

Den 9. oktober 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 484 – 19/00085

AA
mod
Ejendomsmægler DD
(advokat BB)
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden EE ApS (CVR xx xx xx xx)
(advokat BB)
og
CC (ansat ikke-ejendomsmægler)

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved digitalt brev af 28. december 2018 har AA indbragt CC og ejendomsformidlingsvirksomheden EE ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. § 52, stk. 1 og 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med §§ 24 og 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v., § 2, stk. 1 og 3, i bekendtgørelse nr. 321 af 29. marts 2007, om salg af fast ejendom ved budrunde (budbekendtgørelsen) samt god ejendomsmæglerskik ved at have oplyst om størrelsen af andre potentielle køberes bud, og derved skabt en auktionslignede tilstand i det klager blev opfordret til at hæve sit bud (klagepunkt 1).

Efter modtagelsen af klagen erfarede nævnssekretariatet, at CCs godkendelse som ejendomsmægler blev deponeret den 14. juni 1994. Sekretariatet meddelte herefter klager, at nævnet på denne baggrund ikke havde kompetence til at behandle klagen over CC. Klager blev derfor anmodet om at præcisere, hvorvidt han ønskede at indbringe en anden ejendomsmægler.

Den 28. marts 2019 præciserede klager, at klagen i stedet skulle rettes mod indklagede ejendomsmægler DD jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1. Derudover anførte klager, at CC på den indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds hjemmeside var tituleret som ejendomsmægler.

Den 1. april 2019 besøgte nævnssekretariatet derfor den indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds hjemmeside. Nævnssekretariatet kunne i den forbindelse konstatere, at det af klager anførte var korrekt. Nævnets formand besluttede herefter, at udvide klagen til at omfatte dette forhold jf. lovbemærkningerne til § 52, stk. 3, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Klagen omhandler således også, hvorvidt det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede CC af indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds hjemmeside var tituleret ejendomsmægler, selvom hans godkendelse var deponeret (klagepunkt 2).

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [Vej], [By] til salg. Klager var potentiel køber af ejendommen.

Den 11. oktober 2018 sendte klager en mail til indklagede CC:

"Jeg var ude og se på huset for et øjeblik siden, og jeg er klar til at købe huset med forbehold for acceptable rapporter i næste uge."

Samme dag svarede CC og bekræftede, at mailen var modtaget og bad samtidigt klager om at ringe ham op.

Den 15. oktober 2018 klokken 13.12 sendte klager en mail til indklagede CC, med oplysninger til brug for udarbejdelse af købsaftale. Klokken 13.15 forespurgte klager om en ekstra fremvisning dagen efter.

Samme dag klokken 13.56 sendte indklagede CC en mail til klager:

"Ja, det er der. Jeg er på ejendommen 16.15 – jf. aftale med ejer fortsætter vi fremvisning hvis vi – mod forventning – ikke kommer i mål med dig."

Af salgsoptstilling dateret den 17. oktober 2018 var indklagede ejendomsmægler DD udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. Af salgsoptstillingen fremgik det endvidere, at ejendommen var udbudt til en kontantpris på 4.995.000 kr.

Den 18. oktober 2018 sendte CC en mail til klager:

"Der er fortsat meget stor interesse, og jeg må nu meddele, at jeg har fået et bud på 5,1 million. Der er tekniker på ejendommen i dag og vi forventer at kunne lukke sagen slut næste uge. Vil du ændre dit tilbud eller står du fast på udbudsprisen.?"

Den 22. oktober 2018 skrev klager i en mail til CC:

"Tak for opdateringen. Vi er ikke interesseret i at byde mere end udbudsprisen på nuværende tidspunkt. Held og lykke med salget"

Den 23. oktober 2018 skrev CC i en mail til klager:

"Tak for din tilbagemelding. Vi afventer fortsat rapporter som jeg vil sende til i den rækkefølge jeg modtager. Når alle rapporter samt tilbud om ejerskifteforsikring er modtaget tager jeg snakken med ejer om hvad han vil – Jer eller de andre."

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at indklagede har fremkaldt auktionslignede tilstande ved at oplyse om størrelsen på et bud fra en anden interesseret køber og i den forbindelse opfordret klager til at hæve sit bud på ejendommen. Klager har herudover anført, at indklagede CC af indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds var tituleret som ejendomsmægler.

Indklagede

De indklagede har ved advokat BB bl.a. anført, at alene bemærkningen om, at en anden havde budt 5.100.000 kr. med en forespørgsel, om hvorvidt klager var indstillet på at betale mere end udbudsprisen ikke er i strid med god ejendomsmæglerskik. Med det efterfølgende afvisende svar fra klager af 22. oktober 2018, blev der ikke lavet en egentlig budrunde i overensstemmelse med reglerne, men ejendommen blev blot solgt til anden side.

Det beklages herudover, at CC på indklagede virksomheds hjemmeside kortvarigt blev benævnt ”Salgschef & Ejendomsmægler, MDE”. I forbindelse med en opdatering af hjemmesiden med nye fotos, var CCs titel blevet angivet forkert, idet han er ”Salgschef” og ikke ejendomsmægler. Det blev rettet, så snart man blev opmærksom på fejlen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formalitet

Det følger af § 52, stk. 1, 1. pkt., i lov om formidling af fast ejendom m.v., at Disciplinærnævnet behandler klager over personer, der er godkendt som ejendomsmægler efter lovens § 6. Det er endvidere en forudsætning, at godkendelsen ikke enten er deponeret jf. § 8, bortfaldet jf. § 9, frataget jf. 10 eller frakendt jf. § 53, stk. 2. Indklagede CCs godkendelse som ejendomsmægler blev deponeret den 14. juni 1994. Disciplinærnævnet har således ikke kompetence til at klagen over ham personligt.

CC var imidlertid udpeget som medhjælper jf. § 28, stk. 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. Som ansvarlig ejendomsmægler var indklagede ejendomsmægler DD udpeget.

Det følger af de almindelige lovbemærkninger afsnit 3.6.2 og de specielle lovbemærkninger til §§ 28 og 52, i lov om formidling af fast ejendom m.v., at hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade opgaver udføre af medhjælpere, bærer den ansvarlige ejendomsmægler det disciplinære ansvar for medhjælperenes handlinger og opgaverne udføres i henhold til loven, forskrifter udstedt i medfør af loven og god ejendomsmæglerskik.

Indklagede ejendomsmægler DD kan som den ansvarlige ejendomsmægler derfor som udgangspunkt stilles disciplinært til ansvar for CCs handlinger og undladelser.

Ad realiteten

Klagepunkt 1

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.

Det følger af § 2, stk. 3, 2. pkt. i budbekendtgørelsen, at salget af en fast ejendom ikke må tilrettelægges efter auktionslignende fremgangsmåder, herunder som en frivillig auktion. Efter § 8, stk. 1, 1. pkt. i budbekendtgørelsen skal alle bud holdes hemmelige.

Indklagede skal som ejendomsmægler varetage sin sælgers interesser og arbejde for, at sælger opnår den bedst mulige pris og de gunstigste handelsvilkår. I en situation med flere interesserede købere bør ejendomsmægleren oplyse dette til de interesserede købere for derved at opnå højere bud på ejendommen. Således som sagen foreligger oplyst, finder nævnet ikke, at indklagede skulle have fremkaldt auktionslignende tilstande.

Nævnet finder imidlertid, at den omstændighed, at indklagede oplyste klager om størrelsen af en anden købers bud er en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, jf. budbekendtgørelsens § 8, stk. 1, 1. pkt. analogt.

Som den ansvarlige ejendomsmægler bærer indklagede ejendomsmægler DD ansvaret herfor og tildeles på denne baggrund en advarsel.

Klagepunkt 2

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har erkendt, at CC uretmæssigt var tituleret som ejendomsmægler på den indklagede virksomheds hjemmeside.

Det følger af lovens § 7, stk. 1, 1. pkt., at betegnelsen ejendomsmægler kun må benyttes af en person, der er godkendt som ejendomsmægler. Af lovbemærkningerne til § 7, stk. 1, 1. pkt. følger det, at titelbeskyttelsen har baggrund i forbrugermæssige hensyn, eftersom forbrugere i forbindelse med formidling af fast ejendom skal kunne stole på, at de modtager professionel assistance fra en person, som lever op til forslagens krav. Det følger videre, at titlen ejendomsmægler således uanset forholdets karakter kun må bruges, hvis personen er godkendt som ejendomsmægler.

Efter lovens § 8, stk. 3, må en ejendomsmægler, der har deponeret sin godkendelse ikke benytte betegnelsen ejendomsmægler i forretningsforhold.

Det er således en overtrædelse af § 7, stk. 1, 1. pkt. og § 8, stk. 3, at indklagede CC af indklagedes ejendomsformidlingshjemmeside stod anført som ejendomsmægler, selvom hans godkendelse er deponeret.

En ejendomsformidlingsvirksomhed kan ifalde et selvstændigt- eller et medansvar for overtrædelser af loven, forskrifter udstedt i medfør af loven og god ejendomsmæglerskik jf. lovens § 52, stk. 2 og § 53, stk. 4.

Af bemærkningerne til lovens § 52, stk. 2, følger det:

”(...) Bestemmelsen understreger (...) det ansvar, som den enkelte ejendomsformidlingsvirksomhed har i relation til, om virksomheden, dens ledelse og dens medarbejdere overholder lovforslaget, forskrifter og god ejendomsmæglerskik.”

Den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed bærer ansvaret for, at indholdet på virksomhedens hjemmeside overholder kravene i loven, forskrifter udstedt i medfør af loven og god ejendomsmægler skik.

På denne baggrund finder nævnet, at virksomheden har et selvstændigt ansvar for den konstaterede overtrædelse. Som følge heraf pålægges den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed en bøde.

Thi bestemmes

Klagen over CC afvises.

Indklagede ejendomsmægler, DD, tildeles en advarsel, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, EE ApS (CVR xx xx xx xx), 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