

Den 21. december 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere efter anmodning om genoptagelse

i sag 499 – 20/05909

Ejendomsmægler AA
og
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC (CVR-nr. ...)

indbragt af
Klagenævnet for Ejendomsformidling

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Den 4. maj 2020 afsagde Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kendelse i sag 499 j.nr. 19/06087, hvorved ejendomsmægler BB blev pålagt en bøde på 50.000 kr. og ejendomsmægler AA tildelt en advarsel.

Den 24. maj 2020 anmodede ejendomsmægler BB nævnet om genoptagelse og remonstration af kendelsen af 4. maj 2020. BB fremlagde bl.a. nye oplysninger, som ikke forelå ved nævnets oprindelige behandling af sagen.

Den 7. september 2020 fandt Disciplinærnævnets formand, at der var grundlag for at genoptage sagen til fornyet behandling. Som følge af de nye oplysninger blev ejendomsformidlingsvirksomheden CC (CVR-nr. ...) (herefter ejendomsformidlingsvirksomheden) inddraget som part i sagen og anmodet om at indsende bemærkninger til den oprindelige sag og til de nye oplysninger, som førte til genoptagelsen.

Genoptagelsessagen behandles under j.nr. 20/05909.

Sagens omstændigheder/Grundlaget for genoptagelse:

Sag 499 j.nr. 19/06087 omhandlede, hvorvidt de indklagede havde handlet i strid med § 24, stk. 1 og 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at have forbigået de oprindelige klageres forkøbsret til en ejendom i forbindelse med indgåelsen af en købsaftale med et hold yderligere købere (klagepunkt 1). Endvidere behandlede Disciplinærnævnet om den efterfølgende håndtering af forholdet efterlevede god ejendomsmæglerskik (klagepunkt 2).

Ejendomsmægler BB gjorde ved behandlingen af sag 499 j.nr. 19/06087 gældende, at han ved sin ansættelse hos ejendomsformidlingsvirksomheden arbejdede efter AAs instrukser, som var, at han kun var ansat som såkaldt "kommissionerende mægler". Endvidere gjorde indklagede gældende, at

han i sin ansættelsestid aldrig havde haft med udfærdigelsen af købsaftaler eller opfølgning heraf at gøre. BB var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler i den i sagen omhandlende bolighandel.

Disciplinærnævnet har i kendelsen af 4. maj 2020 bl.a. anført følgende i nævnets begrundelse og resultat:

” (...) Som sagen er oplyst, kan det ikke med sikkerhed konstateres, om købsaftalen af 3. august 2018, til brug for køber 2’s erhvervelse af ejendommen, er udarbejdet af FF eller af ejendomsformidlingsvirksomhedens traniee under tilsyn af den indklagede ejendomsmægler. Det følger imidlertid af lovens § 28, stk. 2, og af ovenfor citerede lovbemærkninger, at den ansvarlige ejendomsmægler ved uddelegering af arbejdsopgaverne til en eller flere medhjælpere, er ansvarlig for disses handlinger/undladelser, og for at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven herunder god ejendomsmæglerskik. Nu forhenværende ejendomsmægler BB var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler. Da hverken FF eller virksomhedens traniee var godkendte ejendomsmæglere, er det BB, der som den udpegede ansvarlige ejendomsmægler har ansvaret herfor. Nævnet finder ikke, at kunne lægge til grund, at BB har arbejdet under en instruks fra ejendomsformidlingsvirksomhedens ledelse om, at han ikke skulle/måtte udarbejde udkast til købsaftaler eller i øvrigt ikke have ansvaret herfor. Det af BB anførte herom, kan således ikke føre til et andet resultat.

Som den udpegede ansvarlige ejendomsmægler ifalder forhenværende ejendomsmægler BB derfor ansvaret for overtrædelsen af god ejendomsmæglerskik. (...)”

Om de faktiske omstændigheder der var lagt til grund ved nævnets pådømmelse samt nævnets samlede begrundelse og resultat henvises til kendelsen af 4. maj 2020.

Ved brev af 24. maj 2020 anmodede BB om genoptagelse af sagen. De synspunkter, som anførtes i brevet af 24. maj 2020, svarer i det væsentlige til, hvad indklagede tidligere havde oplyst nævnet under sagsbehandlingen. Indklagede fremlagde imidlertid også to dokumenter, som ikke tidligere havde været fremlagt for nævnet, herunder mail af 14. september 2018 fra direktøren for DD [mæglerkæde] EE. Af mailen af 14. september 2018 fremgår bl.a.:

”Ud over dine fremsendte anbefalinger har jeg som nævnt indhentet en udtalelse fra AA om din ansættelse hos ham.

Peters udtalelse er, at du fra starten af jeres samarbejde ikke har kunnet leve op til jeres aftale om at køre sager selvstændigt igennem fra A til Z. Meningen var, at du skulle varetage [landsdel af Danmark] og køre egne sager fra start til slut, og samtidig hjælpe FF med sagsbehandlingen vedr. øvrige sager. Det omfang, I talte om, var, at du skulle overtage omkring 40 % af det sagsbehandlingsarbejde, som FF sad med. Du levede imidlertid ikke op til dette.

Du levede imidlertid ikke op til dette.

Jeg bemærker især:

- (...)
- at du ikke kender sagsgangen godt nok til at køre en sag fra start til slut
- at du ikke selv laver købsaftaler
- at du ikke har kendskab til eftersagsbehandling

Jeg forstår, at arbejdet på kontoret af disse årsager er blevet omlagt af AA for at muliggøre, at du har kunnet beskæftige dig udelukkende med kommissionering, opfølgning på kunderne og køberforhandlinger. (...)

På denne baggrund må jeg beklagevis meddele dig, at vi efter en samlet vurdering ikke anser dig for egnet til at indtræde i kæden som selvstændig DD [mæglerkæde]-mægler, hvor vi ikke kan imødekomme din ansøgning.”

Den 7. september 2020 har Disciplinærnævnet anmodet ejendomsformidlingsvirksomheden og AA om at fremkomme med til sagen og til genoptagelsen. Endvidere blev ejendomsformidlingsvirksomheden anmodet om at oplyse, om det kan bekræftes, at BB var underlagt den påståede instruks.

Parternes bemærkninger til genoptagelsessagen:

BB

Til støtte for anmodningen om genoptagelse og remonstration har indklagede bl.a. gentaget, at han aldrig har udfærdiget købsaftaler i sin ansættelsestid ved DD [mæglerkæde]. FF forestod udfærdigede alle købsaftaler og i hendes fravær var det GG eller AA. Indklagedes opgave i firmaet var primært at kommissionere og at have opfølgning på fremvisninger, efter at sælger selv havde forstået dette. Herudover forestod indklagede forhandling af pris og vilkår for en handel.

Indklagede bekræfter han var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler. Indklagede henviser endvidere til, at AA fratog ham muligheden for at agere som ansvarlig ejendomsmægler over for sælger, køber 1 og køber 2 i ejendomshandlen efter indgåelsen af købsaftale 2. Det var i stedet FF som forestå denne kontakt. FF er ikke uddannet ejendomsmægler. Indklagede anfører, at dette skyldtes, at det var den almindelige praksis hos ejendomsformidlingsvirksomheden. Det var den forretningsgang som indklagede arbejdede under og måtte acceptere.

Den i sagen omhandlende ejendom, [adresse 1], [by 1], blev handlet i en periode, hvor AA og indklagede ikke var på talefod, da AA havde ønsket at få indklagede over på en anden lønaftale. AA havde givet indklagede to muligheder som indklagede ikke kunne acceptere, hvorfor indklagede valgte at gøre brug af en optionsret der var indsat i hans kontrakt om at overtage [landsdel af Danmark] som område. Oplysningen er relevant, da indklagede modtog et afslag på overtagelsen af [landsdel af Danmark] i mail af 14. september 2018 fra direktøren for DD [mæglerkæde], EE, som er fremlagt for nævnet.

Indklagede bemærker endvidere, at han inden ansættelsen hos ejendomsformidlingsvirksomheden var ansat 16 år ved en EDC-forretning, hvor han altid udførte sagerne fra A-Z og aldrig oplevede en klage.

Indklagede havde i sin ansættelsestid til opgave at kommissionere i hele det område, som ejendomsformidlingsvirksomheden dækkede, hvilket var [landsdel af Danmark], Guldborgsund og Vordingborg Kommuner. Da indklagede kørte meget i alle de tre kommuner, var han ikke meget på kontoret, hvorfor alt administrativ blev varetaget af FF og GG. Om GG bemærker indklagede, han hun ikke var ny i ejendomsmæglerfaget og at hun bestod ejendomsmæglereksamen i sommeren 2018. Indklagedes opgave i firmaet var derfor primært at kommissionere og at have opfølgning på fremvisninger, efter at sælger selv havde forstået dette, herudover forestod indklagede forhandling af pris og vilkår for en handel.

Indklagede kan ikke genkende, at der i ejendomsformidlingsvirksomheden var et princip om, at købsaftaler altid skulle kigges igennem, og henviser til, at der ikke er fremlagt hverken mails eller anden dokumentation for, at indklagede er blevet bedt om at gennemlæse og give kommentarer til udkast til købsaftaler. Indklagede var ikke meget i forretningen. Indklagede arbejdede ofte hjemmefra.

AA og ejendomsformidlingsvirksomheden

AA har indledningsvist bl.a. anført, at BB blev instrueret i ikke at udtale sig over for sælger, køber 1 og køber 2 efter, fejlen var sket, da ansvarsforsikringen anbefalede det og da BB havde foreslået som løsning, blot at ignorere købsaftale 2, trods den var underskrevet af både sælger og køber 2.

Det afvises, at BB skulle have arbejdet under en instruks om ikke at skulle/måtte lave købsaftaler. BB var ansat som ejendomsmægler. Hos DD [mæglerkæde] er det almindeligvis sælger der fremviser ejendommen, og det er derfor kun den tilknyttede ejendomsmægler, der ser og kender ejendommen og sælger. Øvrige medarbejdere ser aldrig ejendommen eller møder sælger. Derfor er den tilknyttede ejendomsmægler nøglepersonen i forhold til specielle forhold ved ejendommen. Sagsbehandleren kan nemt forberede det meste under den indledende sagsbehandling og forberede købsaftalen ud fra ejendomsmæglerens oplysninger, hvilket er den normale forretningsgang. Vedrørende de specielle forhold er det ejendomsmægleren, der har viden om disse. Ingen andre har denne viden. Når det af indklagede anføres, at ejendomsmægleren laver købsaftalerne, skal det forstås således, at ejendomsmægleren bidrager med fraser og særlige forhold, og som har ansvaret for købsaftalen inkl. evt. fejl i ejerudgifter mv. – uanset at sagsbehandleren har indtastet måske 95 % af data. Når BB arbejdede under dette ”setup” har der aldrig været tvivl om, at det var ejendomsmæglerens ansvar at gennemgå sagen og sikre sig at alt var som det skulle være. BB var den ansvarlige ejendomsmægler med ansvaret for hans sager, men havde mulighed for trækker på kontorhjælp, hvilket var tilfældet i denne sag.

Købsaftale 2 (dateret 3. august 2020) var udarbejdet af BB med GG ved tasterne. FF var bortrejst på tidspunktet for udarbejdelsen. Indklagede mener, at BB forveksler de to datoer. Købsaftalen blev udarbejdet den 3. august 2020 og den er fremsendt til sælger den 31. august 2020.

Den eneste skriftlige instruks som foreligger, ud over det som følger af ansættelseskontrakten, inden fejlen i købsaftale 2 begås, var en instruks fra morgenmødet den 31. oktober 2017. Her blev fastslået, at GG skulle lære at udarbejde en købsaftale. Omkring den 6. september 2018 blev der givet en ”instruks” om, at ingen måtte fremsende købsaftaler alene. Der var tale om en præcisering af forretningsgangen. Instruksen blev beskrevet i referatet af det efterfølgende morgenmøde. Allerede den 21. september 2018 blev instruksen efterlevet af FF, ved hjælp af ejendomsmægler HH, da BB ville sende en købsaftale af sted trods at der var konstateret væsentlige fejl. Der henvises til mails af 21. og 22. september 2020 fremlagt for nævnet.

Mailen fra EE skal forstås ud fra det forløb og den dag den er skrevet. I februar 2018 pågik en dialog mellem BB og indklagede om overtagelse af DD [mæglerkæde] [landsdel af Danmark]. Indklagede var ikke interesseret i at afgive området. I samme periode blev indklagede bekendt med, at hans kone var alvorligt syg. Efter at personalet inklusiv BB var blevet orienteret, kaldte BB til møde, hvor han krævede en lønforhøjelse for at blive. Indklagede orienterede EE herom. I perioden februar til august 2018 lagde BB pres på indklagede. I august 2018 sender BB skriftlige henvendelser om overtagelse af DD [mæglerkæde] [landsdel af Danmark], som indklagede fejdede af bordet. Den 31. august 2018 sendte et egentlig varsel. Mailen af 14. september 2018 er sendt efter fejlen er opdaget og som følge

af dialogen om BBs overtagelse af DD [mæglerkæde] [landsdel af Danmark]. Det er indklagedes opfattelse, at mailen er EEs forsøg på at "slippe" ud af en aftale, om at BB kunne få sit eget område hvis han levede op til nogle standarder.

Indklagede har til EEs mail af 14. september 2018 bl.a. bemærket (understreget):

Peters udtalelse er, at du fra starten af jeres samarbejde ikke har kunnet leve op til jeres aftale om at køre sager selvstændigt igennem fra A til Z. Meningen var, at du skulle varetage [landsdel af Danmark] og køre egne sager fra start til slut, og samtidig hjælpe FF med sagsbehandlingen vedr. øvrige sager. Det omfang, I talte om, var, at du skulle overtage omkring 40 % af det sagsbehandlingsarbejde, som FF sad med. Du levede imidlertid ikke op til dette.

Ovenstående er korrekt, og noget der hører til inden 1/9- 2018 – dog har der aldrig været sat nogen %-sats på hvor meget sagsbehandling BB skulle lave (eller i øvrigt været et "større" problem for mig senere hen. Salget gik godt og jeg ansatte en trainee til at hjælpe til med sagsbehandlingen). Men kan godt se at det er et problem over for EE, hvis BB skulle fungere som selvstændig DD [mæglerkæde]-mægler senere hen).

Jeg bemærker især:

- (...)
- at du ikke kender sagsgangen godt nok til at køre en sag fra start til slut Er korrekt beskrevet efter min opfattelse.
- at du ikke selv laver købsaftaler Dette vil jeg tro er skrevet fordi EE er informeret om ovenstående forløb (fejlen) det pågår ugerne inden og/eller fordi han er informeret om hvordan sagsgangen typisk har været (at mægler kun tilretter de væsentlige forhold og ikke selvstændigt laver hele købsaftalen i systemet mv.).
- at du ikke har kendskab til eftersagsbehandling Er korrekt efter min opfattelse.

*Jeg forstår, at arbejdet på kontoret af disse årsager er blevet omlagt af AA for at muliggøre, at du har kunnet beskæftige dig udelukkende med kommissionering, opfølgning på kunderne og køberforhandlinger. Ikke helt korrekt beskrevet, vi havde 2 sagsbehandlere så også naturligt at mæglerne fokuserede på mæglerarbejde og at sagsbehandlere forberedte alt hvad de kunne for os mæglere (inkl. alle standartoplysninger i en købsaftale).
(...)"*

Indklagede bemærker, at BB havde sin daglige gang på kontoret. Der var således ikke behov for, at skulle kommunikere pr. SMS eller mail. Det er korrekt, at BB i en periode "kørte ud" hjemmefra. Denne mulighed blev BB imidlertid afskåret fra jf. mail af 31. oktober 2017 som er forelagt nævnet. Der var ingen særaftaler om, at BB ikke skulle være til stede på kontoret.

Indklagede bemærker få så vidt angår GG, at hun først er godkendt som ejendomsmægler den 23. august 2018 og ikke var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet fastslår indledningsvist, at klagepunkt 1 ikke omhandler den efterfølgende håndtering og derved den instruks, som AA den 1. september 2020 udstak til BB og øvrige medarbejdere om ikke at udtale sig. Klagepunktet omhandler, hvorvidt god ejendomsmæglerskik er tilsidesat ved,

at de oprindelige klageres forkøbsret til ejendommen blev forbigået i forbindelse med indgåelsen af en købsaftale med et hold yderligere købere, og hvem som besidder ansvaret herfor.

Efter en fornyet gennemgang af de sagsakter, som lå til grund ved nævnets kendelse af 4. maj 2020 og som følge den fornyede behandling af sagen, finder nævnet ikke, at der er fremkommet oplysninger som kan føre til en anden konklusion, end den i kendelsen af 4. maj 2020 fastslåede overtrædelse af god ejendomsmæglerskik.

Nævnet tager herefter alene stilling til, om BB fortsat skal ifalde ansvaret for den konstaterede overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, eller om, som anført af BB, at han arbejdede under den påståede instruks og derved ikke bærer ansvaret.

Det fremgår af lovens § 28, stk. 1, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Af lovens § 28, stk. 2, følger det, at § 28, stk. 1, ikke er til hinder for, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Om den ansvarlige ejendomsmæglers ansvar, følger det af lovbemærkningerne til lovens § 52, stk. 1, (side 49, Folketingstidende 2013-2014, A, L 137 som fremsat) at:

”...

Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, jf. § 28, og som derfor har udført, ladet udføre – eller undladt at udføre eller lade udføre – det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til forslaget, herunder god ejendomsmæglerskik.

Hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælpere, er den ansvarlige mægler fortsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik.

...”

Som sagen er oplyst, kan det lægges til grund, at forretningsgangen i ejendomsformidlingsvirksomheden var, at udkast til købsaftaler i overvejende grad blev udarbejdet af kontorpersonalet i virksomheden. Som følge heraf, kan det endvidere lægges til grund, at BB ikke i sin ansættelsestid hos ejendomsformidlingsvirksomheden forestod selve udarbejdelsen af købsaftalerne.

Nævnet finder imidlertid ikke, at dette ændrer på den omstændighed, at den udpegede ansvarlige ejendomsmægler er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget, og samtidigt skal føre tilsyn med de medhjælpere, som udfører formidlingsopgaver i forbindelse med formidlingsopdraget, herunder udarbejdelsen af købsaftaler jf. lovens § 28, stk. 1 og 2. BB har bekræftet, at han var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler. Nævnet finder ikke at kunne lægge til grund, at BB konkret har været underlagt en instruks fra ejendomsformidlingsvirksomhedens ledelse, som har forhindret ham i at varetage denne lovmæssige personlige forpligtelse.

Den ansvarlige ejendomsmægler har et selvstændigt ansvar i at følge de sager tæt, som den pågældende har ansvaret for og have en kontakt til de/den medhjælper(e) som udfører opgaver for ejendomsmægleren. Det påhviler endvidere den enkelte ansvarlige ejendomsmægler, ikke at påtage sig ansvaret for flere opdrag, end den pågældende kan håndtere jf. lovbemærkningerne til § 28, stk. 2.

Der henvises endvidere til den af nævnet anførte begrundelse om ansvarsfordelingen i kendelsen af 4. maj 2020.

Henset hertil finder nævnet ikke, at der er grundlag for en remonstration af kendelsen af 4. maj 2020 som derved fastholdes. Den personligt forskyldte sanktion pålagt BB fastholdes endvidere.

THI BESTEMMES

Kendelse af 4. maj 2020 i sag 499 j.nr. 19/06087 fastholdes uændret.

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