

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 29. februar 2012

blev der i sag 150-2011

Ejendomsmæglervirksomheden RR

indbragt af

Erhvervs- og Byggestyrelsen (nu Erhvervsstyrelsen)

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 18. februar 2011 har Erhvervsstyrelsen (tidligere Erhvervs- og Byggestyrelsen) indbragt ejendomsmæglervirksomheden RR for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 5.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom ved at have bragt en konkret bygningssagkyndig i forslag over for sælgere og/eller ved at have kontaktet en bygningssagkyndig med henblik på udarbejdelse af tilstandsrapport.

Sagens omstændigheder:

Primo oktober 2010 foretog Erhvervsstyrelsen en stikprøveundersøgelse af bestillerreglernes overholdelse hos 23 tilfældigt udvalgte ejendomsmæglervirksomheder.

På baggrund af den foretagne stikprøvekontrol valgte styrelsen at foretage en høring af RR. Styrelsen valgte efterfølgende at indbringe indklagede ejendomsmæglervirksomhed for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Nævnets sekretariat har taget kontakt til de pågældende sælgere af de omhandlede ejendomme, for at undersøge, hvorvidt de kunne erindre, hvordan kontakten til den bygningssagkyndige var blevet etableret.

Disciplinærnævnet fik følgende tilbagemeldinger pr. mail, brev og telefon:

Sælger fra ejendommen (...1) har den 13. oktober 2011 telefonisk oplyst, at det var hendes mand, der er afdød ved døden, der forestod kontakten til den bygningssagkyndige. Hun er derfor ikke klar over, hvordan kontakten kom i stand.

Sælger fra ejendommen (...2) oplyste den 13. oktober 2011 telefonisk, at hun fik kontakt med den bygningssagkyndige AA gennem en ven, der er murer. Hun fik ham anbefalet der igennem. Hun har ikke fået ham anbefalet af mægleren.

Sælger fra ejendommen (...3) har på mail den 13. oktober 2011 oplyst, at han fik anbefalet AA gennem en bekendt i Århus.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Sælger fra ejendommen (...4) har den 19. oktober 2011 telefonisk oplyst, at han er en ældre herre (81 år), der blev nødt til at sælge sit hus, da han ikke længere kunne tage sig af det. Han bad mægleren om hjælp til alt i forbindelse med handlen, idet han ikke selv kunne overskue eller finde ud af det. Mægleren stod derfor for kontakten til den bygningssagkyndige AA.

Sælgerne af ejendommen (...5) har ved mail af 20. oktober 2011 oplyst følgende:

"Vi henvendte os til RR, fordi en anden mægler ikke havde kunnet sælge ejendommen efter et år.

I den første samtale forløb kom talen på den tilstandsrapport, som vi havde fået udfærdiget tidligere. Det viste sig, at den var for gammel. Der skulle en ny til. RR anbefalede AA, som de havde gode erfaringer med. Han gav endda 3 mdr. kredit med betalingen af honoraret. Inden da skulle RR nok have fået solgt vor ejendom.

Når man har haft huset til salg i omkring 2 år, så er man jo modtagelig for alt, hvad der syntes at kunne fremme salget.

AA besigtigede ejendommen, det gik stærkt, han fik en kopi af den gamle tilstandsrapport med sig. Det var det, vi havde med ham at gøre, indtil regningen på honoraret dukkede op."

Sælger af ejendommen (...6) har den 24. oktober 2011 telefonisk oplyst, at han fandt den sagkyndige på nettet ved at søge på "tilstandsrapport".

Nævnet bad efterfølgende ved brev af 8. november 2011 indklagede ejendomsmæglervirksomhed om eventuelle bemærkninger til ejendommene beliggende (...4) og (...5).

Parternes bemærkninger:

Erhvervsstyrelsen har bl.a. anført, at stikprøvekontrollen viste, at i 10 af de solgte ejendomme hos virksomheden, hvor den bygningssagkyndige ikke var valgt af et forsikringsselskab, var den bygningssagkyndige i 6 tilfælde AA. Sammenlignet med markedsandelen for AA i lokalområdet, blev AA valgt uforholdsmæssigt mange gange for ejendomme solgt gennem RR. Styrelsen vurderer, at det er usandsynligt, at 6 ud af 10 sælgere tilfældigt har valgt AA som bygningssagkyndig, og finder, at der er en væsentlig risiko for, at der fra ejendomsmæglervirksomheden er henvist til den pågældende bygningssagkyndige, hvor ved forbuddet i lov om omsætning af fast ejendom § 23, stk. 2, vil være overtrådt.

Styrelsen har vedlagt det statiske udarbejdede materiale i forbindelse med stikprøvekontrollen, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

Ejendomme solgt gennem ejendomsmægler [redacted] og bygningssagkyndig

Adresse

Bygningssagkyndig

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

(administrativt nr.)

(...1)	AA
(...6)	AA
(...7)	BB
(...8)	BB
(...9)	CC
(...2)	AA
(...4)	AA
(...3)	AA
(...10)	DD
(...5)	AA

Der er således tilfældigt udvalgt 10 ejendomme, solgt af den konkrete ejendomsmæglervirksomhed. Af disse 10 ejendomme er 6 foretaget af bygningssagkyndig med nummeret AA, dvs. de konkrete sagkyndige har en markedsandel på 60 procent hos den konkrete ejendomsmæglervirksomhed.

Lokalområdet er til den statistiske beregning defineret som postnumrene 8600, 8620, 8883 og 8230.

Oplysninger hentet fra register over huseftersyn

I det administrative register for huseftersyn (det såkaldte HEWEB) findes oplysninger om hvert enkelt huseftersyn, heriblandt hvilken bygningssagkyndig, der har foretaget huseftersynet, og i hvilket postnummer den synede ejendom ligger. Følgende er opgjort

- Antal huseftersyn i lokalområdet (de registrerede postnumre)
- Antal huseftersyn foretaget af den konkrete bygningssagkyndige

Ud fra disse oplysninger kan en markedsandel beregnes.

Markedsandel i lokalområdet for bygningssagkyndige med numrene AA

I lokalområdet med postnumrene nævnt ovenfor har den konkrete bygningssagkyndige i perioden fra fjerde kvartal 2009 til tredje kvartal 2010 foretaget 48 af 853 huseftersynene i lokalområdet, svarende til 5,6 procent, dvs. en væsentligt mindre andel end de 60,0 procent, der er andelen for den bygningssagkyndige hos den konkrete ejendomsmæglervirksomhed.

Den statistiske beregning

Til den statistiske beregning bruges oplysningerne:

- Det samlede antal udvalgte ejendomme solgt af ejendomsmæglervirksomheden, dvs. 10.
- Antallet af huseftersyn foretaget af den konkrete bygningssagkyndige, dvs. 6.
- Markedsandelen for den konkrete bygningssagkyndige i lokalområdet, dvs. 5,6 procent.

Den statistiske beregning svarer på, hvor sandsynligt det er, at den bygningssagkyndige foretager 6 af 10 eftersyn, hvis den sagkyndige har samme chance for at foretage eftersyn på en bolig hos den konkrete ejendomsmæglervirksomhed end i lokalområdet.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den beregnede sandsynlighed er i dette tilfælde på 0,0005 procent.

Eftersom 0,0005 procent er en meget lav sandsynlighed, er det rimeligt at tro, at den konkrete sagkyndige vælges oftere hos den konkrete ejendomsmæglervirksomhed end i lokalområdet generelt.

Erhvervsstyrelsen har på baggrund af det udarbejdede statistiske materiale anmodet nævnet om at tage stilling til, hvorvidt forbuddet i lovens § 23, stk. 2, er overtrådt.

Indklagede har bl.a. anført, at de i forbindelse med kommissionering udleverer bl.a. brochuren fra Erhvervs- og Byggestyrelsen "Husets tilstand er dit ansvar", brochuremateriale om RR udarbejdet af XX, som også har stået for kontakten med alle annoncørerne i materialet samt en liste over bygningssagkyndige, som opererer i området. På listen står AA øverst, da listen er sorteret efter alfabetisk rækkefølge. Bygningssagkyndig AA annoncerer ydermere aktivt i lokale medier.

Indklagede har videre anført, at hverken indehaveren af indklagede virksomhed eller medarbejderne anbefaler bestemte bygningssagkyndige i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter.

Desuden har den omhandlede bygningssagkyndige AA uopfordret sendt et brev til nævnet, hvori det anføres:

"Ved tilfældighedernes spil lykkedes det mig i 2003 at komme med på listen over bygningssagkyndige hos RR. Jeg er ikke med på tilsvarende lister hos andre ejendomsmæglere i [bynavn]. Siden 2009 har jeg gennem reklamefirmaet XX annonceret såvel på RR's præsentationsbrochure som på deres hjemmeside i form af et såkaldt websidebanner. ... Annonceringen er kun relevant, fordi RR tilhører den minoritet blandt de større ejendomsmæglere, som ikke har ladet sig presse til kun at bestille gennem forsikringsselskaberne.

Derfor ville det være meget underligt, hvis ikke min markedsandel hos RR var højere end i lokalområdet som helhed. Jeg har ingen aftaler med RR om at blive "anbefalet" og går ud fra, at markedsandelen skyldes den målrettede markedsføring.

Det skader måske heller ikke, at RR har adresse ved siden af YY.

Herudover forsøger jeg efter bedste evne at være konkurrencedygtig i form af flexibilitet mht. bl.a. besigtigelsestidspunkter samt kundevenlig betjening i almindelighed. Derimod konkurreres ikke på "lyserøde tilstandsrapporter", hvilket vil kunne bekræftes af de til dato gennemgåede tekniske revisioner.

Det siger sig selv, at RR ikke på nogen måde har forsøgt at øve indflydelse på mine tilstandsrapporter. Også på denne måde agerer firmaet meget seriøst og professionelt.

For så vidt angår Disciplinærnævnets skrivelse af 8. november til RR kan jeg oplyse, at [...4] selv foretog bestillingen telefonisk, hvilket fremgår af notat i sagsmappen. [...4] har også, ligesom mine andre kunder, underskrevet en rekvisition forud for huseftersynet den 28. april 2010. Hans oplysning om, at mægleren stod for kontakten, må derfor bero på en erindringsforskydning."

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet har som anført under sagens omstændigheder selv taget kontakt til de involverede sælgere, og spurgt sælgerne om en beskrivelse af forløbet omkring bestilling af tilstandsrapport.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 23, stk. 2, må ejendomsformidleren ikke på sælgerens vegne indgå aftale om rekvirering af byggeteknisk gennemgang. Desuden bestemmes det i bekendtgørelse nr. 695 af 22. juni 2006 § 9, stk. 1, at formidleren heller ikke må bringe konkrete bygningssagkyndige eller firmaer, der beskæftiger disse, i forslag over for sælger.

Nævnet er opmærksomt på, at Erhvervs- og Byggestyrelsen tidligere har udtalt, at ejendomsmæglerne godt må have markedsføringsmateriale fra de bygnings-sagkyndige i forretningen, under følgende forudsætninger:

- Ejendomsmægleren ikke har eksklusivaftaler med en eller flere bygnings-sagkyndige/energikonsulenter om at have markedsføringsmateriale liggende fra disse.
- Ejendomsmægleren udleverer det af Erhvervs- og Byggestyrelsen udarbejdede materiale om huseftersynsordningen, samt lister over bygningssagkyndige/energikonsulenter.
- Ejendomsmægleren ikke, i forbindelse med rådgivningen af sælgeren, udleverer markedsføringsmateriale, henleder sælgerens opmærksomhed herpå eller på anden måde anbefaler konkrete bygningssagkyndige.

Såvel lovens § 23, stk. 2, samt bekendtgørelsens § 9 er rettet mod ejendomsmægleren som selvstændig person samt ansvarsobjekt og ikke mod ejendomsmæglervirksomhederne. Såfremt en virksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen, kræver det således, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, fx ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 4, samt lovbemærkningerne hertil.

Nævnet finder det efter de indhentede udsagn fra sælgerne godtgjort, at en person ansat hos den indklagede ejendomsmæglervirksomhed i et enkelt tilfælde har kontaktet bygningssagkyndig AA med henblik på udarbejdelse af tilstandsrapport på ejendommen beliggende (...5).

Nævnet finder imidlertid ikke, at den indklagede ejendomsmæglervirksomhed kan tillægges et selvstændigt ansvar eller medansvar for denne adfærd.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, RR, frifindes.

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

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Mikael Sjöberg