

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 14. marts 2011

blev der i sag nr. 109-2009 efter genoptagelse

Ejendomsmægler KK

Indbragt for nævnet af

Dansk Ejendomsmæglerforening
Islands Brygge 43
2300 København S

afsagt sålydende

Kendelse

Baggrund:

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere traf ved kendelse af 7. december 2010 afgørelse i sagen Ejendomsmægler KK indbragt for nævnet af Dansk Ejendomsmæglerforening. Nævnet fandt, at ejendomsmægler KK havde overtrådt deponeeringsbekendtgørelsens § 14 og god ejendomsmæglerskik, og pålagde ejendomsmægler KK en bøde på 20.000 kr. herfor.

Afgørelsen blev meddelt sagens parter ved brev af 9. december 2010.

Med e-mail af 19. december 2010 har ejendomsmægler KK anmodet om genoptagelse af sagen, med henvisning til, at én af de i kendelsen omtalte ejendomme falder uden for anvendelsesområdet for lov om omsætning af fast ejendom.

Som følge heraf besluttede formanden for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere at genoptage sagen.

Klagens genstand:

Ved brev af 3. november 2009 har Dansk Ejendomsmæglerforening indbragt ejendomsmægler KK for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 5. Indklagede ejendomsmægler KK var på tidspunktet for de handlinger, der klages over, ligeledes indehaver af Danbolig. Virksomheden er under konkurs.

Sagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har deponeret for mange midler i strid med de fastsatte bestemmelser i deponeringsbekendtgørelsen samt har overtrådt lov om omsætning af fast ejendom § 9 om god ejendomsmæglerskik ved at have modtaget en række deponeringer, som ikke er blevet afregnet til sælger. Indklagede var på tidspunktet for de påklagede forhold registreret som ejendomsmægler i Erhvervs – og Byggestyrelsens ejendomsmæglerregister.

Endvidere vedrører sagen det forhold, at indklagede i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 8, jf. § 25, har åbnet en ny ejendomsmæglervirksomhed på trods af, at indklagede var slettet som medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Sagens omstændigheder:

Dansk Ejendomsmæglerforening har ved sagens indbringelse medsendt 12 købsaftaler på ejendomme, som indklagede har haft i kommission. Der blev afsagt konkursdekret over indklagedes ejendomsmæglervirksomhed den 3. februar 2009. Konkursbegæring blev dog indgivet den 28. januar 2009, som derfor er fristdagen. I ét tilfælde har indklagede ejendomsmægler deponeret et beløb, som overstiger 7 % af købesummen. I 1-2 tilfælde har indklagede ejendomsmægler forud for sin konkurs undladt, at foretage afregning overfor sælger. I 6 tilfælde har indklagede ejendomsmægler efter tidspunktet for afsagt konkursdekret undladt at foretage afregning overfor sælger. I 2-3 tilfælde har indklagede fremsendt en check til Tinglysningsretten for dækning af stempel- og tinglysningsafgift, som har vist sig at være dækningsløs. Alle forbrugerne har fået deres tilgodehavender dækket via Dansk Ejendomsmæglerforenings garantifond.

De nærmere omstændigheder vedr. hver ejendom følger nedenfor:

1. En ansat hos indklagede ejendomsmægler solgte den 21. februar 2008 landbrugsejendommen beliggende (...), til en kontantpris på 6.000.000 kr. Det fremgår af købsaftalen, at ejendommen var under udstykning på købstidspunktet, og at arealet udgjorde 20 hektar. Købsaftalen er oprettet på Dansk Ejendomsmæglerforenings standardaftale for landbrugsejendomme. Udbetalingen på 185.000 kr. blev deponeret hos DanBolig den 29. februar 2008. Den 17. december 2008 forelå der anmærkningsfrit skøde, hvorfor sælgers tilgodehavende hos indklagede på 10.865 kr. kunne frigives. Dette undlod indklagede, hvorfor sælger fik dækket sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

2. Den 19. juli 2007 indgik indklagede formidlingsaftale med sælgeren af ejendommen beliggende (...). Aftalen var gyldig i 6 måneder, dvs. den udløb den 19. januar 2008. Formidlingsaftalen blev oprettet på Dansk Ejendomsmæglerforenings standardaftaleformidlingsaftale, hvor der i punkt 9 beskrives vilkårene for aftalens varighed og opsigelse, som svarer til vilkårene fastsat i lov om omsætning af fast ejendom. Den 18. juni 2008 indgik en ansat ejendomsmægler hos indklagede en aftale om forlængelse af formidlingsaftalen med sælger. Samme dag, den 18. juni 2008, solgte den ansatte ejendomsmægler ejendommen til en kontantpris på 2.346.584,10 kr. Ejendommen var ifølge købsaftalen et nedlagt landbrug på 3,8 hektar. Aftalen blev udarbejdet på Dansk Ejendomsmæglerforenings standardkontrakt for Ejerboliger, fritidshuse og grunde. Udbetalingen blev i købsaftalen fastsat til 100.000 kr., som blev deponeret hos DanBolig. Sælgeren af ejendommen konsulterede en revisor. Sælger har overfor Dansk Ejendomsmæglerforening erklæret at, indklagede ejendomsmægler har haft ejendommen i kommission, men at indklagede ejendomsmægler ikke formåede at sælge ejendommen.

Der forelå ifølge Dansk Ejendomsmæglerforening anmærkningsfrit skøde den 22. januar 2009. Indklagede undlod at udbetale sælgers tilgodehavende, som blev dækket via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

3. Den 23. august 2008 solgte indklagede ejendommen beliggende (...), til en kontantpris på 1.375.000 kr. Indklagede forestod anmeldelse af skødet til tinglysningsretten, men betalte tinglysningsafgiften på 9.700 kr. med en dækningsløs check. Tinglysningsretten pålagde køberne og sælgerne at afholde tinglysningsafgiften.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parterne fik dækket deres tilgodehavende på i alt 9.700 kr. via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

4. Den 1. september 2008 solgte indklagede ejendommen beliggende (...), til en kontantpris på 1.900.000 kr. Udbetalingen på 95.000 kr. blev deponeret hos DanBolig den 4. september 2008. Indklagede var erklæret konkurs den 28. januar 2009. Der forelå ifølge Dansk Ejendomsmæglerforening anmærkningsfrit skøde den 6. februar 2009. Indklagede udbetalte ikke sælgers tilgodehavende på 8.015 kr., som blev dækket af Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

5. Den 3. september 2008 solgte en ansat ejendomsmægler hos indklagede ejendommen beliggende (...), til en kontantpris på 1.650.000 kr. Udbetalingen blev i købsaftalen fastsat til 85.000 kr., som blev deponeret hos DanBolig den 10. september 2008. Indklagede var erklæret konkurs med fristdag den 28. januar 2009. Anmærkningsfrit skøde forelå ifølge Dansk Ejendomsmæglerforening den 19. februar 2009. Indklagede udbetalte ikke sælgers tilgodehavende på 1.115 kr., som blev dækket af Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

6. Den 14. september 2008 solgte en ansat ejendomsmægler hos indklagede ejendommen beliggende (...), til en kontantpris på 1.300.000 kr. . Udbetalingen blev i købsaftalen fastsat til 65.000 kr., som blev deponeret hos DanBolig den 17. september 2008. Indklagede var erklæret konkurs med fristdag den 28. januar 2009. Der forelå ifølge Dansk Ejendomsmæglerforening anmærkningsfrit skøde den 2. marts 2009. Indklagede udbetalte ikke sælgers tilgodehavende på 702,50 kr., som blev dækket af Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

7. Den 8. oktober 2008 solgte indklagede ejendommen beliggende (...), til en kontantpris på 2.500.000 kr. Den 9. oktober 2008 blev udbetalingen på 95.000 kr. deponeret hos DanBolig. Indklagede var erklæret konkurs med fristdag den 28. januar 2009. Den 11. marts 2009 forelå der ifølge Dansk Ejendomsmæglerforening anmærkningsfrit skøde. Indklagede udbetalte ikke sælgers tilgodehavende på 8.677,50 kr., som blev dækket af Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

8. Den 9. november 2008 solgte indklagede ejendommen beliggende (...), til en kontantpris på 2.050.000 kr. Den 13. november 2008 blev der deponeret 85.000 kr. hos DanBolig. Indklagede var erklæret konkurs med fristdag den 28. januar 2009. Anmærkningsfrit skøde forelå ifølge Dansk Ejendomsmæglerforening den 16. juni 2009. Indklagede udbetalte ikke sælgers tilgodehavende på 13.015 kr., som blev dækket af Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

9. Den 25. november 2008 solgte indklagede ejendommen beliggende (...), til en kontantpris på 540.000 kr. Den 27. november 2008 blev udbetalingen på 60.000 kr. deponeret hos DanBolig. Ifølge Dansk Ejendomsmæglerforening forelå der anmærkningsfrit skøde den 21. januar 2009. hvorfor sælgers tilgodehavende hos indklagede på 3.015 kr. kunne frigives. Dette undlod indklagede, hvorfor sælger fik dækket sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

10. Den 30. november 2008 solgte indklagede ejendommen beliggende (...), til en kontantpris på 1.085.000 kr. Indklagede forestod anmeldelse af skødet til tinglysning, og fremsendte en check stor 8.600 kr. til dækning af stempel- og tinglysningsafgiften. Checken viste sig at være dækningsløs ved indløsningen. Tinglysningsretten pålagde køber og sælger at afholde tinglysningsafgiften. Parterne har

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

modtaget dækning af beløbet på 8.600 kr. fra Dansk Ejendomsmægleres garantifond.

11. Den 17. december 2008 solgte indklagede ejendommen beliggende (...), til en kontantpris på 3.100.000 kr. Den 19. december 2008 blev udbetalingen på 115.000 kr. deponeret hos DanBolig. Indklagede var erklæret konkurs med fristdag den 28. januar 2009. Ifølge Dansk Ejendomsmæglerforening forelå der anmærkningsfrit skøde den 25. februar 2009. Indklagede udbetalte ikke sælgers tilgodehavende på 7.265 kr., som blev dækket af Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

12. Den 17. december 2008 solgte indklagede ejendommen beliggende (...), til en kontantpris på 1.900.000 kr. Den 22. december 2008 blev udbetalingen på 25.000 kr. deponeret hos DanBolig. Ifølge Dansk Ejendomsmæglerforening forelå der anmærkningsfrit skøde den 23. januar 2009. Indklagede undlod imidlertid igen at udbetale sælgers tilgodehavende på 4.140 kr., som Dansk Ejendomsmægleres garantifond dækkede. Indklagede forestod anmeldelse af skødet til tinglysning, og fremsendte en check stor 12.800 kr. til dækning af stempel- og tinglysningsafgiften. Checken viste sig at være dækningsløs ved indløsningen. Tinglysningsretten pålagde køber og sælger at afholde tinglysningsafgiften. Parterne har modtaget dækning af beløbet på 12.800 kr. fra Dansk Ejendomsmægleres garantifond.

Den 12. februar 2009 skrev Dansk Ejendomsmæglerforening til indklagede, at han og hans virksomhed ville blive slettet som medlemmer i Dansk Ejendomsmæglerforening fra den 28. januar 2009. Som følge heraf ophørte også den kollektive ansvars- og kautionforsikring, hvorfor foreningen overfor Erhvervs- og Byggestyrelsen har tilbagekaldt den stillede garanti og ansvarsforsikring. Foreningen anførte videre, at indklagede ikke længere må benytte titlen ejendomsmægler.

Den 17. februar 2009 optrådte indklagede med titlen ejendomsmægler i en annonce fra (...) ApS.

Ifølge udskrift fra ejendomsmæglerregisteret var indklagede ejendomsmægler registreret i Erhvervs- og Byggestyrelsens ejendomsmæglerregister frem til den 26. februar 2009, hvor indklagedes registrering blev deponeret. Det fremgår ligeledes af registeret, at indklagede fik sin registrering som ejendomsmægler genudleveret den 24. april 2009.

Dansk Ejendomsmæglerforenings bemærkninger:

Dansk Ejendomsmæglerforening har i brev af 3. november 2009 bl.a. indbragt indklagede for disciplinærnævnet for følgende forhold:

a) Overtrædelse af deponeringsbekendtgørelsen. Indklagede har ved salg af (...) (9), overtrådt § 14 i bekendtgørelse nr. 164 af 22. februar 2007 om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom, idet købesummen var fastsat til 546.000 kr., men indklagede ejendomsmægler modtog 60.000 kr. i deponering. Foreningen bemærker, at det deponerede beløb ikke må overstige 7 % af købesummen, dog mindst 35.000 kr. og højst 200.000 kr. Eventuelle beløb, som ejendomsmægleren herudover modtager, skal indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Kontoen skal oprettes i

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

sælgers navn, og beløbet skal indsættes senest førstkommande bankdag efter modtagelsen.

b) Tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik. Endvidere har foreningen indbragt indklagede for at have handlet i strid med god ejendomsmægleretik ved ikke at have afregnet 10 modtagne deponeringer, som skulle være modtaget i perioden 23. juni 2008 til 22. december 2008. Det er Dansk Ejendomsmæglerforenings opfattelse, at indklagede har været velvidende om, at de modtagne deponeringer ikke har kunnet afregnes, idet der den 28. januar 2009 er blevet afsagt konkursdekret på baggrund af indklagedes egenbegæring af 29. januar 2009.

c) (...) (2). Dansk Ejendomsmæglerforening mener desuden, at indklagede ikke har forestået salget af ejendommen (...) (2). Dansk Ejendomsmæglerforening har vedlagt erklæringer fra henholdsvis sælger af ejendommen samt sælgers revisor.

Sælger anfører følgende:

"Danbolig i [bynavn], (...) ved AA, havde min ejendom i kommission, men formåede ikke at sælge den, det gjorde jeg selv uden for liggeperioden, men køber KK havde indbetalt kr. 100000,- på deponeringskonto til Danbolig [bynavn], som Danbolig [bynavn] ikke ville udbetale, selv om de ikke har haft noget med handlen at gøre."

Sælgers revisor anfører følgende:

"På foranledning skal undertegnede bekræfte, at det endelige salg blev formidlet imellem parterne her på stedet."

Foreningen har endvidere indbragt indklagede for i strid med lov om omsætning af fast ejendom at have forlænget formidlingsaftalen med sælger mere end 5 måneder efter udløb af den oprindelige formidlingsaftale.

d) Tilsidesættelse af lov om omsætning af fast ejendom § 8, jf. § 25. Indklagede har i strid med lovbekendtgørelse nr. 1073 af 11. februar 2006 om lov om omsætning af fast ejendom § 8, jf. § 25, uberettiget åbnet en ny ejendomsmæglervirksomhed efter afsagt konkursdekret på trods af, at Dansk Ejendomsmæglerforening ved brev af 12. februar 2009 har slettet indklagede som medlem og meddelt ham, at hans forsikringsdækning er ophørt. Dansk Ejendomsmæglerforening har vedlagt udklip fra annonce i (...), hvor indklagede titulerer sig ejendomsmægler.

Dansk Ejendomsmæglerforening har ikke haft yderligere bemærkninger til genoptagelsen.

Indklagedes bemærkninger:

Ad. a) Overtrædelse af deponeringsbekendtgørelsen. Indklagede har i forbindelse med modtagelsen af deponeringen af udbetalingen på 60.000 kr. ved salget af (...) (9), erkendt at have overtrådt § 14 i bekendtgørelse nr. 164 af 22. februar 2007 om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom.

Indklagede anfører, at det har været en nødvendighed at modtage et større beløb end tilladt ifølge deponeringsbekendtgørelsen, jf. nærmere nedenfor:

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det er korrekt at jeg i den sag modtog mere end jeg egentlig måtte, men det var samtidigt nødvendigt, sagen er nemlig den, at jeg ca. den 20. november bliver kontaktet af køber, der er nabo til ejendommen, og som fortæller mig at ejendommen den 3. december skal på tvangsauktion. Køber har gennem de ca. 15 år naboen har ejet ejendommen altid haft et godt forhold til sælger der endvidere er en ældre person, oppe i '70erne, og vil gerne, såfremt det er muligt købe ejendommen og så lade sælger blive boende "så længe han vil", til leje. Dette også selvom han eventuelt ville skulle betale mere for ejendommen end han ville skulle betale ved bud på tvangsaktionen, faktisk ville han betale den almindelige markedsværdi, såfremt den ikke mod forventning var meget høj i forhold til

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

ejendommens fysiske tilstand. Køber anmodede derfor om at jeg samme dag kom ud på ejendommen med det formål at fastsætte ejendommens "almindelige" salgsværdi, i forhold til mæglerbekendtgørelsen. Jeg vurderede at den almindelige handelsværdi ville være kr. 570.000,- når det samtidig lagdes til grund, at en ny køber skulle dels betale Nyborg forsyningsselskab for udført forbedret spildevandsrens på ejendommen m.v. på i alt kr. 37.130,08 hvilket beløb endvidere var skyld i at Nyborg forsyningsselskab havde begæret ejendommen på tvangsauktion. Opgørelse fra Nyborg forsyning jf. vedlagte bilag III. Dertil kommer så renovering/tilpasning af kloak på egen grund, formentlig i sammen eller højere prisleje.

Min vurdering af ejendommen medførte at jeg om eftermiddagen, den 24. november blev anmodet om at komme ud på ejendommen, i det parterne nu gerne ville forhandle en handel på plads. Parterne var egentlig enige, men tilbage stod hvorledes man lige kom videre. Jeg indvilgede i at gennemføre handlen, under forudsætning af at jeg modtog så stor deponering at jeg kunne indfri inkassoadvokatens krav, ud over den almindelige deponering jeg havde lov til at modtage, jfr. LOFE. Dette var en pragmatisk ordning, fordi sælgers pengeinstitut var temmelig usikre på om man ville hjælpe sælger gennem handlen økonomisk. Dels skulle jeg drage omsorg for at der straks det var muligt, skulle drage omsorg for at der i dagbogen blev lukket af for eventuelle udlæg som kunne være på vej. Jeg skulle derfor udføre skøde, og have dette klar så snart vi havde sikkerhed for at handlen kunne gennemføres. Det blev ligeledes aftalt at køber skulle kontakte og lægge ud for det beløb som Nyborg forsyning krævede auktion for. Når han havde betalt dette beløb, og afleveret kvittering til undertegnede for Forsyningsselskabets modtagelse af det krævede beløb, ja så skulle jeg drage omsorg for at indbetale inkassoadvokatens krav, på kr. 35.480,-, enten ved at jeg selv lagde ud af det deponerede beløb, eller ved at så sælgers pengeinstitut til at lægge beløbet ud. Enden på det blev, at jeg fik underskrevet en berigtigelsesaftale – hvilket også er i strid med mæglerbekendtgørelsen, da der ikke er gået tid nok, fra købsaftalens underskriftsdato, men som samtidig var nødvendig for at handlen kunne gennemføres. Den blev underskrevet samtidig med selve skødet, i det det blev aftalt at jeg ikke foretog tinglysning af skødet, før jeg havde sikkerhed for at handlen kunne komme på plads. Den 1. december kom handlen så langt at jeg kunne tillade mig at sende skødet til tinglysning, hvilket skete ved at jeg allerede om formiddagen overbragte det underskrevne skøde på tinglysningskontoret, og anmodede om at tinglysning i øvrigt skete hurtigst muligt. Når jeg ligefrem kørte til Odense med skødet er det jo selvfølgelig for at få det indført i dagbogens samme formiddag. Mit firma lagde i øvrigt i første omgang beløbet ud kan jeg se, vi har først den 2. december anmodet om at få refunderet stempelbeløbene fra parterne. Selvom DE har ret i at jeg har overtrådt deponeringsreglerne i denne sag, fordi der er modtaget mere end 7%, ja så skal det ses i lyset af, at det nok var den eneste mulighed jeg kunne se for at handlen blev gennemført, medmindre da, jeg ville lægge ud "af egen lomme" til betaling for de omkostninger der ovenfor er beskrevet. Lad mig endvidere gøre opmærksom på, at købers deponering ikke i perioden på noget tidspunkt var i fare, der var hele tiden dækning for det deponerede beløb, såfremt handlen grundet omstændighederne ikke kunne gennemføres. DE har ikke på noget tidspunkt anmodet om en forklaring i denne sag, og det er så absolut første gang jeg bliver gjort opmærksom på at DE vil bruge denne sag som grundlag for en klagesag. Jeg vil i øvrigt i denne sag henvise til DE's garantiregler, § 5 afsnit C.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Dette skal ses i sammenhæng med, at der både har foreligget et krav fra en inkassoadvokat og et krav fra Nyborg forsyningsselskab, som har skullet indfries for at handlen har kunnet gennemføres. Indklagede har derfor været nødsaget til at modtage et større deponeringsbeløb for at indfri ovenstående krav for at undgå tvangsauktion.

Ad. b) Tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik.

Indklagede anfører, at det er udokumenteret, at indklagede ikke har kunnet afregne de 12 ejendomshandler overfor kunderne. Gennem de sidste mange år, har indklagede altid haft et "lager" af uafregnede sager på mellem 15 stk. og 25 stk., idet afregning ikke har kunnet fremsendes til sælger, før der lå et endeligt anmærkningsfrit skøde.

Indklagede har anført, at der var 130.000 kr. tilbage på kassekrediten samme dag, som indklagede indgav konkursbegæringen. De checks, der er fremsendt til dækning af stempel- og tinglysningsafgift i sagerne (...) (3) og (...) (10), var udskrevet 2 uger op til, at indklagede gik konkurs. Der var dækning for dem på udskrivelsestidspunktet. Det tidspunkt, hvor de blev forsøgt indløst, lå efter indklagedes konkurs, og dermed efter at indklagedes bank havde lukket kassekrediten.

Indklagede hævder, at der har kunnet ske afregning af deponeringerne forud for konkursens indtrædelse. Indklagede gør endvidere opmærksom på, at der de sidste år forinden konkursen har været en beholdning af uafregnede ejendomshandler i størrelsesordenen 15 – 25. Derfor anser indklagede det for kutyme at have en større beholdning af uafregnede ejendomme.

Indklagede har haft ret til at trække 130.000 kr. på kassekrediten, hvorfor der skulle være tilstrækkelig med likviditet til at afregne ejendomshandlerne. Derfor har indklagede ikke været vidende om den senere indtrådte konkurs.

Ad. c) (...) (2).

Indklagede kan ikke anerkende at have overtrådt god ejendomsmæglerskik i forbindelse med formidlingen af (...) (2).

Til støtte herfor anfører indklagede, at både køber og sælger er professionelle. Køber skal drive ejendommen som erhverv, hvorfor salget ikke er omfattet af lov om omsætning af fast ejendom. Der er et til ejendommen tilhørende areal til landbrug, og sælger i en årrække har drevet gårdbutik fra ejendommen.

Sælger af ejendommen udlejede denne til lejere, som skulle være ansat på sælgers (...). Dette taler for at sælger har benyttet ejendommen erhvervsmæssigt.

Det er ikke rigtigt at formidlingsaftalen skulle være udløbet i forbindelse med salget af ejendommen på (...) (2). Der var indgået en mundtlig aftale med sælger om, at indklagede kan fortsætte med at finde eventuelle købere til ejendommen efter udløbet af formidlingsaftalen i december måned 2007. Der blev indgået en ny formidlingsaftale i marts 2008 med en gyldighed på 3 måneder, dvs. til den 18. juni 2008. Indklagede er imidlertid ikke i besiddelse af aftalen. Forlængelsen af formidlingsaftalen blev underskrevet den 16. juni 2008, og skete således inden den nye formidlingsaftale udløb.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har vedlagt en e-mail korrespondance med sælgers revisor fra den 2. september 2009, hvor sælgers revisor udtaler følgende:

"Jeg skal bekræfte modtagelsen af din mail. Jeg har ledt efter om hvorvidt der foreligger en købsaftale på den endelig handel. Denne har jeg ikke fundet, hvilket jeg reelt ikke tror findes. Parterne blev enige omkring de sidste detaljer via deres egne samtaler, som de herefter videregav til købers advokat for udarbejdelse af skødet. Min formidling skal således opfattes som den skattemæssige afklaring, med de ændrede handelsbetingelser de blev enige om her på kontoret."

Ad. d) Tilsidesættelse af lov om omsætning af fast ejendom § 8, jf. § 25.

Indklagede anfører, at han ikke har overtrådt lov om omsætning af fast ejendom § 8, jf. § 25, vedr. forbud mod at drive ejendomsmæglervirksomhed uden at være optaget i ejendomsmæglerregisteret.

Indklagede havde på tidspunktet for annonceringen ikke modtaget brevet af 17. februar 2009 fra Dansk Ejendomsmæglerforening om eksklusion af foreningen og ophør af garanti og ansvarsforsikring.

Indklagede indgik allerede den 4. februar 2009 en aftale med advokat TT om, at indklagede skulle udføre formidling af ejendomme for advokaten og i hans navn, men med en tilkendegivelse om, at det ifølge formidlingsaftalerne er indklagede, som står for salgsbestræbelserne. Alle formidlingsaftalerne er lavet i advokatens navn, men således at det er aftalt, at salgsbestræbelserne skulle udføres af indklagede.

På baggrund heraf har indklagede ikke overtrådt lov om omsætning af fast ejendom.

Indklagede har i forbindelse med anmodning om genoptagelse af sagen anført følgende:

"Ejendommen med de 20 HA jord; man skriver at jordtilliggendet i sig selv ikke er nok. Nej, men dels mener jeg at det af afsnittet "andre aftaler" klart fremgår at der er tale om to erhvervsfolk, der begge handler ejendommen erhvervsmæssigt. Man henviser til, i samme afsnit at "ejendommen er under udstykning", men enten har man ikke "forstand" til at læse de øvrige aftaler på siden i nævnet, eller også har man læst dem forkert. I øvrigt burde nævnet efter min mening, hvis man er i tvivl, have fundet over hvorfor der som køber er angivet Pers navn, og med kuglepen tilføjet "eller ordre". På den anden side følte jeg at sagen ville være "klokke klar" efter indholdet af materialet. Sælger er i øvrigt indehaver af "(...)", der har et jordtilliggende på (sådan som jeg husker det) op mod eller over 200 HA. (...) købte "(...)" som (...) også hedder, sammen med (...) eller "(...)" som den også hedder af samme ejer, og vi solgte begge bygningssæt for ham, efterfølgende. Tidligere har vi da i øvrigt handlet 3 andre bygningssæt for (...) også. (...) er heltids landmand, og driver ejendommen med dels alm. Sædskifte, og for en stor dels vedkommende med bæravl. Når (...) købte de 2 ejendomme så var det, fortalte han mig, for ikke at blive "lukket inde" i fremtidige jordkøbsmuligheder på denne side af hans ejendom der på et meget stort stykke grænser op til (...) gods.

(...) købe ikke de 2 ejendomme for at bo der, men alene for hans erhvervs skyld. (...) købte ejendommen fordi det ville være en billigere løsning for ham, end at udvide hans nuværende kostald hjemme. Jeg er ikke klar over hvor stor (...) nuværende ejendom er, men "eller ordre" var indsat i købsaftalen, fordi (...) landbrugsrådgiver der var med ved gennemgangen af købsaftalen pludselig blev i tvivl om hvorvidt (...) ville overskride det max. der er for at eje landbrugsarealer for én person. Det blev så aftalt at ville man kræve høring, så kunne skødeskrivende advokat i stedet indsætte (...)s hustru som køber. Det kan endvidere tilføjes at (...) ikke bor på ejendommen, men som sagt købte ejendommen

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

fordi det var en billigere løsning for ham. På bygningssættet var der nemlig en nyere løsdriftsstald til køer, med malkerobot osv., samt en ungdyrsafdeling. (...) ville derfor bruge ejendommen som opdrætsstald for hans ungdyr. Når der netop blev købt 20 HA var det fordi arealet netop gav dyreenheder nok til at hans ungdyr kunne være på ejendommen. Jeg mener at (...) i øvrigt havde små 150 stk malkekvæg, ville dels udvide dette antal, og dels gøre mere i avlsarbejdet. Per er selvfølgelig heltids landmand, ligesom han har ansat hjælp. Stuehuset på (...) blev opdelt i 3 eller 4 lejligheder, der så er udlejet som almindelige boliger. Jeg mener ikke at denne handel helt klart er udenfor lov om forbrugerbeskyttelse. I den anden sag, om for mange deponerede midler er det sådan at havde jeg ikke modtaget nok midler, så ville DE med samme ret kunne påstå at jeg i den handel ikke havde draget omsorg for at der var midler nok i handlen til dens gennemførelse. Det er også strafbart set med DE øjne, og specielt ville min forsikringsdækning ikke være på plads, det ville ganske enkelt være at handle groft uforsvarligt. Også den sag overvejer jeg om jeg skal kræve domstolsafgørelse i. Supplerende kan det siges at jeg allerede på forhånd havde sikret mig at sælgers bank ville acceptere alene at modtage det provenu der måtte være tilbage i en handel, men ville – som jeg tidligere skrev, ikke da det var nødvendigt af tidsmæssige årsager, tage stilling til om man ville hjælpe økonomisk med en mellemfinansiering af handlen, således at sælgers bank kunne lægge ud for indfrielse af gæld m.v. Samtidig var der risiko for at der kom udlæg ind fra andre, som kunne blokere en handel, som der skulle være økonomi til at indfri. Derfor turde vi ikke deponere i sælgers navn, fordi vi dels ikke kunne få afklaret om sælgers bank så ville sætte sig på beløbet, dels kunne der gøres udlæg i deponerede beløb.”

Indklagede har desuden anført, at indklagedes advokat indgav konkursbegæring allerede den 26. januar 2009. Derfor kunne indklagede ikke disponere over sine midler fra denne dag. Denne dag bør derfor lægges til grund og ikke den 3. februar, som er den dag hvor konkursdekretet er afsagt.

Indklagedes advokats bemærkninger:

Ad. a) Overtrædelse af deponeringsbekendtgørelsen.

Indklagedes advokat har til støtte for afvisning af Dansk Ejendomsmæglerforenings påstande om overtrædelse af deponeringsbekendtgørelsen anført yderligere, at indklagede reelt kun havde 3 dage til at få handlen på plads ved salg af (...) (9).

Det var endvidere ikke har været muligt at få sælgers bankrådgiver til at tage stilling til, om banken ville hjælpe sælger under handlen med yderligere udlæg, herunder udlægget fra inkassoadvokaten og Nyborg forsyningsselskab. Derfor har indklagede har været nødsaget til at modtage et større beløb end det af deponeringsbekendtgørelsen godkendte til at indfri kravene. Der foreligger derfor undskyldende omstændigheder, som ikke bør give anledning til en sanktion over for indklagede.

Ad. b) Tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik.

Indklagede har ikke overtrådt god ejendomsmæglerskik ved at have modtaget deponeringer uden senere afregning. Indklagede har ikke kunnet tage højde for ejendomsmarkedets udvikling, som har været nedadgående. Endvidere har indklagede haft mulighed for at drive ejendomshandel indtil d. 26. januar 2009, hvilket er 3 dage før indklagede indgav sin konkursbegæring.

Ad. c) (...) (2).

Indklagedes advokat gør opmærksom på, at det ikke er indklagede, som har handlet ejendommen på (...) (2), men ... indklagedes kollega, ejendomsmægler (...). Et ... påhviler derfor hende.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den ... ejendom er ifølge tingbogen anført som landbrugsejendom på salgstidspunktet. Dertil bliver der modtaget hektarstøtte, og der er frasolgt jord fra ejendommen tidligere, hvorfor det bestrides, at lov om omsætning af fast ejendom finder anvendelse.

Ad. d) Tilsidesættelse af lov om omsætning af fast ejendom § 8, jf. § 25. Endelig har indklagedes advokat påpeget, at indklagede ikke har overtrådt lov om omsætning af fast ejendom § 8, jf. § 25, stk. 1. Indklagede sørgede for, at ejendomsmæglervirksomheden er blevet drevet videre med en daglig leder, nemlig advokat TT. I annoncer og købsaftaler henvises således til advokat TT. Indklagedes advokat har vedlagt en formidlingsaftale som eksempel herpå som bilag i sagen. I annoncen fra den 17. februar 2009 henvises også til advokatfirmaet.

Indklagede har derfor ikke overtrådt forbudet mod at drive ejendomsmæglervirksomhed efter Dansk Ejendomsmæglerforening har truffet beslutning om eksklusion af foreningen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Landbrugsejendommene (...) (1) og (...) (2)

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmægleretik.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 1, stk. 1, nr. 2, gælder loven for erhvervsmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom. Loven gælder dog kun i de tilfælde, hvor den erhvervsmæssige aktivitet er rettet mod eller udføres for forbrugere, jf. § 1, stk. 3, jf. stk. 5. Ved en forbruger forstås i denne lov en person, der handler med henblik på 1) afhændelse af en ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikke-erhvervsmæssigt af vedkommende, eller 2) erhvervelse af en ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikke-erhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.

Indklagede har bevisbyrden for, at en given handel ikke er omfattet af lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovens § 1, stk. 3, 2. pkt.

Det påhviler indklagede inden handlens indgåelse at afklare til hvilket formål, ejendommen erhverves for at fastslå, om handlen er omfattet af lov om omsætning af fast ejendom.

Nævnet bemærker indledningsvist, at indklagede ikke har haft adgang til alle sagerne dokumenter efter hans konkurs.

Det fremgår af indklagedes bemærkninger, at sælger har benyttet ejendommen (...) (2) til erhvervsmæssig udlejning, hvorfor indklagede mener, at dette salg falder uden for lovens anvendelsesområde.

Nævnet skal i den forbindelse bemærke, at det forhold, at sælgeren af (...) (2) har lejet ejendommen ud, ikke udelukker, at sælgeren kan betragtes som forbruger i forhold til lov om omsætning af fast ejendom § 1, stk. 5. Det kan dog heller ikke udelukkes, at sælger rent faktisk har anvendt ejendommen til erhvervsmæssigt brug.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har fremsendt link til den hjemmeside, som køber anvender til at markedsføre sin hestepension.

Nævnet finder, at indklagede tilstrækkeligt har godtgjort, at formidlingen af (...) (2) falder uden for lovens anvendelsesområde. Nævnet har i den forbindelse bl.a. lagt vægt på, at indklagede ikke har haft adgang til sagens dokumenter med henblik på yderligere oplysning af sagen.

Ifølge købsaftalen er salget af (...) (1) salg af en landbrugsejendom, hvor der ifølge købsaftalen medfølger 20 hektar jord. Endvidere fremgår det af købsaftalen, at matriklen er under udstykning.

Det fremgår af indklagedes e-mail af 19. december 2010, at såvel køber som sælger er fuldtidslandmænd.

Nævnet finder således, at indklagede nu har løftet sin bevisbyrde for, at formidlingen af (...) (1) ligeledes falder uden for lovens anvendelsesområde.

Ad. a) Overtrædelse af deponeringsbekendtgørelsen.

Ifølge § 14 i bekendtgørelse nr. 164 af 22. februar 2007 om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler mv., må det deponerede beløb ikke overstige 7 % af købesummen, dog mindst 35.000 kr. og højst 200.000 kr. Beløb som ejendomsmægleren herudover modtager, skal indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut.

Nævnet lægger til grund, at indklagede ejendomsmægler deponerede et beløb svarende til mere end 7 % af købesummen ved salget af ejendommen (...) (9), hvilket indklagede da også har erkendt. Dog har indklagede anført begrundelser for, hvorfor han i dette tilfælde måtte handle således, og derved hjalp sælger af ejendommen med at afværge en forestående tvangsauktion. Indklagede har handlet i strid med reglerne i deponeringsbekendtgørelsen. Nævnet har imidlertid noteret sig begrundelsen for, at indklagede har handlet, som han gjorde og bemærker, at deponeringen ikke skete med henblik på at skaffe indklagede uberettiget vinding.

Ad. b) Tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik.

Nævnet lægger til grund, at indklagede ikke har foretaget afregning overfor sine sælgere i 1 tilfælde forud for at indklagede blev erklæret konkurs. Det drejer sig om ejendommen (...) (9). Hertil skal særligt bemærkes, at der forelå anmærkningsfrit skøde den 21. januar 2009, og at der derfor har været tid inden konkursen med fristdag den 28. januar 2009 til at afregne sælgers tilgodehavende.

Indklagede skulle have udbetalt sælgernes tilgodehavender, da der forelå anmærkningsfrit skøde eller meddelelse fra berigtigende advokat om anmærkningsfrit skøde. Ved at have undladt at afregne sælgernes tilgodehavender, har indklagede handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Den omstændighed, at indklagede ikke har kunnet afregne overfor sine sælgere pga. manglende likviditet, er ikke en undskyldende omstændighed. Indklagede skal til enhver tid kunne afregne forfaldne krav.

Det lægges til grund, at indklagede ikke har foretaget afregning overfor sine sælgere i 6 tilfælde efter, at indklagede blev erklæret konkurs den 28. januar 2009.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det vedrører ejendommene (...) (4), (...) (5), (...) (6), (...) (7), (...) (8) og (...) (11). Beløbene skulle have været afregnede overfor sælgerne i perioden mellem 6. februar 2009 – 16. juni 2009.

Det følger af konkurslovens § 29, at skyldneren ved afsigelsen af konkursdekretet mister retten til at overdrage eller opgive sine ejendele, modtage betaling og andre ydelser, modtage opsigelser, reklamationer og lignende erklæringer, stifte forpligtelser eller på anden måde råde over sin formue med virkning for boet.

Nævnet finder ikke, at det kan bebrejdes indklagede, at der ikke blev afregnet overfor sælgerne efter konkursens indtræden, henset til at indklagede ejendomsmægler ikke havde råden over boet på det pågældende tidspunkt.

Dækningsløse checks

Det lægges til grund, at indklagede ejendomsmægler i 2 tilfælde har fremsendt checks til Tinglysningsretten, som har vist sig at være dækningsløse ved indløsningen.

Indklagede har anført, at der var dækning for beløbene, da de to checks blev afsendt. Tinglysningsretten forsøgte at hæve dem efter konkursens indtræden, hvor banken havde lukket for kassekrediten.

Nævnet finder ikke, at det kan bebrejdes indklagede, at der ikke var dækning for de to checks, da indklagede var i god tro, da han fremsendte dem, og da indklagede ikke ved indløsningen havde rådighed over sine midler længere.

Lov om omsætning af fast ejendom § 8, jf. § 25

Dansk Ejendomsmæglerforening skrev til indklagede den 12. februar 2009, at han var ekskluderet mv. Det fremgår af udskriften fra ejendomsmæglerregisteret, at indklagede først fik deponeret sin registrering som ejendomsmægler pr. 26. februar 2009.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1, må kun personer, som er optaget i Erhvervs- og Byggestyrelsens offentlige register, benytte betegnelsen ejendomsmægler.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 1, må virksomhed som ejendomsmægler kun udøves af registrerede ejendomsmæglere og advokater. Hvert forretningssted skal være ledet af en ejendomsmægler eller advokat, som skal have denne opgave som hovedbeskæftigelse, og som ikke samtidig må lede et andet forretningssted, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 5, 2. pkt.

Da indklagede ved annonceringen var berettiget til at anvende titlen, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1, finder nævnet ikke, at indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 25.

Da indklagede havde indgået et samarbejde med en lokal advokat, som fungerede som ejendomsformidlingsvirksomhed og varetog funktionen som daglig leder, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 1, jf. stk. 5, har indklagede ikke handlet i strid med reglerne i lov om omsætning af fast ejendom § 8.

Som følge af at indklagede ikke har afregnet over for sine sælgere i 1 tilfælde forud for sin konkurs og overtrådt deponeringsbekendtgørelsen § 14, tildes indkla-

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

gede ejendomsmægler KK en bøde på 20.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

Nævnet har ved bødefastsættelsen bl.a. lagt vægt på, at indklagede ejendomsmægler ikke har overtrådt deponeringsbekendtgørelsen med henblik på egen vinding.

Thi bestemmes:

Nævnets kendelse af 7. december 2010 fastholdes, og indklagede ejendomsmægler KK tildes en bøde på 20.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævn for Ejendomsmæglere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg