

Den 15. juni 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 514 – 19/08842

AA v/ejendomsmægler BB
mod
ejendomsmægler CC
og
ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS under konkurs (CVR-nr. xx xx xx xx) (tidligere EE A/S)
og
forhenværende ejendomsmægler FF.

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 28. november 2019 har ejendomsmægler BB på vegne af AA indbragt ejendomsmægler CC, forhenværende ejendomsmægler FF og ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S (CVR-nr. xx xx xx xx) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, og 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, formidlingsbekendtgørelsens § 25, stk. 1, 2. pkt., samt god ejendomsmæglerskik ved ikke at have tilbagebetalt klagers deponering inden for rimelig tid.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed formidlede salget af projektejendommen beliggende [Vej] xx, x., x, xxxx [By] (herefter ejendommen). Indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Klager har oplyst, at hun underskrev betinget aftale om køb af ejendommen medio maj. Det fremgår af et for nævnet fremlagt kontoudtog, at klager den 14. maj 2019 deponerede 62.500 kr. hos den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Den 28. juni 2019 underskrev klager en ny betinget aftale om køb af ejendommen. Den 2. juli 2019 blev købsaftalen underskrevet af sælger.

Af købsaftalens punkt 11 om købesummen, fremgår, at klager ved aftalens underskrivelse skulle deponere 62.500 kr. hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Den samlede købesum for ejendommen udgjorde 2.599.000 kr. Af købsaftalens punkt 22 om betingelser fremgår, at aftalen fra købers side var betinget af forbehold for godkendelse af handlen fra klagers rådgiver og et pengeinstitut.

Af tillæg til den betingede købsaftale fremgår bl.a.:

”(…)

Aftalen er (...) fra Køberens side betinget af, at Køberen indgår en ubetinget aftale om salg af Køberens nuværende bolig beliggende [Vej2] xx, x. th, xxxx [By], og at der er stillet den for køkets opfyldelse aftalte sikkerhed senest den 1. oktober 2019.

Såfremt ovennævnte betingelse ikke opfyldes inden den 1. oktober 2019, og Køberen ønsker at påberåbe sig den manglende opfyldelse af betingelsen, skal Køberen give Sælgeren meddelelse herom senest den 1. oktober 2019 kl. 17.00. I givet fald bortfalder Aftalen. Meddelelsen skal sendes til Mægleren. Aftalens punkt 22.5 finder tilsvarende anvendelse.

Såfremt Køberen ikke har givet Sælgeren ovenstående meddelelse inden den 1. oktober 2019 kl. 17.00, bortfalder Køberens betingelse automatisk, og Aftalen er herefter bindende.

”(…) ”

Som bilag til købsaftalen medfulgte en af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed udarbejdet salgsoptilling dateret den 23. maj 2019.

Den 10. juli 2019 modtog klagers rådgiver den underskrevne købsaftale fra GG, medarbejder ved den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Samme dag sendte klagers rådgiver sin godkendelsesskrivelse med en række forbehold og spørgsmål, som ligeledes samme dag, blev accepteret og besvaret.

Den 16. september 2019 sendte klagers rådgiver en mail til GG, med anmodning om forlængelse af frist for klagers eget salg.

Den 26. september 2019 rykkede klagers rådgiver for svar på mailen af 16. september 2019.

Den 30. september 2019 oplyste GG, at bygherren ville acceptere en forlængelse til den 1. november 2019.

Den 14. oktober 2019 modtog klager nyt tillæg til købsaftalen, hvoraf det fremgår, at fristen for den betingede handel forlængedes til den 1. november 2019.

Den 29. oktober 2019 efterspurgte ejendomsmægler HH, ansat ved den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, om en status på klagers eget salg.

Samme dag svarede klagers rådgiver, at klagers ejendom fortsat ikke var solgt, og at fristen ikke ønskedes forlænget, således at aftalen bortfaldt.

Den 8. november 2019 sendte klagers rådgiver en mail til GG med anmodning om frigivelse af det deponerede beløb indbetalt den 14. maj 2019.

Den 11. november 2019 sendte klager selv en rykker om frigivelse af deponeringen til GG.

Den 14. november 2019 sendte GG en mail til klager, hvor det bl.a. fremgik:

”(…)

Jeg taler med min chef med det samme, og høre hvor langt den er i systemet.

(...)”

Den 15. november 2019 sendte GG en mail til indklagede forhenværende ejendomsmægler FF med klager c.c.:

”AA der desværre ikke fik solgt sin nuværende ejendom og derfor ikke kunne købe lejl. 213 i [område], har endnu ikke modtaget sin deponering retur. Kan du oplyse hvornår AA kan forvente den lander på hendes konto? (...)”

Den 18. november 2019 sendte GG en ny mail til klager:

”(…) Jeg skriver for at høre om du har modtaget din deponering retur? (...)”

Klager svarede samme dag, at hun fortsat ikke havde modtaget beløbet.

Samme dag svarede GG, at han ville rykke for udbetalingen, og at det var hans håb, at klager ville modtage pengene dagen efter.

Den 19. november 2019 sendte klager en ny mail til GG:

”Stadig ingen penge. Har forgæves forsøgt at kontakte FF. Hvorfor sker der ikke noget. Jeg kan ikke sove om natten, når jeg mangler så mange penge.”

Samme dag svarede GG:

*”Jeg er naturligvis ked af at høre hvad du skriver og tager fat i FF med det samme. Som jeg tidligere har skrevet håber jeg at pengene er overført snarest, og vil gøre alt hvad jeg kan for at det sker. En ting vil jeg garantere dig, og det er at du IKKE skal være nervøs for at ikke at modtage dem, jeg lover dig at den deponering kommer tilbage på din konto, og forhåbentlig snart, så du ikke skal tænke over det mere. Jeg snakker med FF med det samme, og håber herefter der kommer styr på det, og opgiver ikke jagten førend du har modtaget din deponering.
Beklager...
Jeg vender retur.”*

Den 26. november 2019 sendte klager en mail til forhenværende ejendomsmægler FF og efterspurgte, hvornår deponeringen blev tilbagebetalt.

Samme dag modtog klager et autosvar fra forhenværende ejendomsmægler FF, hvoraf det fremgik, at han var fraværende, men løbende læste sin mails.

Den 27. november 2019 sendte klagers rådgiver en mail til GG og forhenværende ejendomsmægler FF:

”Som tidligere oplyst - er handlen annulleret. Køber og købers rådgiver [...], har flere gange bedt om at få udbetalingen kr. 62.500,- retur til købers konto. Dog kan køber stadig ikke se, at I har returneret hendes penge.

Jeg skal derfor bede jer om at tilbageføre de kr. 62.500,- til købers konto reg nr. [...] kontonr [...] STRAKS - og senest så køber kan se beløbet på sin konto i morgen torsdag d. 28. november 2019 kl. 12.00. (...)"

Samme dag svarede forhenværende ejendomsmægler FF:

" (...) Jeg skal beklage at depositum ikke er overført. Jeg er hjemme igen på fredag, kan du leve med at beløbet først overføres fredag."

Senere samme dag svarede klagers rådgiver:

"Jeg tænker, at I har allerede haft rigelig tid til at overføre Aas penge retur – så forventer naturligvis at de er retur på hendes konto i morgen inden kl. 12.00 som anført i mine mails fra tidligere i dag."

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har til støtte for klagen anført, at hun i medio maj underskrev aftale om køb af ejendommen. Aftalen kan dog ikke fremlægges for Disciplinærnævnet, da denne ikke længere eksisterer, da den blev slettet i indklagedes underskriftssystem, da sælger ikke i tide fik underskrevet denne. I juni 2019 underskrev klager igen en betinget aftale om køb af ejendommen. Aftalen var betinget af klagers eget salg inden den 1. oktober 2019. I september 2019 blev fristen for klagers eget salg forlænget til den 1. november 2019. I slutningen af oktober 2019 meddelte klager til indklagede, at klager ejendom fortsat ikke var solgt, og at klager ikke ønskede fristen forlænget yderligere. Den 1. november 2019 bortfaldt handlen derfor. Herefter rykkede klager og klagers rådgivere gentagene gange både mundtligt og skriftligt for tilbagebetaling af klagers deponering på 62.500 kr. Indklagede forhenværende ejendomsmægler FF begrundede bl.a. den manglende udbetaling med sygdom og ferie. Efter at klager i ultimo november 2019 havde oplyst, at sagen ville blive overdraget til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og Klagenævnet for Ejendomsformidling, såfremt deponeringen ikke blev udbetalt, oplyste indklagede forhenværende ejendomsmægler FF, at han var i udlandet og derfor ikke kunne overføre. Klager har efterfølgende fået returneret sin deponering fra indklagede.

Indklagede

Disciplinærnævnet har den 18. december 2019 og 27. januar 2020 anmodet de indklagede om svarskrift.

Den 4. februar 2020 tilgik der nævnet et svarskrift fra FF på vegne af de indklagede, hvoraf det fremgik:

"Her er en kort beskrivelse af forløbet.

Køber reserverer boligen den 7 maj, med frist for deponering i løbet af 3 dage og underskrift på købsaftale i løbet af 7 dage.

Vi modtager deponering den 16 maj 2019.

Købsaftalen underskrives af køber den 28 juni 2019.

Handlen annulleres primo november, men stadigvæk med et ønske om at købe

*Den 25 november modtager jeg en rykker fra køber, som jeg svarer på
Den 26 november modtager jeg en rykker fra købers rådgiver med angivelse af kontonummer
for at kunne returnere beløbet.
Samme dag meddeler jeg købers rådgiver, at jeg er i udlandet og ikke har medbragt min
banknøgle, men at jeg straks returnerer beløbet, når jeg er hjemme i weekenden.
Dette vil købers rådgiver ikke acceptere, selvom jeg spørger om det.
Beløbet refunderes om lørdagen, og først ugen efter informeres jeg fra Klagenævnet om at
der er indgivet en klage.”*

Da FF imidlertid ikke var tegningsberettiget for selskabet og da der i øvrigt ikke var vedlagt en fuld-
magt fra ejendomsmægler CC, blev de indklagede anmodet om at bekræfte, hvorvidt det indgivne
svarskrift var givet på deres vegne. Disciplinærnævnet har ikke modtaget svar herpå

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders
tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom, forskrifter udstedt
i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1. i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november
2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lovens § 52, stk. 1, og stk. 2. Disciplinærnæv-
net kan således kun behandle klager over personer, som er godkendte ejendomsmæglere efter lovens
§ 6 og optaget i Erhvervsstyrelsens register for godkendte ejendomsmæglere jf. lovens § 5.

Indklagede forhenværende ejendomsmægler FFs godkendelse blev ved kendelse af 23. april 2018
frakendt i 1 år. Kendelsen blev stadfæstet den 6. november 2018 ved Københavns Byret. Den 27.
november 2018 blev frakendelsen effektueret af Erhvervsstyrelsen. Han er ikke efterfølgende blevet
genoptaget i registret. Nævnet har derfor ikke kompetence til at behandle en klage over ham.

Ad realiteten

Ifølge § 24, stk. 1, i lov nr. 526 af 28. maj 2014 om formidling af fast ejendom m.v., (herefter loven)
skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik.

Efter § 25, stk. 1, 2. pkt. i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg
af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) skal ejendomsformidlingsvirksomheden have udarbej-
det en forretningsgang, der sikrer en korrekt registrering af de deponerede midler.

Af det første tillæg til købsaftalen indgået den 2. juli 2019 følger, at klager skulle give meddelelse til
sælger, senest den 1. oktober 2019 klokken 17.00, såfremt klager ikke kunne opfylde betingelsen om
salg af egen bolig, og i givet fald, ville aftalen mellem klager og sælger bortfalde. Fristen for at give
meddelelse herom blev efterfølgende forlænget til den 1. november 2019. Ved mail af 29. oktober
2019 gav klagers rådgiver meddelelse om, at klager ikke kunne opfylde betingelsen om eget salg.
Købsaftalen af 2. juli 2019 bortfaldt således ved midnat den 2. november 2019.

Det følger af nævnets faste praksis, at der gælder samme frist for tilbagebetalingen som forbrugeren
havde til indbetaling. Det følger af den fremlagte købsaftale indgået 2. juli 2019, at klageren samtidig
med underskrivelsen skulle foretage deponeringen. Nævnet lægger til grund, at denne formulering
også gjaldt ved indgåelsen af den første købsaftale, i forbindelse med hvilken klagers deponering af
14. maj 2019 blev indbetalt. Nævnet finder, at deponeringen skal tilbagebetales uden ugrundet ophold

efter, at ejendomsmægleren/ejendomsformidlingsvirksomheden ved/bør vide, at handlen er ophævet. Indklagede blev ved mail af 29. oktober 2019 gjort opmærksom, at klager ikke kunne opfylde betingelsen om eget salg. Indklagede var/burde være bekendt med, at købsaftalen af 2. juli 2019 blev ophævet ved midnat den 2. november 2019. Indklagede burde herefter have frigivet deponeringen uden ugrundet ophold. Ved mail af 8. november 2019 forlangte klagers rådgiver deponeringen på 62.500 kr. tilbagebetalt. Klager og klagers rådgiver rykkede for deponeringens tilbagebetaling i mails af den 11. november 2019, 19. november 2019, 26. november 2019 og 27. november 2019. Klager har oplyst, at deponeringen er tilbageført i umiddelbar forlængelse af indgivelsen af klage for Disciplinærnævnet. Nævnet lægger herefter til grund, at deponeringen tidligst er tilbagebetalt den 29. november 2019, hvilket ikke er uden ugrundet ophold.

Nævnet finder derved, at god ejendomsmæglerskik er tilsidesat, idet deponeringen af 14. maj 2019 på 62.500 kr. ikke uden ugrundet ophold blev tilbagebetalt til klager.

Indklagede ejendomsmægler CC var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler. Det følger af lovbemærkninger til lovens § 28, stk. 1, at den ansvarlige ejendomsmægler bærer ansvaret for de opgaver, som udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Af lovbemærkninger til lovens § 52, stk. 1, følger:

” (...) 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 forsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik.

En ansvarlig ejendomsmægler hæfter dog som altovervejende hovedregel ikke for fejl, som er begået af en anden ejendomsmægler, herunder den pågældendes medhjælpere, da denne ejendomsmægler er underlagt et selvstændigt disciplinæransvar og kan indklages særskilt for disciplinærnævnet. (...)

En ansvarlig ejendomsmægler hæfter som udgangspunkt heller ikke for ansvarspådragende handlinger, jf. stk. 2, som virksomhedens ledelse selvstændigt har foretaget udenom ejendomsmægleren, uanset at ejendomsmægleren er anført som ansvarlig mægler for det pågældende formidlingsopdrag. (...)”

Som udpeget ansvarlig ejendomsmægler, havde indklagede ejendomsmægler CC således ansvaret for at sikre, at deponeringen blev tilbagebetalt uden ugrundet ophold. På denne baggrund pålægges hun et personligt ansvar for den konstaterede overtrædelse af god ejendomsmæglerskik. Som følge heraf, pålægges hun en bøde.

Klagen er endvidere rettet mod ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS. Af lovbemærkningerne til lovens § 52, stk. 2, følger bl.a.:

” (...) Et selvstændigt ansvar eller medansvar for virksomheden kan bl.a. komme på tale i de tilfælde, hvor en ejendomsmægler har fulgt instrukser fra virksomheden, herunder fra ledelsen i virksomheden, som ikke er i overensstemmelse med forslaget, forskrifter udstedt i medfør af

lovforslaget eller god ejendomsmæglerskik, eller virksomhedens ledelse uden om den ansvarlige mægler har foretaget handlinger, som ikke er i overensstemmelse med gældende ret. Endvidere kan et selvstændigt ansvar eller medansvar 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. Virksomhedens ansvar gælder også 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 lovforslaget, forskrifter og god ejendomsmæglerskik. (...)”

Det følger af den fremlagte mailkorrespondance, at GG, medarbejder ved den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, rettede henvendelse til forhenværende ejendomsmægler FF for at få tilbagebetalt klagers deponering. Disciplinærnævnet har før denne sag behandlet en række sager om virksomhedens håndtering af deponeringer. Ved nævnets behandling af sagerne 274, 275 og 310, afgjort ved kendelser af 10. juni 2015, blev det fastslået, at virksomhedens forretningsgang for håndtering af deponeringen var, at forhenværende ejendomsmægler FF alene kunne godkende udbetalingen af alle deponeringer. Som følge af den fremlagte mailkorrespondance om deponeringens tilbagebetaling lægger nævnet herefter til grund, at denne forretningsgang også gjaldt for tilbagebetalingen i denne sag.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD ApS, har således ikke sørget for de nødvendige procedurer til at sikre, at klagerne fik deres deponering retur uden ugrundet ophold jf. § 25, stk. 1, 2. pkt. i formidlingsbekendtgørelsen. Herved har indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar for den konstaterede overtrædelse af god ejendomsmæglerskik. Som følge heraf, pålægges virksomheden en bøde.

Sanktionsudmåling

CC

Som den ansvarlige ejendomsmægler pålægges CC en bøde for den manglende rettidige tilbagebetaling af klagers deponering. Det tillægges skærpende betydning, at CC har en tæt forbindelse til DD ApS, hvorfor nævnet lægger til grund at, hun er vidende om selskabets manglende og gentagende håndtering og returnering af deponerede midler.

Samtidigt med denne sag, har disciplinærnævnet haft sag 522 – 20/00884 til behandling, hvor indklagede ligeledes er fundet skyldig i overtrædelse af god ejendomsmæglerskik. Der udmåles herefter, efter princippet i straffelovens § 88, en kumuleret bøde på 50.000 kr.

DD ApS

Ved ikke at have sikret de nødvendige procedurer for rettidig tilbagebetaling af klagerens deponering, pålægges ejendomsformidlingsvirksomheden en bøde.

Ved udmålingen af sanktionen, for så vidt angår DD ApS, er det tillagt skærpende betydning, at virksomheden (under navnet EE A/S) i kendelser af 10. juni 2015 (sag 274, sag 275, sag 305, sag 310, kendelse af 21. september 2016 (sag 356), kendelse af 11. oktober 2017 (sag 374), kendelse af 23. april 2018 (sag 391) og kendelse af 9. oktober 2019 (sag 487) er blevet pålagt bøder for sin manglende håndtering og returnering af deponerede midler.

Samtidigt med denne sag, har disciplinærnævnet haft sagen 522 – 20/00884 til pådømmelse. Heri er selskabet ligeledes er blevet fundet skyldig i overtrædelse af god ejendomsmæglerskik. Der udmåles herefter, efter princippet i straffelovens § 88, en kumuleret bøde på 500.000 kr.

THI BESTEMMES

Klagen over forhenværende ejendomsmægler, FF, afvises.

Indklagede ejendomsmægler, CC, pålægges en bøde på 50.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD ApS (CVR-nr. xx xx xx xx), pålægges en bøde på 500.000, 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