

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 29. februar 2012

blev der i sag 160-2011

KK og JJ
(i det følgende benævnt "klager 1")

mod

Ejendomsmæglervirksomhed AA

tillige indbragt af

Klagenævnet for Ejendomsformidling
(i det følgende benævnt "klager 2")

afsagt sålydende

Kendelse

Ved henvendelse af 12. september 2011 har KK og JJ indbragt ejendomsmægler-virksomheden AA for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Ved brev af 6. januar 2012 har Klagenævnet for Ejendomsformidling tillige indgivet en klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere over samme forhold. Nævnet har derfor besluttet at behandle klagerne i samme sag.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsæt-ning af fast ejendom, ved at en ud af i alt tre indehavere har anvendt titlen ejen-domsmægler uden at være registreret i ejendomsmæglerregisteret.

Sagens omstændigheder:

Klager 1 købte i august 2010 en ejendom beliggende (...) Aarhus C af indklagede ejendomsmæglervirksomhed.

I en e-mail af 23. september 2010 fra *[navn udeladt herefter omtalt som PP]*, som er en af tre indehavere af den indklagede ejendomsmæglervirksomhed, fremgik følgende signatur:

"Venlig hilsen

VV

PP

Indehaver

Statsautoriseret ejendomsmægler"

Det fremgår af print fra indklagede ejendomsmæglervirksomheds hjemmeside af henholdsvis den 5. november 2009 samt af 25. august 2011, at PP anvendte titlen "STATSAUT. EJENDOMSMÆGLER".

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

I en lokalavis 4.-17. marts 2011 anvendte PP i en annonce for de emner, som DanBolig Århus ApS har til salg, titlen "Statsaut. Ejendomsmægler".

Af cvr.dk fremgår det, at PP ikke er registreret i ejendomsmæglerregisteret.

Parternes bemærkninger:

Klager 1 har bl.a. anført, at en af medejerne af indklagede ejendomsmæglervirksomhed har optrådt som statsautoriseret ejendomsmægler uden at være det.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har været bekendt med anvendelsen af titlen, idet de har markedsført sig på hjemmesiden med, at PP er statsautoriseret ejendomsmægler.

Klager 2 har bl.a. anført, at sagen indbringes for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, da den vedrører en indehavers misbrug af ejendomsmægler titlen.

Indklagede har bl.a. anført, at han på tidspunktet for anvendelsen af titlen havde den relevante uddannelse, og at han har sendt de fornødne papirer af sted til Dansk Ejendomsmæglerforening med henblik på at blive registreret i ejendomsmæglerregisteret.

Indklagede v/ PP havde fremmøde for nævnet. PP erkendte fejlen, men bemærkede, at han ikke havde til hensigt at snyde. Det var oprindeligt en kontormedarbejder, som fik oprettet ham forkert på hjemmesiden med angivelse af "statsautoriseret ejendomsmægler". Desværre fik PP ikke rettet det tilbage igen. Det blev først rettet i forbindelse med klager 1's klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling.

PP anførte videre, at der havde været gældende forsikringer for ham, de øvrige medarbejdere og forretningen hele tiden.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1, fører Erhvervs- og Byggestyrelsen (nu Erhvervsstyrelsen) et offentligt register over ejendomsmæglere. Personer, der er optaget i dette register, må benytte titlen ejendomsmægler. Ingen andre må benytte denne betegnelse eller betegnelser, der kan forveksles hermed.

Nævnet finder det godtgjort, at PP som minimum i perioden fra november 2009 til august 2011 har anvendt titlen ejendomsmægler, uden at PP har været optaget i det offentlige ejendomsmæglerregister.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 4, jf. § 29 b, stk. 4, kan der, hvis der påhviler den ejendomsmæglervirksomhed, som den pågældende ejendomsmægler er indehaver af eller ansat i, et selvstændigt ansvar, eller et medansvar for tilsidesættelsen af ejendomsmæglerens forpligtelser, tildeles en advarsel eller pålægges en bøde, til ejendomsmæglervirksomheden.

PP er en ud af i alt 3 indehavere af den indbragte ejendomsmæglervirksomhed AA ApS. Som følge heraf burde indklagede ejendomsmæglervirksomhed have været vidende om PP's adfærd. Ved ikke at gribe ind over for denne adfærd har indkla-

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

gede ejendomsmæglervirksomhed tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt, og der påhviler derfor indklagede ejendomsmæglervirksomhed et selvstændigt ansvar, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 4.

Da indklagede ejendomsmæglervirksomhed gentagne gange har tilsidesat lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1, finder nævnet, at overtrædelserne medfører en bøde på 100.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 4.

Ved bødefastsættelsen er særligt forholdet omkring titelmisbrugets tidsmæssige udstrækning tillagt skærpende betydning.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, AA ApS, pålægges en bøde på 100.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 4.

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

Mikael Sjöberg