

Den 15. juni 2020
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 522 – 20/00884

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

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 4. februar 2020 har AA indbragt ejendomsmægler BB, ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS, forhenværende ejendomsmægler EE og FF 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 formidlingsbekendtgørelsens § 25, stk. 1, 2. pkt. og god ejendomsmæglerskik ved ikke at uden ugrundet ophold at have tilbagebetalt klagers deponering.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed formidlede salget af ejendommen beliggende [Vej1] xx, x. th., xxxx [By1] (herefter ejendommen). Indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Den 28. august 2019 underskrev klager og GG aftale om køb af ejendommen.

Den 2. september 2019 underskrev sælger købsaftalen.

Det følger af købsaftalen, at kontantprisen var aftalt til 3.695.000 kr. Købsaftalen var betinget af et almindelige forbehold for godkendelse af handlen fra klagers rådgiver og pengeinstitut. Herudover var aftalen betinget af følgende forbehold:

"Betinget af at køber får solgt sin ejendom:

*Nærværende handel er fra købers side betinget af, at køber får solgt sin nuværende ejendom [...]. Køber er forpligtet til senest 2 uger efter underskrift af nærværende købsaftale at sætte sin nuværende ejendom til salg via en registreret ejendomsformidlingsvirksomhed. Køber er forpligtet til umiddelbart herefter at fremlægge dokumentation herfor. Såfremt køber modtager købstilbud på sin nuværende ejendom uden forbehold og på de aftalte vilkår, eller såfremt køber accepterer et købstilbud på ændrede vilkår, bortfalder betingelsen, og nærværende handel be-
tragtes som endelig.*

Overtagelsesdagen fastsættes til 2 måneder efter nærværende handel er blevet endelig, såfremt køber og sælger ikke internt bliver enig om anden dato.

Sælger har ret til at fortsætte salgsarbejdet vedr. nærværende ejendom, indtil nærværende købsaftale er endelig. Hvis sælger modtager yderligere købstilbud, er sælger berettiget til at tiltræde dette, betinget af, at nærværende handel bortfalder. Køber efter nærværende handel har herefter 3 dage fra meddelelsen herom er kommet frem til køber (excl. informationsdagen) til at acceptere en købsaftale betingelsesløst. Sælger vælger, om det er nærværende købsaftale eller en købsaftale på vilkår som det andet fremsatte købstilbud, som køber skal acceptere. Parterne er i denne forbinelse gjort opmærksomme på, at såfremt køber tiltræder det andet fremsatte købstilbud, opnår køber en ny fortrydelsesfrist på 6 hverdage.

Er den betingelsesløse accept ikke kommet frem til sælgers ejendomsmægler inden for fristen, bortfalder handlen uden videre.

Uanset nærværende (aftale), skal første del af købesummen deponeres hos medvirkende ejendomsmægler som anført i afsnit 13.1.1, 13.1.2. (...)

Såfremt køber ikke inden d. 01.12.2019 har solgt sin ejendom, eller har accepteret nærværende handel betingelsesløst, bortfalder handlen uden at parterne er den anden part noget beløb skyldig, ligesom de deponerede midler frigives ubeskåret til køber. Ejendommen anses for solgt, når køber har indgået en endelig og ubetinget købsaftale, og eventuel fortrydelsesfrist er udløbet.

Af aftalens punkt 13.1.1 følger det, at klager 2 hverdage efter både klagers og sælgers underskrift skulle deponere 50.000 kr. hos den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Til købsaftalen medfulgte en kopi af Dansk Ejendomsmæglerforenings standardvilkår for købsaftaler, hvoraf det bl.a. fremgår:

” (...) Såfremt handelen ikke gennemføres, og dette ikke skyldes købers misligholdelse, tilbagebetaler sælger deponerede beløb med tilskrevne renter. Beløb skal være tilbagebetalt inden 5 hverdage. (...)”

Den 4. september 2019 deponerede klager 50.000 kr. hos den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Den 7. januar 2020 klokken 11.22 sendte FF, medarbejder ved den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, en mail til klager, med meddelelse om, at ejendommen var blevet solgt til en anden køber.

Samme dag klokken 13.04 henvendte advokatfuldmægtig HH sig på vegne af klager til FF og meddelte, at klager ønskede at udtræde af handlen.

Samme dag klokken 13.27 sendte klager en mail til FF, med kontooplysninger hvortil deponeringen af 4. september 2019 kunne tilbagebetales.

Samme dag klokken 13.30 svarede FF, at klagers henvendelse var sendt videre til bogholderen, og at deponeringen ville være tilbagebetalt inden for fem hverdage.

Den 16. januar 2020 klokken 17.54 sendte klager en mail til FF:

"Jeg skal bede jer overføre vores deponering på kr. 50.000 i morgen, eftersom jeres egen oplyste frist er udløbet (5 hverdage fra 7. januar), da vi ikke har modtaget dem endnu."

Den 17. januar 2020 klokken 15.25 svarede FF:

"Jeg har talt med min chef og han bekræftede at deponeringen ville blive foretaget snart næste uge."

Den 20. januar 2020 sendte FF en mail til forhenværende ejendomsmægler EE. Klager var sat c.c. på mailen:

*"Kære EE
Cc: AA,*

AA har lige kontaktet mig vedr. hans deponering på [Vej1] xx, x. th. Vil du sende en status på hvornår AA kan forvente at modtage deponeringen retur. (...)"

Den 24. januar 2020 sendte advokatfuldmægtig HH en mail til forhenværende ejendomsmægler EE med FF sat c.c.:

"Kære EE.

På vegne af mine klienter GG og AA, skal jeg hermed henlede Deres opmærksom på at den indbetalte deponering i forbindelse med ejendomshandlen: [Vej1] xx, x. th, trods gentagne henvendelser, fortsat ikke er blevet tilbagebetalt til mine klienter.

Handlen blev til Deres orientering meddelt annulleret den 7. januar 2020.

Jeg skal derfor anmode Dem om at tilbagebetale nævnte deponering til mine klienter, snarest og senest 3 hverdage fra dags dato. Såfremt dette ikke efterleves er mine klienter rådet til at indlede yderligere inkassoskridt mod Dem samt indlede en sag ved Disciplinærnævnet."

Den 28. januar 2020 blev klager af advokatfuldmægtig HH oplyst, at forhenværende ejendomsmægler EE havde oplyst til den advokatfuldmægtige, at der ville blive taget aktion straks og at han beklagede.

Den 4. februar 2020 sendte klager en påkravsskrivelse til den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Den 26. marts 2020 har klager oplyst til Disciplinærnævnet, at deponeringen fortsat ikke er tilbagebetalt.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har bl.a. anført, at fremvisninger og åbent hus ledes af FF, og al øvrig kontakt foregik den vej. Indklagede ejendomsmægler BB stod anført i salgsopstillingen som ansvarlig ejendomsmægler, men fremgår kun via videresendte mails fra FF i forbindelse med fremsendelse af efterspurgt materiale for selve ejendommen (regnskaber mm.). EE refereres som chef af FF i korrespondance-processen. Klager mener, at god ejendomsmæglerskik er tilsidesat ved, at deponeringen ikke blev tilbagebetalt efter klagers udtræden af handlen.

Indklagede

De indklagede har, på trods af nævnets anmodning herom, ikke afgivet bemærkninger til klagen.

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. Disciplinærnævnet 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 EEs 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.

Indklagede FF er ikke og har ikke tidligere været optaget i ejendomsmæglerregisteret. Nævnet har derfor heller ikke kompetence til at behandle klagen 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 udarbejdet en forretningsgang, der sikrer en korrekt registrering af de deponerede midler.

Nævnet finder, at deponeringen skal tilbagebetales uden ugrundet ophold efter, at ejendomsmægleren/ejendomsformidlingsvirksomheden ved/bør vide, at handlen er ophævet. Nævnet lægger til grund, at købsaftalen indgået den 2. september 2019 blev ophævet den 7. januar 2020. Som følge af ophævelsen, skal klagers deponering af 4. september 2019 tilbagetales. Af vilkårene til købsaftalen følger det, at såfremt handlen ikke blev gennemført, skulle klagers deponering være tilbagebetalt inden fem hverdage. Klagers deponeringen burde derfor have været returneret inden for de aftalte fem hverdage.

Nævnet finder derved, at god ejendomsmæglerskik er tilsidesat, idet deponering af 4. september 2020 på 50.000 kr. ikke uden ugrundet ophold og senest fem hverdage efter købsaftalens bortfald, blev tilbagebetalt til klager.

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

Klagen er endvidere rettet mod ejendomsformidlingsvirksomheden Selskabet af 1. januar 2019 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 FF, medarbejder ved den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, rettede henvendelse til forhenværende ejendomsmægler EE, 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 EE 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, CC 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

BB

Som den ansvarlige ejendomsmægler pålægges BB en bøde for den manglende rettidige tilbagebetaling af klagers deponering. Det tillægges skærpende betydning, at BB har en tæt forbindelse til CC 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 514 - 19/08842 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.

CC 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 CC ApS, er det tillagt skærpende betydning, at virksomheden (under navnet DD 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 514 - 19/08842 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 afvises for så vidt angår forhenværende ejendomsmægler EE og FF.

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

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC ApS, pålægges en bøde på 500.000 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