kommune. Dette er bekræftet af skorstensfejermesteren i DD Kommune og af Miljøministeriet.

Efter at indklagede var blevet foreholdt disse oplysninger, fastholdt de at det var et forhold som skulle forbi kommunen. Det er illoyalt overfor klagerne, at indklagede ikke kendte lovgivningen på området. Indklagede burde have optrådt som klagernes rådgiver og meddelt købernes advokat, at forholdet ikke var ulovligt. I stedet blev klagerne sat til – helt unødvendigt – at foretage en opmåling af skorstenen.

Klagepunkt 4

Indklagede udviste også illoyalitet i forbindelse med, at køberne den 19. juli 2018 via deres advokats fremsatte en række forhold, som køberne mente var mangler ved ejendommen. Indklagede ejendomsmægler burde uden ugrundet ophold have indkaldt til et møde herom, hvor han kunne have ydet en passende rådgivning. I stedet blev der fremsendt en mail fra en af indklagedes medarbejdere. Ud fra denne mail er det tydeligt, at der har været en forudgående dialog mellem indklagede ejendomsmægler og købernes advokat. På dette tidspunkt har indklagede ejendomsmægler II således påtaget sig en rolle som rådgiver for køberne. I umiddelbar forlængelse heraf fremsendte indklagedes medarbejder et tilbud om sælgeransvarsforsikring, hvilket må betegnes som dybt uprofessionelt. Klagerne overtog herefter selv den videre dialog med købernes advokat og afviste de fremsatte mangler.

I august 2018 modtog klagerne en mail fra indklagede ejendomsmægler med et af køberne indhentet tilbud på ombygning af ventilation. Igen agerede indklagede ejendomsmægler som rådgiver for køberne. Det er overvejende sandsynligt, at indklagede kender køberne og deres rådgiver. Kravet fra køberne er mangelfuldt og ukomplet. Indklagede burde som rådgiver for klagerne straks have tilbagevist kravet.

Klagepunkt 5

Efter handlens gennemførsel gik der cirka to måneder før indklagede fremsendte den endelige afregning. Først efter, at klagerne havde taget kontakt til JJ's hovedkontor blev afregningen foretaget. Slutafregningen er dateret den 12. juli 2018, men blev først fremsendt den 21. august 2018. Korrekt afregning heraf, skulle have fundet sted senest 8 dage efter dateringen på slutafregningen.

Af slutfregningen fremgår det, at indklagede vil afregne klagerne 2.487,50 kr. Det fremgår imidlertid af formidlingsaftalen, at indklagede var berettiget til et samlet vederlag på 67.087,50 kr., hvorfor at det beløb, som rettelig skulle afregnes var 2.912.50 kr., hvilket også efterfølgende blev afregnet. Det er klageres klare opfattelse, at indklagede ikke havde til hensigt at afregne med klager.

Klagepunkt 6

Ved fremsendelsen af refusionsopgørelsen benyttede CC, medarbejder ved indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, sig uretmæssigt af titlen ejendomsmægler, ved at have titlen til at fremgår af sin autosignatur. På tidspunktet var han ikke godkendt som ejendomsmægler og kunne derfor ikke benytte sig af titlen.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler II har svaret i sagen på vegne af sig selv og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Klagepunkt 1 og 2

Det følger af formidlingsaftalen, at indklagede blev givet fuldmagt til – på vegne af klagerne – at rekvirere tilstands- og el-installationsrapporter via et forsikringsselskab. I denne sag har indklagede kun rettet henvendelse til EBAS, for at få fornyet de rapporter, der ved blev rekvireret da formidlingen af ejendommen var betroet en anden ejendomsformidlingsvirksomhed.

Det erkendes, at indklagede har afregnet 2.100 kr. for fornyelsen af el-installationsrapporten direkte til EBAS. Fornyelsen af tilstandsrapporten var gratis. Indklagede er bekendt med, at dette ikke er tilladt, hvorfor at udgiften rettelig burde have været afholdt af sælger. Forholdet beror på en fejltagelse. Klagerne blev af indklagede i forbindelse med forhandlingerne om salgsprisen for ejendommen tilbudt en kompensation i det samlede vederlag, svarende til udgifterne til fornyelsen af rapporter. Det afvises derfor, at indklagede skulle have tilbudt at foretage afregningen.

Faktura fra EBAS blev udstedt til klagerne, som efterfølgende overleverede denne til indklagede, hvorefter indklagedes bogholder ved en fejl betalte fakturaen, da det af indklagedes interne systemer fremgik, at klagerne skulle have en rabat på vederlaget, svarende til udgiften for fornyelsen af el-installationsrapporten.

Indklagede har derfor ikke forsøgt at påvirke klageres valg af hverken byggesagkyndig eller leverandør af el-installationsrapporten. Indklagede har endvidere ikke haft til hensigt, at varetage andre en klageres interesser. Der forelå allerede tilstands- og el-installationsrapport ved formidlingsopdragets begyndelse, og indklagede har alene bestilt en fornyelse af de allerede rekvirerede rapporter. Der er således fuldstændig uafhængighed mellem indklagede og leverandøren af disse rapporter. Indklagede har således ikke handlet i strid med hensynet til troværdigheden omkring huseftersynsordningen og tilliden til tilstandsrapporten.

Klagepunkt 3

I relation til dette klagepunkt er undersøgelsespligten efterlevet og spørgsmålet om lovliggørelsen af ejendommens skorsten er korrekt håndteret ud fra de anvisninger, som blev givet fra DD Kommune.

Klagepunkt 4

Det bemærkes, at de af køberen fremsatte krav vedr. forskellige fejl og mangler ved ejendommen er et forhold mellem klagerne og køber. Indklagede var ikke berettiget til at hverken afvise eller acceptere nogle af disse krav på vegne af klagerne, medmindre indklagede eksplicit var blevet bedt herom. Indklagede har derfor på sædvanligvis videresendt de henvendelser, som er kommet fra køberne og købernes rådgiver uden ugrundet ophold. Det afvises derfor, at indklagede skulle have ageret illoyalt overfor klagerne.

Klagepunkt 5

Det afvises, at indklagede skulle have handlet ansvarspådragende i forbindelse med slutafregningen, da det er normal praksis, at slutafregne overfor sælger indenfor 3 uger efter købers overtagelse. Det fremgår af mail om afregning af klagers tilgodehavende, at dette skete den 21. august 2018. JJ's slutafregning er dateret 12. juli 2018, altså i god tid inden overtagelsen, som der var den 1. august 2018. Refusionsopgørelsen var endelig på plads den 17. september 2018 og indklagedes slutafregning skete den 21. august 2018.

Klagepunkt 6

CC blev uddannet ejendomsmægler i sommeren 2018 og ansøgte efterfølgende Erhvervsstyrelsen om optagelse i ejendomsmæglerregistret. Det erkendes, at CC ikke var optaget i ejendomsmæglerregistret ved fremsendelsen af refusionsopgørelsen. Indklagede beklager ikke at have været opmærksom på, at optagelsen i registret ikke var foretaget og at CC benyttede titlen. Situationen bunder i en langsommelig sagsbehandling fra Erhvervsstyrelsen, hvorfor der ikke er tale om et bevidst brud på lovgivningen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Nævnet kan ikke tage stilling til klager, der alene vedrører størrelsen af ejendomsmæglerens vederlag, jf. § 52, stk. 1, 2. pkt., i lov om formidling af fast ejendom m.v., Disse klager henhører under Klagenævnet for Ejendomsformidling. Nævnet mener sig imidlertid kompetent til at tage stilling til, om der i det hele taget kan opkræves et vederlag, herunder om den omstændighed, at ejendomsmægleren har beregnet sig et samlet og/eller dele af et samlet vederlag er i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik.

Ad realiteten

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

Indklagede ejendomsmægler II var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler. Det følger af bemærkningerne til lovens § 28, at det er den ansvarlige ejendomsmægler, som har ansvaret for de opgaver, som udføres i forbindelse med formidlingsopdraget.

Klagepunkt 1 og 2

Klagepunkterne behandles af nævnet som ét, da begge punkter omhandler reglerne om rekvirering af tilstands- og el-installationsrapporter.

Ifølge lovens § 43, stk. 1, må ejendomsmægleren ikke på sælgers vegne må indgå aftale om rekvirering af tilstandsrapport, el-installationsrapport eller energimærkning eller i øvrigt foretage afregningen herfor.

Det fremgår af sagen, at indklagede rettede henvendelse direkte til EBAS og bestilte fornyelsen af tilstandsrapporten og el-installationsrapporten. Nævnet finder, at det forhold, at det er indklagede, der rettede henvendelse til EBAS og bestilte fornyelserne af tilstandsrapporten og el-installationsrapporten er en overtrædelse af forbuddet mod, at indgå aftale om rekvirering af disse rapporter på sælgers vegne jf. § 43. stk. 1.

Indklagede ejendomsmægler II har herudover erkendt, at afregningen af fakturaen for udarbejdelsen af en fornyet el-installationsrapport blev foretaget af indklagede, hvorfor, lovens § 43, stk. 1, ligeledes er overtrådt. Som den ansvarlige ejendomsmægler bærer indklagede ejendomsmægler II ansvaret herfor. Det følger af § 43, stk. 2, at tilsidesættes forbuddet i stk. 1, har ejendomsmægleren ikke krav på vederlag.

Klagepunkt 3

Efter lovens § 46, stk. 1, skal ejendomsmægleren i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkastet til købsaftalen indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Ved gennemgang af byggesagen erfarede indklagede, at stålskorstenen på ejendommen ikke var opført i overensstemmelse med lokalplanen, og at der ikke forelå en dispensation herfor. Forholdet vedrører således ikke, hvorvidt det af kommunen skulle godkendes, at der på ejendommen i det hele taget var opsat en skorsten, men at den skorsten, som var opsat, ikke var tilladt efter lokalplanen. Da skorstenen på tidspunktet for handlens indgåelse ikke var godkendt, var det korrekt at indklagede indsatte en klausul herom i købsaftalens punkt 11.

Henset til de efterfølgende omstændigheder finder nævnet, at indklagede har handlet i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik ved at følge anvisningerne fra DD Kommune og oplyse klagerne om hvilke oplysninger, der var nødvendige for at der kunne søges dispensation fra lokalplanen, således handlen kunne gennemføres.

Nævnet finder herefter, at der ikke er grundlag for hverken at kritisere indklagedes rådgivning og oplysning af klagerne eller indklagedes håndteringen af det af købernes advokat fremsatte forbehold om forholdets udbedring.

Klagepunkt 4

Det følger af lovens § 26, stk. 1, at ingen må være repræsentant for både sælger og køber i samme handel. Den af købernes advokat fremsendte liste med fejl og mangler over ejendommen angår forholdet mellem sælger og køber. Det bemærkes, at det falder uden for nævnets kompetence at tage stilling til forhold, som angår forholdet mellem sælger og køber.

Nævnet finder ikke, at der er grundlag for at antage, at indklagede har ført forhandlinger med køberne eller på anden måde handlet i strid med sine forpligtelser som rådgiver for klagerne. Indklagede har ageret i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, ved uden ugrundet ophold, at videre sende skrivelserne om fejl og mangler til klagerne.

Klagepunkt 5

Nævnet finder ikke, at indklagedes afregning af tilgodehavende i denne sag er i strid med god ejendomsmæglerskik, idet der er afregnet inden for tre uger efter ejendommens overtagelse af køberen. Nævnet finder ikke grundlag for at antage, at indklagede skulle have haft til hensigt ikke at afregne klagernes tilgodehavende i det hele taget.

Klagepunkt 6

Ifølge § 7, stk. 1, 1. pkt., må betegnelsen ejendomsmægler kun benyttes af en person, der er godkendt som ejendomsmægler. CC var på tidspunktet for den fremlagte mail ikke optaget i Erhvervsstyrelsens offentlige register over godkendte ejendomsmæglere. Indklagede ejendomsmægler II, har på vegne af JJ ApS erkendt forholdet og beklaget det. Lovens § 7, stk. 1, 1. pkt., er således overtrådt. Det forhold at Erhvervsstyrelsen sagsbehandling af CCs ansøgning om optagelse i registret skal have været langstrakt, kan ikke føre til et andet resultat.

At CC ikke var godkendt som ejendomsmægler på det pågældende tidspunkt gør, at Disciplinærnævnet ikke har kompetence til at pålægge ham en personlig sanktion.

Det følger imidlertid af lovens § 52, stk. 2, at en ejendomsformidlingsvirksomhed kan indbringes for nævnet, hvis virksomheden har et selvstændigt ansvar eller et medansvar for at loven og god ejendomsmæglerskik er tilsidesat. Det følger af lovens § 53, stk. 4, at hvis der påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden et selvstændigt ansvar, jf. lovens § 52, stk. 2, eller et medansvar for tilsidesættelsen af ejendomsmæglerens forpligtelser, jf. 53, stk. 1, kan ejendomsformidlingsvirksomheden tildes en advarsel eller pålægges en bøde.

Et selvstændigt ansvar eller medansvar kan komme på tale, hvor virksomheden eller ledelsen har tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt ved f.eks. at undlade at gribe ind overfor en ansats adfærd, som ikke er i overensstemmelse med forslaget, forskrifter eller god ejendomsmæglerskik. En virksomheds ansvar også gælder i relation til ansatte, som ikke er ejendomsmæglere. Bestemmelsen

understreger hermed det ansvar, som den enkelte ejendomsformidlingsvirksomhed har i relation til, om virksomheden, dens ledelse og dens medarbejdere overholder loven, dens forskrifter og god ejendomsmæglerskik. En sanktion af en ejendomsformidlingsvirksomhed kan endvidere komme på tale i tilfælde, hvor ejeren af virksomheden er vidende om, at de ansatte ikke følger god ejendomsmæglerskik, loven om formidling af fast ejendom m.v. eller regler udstedt i medfør heraf jf. lovbestemmelserne til § 53, stk. 4.

Som sagen er oplyst, lægger nævnet til grund, at indklagede ejendomsmægler II som indehaver af ejendomsformidlingsvirksomheden var vidende om, at medarbejderen CC overfor forbrugere benyttede titlen ejendomsmægler, selvom han ikke var optaget i ejendomsmæglerregistret. JJ ApS har således tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt, ved ikke at gribe ind over for CCs uberettiget brug af ejendomsmæglertitlen, og pålægges således et selvstændigt ansvar for overtrædelsen af lovens § 7, stk. 1, 1. pkt.

Nævnet finder ikke grundlag for, at pålægge indklagede ejendomsmægler II et personligt ansvar herfor.

Sanktionsfastsættelse

Ejendomsmægler II

Nævnet finder, at indklagede ejendomsmægler II som den ansvarlige ejendomsmægler bærer ansvaret for overtrædelsen af lovens § 43, stk. 1. Indklagede ejendomsmægler II har derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, II, en bøde på 10.000 kr.

Ejendomsformidlingsvirksomheden JJ ApS

Nævnet finder, at den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed ved at have været bekendt med CCs uberettigede brug af ejendomsmæglertitlen og ved ikke gribe ind bærer et ansvar for overtrædelsen af lovens § 7, stk. 1, 1. pkt. Den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har derfor handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette pålægges, JJ ApS, en bøde. Uberettiget brug af ejendomsmæglertitlen er af sådan en karakter, at det efter nævnets faste praksis sædvanligvis fastsættes til en bøde på 100.000 kr. Det er imidlertid en formildende omstændighed, at CC på tidspunktet for hans uberettiget brug var uddannet ejendomsmægler og afventede optagelse i ejendomsmæglerregisteret. Sanktionen fastsættes herefter til en bøde på 50.000 kr.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, II, pålægges en bøde på 10.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, JJ ApS, 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.

Mikael Sjöberg