

Den 25. oktober 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 574 – 21/03003

Dansk Ejendomsmæglerforening

mod

II ApS (CVR-nr. ...),
herunder p-enheden JJ (p-nr. ...),
og
CC ApS (CVR-nr. ...)
alle repræsenteret ved advokat DD

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mails af 10. og 15. marts 2021 har Dansk Ejendomsmæglerforening indbragt II ApS (CVR-nr. ...), herunder p-enheden JJ (p-nr. ...), og CC ApS (CVR-nr. ...) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2.

Klagen omhandler, hvorvidt indklagede driver ulovlig erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom i Italien overfor danske forbrugere.

Indklagede har påstået sagen afvist subsidiært frifindelse.

Sagens omstændigheder:

Vedrørende CC ApS (CVR-nr. ...):

Af det centrale virksomhedsregister fremgår, at CC ApS har som formål; *"at foretage investering i anlægsaktiver, herunder fast ejendom og værdipapirer, samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed."* Virksomhedens branchekode er 642020 ikke-finansielle holdingselskaber. Virksomhedens adresse er c/o EE ApS, [adresse 1], Postboks ..., [by 1]. Virksomheden er ejet 100 % af FF.

Indklagede har fremlagt en faktura den 14. august 2020 udstedt til [italiensk ejendomsmæglerfirma] af CC ApS. Fakturaen er på €3.300 og af den fremgår bl.a.: *"Servizi di pubblicità e marketing, compreso servizi di traduzione, svolti per il mercato Danese compreso la ricerca e l'individuazione della parte acquirente, relativamente alla seguente consistenza immobiliare..."*

Indklagede har oplyst, at dette oversat til dansk er: *"Reklame- og markedsføringstjenester, herunder oversættelsestjenester, udført for det danske marked, herunder søgning og identifikation af køberen til den følgende faste ejendom..."*

Vedrørende II ApS (CVR-nr. ...), herunder p-enheden JJ (p-nr. ...)

Af det centrale virksomhedsregister fremgår, at II ApS har som formål; *”(...) at drive virksomhed med oversættelse og tolkning samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.”*

Virksomhedens branchekode er 743000 Oversættelse og tolkning og har som bibranche 731110 Reklamebureauer. Selskabets adresse er c/o EE ApS, (...). [by 1]. II ApS er ejet 100 % CC ApS.

Virksomheden er registeret med to produktionsenheder (P-enheder), hvoraf den ene har navnet ”JJ” med p-nr.

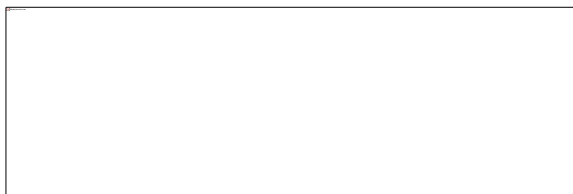
Hjemmesiden JJ

Domænet ”JJ” er ejet af GG ApS (CVR-nr. ...). Det følger af det centrale virksomhedsregister, at virksomhedens legale ejer er CC ApS.

Af et skærbillede af 23. februar 2021 af forsiden på hjemmesiden ”JJ”, fremlagt af Dansk Ejendomsmæglerforening, fremgår følgende af sidehovedet:



Af samme skærbillede fremgår endvidere:



Af et skærbillede af undersiden ”Lidt om os” af 23. februar 2021, fremlagt af Dansk Ejendomsmæglerforening, fremgår bl.a.:

”JJ”.dk er en dansk portal, der formidler rustikke ejendomme i det smukke Italien til salg og udlejning. Vi taler dansk, engelsk og italiensk og er permanent bosat i [region i Italien] (...). Vi lægger meget stor vægt på flotte præsentationer af ejendommene samt en lynhurtig og personlige kommunikation. Vi har håndplukket og udvalgt en lang række af de bedste ejendomme fra vores solide netværk af lokale ejendomsmæglere. Vi har flere års erfaring med salg og udlejning af alle typer ejendomme – fra små hyggelige byhuse/lejligheder til landeejendomme, vingårde og liebhaverboliger. Porteføljen af ejendomme spænder fra rene restaureringsprojekter til indflytningsklare ejendomme. Når man køber ejendom i Italien, betaler både køber og sælger salær til mægler. Det er vigtigt for os at understrege, at JJ ikke er et fordyrende mellemed for hverken køber eller sælger.

*JJ er den del af CC ApS, med postadresse:
EE ApS
(...)
[by 1]
CVR. –”*

Indklagede har fremlagt en omskrevet version af ovenstående fremlagte tekstuddrag:

*”I 2014 indledte JJ et tæt samarbejde med en autoriseret italiensk mægler i [region i Italien] med henblik på præsentation af primært rustikke (...) ejendomme, som vi fornemmer falder i danskernes smag.
JJ er en dansk portal, hvor du finder et udsnit af boliger som vores italienske samarbejdspartnere repræsenterer i det smukke Italien – både til salg og udlejning.
Vi taler dansk, engelsk og italiensk og er permanent bosat i [region i Italien] Vi lægger meget stor vægt på flotte præsentationer af ejendommene samt en lynhurtig og personlig kommunikation.
I modsætning til i Danmark er det sådan i Italien, at alle mæglere har adgang til samtlige boliger, der er til salg på markedet. Det gælder også for JJ og vores italienske autoriserede samarbejdspartnere. Hvis du finder en bolig på en ”tilfældig” hjemmesideside, kan boligen også købes via vores autoriserede kollegaer med os på sidelinien – og uden merpris for dig, idet salæret deles mellem de involverede parter.
(...)
JJ er en del af II ApS, med postadresse:
EE ApS
(...)
[by 1]
CVR. ...”*

Af et skærmbillede af undersiden ”Virtuel fremvisning” af 23. februar 2021, fremlagt af Dansk Ejendomsrådgiverforening, fremgår bl.a.:

*”(...)
JJ er klar til at tilbyde en helt ny service. Denne service giver vores kunder i Danmark mulighed for stadig at vælge deres egen plads i solen trods rejserestriktioner.
(...)”*

Af hjemmesiden fremgår endvidere fanen ”køb bolig”. Ved klik herpå ledes man til en underside, hvor brugeren kan vælge mellem – og søge på – ”lokation”, ”ejendomstype”, ”antal værelser”, ”antal badeværelser”, mindste og maksimale pris i euro, og et felt til fritext. Herefter vises en række ejendommen, under overskriften ”boliger til salg” med kontantpris, ejendomsdata og et uddrag af ejendomsbeskrivelsen. Ved klik på en ejendom, ledes man videre til en side med flere billeder og en uddybende beskrivelse af ejendommen.

Øvrige forhold

Den 27. oktober 2020 rettede Dansk Ejendomsforening henvendelse til Erhvervsstyrelsen:

*”(...) jeg ønsker jeres udtalelse om, hvordan I mener LOFE § 3 skal fortolkes. (...)
Det er især rækkevidden af stk. 1, og hvad der menes med ”... når en væsentlig del af den*

erhvervsmæssige formidling af salg af fast ejendom... udføres i Danmark ...”.

(...) vi ønsker, at Erhvervsstyrelsen skal tage konkret stilling både til fortolkningen af § 3, stk. 1 og til de to eksempler på formidling af ejendomme beliggende i udlandet til danske forbrugere, som angives nedenfor.

Vi har flg. spørgsmål til Erhvervsstyrelsen:

Vil LOFE finde anvendelse, såfremt en virksomhed formidler salg af faste ejendomme beliggende i udlandet til danske forbrugere, hvor flg. er tilfældet?:

- *Virksomheden har en hjemmeside, som ender på “.dk”, dvs. virksomheden har et dansk domænenavn.*
- *Virksomhedens hjemmeside er udarbejdet på dansk.*
- *Virksomhedens indehavere og/eller ansatte er danskere og/eller taler dansk.*
- *Virksomheden har dansk adresse.*
- *Virksomheden markedsfører sig overfor danske forbrugere i diverse kommercielle medier.*
- *Virksomheden korresponderer og/eller telefonerer med danske forbrugere, mens forbrugerne opholder sig i Danmark.*
- *Fysisk kontakt mellem virksomheden og deres kunder foregår som hovedregel i udlandet.*

Det er DE's opfattelse, at en sådan virksomhed vil være underlagt reglerne i LOFE, jf. § 3 i samme lov, da en væsentlig del af den erhvervsmæssige formidling, som virksomheden foretager, nemlig selve markedsføringen af ejendommene, udføres i Danmark. Dette begrundes med, at der er tale om en hjemmeside på dansk sprog og med dansk domæne, der henvender sig til danske forbrugere. Herudover foregår en del korrespondance/telefonering med kunden, mens denne opholder sig i Danmark.

At selve udbuddet/markedsføringen af ejendommen er at betragte som en essentiel og derfor også en væsentlig del af et formidlingsopdrag, kan bl.a. udledes af bemærkningerne til lovens § 1, hvor det er beskrevet, hvad der betragtes som ”erhvervsmæssig formidling”. Af denne beskrivelse fremgår det bl.a. på side 18 højre spalte, at: ”Visse ydelser må anses for at være så essentielle dele af et ejendomsformidlingsopdrag, f.eks. udbud af en ejendom ..., at de i sig selv kan være afgørende for, om der er tale om formidling.”

Såfremt Erhvervsstyrelsen er enig i DE's fortolkning af LOFE § 3, skal vi bede jer om at rette henvendelse til flg. virksomheder, der formidler salg af fast ejendom beliggende i udlandet til danske forbrugere i strid med reglerne i LOFE:

1. *<https://JJ/>*
2. *(...)*

Førstnævnte virksomhed ”JJ” ejes og drives af to personer, som ikke er registrerede ejendomsmæglere. Der er derfor ingen ansvarlige ejendomsmæglere tilknyttet de forskellige formidlingsopdrag, hvilket er i strid med LOFE § 28. Herudover mener vi også, at flere forbrugere vil kunne blive vildledt af hjemmesidens informationer og fejlagtigt tro, at de to indehavere er ejendomsmæglere, hvilket er i strid med LOFE § 7.

(...)

DE ser generelt med stor alvor på tilfælde, hvor danske forbrugere vildledes til at tro, at en virksomhed er underlagt de samme forbrugerbeskyttende regler om ansvarsforsikring, garantistillelse, uddannelse, klagemuligheder mv., som findes i LOFE, uden at dette er tilfældet. Det bør være helt tydeligt for forbrugerne, hvilken form for virksomhed de handler med. (...)"

Den 12. februar 2021 har Erhvervsstyrelsen besvarede Dansk Ejendomsmæglerforenings henvendelse af 27. oktober 2020 og bl.a. anført:

"I (...) henvendelse af 27. oktober 2020 anmoder Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) om en fortolkning af § 3 i lov om formidling af fast ejendom m.v. (LOFE).

DE spørger videre, om LOFE finder anvendelse, såfremt en virksomhed formidler salg af faste ejendomme beliggende i udlandet til danske forbrugere, hvor følgende er tilfældet:

- Virksomheden har en hjemmeside, som ender på ".dk", dvs. virksomheden har et dansk domænenavn.*
- Virksomhedens hjemmeside er udarbejdet på dansk.*
- Virksomhedens indehavere og/eller ansatte er danskere og/eller taler dansk.*
- Virksomheden har dansk adresse.*
- Virksomheden markedsfører sig overfor danske forbrugere i diverse kommercielle medier.*
- Virksomheden korresponderer og/eller telefonerer med danske forbrugere, mens forbrugerne opholder sig i Danmark.*
- Fysisk kontakt mellem virksomheden og deres kunder foregår som hovedregel i udlandet.*

LOFE finder anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom rettet mod en forbruger, jf. LOFE § 1, stk. 1, nr. 1.

Lov om formidling af fast ejendom § 3

Det fremgår af LOFE § 3, stk. 1, at loven finder anvendelse, uanset hvor den faste ejendom er beliggende, når en væsentlig del af den erhvervsmæssige formidling af salg af fast ejendom eller det erhvervsmæssige udbud og salg af fast ejendom udføres i Danmark. Det er ifølge lov-bemærkningerne tilfældet, hvis formidlingen af den udenlandske ejendom sker via et forretningssted i Danmark.

Udgangspunktet er, at LOFE gælder for dem, der erhvervsmæssigt formidler eller erhvervsmæssigt udbyder fast ejendom på det danske marked til danske forbrugere. Det er afgørende i den forbindelse er, at handlingerne enten foretages på det danske område eller har en vis virkning på området.

Såfremt formidlingen af en fast ejendom, der ligger i udlandet, er omfattet af LOFE, medfører det bl.a., at der for formidlingsopdraget skal udpeges en ansvarlig ejendomsmægler, som er godkendt i Danmark, ligesom LOFE's øvrige bestemmelser skal overholdes.

LOFE finder ikke anvendelse, hvis en dansk forbruger tager til udlandet og henvender sig hos en udenlandsk ejendomsmægler, herunder en dansk ejendomsmægler, som har bosat sig i udlandet. I så fald finder det pågældende lands regler anvendelse. LOFE finder således ikke anvendelse på handler, der annonceres og gennemføres uden for Danmark, uanset om en dansk forbruger eller dansk ejendomsmægler er involveret i handlen.

Det fremgår af LOFE, § 3, stk. 2, at hvis en fast ejendom er beliggende i udlandet, finder loven dog ikke anvendelse i det omfang, der er særlige forhold i pågældende land som medfører, at lovens krav ikke kan opfyldes. Dette gælder i tilfælde, hvis et land f.eks. ikke har ordninger med tilstandsrapport eller ejerskifteforsikring kan lovens krav herom derfor ikke opfyldes, eller hvis andet følger af lov om gennemførelse af konvention om, hvilken lov der skal anvendes på kontraktlige forpligtelser, m.v. Det er den erhvervsdrivende, som har bevisbyrden herfor.

Bekendtgørelse om formidling m.v. af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) fastsætter i § 29 særlige regler for ejendomme beliggende i udlandet. Det fremgår bl.a. heraf at, i det omfang, det på grund af forholdene i det pågældende land ikke er muligt at opfylde krav, som er fastsat i loven eller regler udstedt i medfør heraf, skal ejendomsmægleren oplyse forbrugeren herom. Hvis der i det pågældende land findes andre relevante oplysninger m.v., som kan træde i stedet herfor, skal disse oplysninger gives i salgsopstillingen og i købsaftalen eller som bilag hertil. Der skal endvidere gives oplysning om forhold, som er af væsentlig betydning for ejendommens fysiske eller juridiske anvendelse og ejendomsmægleren skal oplyse køber om muligheden for at søge bistand hos en advokat, revisor eller lignende rådgiver, som har kendskab til de særlige forhold i det pågældende land.

Dansk Ejendomsmæglerforenings scenarie

Det er en konkret vurdering om en virksomhed udøver erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom rettet mod en forbruger, jf. LOFE § 1, stk. 1, nr. 1.

Ved vurderingen af, hvorvidt virksomheden er omfattet af LOFE § 3 lægges der vægt på, om handlingerne enten foretages på det danske område eller har en vis virkning på området.

I en sådan konkret vurdering kan der indgå en række forhold, herunder hvor annonceres/markedsføres ejendommen, virksomhedens forretningssted og hvor lukkes handlen samt forhold som DE har oplistet ovenfor. Selvom der kan være forhold, der ikke i sig selv ville kunne føre til den konklusion, at virksomheden er omfattet af LOFE § 3, kan en samlet vurdering af flere forhold føre til en anden konklusion, nemlig at virksomheden er omfattet af LOFE § 3.

Ovenstående er Erhvervsstyrelsens vejledende fortolkning. Den endelige afgørelse henhører under domstolene.

Erhvervsstyrelsen udtaler sig ikke om konkrete sager."

Parternes bemærkninger:

Klager, Dansk Ejendomsmæglerforening

Klager har til støtte for klagen bl.a. anført, at de indklagede driver erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom i Italien overfor danske forbrugere fra et dansk forretningssted. De indklagede er således omfattet af §§ 1, stk. 1, nr. 1 og 3, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. og skal derfor efterleve de krav, som følger af denne lovgivning.

Lov om formidling af fast ejendom m.v. finder efter lovens § 1, stk. 1, nr. 1, anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom. Hvad der betragtes som erhvervsmæssig formidling er nærmere beskrevet i lovbemærkninger til § 1, stk. 1, nr. 1. Af lovbemærkningerne fremgår det tydeligt, at de ydelser som indklagede udfører, og som er nærmere beskrevet på hjemmesiden, er at betragte som erhvervsmæssig formidling. Det følger bl.a. af lovbemærkningerne; "Visse ydelser må

anses for at være så essentielle dele af et ejendomsformidlingsopdrag, f.eks. udbud af en ejendom ..., at det i sig selv kan være afgørende for, om der er tale om formidling.” (Klagers egen understregning)

Indklagede udfører en væsentlig del af sin erhvervsmæssige formidling i Danmark, og er derfor omfattet af lovens § 3, stk. 1. Det gøres gældende, at indklagede er omfattet heraf, da indklagede annoncerer ejendomme til salg og udbyder dem overfor danske forbrugere på en hjemmeside, der er udarbejdet på dansk og med et dansk domænenavn (dvs. .dk). Endvidere fremgår det direkte af hjemmesiden *JJ* 1) at indklagede er en dansk formidler af ejendomme i [region i Italien], og at der er tale om et dansk firma, 2) at indklagede formidler både ejendomme til salg og udlejning, 3) at indklagede henvender sig til danske forbrugere.

Det fremgår endvidere af hjemmesiden, at *JJ* ejes af det danske selskab CC ApS. Ifølge CVR-registeret er *JJ* en enhed under II ApS. For alle tilfældes skyld rettes klagen mod begge disse selskaber.

Af lovbemærkningerne til § 3, stk. 1, bliver der bl.a. beskrevet, hvornår der er tale om, at en væsentlig del af den erhvervsmæssige formidling udføres i Danmark. Altså hvornår lov om formidling af fast ejendom m.v. finder anvendelse. Det følger af lovbemærkningerne, at loven f.eks. vil finde anvendelse, hvis formidlingen af den udenlandske ejendom sker via et forretningssted i Danmark. Klager bemærker i forlængelse heraf, at et forretningssted ikke behøver været et *fysisk* forretningssted. Et forretningssted kan også være digitalt i form af en hjemmeside eller lignende. Dette var tilfældet ved lovens vedtagelse og ligeledes i dag, hvor det er almindeligt at se, at en ejendomsformidlingsvirksomhed ikke benytter sig af et fysisk forretningssted. At et forretningssted ikke behøver at være fysisk, kan også sluttes modsætningsvist af lovens § 20. Heraf følger det, at denne bestemmelse kun gælder fysiske forretningssteder. Der vil således også kunne forefindes forretningssteder, som ikke er fysiske.

Klager henviser herudover til Erhvervsstyrelsens besvarelse af 12. februar 2021, særligt det af styrelsen anførte afsnit to og tre under overskrifter *”Dansk Ejendomsrådgiverforenings scenarie”*.

Annoncering og udbud af ejendommene er som følge heraf at betragte som en essentiel del af formidlingsopdraget. Herudover fremstår indklagede generelt som en dansk formidler af salg af ejendomme beliggende i Italien over for de danske forbrugere, hvorfor det anses, at indklagede er underlagt reglerne og kravene i LOFE. I denne relation skal man være opmærksom på, at der er tale om en lovgivning, der har til formål at beskytte danske forbrugere, hvorfor der ikke bør foretages en indskrænkende fortolkning af lovens bestemmelser og anvendelsesområde.

Til ethvert formidlingsopdrag skal der være tilknyttet en ansvarlig ejendomsrådgiver. Den ansvarlige ejendomsrådgiver skal være godkendt hos Erhvervsstyrelsen og leve op til de krav, der stilles hertil i form af bl.a. uddannelse, praktisk erfaring, ansvarsforsikring og garantistillelse, jf. LOFE §§ 6 og 7.

Eftersom de indklagede ikke har ansat en godkendt ejendomsrådgiver, og der derfor ikke er tilknyttet en ansvarlig ejendomsrådgiver til de enkelte formidlingsopdrag, driver indklagede ulovlig ejendomsformidlingsvirksomhed.

Indklagede

Indklagede har principalt påstået sagen afvist, subsidiært frifindelse.

Vedrørende den principale påstand har indklagede bl.a. anført, at Disciplinærnævnet i henhold til § 52 i lov om formidling af fast ejendom, behandler klager over, at en ejendomsmægler, som er godkendt i henhold til lovens § 6, har tilsidesat de pligter, som følger af loven. Tilsvarende følger af § 1, i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet. Af lovbemærkningerne til § 52 følger bl.a.; ”*Disciplinærnævnet behandler ... klager over, at en ejendomsmægler, som er godkendt i henhold til § 6, har tilsidesat sine pligter i henhold til loven. For at indbringe sager for nævnet vil det være nødvendigt, at man indbringer en eller flere navngivne ejendomsmæglere. ... Nævnet skal ikke behandle klager over personer, som ikke er godkendt som ejendomsmæglere, jf. § 6. ... Sager vedrørende overtrædelser begået af personer, der ikke er ejendomsmæglere, ... kan således ikke indbringes for disciplinærnævnet...*”

Endvidere henvises til U.2018.3818H, hvor Højesteret statuerede, at Disciplinærnævnet ikke havde kompetence til at behandle en klagesag, hvor der af dommens præmisser bl.a. fremgår; ”*Højesteret finder, at ejendomsmæglervirksomhed ... må forstås således, at begrebet alene omfatter virksomheder, der har en registreret ejendomsmægler som indehaver eller ansat.*”

Da de indklagede ikke er godkendt som ejendomsmægler i henhold til lovens § 6, bør sagen afvises.

Vedrørende den subsidiære påstand har indklagede bl.a. anført, at indklagedes forretningsmodel ikke er at drive ejendomsmæglervirksomhed, men derimod foretager markedsføringsaktiviteter m.v. for italienske ejendomsmæglere. Siden 2014 har indklagede fundet danske købere til seks ejendomme i [region i Italien] og har i den samme periode haft en omsætning på disse handler på EUR 29.040, svarende til ca. 216.000 kr., eller i gennemsnit ca. 30.000 kr. om året. De danske købere betaler ikke indklagede for dette arbejde med markedsføring. Indklagede udsteder derimod fakturaer til den italienske ejendomsmægler, der køber indklagedes ydelser. Til illustration har indklagede fremlagt faktura af 14. august 2020, udstedt til det italienske ejendomsmæglerfirma [italiensk ejendomsmæglerfirma].

Indklagede assisterer således italienske ejendomsmæglere med reklame, markedsføring og oversættelser rettet mod det danske marked, og fakturerer de samme ejendomsmæglere for sine ydelser. Ansvar for såvel køberne som sælgerne ligger i disse handler hos det italienske ejendomsmæglerfirma, der endvidere udarbejder købsaftalen, og som i henhold til kutyme i Italien debiterer sælgeren for halvdelen af sit salær og køberen for den anden halvdel af sit salær.

Hverken sælgeren eller køberen modtager altså nogen faktura fra indklagede, men begge modtager en faktura fra den italienske ejendomsmægler, der havde ejendommen i kommission. Når købsaftalen er indgået, varetages berigtigelsen af handlen, herunder udarbejdelsen af skødet, af en italiensk Notar, der er uafhængig af parterne. Notaren repræsenterer nemlig ikke nogen af parterne i handlen, men repræsenterer alene den italienske stat, hvorved notaren fungerer som garant for, at handlen gennemføres korrekt.

”JJ” er en dansk portal, der formidler ejendomme i Italien til salg og udlejning. HH og FF, der sammen driver portalen, er permanent bosat i [region i Italien]. ”JJ” er ikke et fordyrende mellemlid for hverken køber eller sælger. Som anført ovenfor, betaler hverken køber eller sælger salær til ”JJ”. Salær betales udelukkende af den italienske ejendomsmægler, der benytter sig af reklame-, markedsførings- og oversættelsesydelser, som indklagede leverer. Det ses ikke at stride mod nogen retsregler at tage sig betalt for at markedsføre tjenester, der udbydes af andre. Hvis det var tilfældet, så ville en stor del af annonceringen og markedsføringen der foregå på TV, på internettet og i de trykte medier være

ulovlig. Indklagede driver ikke virksomhed med formidling af salg af fast ejendom, men derimod virksomhed med markedsføring m.v. for italienske ejendomsmæglere, der har ejendomme i kommission.

Lov om formidling af fast ejendom er ikke relevant i denne sag. Selv hvis ”JJ” formidlede salg af italienske ejendomme hvilket ikke er tilfældet, så ville heller ikke sådanne aktiviteter være i strid med Lov om formidling af fast ejendom. Dels er de omhandlede ejendomme beliggende i Italien, og dels drives ”JJ” af HH og af FF, som er permanent bosiddende og har forretningssted i Italien. Endvidere markedsfører ”JJ” sig ikke som ejendomsmægler men oplyser tydeligt at der er tale om en portal, som ikke fordyrer handlerne for hverken køber eller sælger.

Indklagede foretager således ikke formidling, men derimod markedsføringsaktiviteter for italienske ejendomsmæglere mod betaling fra disse. Der ydes således ikke bistand til udarbejdelse af dokumenter og aktiv bearbejdning af oplysninger mv. med henblik på formidling. Dette arbejde samt dertil knyttede aktiviteter, herunder forhandlinger om betingelserne for handlen m.v., udføres fuldt ud af den italienske ejendomsmægler, der formidler handlen, og som betaler de nærmere beskrevne markedsføringsaktiviteter.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence er nærmere beskrevet i § 52, stk. 1 og 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. (herefter loven) og § 2, stk. 1, jf. 1, stk. 1 og 2, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Nævnet behandler klager over godkendte ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om formidling af fast ejendom, lovens forskrifter og god ejendomsmæglerskik.

En ejendomsformidlingsvirksomhed defineres som en juridisk enhed, der beskæftiger sig med formidling af salg af fast ejendom til eller for forbrugere jf. § 4, stk. 1, nr. 1 i loven. Definitionen er ny i forhold til den tidligere lov om omsætning af fast ejendom, der ikke indeholdt en nærmere lignende definition. Højesterets dom U.2018.3818H vedrørte et forhold omfattet af lov om omsætning af fast ejendom.

Af § 52, stk. 2, følger, at såfremt der påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden et selvstændigt ansvar eller medansvar for den ansatte ejendomsmægler, kan ejendomsformidlingsvirksomheden indbringes for Disciplinærnævnet. Ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar strækker sig imidlertid yderligere end ansvaret for en ansat ejendomsmægler eventuelle pligtforsømmelser, idet det af lov-bemærkningerne til bestemmelsen (side 50, Folketingstidende 2013-2014, A, L137 som fremsat) bl.a. fremgår, at: *”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.”*

Afgørende for nævnets kompetence er således ikke, om ejendomsformidlingsvirksomheden har en godkendt ejendomsmægler ansat eller i øvrigt, om virksomheden ejes af godkendte ejendomsmæglere, da der ikke eksisterer krav om hvem, som kan eje en ejendomsformidlingsvirksomhed.

Det afgørende for, om Disciplinærnævnet har kompetence over for en virksomhed (juridisk person) er, om virksomheden yder erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom jf. lovens § 1, stk. 1, nr. 1, om denne formidling er rettet mod eller udført for forbrugere jf. lovens § 2, stk. 1, og om virksomheden derved er omfattet af definitionen af en ejendomsformidlingsvirksomhed i lovens § 4, stk. 1, nr. 1.

Er indklagede omfattet af § 1, stk. 1, nr. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.?

For at afklare, om Disciplinærnævnet har kompetence til at behandle nærværende klage, er det således nødvendigt at fastslå, om de ydelser indklagede udbyder er omfattet af lovens § 1, stk. 1, nr. 1.

Ifølge lovens § 1, stk. 1, nr. 1, finder lov om formidling af fast ejendom anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af fast af fast ejendom. Af lovbemærkningerne til § 1, stk. 1, nr. 1, (s. 18, Folketings Tidende 2013-2014, A, L137 som fremsat) følger:

”Efter forslaget § 1, nr. 1 gælder loven for erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom, og bestemmelsen er ligesom den gældende lovs § 1, stk. 1, nr. 2, udtryk for lovens primære anvendelsesområde, nemlig forbrugerrelateret erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom. Formidling af leje falder således udenfor lovforslagets område.

Under omsætning af fast ejendom falder i første række salg af et parcelhus, en (beboelses-) ejerlejlighed, andelsbolig, et sommerhus, et kolonihavehus og en parcel- eller sommerhusgrund. Salg af timeshare omfattes, hvis der er tale om køb af en ejendomsret, men ikke hvis der er tale om erhvervelse af en lejeret.

Overordnet set er ejendomsformidling en mellemmandsvirksomhed, hvor ejendomsmæglerens primære pligt består i at bringe to parter sammen i en aftale om handel med fast ejendom. Det vil altid bero på en konkret vurdering, hvorvidt der er tale om formidling af salg af fast ejendom eller f.eks. blot anden erhvervsmæssig rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom. Samtidig kan det i nogle tilfælde være relevant at afgrænse ejendomsformidling overfor mange af de boligportaler, som i dag tilbyder forskellige selvsalgskoncepter, og hvor der som udgangspunkt ikke er tale om formidling. Til brug for vurderingen af, om der er tale om ejendomsformidling i lovens forstand, kan følgende tre forhold tillægges afgørende vægt:

For det første er det nødvendigt at se på ydelsens karakter. De ordinære formidlingsopgaver er f.eks. værdiansættelse, udarbejdelse af salgssopstilling, udbud af ejendommen på markedet og fremvisninger, forhandlinger og udarbejdelse af købsaftale. Visse ydelser må anses for at være så essentielle dele af et ejendomsformidlingsopdrag, f.eks. udbud af en ejendom eller fremvisning heraf, at de i sig selv kan være afgørende for, om der er tale om formidling. Det samme gør sig gældende med hensyn til forhandling med en køber om betingelserne for handlen. Omvendt er der også visse opgaver, der isoleret set kan falde uden for ejendomsformidlingsbegrebet, herunder f.eks. besigtigelse og værdiansættelse. Også det forhold, at man alene udarbejder en købsaftale på vegne af to parter, som allerede har fundet hinanden samt har aftalt pris og vilkår for handlen, vil heller ikke som udgangspunkt isoleret set betragtes som værende ejendomsformidling.

For det andet kan man se på, om der ydes bistand med udarbejdelse af dokumenter eller foretages en selvstændig og aktiv bearbejdning af oplysninger med henblik på formidling, f.eks. ved

udarbejdelse af salgsopstillinger og købsaftaler. I sådanne tilfælde vil der som udgangspunkt være tale om ejendomsformidling i lovens forstand.

For det tredje kan det være afgørende, om en forbruger kan få den opfattelse, at personen eller virksomheden optræder som mellemmand og dermed som formidler af handlen.

Ved denne vurdering vil det kunne tillægges vægt, hvordan virksomheden eller personen betegner sig i annoncemateriale, på brevpapir m.v., f.eks. som ejendomsmæglervirksomhed.

Det vil altid bero på en konkret vurdering, om der er tale om formidling i lovens forstand. Det er imidlertid tilstrækkeligt, at et af de ovenstående forhold er til stede, for at der er tale om formidling, hvorefter man skal levere de obligatoriske ydelser i forslaget § 38 og i øvrigt er underlagt de krav og pligter, der følger af lovforslaget og de i medfør heraf udstedte forskrifter.

Det bemærkes hertil, at man ikke kan komme uden om disse krav og pligter ved at anføre, at man ikke er ejendomsmægler eller ejendomsformidler.”

Som sagen er oplyst lægges det til grund, at indklagede via hjemmesiden ”www.”JJ”.dk” annoncerer ejendomme beliggende i Italien til salg over for danske forbrugere. Det lægges endvidere til grund, at indklagede jf. det fremlagte uddrag fra hjemmesiden ”Virtuel fremvisning” forestår fremvisninger af ejendomme såvel fysisk som digitalt under coronapandemien. Det lægges endvidere til grund, at indklagede ikke selv indgår formidlingsopdrag med sælgerne af de ejendomme, der udbydes til salg og derved ikke oparbejder vederlag fra sælger, men fra den sælgende italienske ejendomsmægler.

Som anført ovenfor, følger det af lovbemærkningerne til lovens § 1, stk. 1, nr. 1, at formidling af fast ejendom m.v. grundlæggende omhandler, at agere mellemmand med det mål at bringe to parter sammen i en aftale om handel med fast ejendom. Indklagede har oplyst, at indklagedes forretningsmodel består i at assistere italienske ejendomsmæglere med reklamer, markedsføring og oversættelser til danske forbrugere.

Indklagede agerer således mellemmand mellem danske forbrugere og italienske ejendomsmæglere med henblik på at bringe to parter (den danske forbruger og sælger) sammen i en aftale om handel med fast ejendom. Forretningsmodellen kan ikke anses for at være en boligportal med annoncering af selvsalg, da indklagede medvirker til at forestå fremvisning af ejendommene og ikke alene er en platform.

Det forhold, at indklagede ikke oparbejder vederlag hos hverken sælger eller køber eller på anden måde er et fordyrende mellemlid, kan ikke føre til et andet resultat, da det ikke er afgørende for vurderingen af, om en erhvervsmæssig aktivitet er formidling, hvorledes der sker afregning herfor.

Afgørende er, at danske forbrugere via hjemmesiden bliver bekendt med ejendomme udbudt til salg gennem indklagede og at indklagede endvidere bidrager til formidlingsopgaven ved bl.a. at forestå fremvisninger.

Nævnet tillægger det endvidere betydning, at indklagede i sin præsentation af ejendommene på hjemmesiden har dette opsat på en sådan måde, at forbrugeren med overvejende sandsynlighed vil være af den overbevisning, at der er tale om en ejendomsformidlingsvirksomhed.

På denne baggrund finder Disciplinærnævnet, at indklagede via hjemmesiden "www.JJ.dk" erhvervsmæssigt formidler salg af fast ejendom i Italien til danske forbrugere, og at den erhvervsmæssige aktivitet dermed er omfattet af lovens § 1, stk. 1, nr. 1.

Indklagede er derved omfattet af definitionen af en ejendomsformidlingsvirksomhed i lovens § 4, stk. 1, nr. 1, hvorfor Disciplinærnævnet har kompetence til at behandle en klage over virksomheden.

Er indklagede omfattet af § 3, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.?

Indklagede formidler salg af fast ejendom m.v. beliggende i Italien. Det er således nødvendigt at klarlægge, om den erhvervsmæssige aktivitet er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. jf. lovens § 3, stk. 1.

Det følger af lovens § 3, stk. 1, at denne finder anvendelse uanset hvor den faste ejendom er beliggende, når en væsentlig del af den erhvervsmæssige formidling af salg af fast ejendom eller det erhvervsmæssige udbud og salg af fast ejendom udføres i Danmark. Af lovbemærkningerne til § 3, stk. 1, (s. 20, Folketingstidende 2013-2014, A, L137 som fremsat), følger:

"Det er uden betydning for lovforslagets anvendelighed, hvor den pågældende ejendom er beliggende. Ifølge stk. 1 vil loven således finde anvendelse, hvis en væsentlig del af den erhvervsmæssige ejendomsformidling eller det erhvervsmæssige udbud udføres i Danmark. Det vil f.eks. være tilfældet, hvis formidlingen af den udenlandske ejendom sker via et forretningssted i Danmark.

Loven gælder ikke, hvis en dansk forbruger tager til udlandet og henvender sig hos en udenlandsk ejendomsmægler, herunder en dansk ejendomsmægler, som har bosat sig i udlandet, eller en udenlandsk filial af en dansk ejendomsformidlingsvirksomhed. I så fald finder det pågældende lands regler anvendelse. Loven finder således ikke anvendelse på handler, der annonceres og gennemføres uden for Danmark, uanset om en dansk forbruger eller dansk ejendomsmægler er involveret i handlen. Sker der imidlertid annoncering over for en dansk forbruger i udlandet, og handlen efterfølgende gennemføres, når forbrugeren er i Danmark, f.eks. hos en ejendomsmægler med forretningssted i Danmark, kan der opstå spørgsmål om lovens anvendelse. Det vil i så fald bero på en konkret vurdering.

Hvis formidlingen af en fast ejendom, der ligger i udlandet, er omfattet af loven, medfører det bl.a., at der for formidlingsopdraget skal udpeges en ansvarlig ejendomsmægler, som er godkendt i Danmark, ligesom forslagens øvrige bestemmelser skal overholdes."

Det følger af lovens § 20, stk. 1, at hvis erhvervsmæssig ejendomsformidling udøves fra et fysisk forretningssted skal forretningsstedet være selvstændigt, medmindre alle ejere er ejendomsmæglere eller advokater. Af lovbemærkningerne til § 20, stk. 1, (s. 29, Folketingstidende 2013-2014, A, L137 som fremsat) følger bl.a.:

"(...)

Bestemmelsen gælder kun, hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed har et eller flere forretningssteder, hvor en forbruger kan henvende sig fysisk, og bestemmer ikke, at en ejendomsformidlingsvirksomhed skal have et fysisk forretningssted. En ejendomsformidlingsvirksomhed, hvis koncept f.eks. udelukkende er internetbaseret, falder således uden for bestemmelsen."

Nævnet lægger til grund, at hjemmesiden "www.JJ.dk" drives af II ApS, der er et dansk etableret selskab med et dansk CVR-nr., idet dette selskab netop har registreret "JJ" som underliggende P-enhed. Nævnet lægger således til grund, at den virksomhed, der udøves via hjemmesiden "www.JJ.dk", sker via et dansk etableret selskab.

Nævnet lægger endvidere til grund, at danske forbrugere kommer i kontakt med indklagede via netop denne hjemmeside, at kommunikationen foregår på dansk, og at den væsentlige formidling – udbuddet af fast ejendom – sker via denne hjemmeside. Sammenholdt med, at det af hjemmesiden "www.JJ.dk" fremgår, at der er tale om en "*dansk formidler af ejendomme i [region i Italien]*", og at "*''JJ'' er et dansk firma (...)*", finder nævnet, at væsentlige dele af den erhvervsmæssige formidling foregår i Danmark, hvorfor at lov om formidling af fast ejendom m.v. finder anvendelse.

Det forhold, at HH og FF, der driver "www.JJ.dk" er bosiddende i Italien kan ikke føre til et andet resultat, idet den primære kontakt til og/med forbrugere ikke sker via dette forretningssted, men via hjemmeside, herunder også den væsentlige formidling, udbuddet af fast ejendom. Det kan endvidere ikke føre til et andet resultat, at indklagede ikke markedsfører sig som værende ejendomsmæglere, jf. lovbemærkningerne til § 1, stk. 1, nr. 1, hvoraf følger, at man ikke kan undgå at efterleve lovens krav og pligter ved at anføre, at man ikke er ejendomsmægler eller ejendomsformidler.

Ulovlig formidlingsvirksomhed

Da den virksomhed der drives fra hjemmesiden "www.JJ.dk" er erhvervsmæssig formidling jf. lovens § 1, stk. 1, nr. 1, og da formidlingen udføres i Danmark jf. lovens § 3, stk. 1, finder lov om formidling af fast ejendom m.v. således anvendelse.

Indklagede er således forpligtet til, efter lovens § 28, stk. 1, at udpege en ansvarlig ejendomsmægler.

Dansk Ejendomsmæglerforening har gjort gældende, at indklagede ikke har en ansvarlig ejendomsmægler ansat. Dette er uimodsagt af indklagede, hvorfor nævnet lægger det til grund.

Indklagede har oplyst, at der siden etableringen i 2014 har været gennemført seks ejendomshandler. Nævnet finder ikke anledning til at betvivle denne oplysning.

Nævnet finder herefter, at indklagede i seks tilfælde har medvirket til handel med fast ejendom, uden at der har været tilknyttet en ansvarlig ejendomsmægler. Herefter er lovens § 28 således overtrådt i disse tilfælde, og indklagede har derved bedrevet ulovlig ejendomsformidlingsvirksomhed.

På det foreliggende grundlag afstår nævnet fra, at tage stilling til, om der er sket øvrige overtrædelser af loven, idet nævnet ikke er bekendt med de konkrete omstændigheder, i de ovenfor nævnte seks ejendomshandler.

Sanktionsfastsættelse

Som anført ovenfor, har nævnet lagt til grund, at hjemmesiden "www.JJ.dk" drives af II ApS, idet dette selskab netop har registreret "JJ" som underliggende P-enhed. Da ejendomsformidlingsvirksomhed ikke kan drives fra et P-nummer, jf. § 28, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom, finder nævnet, at II ApS er at betragte som den egentlige ejendomsformidlingsvirksomhed.

Som følge heraf ifalder II ApS disciplinæransvaret og pålægges en bøde på 200.000 kr.

CC ApS findes ikke at kunne ifalde et ansvar, hvorfor selskabet frifindes.

THI BESTEMMES

II ApS (CVR-nr. ...), pålægges en bøde på 200.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

CC ApS (CVR-nr. ...) 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