

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 29. februar 2012

blev der i sag 151-2011

Ejendomsmæglervirksomheden BB

indbragt af

Erhvervs- og Byggestyrelsen (nu Erhvervsstyrelsen)

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 21. februar 2011 har Erhvervsstyrelsen (tidligere Erhvervs- og Byggestyrelsen) indbragt ejendomsmæglervirksomheden BB 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 BB. 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 14. oktober 2011 telefonisk oplyst, at hun fik udleveret en liste med bygningssagkyndige fra ejendomsmægleren. Hun kontaktede tre forskellige sagkyndige fra listen og valgte herefter AA, da han var den billigste af de tre.

Sælger fra ejendommen (...2) har den 19. oktober 2011 telefonisk oplyst, at han bad mægleren om hjælp til at finde en bygningssagkyndig. Mægleren sagde udtrykkeligt, at det måtte han ikke hjælpe med, og sælger blev herefter udstyret med en liste med navne – han kan ikke huske, om han fik en liste af mægleren,

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

eller om han selv kiggede i telefonbogen. AA var den første der tog telefonen, og derfor blev det ham.

Sælger fra ejendommen (...3) har i brev modtaget 20. oktober 2011 oplyst, at mægleren fik fuldmagt til at indhente tilstandsrapport via forsikringsselskabet. Regningen for rapporten blev sendt til sælger.

Sælger fra ejendommen (...4) har i mail af 24. oktober 2011 oplyst, at hun tog nogle visitkort fra forskellige sagkyndige hos mægleren. AA var den første, der tog telefonen, da hun ringede.

Sælger fra ejendommen (...5) har den 27. oktober 2011 telefonisk oplyst, at hun tog en brochure hos mægleren, og at hun ringede til AA som den første. Der var flere forskellige brochurer hos mægleren.

Sælger fra ejendommen (...6) har ikke været til at træffe – hverken telefonisk eller skriftligt. Efter det oplyste fra mægleren, er han i hæren og derfor meget svær at komme i kontakt med.

Sælger fra ejendommen (...7) har den 27. oktober 2011 telefonisk oplyst, at han ikke kan huske, hvordan han kom i kontakt med den pågældende sagkyndige. Det var muligvis efter anbefaling fra mægleren, men dette var dog ret usikkert. Da den sagkyndige mødte op på ejendommen, fandt sælger ud af, at han tidligere havde brugt ham ved en ejendomshandel gennem [anden ejendomsmæglervirksomhed].

Sælger fra ejendommen (...8) har den 27. oktober 2011 telefonisk oplyst, at hun fik den sagkyndiges nummer af mægleren. Mægler sagde, at de kendte den pågældende sagkyndige. Mægler havde henvist til internettet og telefonbogen med henblik på at finde andre sagkyndige, men det var nemmest at tage imod nummeret på AA fra mægler.

Sælger fra ejendommen (...9) har den 27. oktober 2011 telefonisk oplyst, at hun ikke kan huske nøjagtigt, hvordan kontakten blev til. Hun mener, hun fik udleveret en liste, og mener ikke, der var tale om en direkte henvisning til den pågældende bygningssagkyndige.

Sælger fra ejendommen (...10) har den 27. oktober 2011 oplyst, at han kendte AA fra XX. Da han skulle bruge en bygningssagkyndig, fandt han frem til ham via internettet.

Sælger fra ejendommen (...11) har den 27. oktober 2011 oplyst, at han ikke husker, hvordan han kom i kontakt med den bygningssagkyndige.

Sælgers svigersøn fra ejendommen (...12), har den 27. oktober 2011 oplyst, at mægleren udleverede en liste til svigersønnen. Svigersønnen havde hørt om AA, og derfor valgte han at ringe til ham. Det var ikke mægler, der fortalte om AA.

Sælger fra ejendommen (...13) har den 27. oktober 2011 oplyst, at hun ikke selv mener at have været i kontakt med den sagkyndige. Hun og kæresten er kun 23 år og ved ingenting om ejendomshandel, så de bad mægleren om at ordne det hele. Det skulle bare være billigst muligt.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet bad efterfølgende indklagede ejendomsmæglervirksomhed om eventuelle bemærkninger til ejendommene beliggende (...7), (...8) samt (...13).

Parternes bemærkninger:

Erhvervsstyrelsen har bl.a. anført, at stikprøvekontrollen viste, at i 15 af de solgte ejendomme hos virksomheden, hvor den bygningssagkyndige ikke var valgt af et forsikringsselskab, var den bygningssagkyndige i 13 tilfælde AA. Sammenlignet med markedsandelen for AA i lokalområdet, blev AA valgt uforholdsmæssigt mange gang for ejendomme solgt gennem BB. Styrelsen vurderer, at det er usandsynligt, at 13 ud af 15 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 statistiske udarbejdede materiale i forbindelse med stikprøvekontrollen, hvoraf følgende bl.a. fremgår:

Ejendomme solgt gennem ejendomsmægler [REDACTED] og bygningssagkyndig

Adresse	Bygningssagkyndig (administrativt nr.)
(...14))	BB
(...15)	CC
(...1)	AA
(...4)	AA
(...5)	AA
(...6)	AA
(...7)	AA
(...12)	AA
(...13)	AA
(...3)	AA
(...2)	AA
(...8)	AA
(...9)	AA
(...10)	AA
(...11)	AA

Der er således tilfældigt udvalgt 15 ejendomme, solgt af den konkrete ejendomsmæglervirksomhed. Af disse 15 ejendomme er 13 fortaget af bygningssagkyndig med nummeret AA, dvs. den konkrete sagkyndige har en markedsandel på 86,7 procent hos den konkrete ejendomsmæglervirksomhed.

Lokalområdet er til den statistiske beregning defineret som postnummeret 8930.

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)

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

- Antal huseftersyn foretaget af den konkrete bygningssagkyndige

Ud fra disse oplysninger kan en markedsandel beregnes.

Markedsandel i lokalområdet for bygningssagkyndig med nummer AA

I lokalområdet med postnumrene nævnt ovenfor har den konkrete bygningssagkyndige i perioden fra fjerde kvartal 2009 til tredje kvartal 2010 foretaget 35 af 164 huseftersynene i lokalområdet, svarende til 21,3 procent, dvs. en væsentligt mindre andel end de 86,7 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. 15.
- Antallet af huseftersyn foretaget af den konkrete bygningssagkyndige, dvs. 13.
- Markedsandelen for den konkrete bygningssagkyndige i lokalområdet, dvs. 21,3 procent.

Den statistiske beregning svarer på, hvor sandsynligt det er, at den bygningssagkyndige foretager 13 af 15 eftersyn, *hvis* den sagkyndige har samme chance for at foretage eftersyn på en bolig hos den konkrete ejendomsmæglervirksomhed end i lokalområdet.

Den beregnede sandsynlighed er i dette tilfælde på under 0,01 procent.

Eftersom mindre end 0,01 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 det er korrekt, at AA har udarbejdet tilstandsrapporter på 13 ud af 15 udbudte ejendomme hos indklagede ejendomsmæglervirksomhed. Indklagede har en formodning om, at dette skyldes, dels at AA uopfordret og på eget initiativ har kontaktet samtlige nye emner på boligportalen Boliga, dels at AA i sammenligning med de andre aktører, er prisbillig. AA har på lige fod med andre aktører haft markedsføringsmateriale med visitkort liggende på deres kontor i [bynavn].

Indklagede ejendomsmæglervirksomheds ansvarlige indehavere har intet kendskab til, at indklagede virksomhed har anbefalet et konkret firma. Indehaverne har ikke kendskab til, at der skulle være sket en aktiv handling for anbefaling af en bestemt bygningssagkyndig, som lov om omsætning af fast ejendom med til-

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

hørende formidlingsbekendtgørelse synes at forudsætte. Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har i videst mulig omfang anvendt reglerne og forsikringsanvisning.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har ved modtagelsen af Erhvervs- og Byggestyrelsens brev indskærpet overfor medarbejderne, at henvendelse ikke må ske til konkrete bygnings/energisagkyndige og samtidig meddelt, at en evt. tilsidesættelse af formidlingsbekendtgørelsens § 9 vil indebære en ophævelse af ansættelsesforholdet. Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har endvidere fjernet AA's og andre aktørers markedsføringsmateriale fra kontoret i [bynavn].

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har endvidere anført, at tilstedeværelsen af markedsføringsmateriale fra bygningssagkyndige på forretningsstedet dog ikke synes at indebære en overtrædelse af bestillerreglerne.

I forbindelse med nævnets anmodning om indklagede ejendomsmæglervirksomheds evt. bemærkninger til forklaringerne fra sælgerne af ejendommene beliggende (...7), (...8) samt (...13), har indklagede ejendomsmæglervirksomhed anført følgende:

Vedr. (...7)

Sælger oplyser, at han ikke kan huske, hvordan han kom i kontakt med den pågældende bygningssagkyndige. Da den bygningssagkyndige mødte op på ejendommen, fandt sælgeren ud af, at han tidligere havde gjort brug af den bygningssagkyndige ved en ejendomshandel gennem [anden ejendomsmæglervirksomhed]. Vores erfaring fra mange tidligere bolighandler viser, at sælgere ofte tager kontakt til bygningssagkyndige, som sælgerne tidligere har benyttet sig af ved salg, da sælger kender den bygningssagkyndige, og nogle gange opnår sælger rabat ved at benytte den samme bygningssagkyndige igen, idet mange sælgere er prisbevidste. Indklagede ejendomsmæglervirksomhed formoder, at sælgers kendskab til tidligere bygningssagkyndige har resulteret i valget af bygningssagkyndig.

Vedr. (...8)

Sælger oplyser, at hun har modtaget nummeret til den bygningssagkyndige af mægler. Derudover har mægler henvist til internettet og telefonbogen med henblik på at finde andre bygningssagkyndige. Den bygningssagkyndige har på lige fod med andre aktører haft visitkort liggende på indklagede ejendomsmæglervirksomheds kontor. Det er korrekt, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed henviser til internettet og telefonbogen samt universal liste med alle bygningssagkyndige. Indklagede ejendomsmæglervirksomhed formoder, at sælger har valgt at medtage markedsføringsmateriale med visitkort til videre kontakt.

Vedr. (...13)

Sælger oplyser, at hun ikke selv mener, at have været i kontakt med den bygningssagkyndige, og at hun og kæresten ikke har kendskab til ejendomshandel grundet deres lave alder (23 år). Hun oplyser, at de har bedt mægleren om at ordne det hele, og det skulle bare være billigst muligt. Den bygningssagkyndige har på lige fod med andre aktører haft markedsføringsmateriale med visitkort liggende på vort kontor, og den bygningssagkyndige er meget prisbillig, hvilket han har synliggjort i sit materiale. Idet sælger og kæresten har ønsket, at det skulle være billigst muligt, formoder indklagede ejendomsmæglervirksomhed, at de har medtaget sig markedsføringsmateriale fra den bygningssagkyndige fra kontoret til kontakt.

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 bygningssagkyndige i forretningen, under følgende forudsætninger:

- Ejendomsmægleren ikke har eksklusivaftaler med en eller flere bygningssagkyndige/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 lovbetegnelse hertil.

Nævnet finder det efter de indhentede udsagn fra sælgerne godtgjort, at en person ansat hos den indklagede ejendomsmæglervirksomhed har kontaktet bygningssagkyndig AA med henblik på udarbejdelse af tilstandsrapport på ejendommen beliggende (...13).

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

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, BB, frifindes.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

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

Mikael Sjöberg