

Den 13. december 2019
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 500 – 19/06575

AA og BB
(advokat CC)
mod
ejendomsmægler LL
og
ejendomsformidlingsvirksomheden DD (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 28. august 2019 har advokat CC på vegne af AA og BB indbragt ejendomsformidlingsvirksomheden DD (CVR-nr. xx xx xx xx) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2.

Ved e-mail af 4. september 2019 blev ejendomsmægler LL tillige indbragt for Disciplinærnævnet jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 46, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have sikret sig, eller nærmere undersøgt, om oplysningen i et udleveret administrationsskema – om ejendommens deltagelse i altanprojekt – var korrekt.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde til opdrag at formidle salget af en ejerlejlighed beliggende [vej 1] [by 1] (herefter ejendommen). Sælger af ejendommen var EE ApS. Sælger havde ifølge Tingbogen fået tilskødet ejendommen den 19. september 2018 for en købspris på 1.085.000 kr.

Den 3. februar 2019 blev ejendommen fremvist til klagerne af II – ansat ved den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Der pågik herefter forhandlinger om købsprisen.

Den 8. februar 2019 fik klagerne udleveret udkast til købsaftale og salgsoptilling fra indklagede. Af salgsoptillingen fremgik det, at indklagede ejendomsmægler LL var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler jf. § 28, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Den 10. februar 2019 blev der mellem klagerne og sælger af ejendommen indgået aftale om køb af ejendommen for en kontantpris på 1.395.000 kr., med overtagelse den 1. maj 2019 og dispositionsret fra den 15. april 2019. Af købsaftalens punkt 14 fremgår det, at der i handlens dokumenter bl.a. indgik referat af ejerforeningens generalforsamling den 17. maj 2018 og ejerforeningens ejendomsadministrators (FF) besvarelse af ejerlejlighedsskema af 4. december 2018.

Af referatet af ejerforeningens generalforsamling den 17. maj 2018 fremgik bl.a.:

” [Ejerforeningens formand] oplyste, at den tidligere tilladelse fra ejerforeningen til opsætning af altaner var så gammel, at bestyrelsen fandt det rimeligt at forelægge spørgsmålet på ny.

Der udspandt sig især en drøftelse blandt de, der ønskede altan af hvilke betingelser, kommunen havde opstillet for dybden og længden. [Ejerforeningens formand] oplyste, at bestyrelsen havde begrænset dybden på de altaner, der sidder i lejligheder, som er ensidet belyst, men henviste i øvrigt drøftelsen til at foregå direkte mellem de 44 af foreningens medlemmer, der har udtrykt ønske om at få altan. Han oplyste, at endeligt tilbud fra GG afventer en principiel byggetilladelse fra kommunen, idet der først på det tidspunkt vil blive projekteret m.v. Han forventede, at byggetilladelsen vil være fremme i løbet af forholdsvis kort tid.

Ingen af forsamlingens medlemmer ønskede at stemme imod, at der meddeles enkeltmedlemmer tilladelse til at opsætte altan på ejendommen under forudsætning af, at dette sker for egen regning, og at vedligeholdelsesudgifterne fremover påhviler den til enhver tid værende ejer af den lejlighed, hvor der er opsat altan.”

Af ejendomsadministratorbesvarelsen af 4. december 2018 fremgik bl.a.:

”Altaner:

På foreningens ordinære generalforsamling den 8. oktober 2015 og igen den 17.05.2018 blev det besluttet at give tilladelse til, at de ejere som måtte ønske det kan få opsat altan. Prisen forventes at andrage ca. kr. 125.000,- pr. altan. Bestyrelsen arbejder p.t. videre med projektet og har indhentet tilsagn fra de beboere der ønsker at få opsat altan. Prisen for altanen er ligeledes opkrævet de ejere der har tilmeldt sig altanprojektet.

Den pågældende ejerlejlighed er tilmeldt projektet og ejeren har betalt kr. 125.000,-. Beløbet står deponeret på klientkonto hos administrator. Bestyrelsen afventer nu fra entreprenøren en dato og plan for opsætning af altanerne.”

Af salgsopstilling vedlagt købsaftalen af 8. februar 2019 fremgik:

”Altan

På foreningens ordinære generalforsamling d. 08.10.2015 og Igen d. 17.05.2018 blev der besluttet at give tilladelse til, at de ejere som måtte ønske et kan få opsat altan. Prisen forventes at andrage ca. kr. 125.000,- pr. altan. Bestyrelsen arbejder pr. videre med projektet og har indhentet tilsagn fra de beboere der ønsker at få opsat en altan. Bestyrelsen afventer kommunens godkendelse af projektet herunder godkendelse til at der kun sættes altaner op nogle steder. projektet skal finansieres ved egenbetaling.”

Den 13. februar 2019 godkendte klagernes advokat, CC, handlen med en række forbehold herunder bl.a. at klagernes bank kunne godkende handlen og at der skulle medfølge de hårde hvidevarer, som fandtes i ejendommen ved klagernes besigtigelse m.v.

Den 21. februar 2019 blev handlen endeligt godkendt af klagernes advokat.

Den 23. maj 2019 sendte klagernes advokat en mail til FF og til den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

*Att. Administrator af Ejerforeningen for [vej 1], [by 1] FF og Home.
Som advokat for køberne af ovennævnte ejerlejlighed, AA og BB skal jeg hermed vende tilbage med en haste-forespørgsel i ovennævnte sag:*

Som, det fremgår af vedhæftede købsaftale, så har mine klienter købt ovennævnte ejerlejlighed med overtagelsesdato 1. maj 2019. I købsaftalen på side 7 er der henvist til Ejerforeningens besvarede ejerlejlighedsskema af 4/12 2018, som tillige her er vedhæftet, og som er udarbejdet af FF. Som det fremgår af det førnævnte ejerlejlighedsskema, så har FF besvaret dette således, at nærværende ejerlejlighed er tilmeldt altanprojektet, og at den daværende ejer har indbetalt de kr. 125.000,00 hertil, idet beløbet står deponeret på klientkonto hos administrator.

Det har været af helt afgørende betydning for mine klienters køb af ejerlejligheden, at mine klienter kan deltage i altanprojektet, og det fremgår da også af førnævnte ejerlejlighedsskema, at nærværende ejerlejlighed er tilmeldt altanprojektet, ligesom beløbet for udførelse heraf på kr. 125.000,00 allerede er blevet indbetalt af den tidligere ejer til administrator. Jeg gør udtrykkeligt opmærksom på, at der ikke i købsaftalen eller nogen andre steder i øvrigt fremgår, at førnævnte ikke skulle være tilfældet, hvorfor førnævnte selvfølgelig er en del af aftalegrundlaget imellem parterne.

Min klient har imidlertid nu fået den opfattelse, at nærværende ejerlejlighed alligevel ikke er med i altanprojektet, og at det måske slet ikke nu kan nås, at få nærværende ejerlejlighed med i altanprojektet i den nuværende 1. etape af opsætning af altaner. Dette håber jeg, er en misforståelse fra min klients side, idet det udtrykkeligt fremgår af vedhæftede materiale, at nærværende ejerlejlighed er tilmeldt altanprojektet og er med i dette.

Jeg skal derfor bede jer om at kontakte mig omgående med en bekræftelse på, at nærværende ejerlejlighed er tilmeldt altanprojektet og er med i den nuværende 1. etape af opsætning af altaner til det førnævnte beløb kr. 125.000,00 samt at det førnævnte beløb på kr. 125.000,00 er deponeret hos FF af den tidligere ejer, således at pengene er til stede.

Såfremt ovennævnte oplysninger viser sig at være forkerte, så skal jeg herved reklamere herover og samtidig hermed gøre et erstatningskrav gældende i den anledning overfor FF, DD og sælger (hvis nærværende ejerlejlighed på trods af ovennævnte oplysninger ikke er med i nærværende altanprojekt, så vil det helt givet vis være dyrere at få en altan sat på efterfølgende for min klient, og dette beløb vil naturligvis i så fald også blive gjort gældende som erstatningskrav, og jeg vil derfor kraftigt opfordre til, at der gøres alt for, at nærværende ejerlejlighed kan komme med allerede i det nu gældende altanprojekt uden omkostninger af nogen art for mine klienter.

Bekræft venligst.

Jeg forventer at høre fra jer senest nu på mandag, den 27/5 2019 kl. 15.00, medmindre jeg skal gå videre med sagen.”

Den 24. maj 2019 besvarede FF henvendelsen fra klagernes advokat:

”Der er sket en fejl ved udfyldelse af administratorskemaet hvilket vi beklager, idet der ikke for denne lejlighed er deponeret til altanbetaling.

*Jeg har spurgt foreningens formand der oplyser, at lejligheden næppe kan komme med i altanprojektet i denne omgang og at der under alle omstændigheder for denne lejlighed kun kan blive tale om en halv altan (2 meter * 1,30 m.)*

(...)

Blev prisen forhøjet med 125.000 kr. på baggrund af administratoroplysningen, det kan ikke ses i købsaftalen?”

Den 25. juni 2019 modtog HH – indehaver af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed – en mail fra JJ, advokat ved KK:

” ...

Som forløbet er forelagt for mig, så blev den fejlagtige oplysning (om deltagelse i altanprojektet mm.) i administratorbesvarelsen først givet til køber efter, at køberne havde afgivet sit købstilbud på lejligheden.

Med andre ord er købernes beslutning om køb ikke baseret på, at der "medfulgte" en kommende altan til lejligheden. Udsagnet i emailen af 23. maj fra købernes advokat om, at det har været af helt afgørende betydning for købernes køb af ejerlejligheden, at køberne kunne deltage i altanprojektet, synes derfor at bero på en belejlig efterrationalisering snarere end på, hvad køberne faktisk baserede deres købsbeslutning på.

I øvrigt er købsprisen baseret på, at der netop ikke fulgte en kommende altan med ejerlejligheden. Købernes krav må derfor afvises allerede fordi køberne ikke har betalt for meget for lejligheden, hvorfor køberne ikke har lidt noget tab.

Køberne kan derfor ikke rette noget berettiget krav mod jer.”

Samme dag videresendte HH advokat JJs mail til klagernes advokat og anførte herudover:

”Som tidligere svaret så mener vi først og fremmest ikke at fejlen ligger hos os, ej heller at vi har solgt dine klienter noget som vi ikke har indfriet.

... ”

Den 25. juni 2019 sendte klager AA en mail til klagernes advokat:

”Under fremvisningen af lejligheden søndag d. 3. februar fortalte ..., II, at der var et altanprojekt lige på trapperne, og at man kunne tilmelde sig. Hun mente, at prisen var 125.000. Vi var 4 til stede (BB, vores to døtre og undertegnede) og kan alle huske det. Det VAR et væsentligt parameter.

Mht. prisen på lejligheden: Den blev overtaget af sælger i september 2018 for 1.085.000 og sat til salg igen få måneder efter for 1.395.000 1/5 2019. Sammenlignet med kvadratmeterpriser og lignende lejligheder i området er det en meget høj pris, og prisstigningen på 310.000 kan ikke forklares med de forbedringer, der er foretaget i lejligheden. Det forekom således aldeles plausibelt, at de 125.000 for altanen var indregnet i den voldsomme prisstigning.

Vi fastholder derfor, at vi for det første havde al mulig grund til at forvente, at lejligheden ville få altan. For det andet var det naturligt at se redegørelsen fra administrator om, at der allerede VAR indbetalt penge til altanen som en plausibel forklaring på dels den meget høje pris og store prisstigning over kort tid, dels sælgers uvilje mod at forhandle prisen.

Jeg finder det med andre ord helt urimeligt, at både mægler og administrator antyder, at vi ikke havde kunnet forvente en lejlighed med altan. Dertil kommer naturligvis, at vi må forvente, at udleverede dokumenter står til troende, og at det ikke kan påhvile os som købere at spørge dobbelt ind til oplysninger afgivet af en professionel ejendomsadministrator og videreformidlet af en ejendomsmægler.”

Den 11. december 2019 har advokat CC – efter skriftvekslingens afslutning – fremsendt yderligere procesindlæg samt bilag. Det fremsendte tilfører ikke sagen noget nyt, hvorfor indlægget ikke er hørt over det.

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Advokat CC har på vegne af klagerne anført, at god ejendomsmægleriskik tilsidesat ved, at de indklagede for klagerne har fremlagt et administrationsskema med forkerte oplysninger om ejendommens deltagelse i ejerforeningens altanprojekt.

Om sagens faktiske omstændigheder har klagerne anført, at det ved fremvisningen af ejendommen blev oplyst, at der var planlagt et altanprojekt i ejerforeningen, og at de lejligheder, der ønskede det uden undtagelse kunne deltage i projektet. Den medarbejder, der fremviste ejendommen, oplyste at prisen for deltagelse i projektet ”vist nok” var 125.000 kr. Det fastholdes således, at oplysningen om muligheden for deltagelse i altanprojektet var en helt afgørende for klagernes beslutning om at byde på ejendommen.

Klagerne afgav derfor et bud, hvorpå sælger vendte tilbage med et modbud. Herefter indgik klagerne og sælger – efter klagernes opfattelse – i en prisforhandling. Ejendommens udbudspris var efter klagernes opfattelse urealistisk høj, idet ejendommen var købt af sælger for en købesum på 1.085.000 kr. i september 2018 og mindre end et halvt år senere sat til salg igen for 1.395.000 kr. Trods ejendommens renovering, var prisforskellen for ekstrem. Hvilket også bekræftedes af kvadratmeterpriserne for lignende lejligheder i området.

Sælger ville alene sælge til udbudsprisen og klagerne valgte at underskrive købsaftale med bank- og rådgiverforbehold, og herefter afvente at modtage handelsdokumenter og tilbagemelding fra rådgivere. Efterfølgende modtog klagerne købsaftalen retur med sælgers underskrift sammen med de tilhørende dokumenter, herunder administratorbesvarelsen, som ikke tidligere havde været forelagt for klagerne. Heraf fremgik det, at ejendommen allerede deltog i altanprojektet og at sælger herfor – i overensstemmelse med det i salgsopstillingen anførte – havde deponeret 125.000 kr. hos ejendomsadministratoren. Dette var afgørende for, at klagerne valgte at fastholde købet og var for klagerne en forklaring på sælgers ageren i prisforhandlingen og for den høje udbudspris. Det fastholdes derfor, at det var et væsentligt element i beslutningen om at købe ejendommen, at der var en begrundet forventning om, at der ville blive opført en altan.

Det gøres gældende, at hvis man som køber fra en ejendomsmægler modtager oplysninger – herunder oplysninger fra en administrator – som er en del af aftalegrundlaget i handlen, og hvorpå det fremgår, at der er sket indbetaling af 125.000 kr. til deltagelse i altanprojektet (og at lejligheden er med i altanprojektet), så er man som køber berettiget til at forvente, at dette er korrekt, ligesom køberen må gå ud fra, at disse oplysninger – som dermed bliver en del af aftalegrundlaget – er tjekket af ejendomsmægleren og ikke blot videresendt.

Alene det faktum, at indklagede videresendte det til klagerne – uden selv at have læst det igennem og have tjekket det – er i strid med god ejendomsmægleretik og er i strid med de krav, der stilles til en god ejendomsmægler i henhold til lovgivningen herom, da det åbenbart kan have betydning for købers handlemåde i en given handel, sådan som det er tilfældet i nærværende handel.

Det gøres endvidere gældende, at klagerne måtte kunne forvente, at de indklagede – forinden der videresendes ikke uvæsentlige oplysninger til køber, som det efterfølgende oplyses er forkerte – er undersøgt af indklagede. I modsatte fald stilles en køber i en fuldstændig urimelig situation.

Det bemærkes, at det ikke i salgsopstillingen fremgik, at det var klagerne, der skulle betale for altanen. Det fremgik blot af salgsopstillingen, at lejlighederne kunne deltage i altanprojektet, som finansieredes ved egenbetaling. Når det så samtidigt fremgik af den med købsaftalen fremsendte administratorerklæring – som indklagede åbenbart ikke har gennemgået, forinden den fremsendes til klagerne – at sælger har foretaget denne indbetaling af de 125.000 kr. for deltagelse i altanprojektet til administrator. Ejendomsmægleren har i sådan en situation pligt til at undersøge en sådan – ikke helt uvæsentlig oplysning i et medsendt administratorskema – forinden dette fremsendes til en køber og i den forbindelse at gøre klagerne og klagernes rådgivere opmærksomme på deciderede forkerte oplysninger i det videresendte materiale (som jo er en del af aftalegrundlaget), hvis indklagede var eller burde være bekendt hermed.

Dette har indklagede ikke gjort, og derfor er god ejendomsmægleretik tilsidesat i nærværende sag.

Indklagede

HH – indehaver af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed – har svaret i sagen på vegne af begge indklagede og har afvist at god ejendomsmægleretik er tilsidesat.

Det er blandt andet anført, at der er tale om en beklagelig fejl i administratorbesvarelsen, som dog må anses som værende et forhold foranlediget af administratoren. Indklagede fangede beklageligvis ikke fejlen rettidigt. Der er tale om en klar fejloplysning i administratorbesvarelsen, der er modstridende i forhold til aftalegrundlaget samt oplysningerne som blev givet ved fremvisningen af ejendommen og under indgåelsen af handlen.

Ved fremvisningen af ejendommen fik klagerne udleveret en salgsopstilling, som indholdsmæssigt svarer til den salgsopstilling, der blev udleveret sammen med købsaftalen. Det fremgår tydeligt heraf, at udbudsprisen var 1.395.000 kr. og at der i ejerforeningen pågik et altanprojekt, som finansieredes via egenbetaling. Klagerne har på baggrund af salgsmaterialet derfor ikke kunnet skaffe sig en berettiget forventning om, at sælger havde betalt for en altan. Det understreges, at der ved fremvisningen ikke blev givet andre oplysninger end de, som fremgår af salgsopstillingen.

En eventuel altan var endvidere ikke et tema under forhandlingerne om købsprisen. Havde det været et tema, ville indklagede ejendomsmægler straks have grebet ind, hvis klagerne havde ytret forventning om at der ville blive opført en altan eller lignende.

Hverken i købsaftalen eller i den tilhørende salgsoptilling står det anført, at klagerne erhvervede sig en ejerlejlighed med altan.

Købsaftalen blev underskrevet af klagerne og herefter af sælger, hvorefter købsaftalen samt alle tilhørende bilag – inklusiv administratorbesvarelsen – blev fremsendt til klagerne, klagernes advokat og klagernes bank. Klagernes advokat fremkom herefter med sin godkendelsesskrivelse, som gav et klart indtryk af, at man havde sat sig ind i både købsaftale og bilag. Om klagernes advokat, på baggrund af administrators fejl, måtte have stillet klagerne i udsigt, at der medfulgte en altan i handlen, upåagtet at dette ikke fremgik af salgsmaterialet og af den forudgående forhandling, ved indklagede ikke. Eventuelle misforståelser fra klagernes advokat kan dog ikke komme indklagede til last.

Det bestrides, at klagerne alene ud fra den aftalte købspris kunne forvente, at sælger havde indbetalt til opførelsen af en altan. Udbudsprisen på ejendommen var fastsat efter ejendommens stand, indretning og beliggenhed. Der er i udbudsprisen ikke taget stilling til, at der til ejendommen hørte altan, da det ikke var tilfældet. Havde sælgeren indbetalt 125.000 kr. for opførelse af altanen, ville udbudsprisen have været tilsvarende højere. Det har ingen betydning for indklagedes værdiansættelse, hvad sælger havde erhvervet ejendommen til. Det understreges, at sælgeren ikke var villig til at sælge for mindre end den udbudte kontantpris.

Den fejlagtige oplysning i administratorbesvarelsen om, at sælger havde indbetalt 125.000 kr. for opførelse af altan kom først til klagernes kundskab efter at købstilbuddet var afgivet. Det kan derfor ikke have været af afgørende betydning for klagernes erhvervelse. På denne baggrund afvises det, at de indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Klagerne blev oplyst om at altanprojektet foregik via egenfinansiering. Klagerne er således ikke blevet lovet en altan hverken skriftlig eller mundtligt.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det bemærkes indledningsvist, at det ligger uden for Disciplinærnævnets kompetence at tage stilling til forhold mellem klagerne og sælger og mellem klagerne og ejendomsadministratoren. Samtidigt bemærkes det, at nævnet ikke tager stilling til, om klagerne som følge af de indklagedes handlinger eventuelt har lidt et tab og derved eventuelt har krav på erstatning, jf. § 2, stk. 2, i bekendtgørelsen nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet tager ved sin pådømmelse af sagen således udelukkende stilling til, om de indklagede har tilsidesat de pligter, som følger af loven, lovens forskrifter og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1, i disciplinærnævnets bekendtgørelse jf. 52, stk. 1 og 2, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v. (herefter loven).

Ifølge lovens § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik.

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

Begge parter har til nævnet oplyst, at administratorbesvarelsen af 4. december 2018 først blev fremlagt for klagerne efter deres underskrivelse af købsaftalen. Ejendomsmægleren er forpligtet til, efter lovens § 25, at give køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse. Disse oplysninger skal – såfremt det er muligt og oplysningen foreligger – være givet til køber inden dennes underskrift af købsaftalen. Den omstændighed, at en køber har været bistået af en rådgiver, fritager ikke ejendomsmægleren for at give fyldestgørende oplysninger og give oplysningerne i tide. Det er således i strid med god ejendomsmæglerskik først at udlevere for handlen betydende oplysninger – herunder en administratorbesvarelse, der allerede er indhentet – efter købsaftalens underskrift. Af denne grund er lovens § 25 og god ejendomsmæglerskik tilsidesat.

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

Administratorbesvarelsen forelå som en del af handlens dokumenter og derved en del af aftalegrundlaget. Indklagede har hverken i købsaftalen eller i salgsopstillingen præciseret, at der var en fejlagtig oplysning i administratorbesvarelsen. Administratorbesvarelsen er dateret den 4. december 2018. Indklagede var eller burde have været bekendt med den fejlagtige oplysning i administratorbesvarelsen ved udarbejdelsen af den købsaftale og salgsopstilling, som blev udleveret til klagerne den 8. februar 2019. Indklagede burde have fundet det naturligt, at undersøge oplysningen og i enten købsaftalen eller salgsopstillingen have oplyst klagerne, at oplysningen i administratorbesvarelsen om ejendommens deltagelse i altanprojektet var forkert. Lovens § 25 og § 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik er derfor tilsidesat.

Som den ansvarlige ejendomsmægler bærer indklagede ejendomsmægler LL ansvaret for de konstaterede overtrædelser.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, LL, en bøde.

For at en ejendomsformidlingsvirksomhed kan pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelserne i loven, kræver det at virksomheden har et medansvar for ejendomsmæglerens overtrædelse af lovens § 52, stk. 1, eller at der kan konstateres et selvstændigt ansvar. Et eventuelt ansvar kan bl.a. konstateres ved, at virksomheden har udstukket en ulovlig instruks eller har svigtet sin ledelses-/tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Som sagen er forelagt Disciplinærnævnet, finder nævnet ikke grundlag for hverken at pålægge den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar. Som følge heraf frifindes virksomheden.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, LL, pålægges en bøde på 25.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD (CVR-nr. xx xx xx xx, frifindes.

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