

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 19. juni 2013

blev der i sag 186-2012

Dansk Ejendomsmæglerforening

mod

BB ApS

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail modtaget den 2. juli 2012 har Dansk Ejendomsmæglerforening indbragt ejendomsmæglervirksomheden AA ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at indklagedes administrerende direktør CC gentagne gange har anvendt titlen ejendomsmægler uden at være berettiget hertil, og indklagede har været bekendt hermed jf. lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1 jf. § 29a, stk. 4.

Klagen drejer sig ligeledes om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved i en video på indklagedes hjemmeside at have reklameret med, at indklagede var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening uden at være medlem.

Klagen drejer sig endvidere om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at have overtrådt formidlingsbekendtgørelsens § 21a ved ikke at have angivet energimærke af boliger i flere annoncer.

Sagens omstændigheder:

I januar 2011 opdagede klager, at indklagede havde en video på indklagedes hjemmeside, hvor indklagede i videoen påstod, at indklagede var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. Indklagede var ikke medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. Klager skrev efterfølgende til indklagede og bad indklagede om at fjerne denne video fra indklagedes hjemmeside.

Den 6. januar 2011 skrev indklagedes administrerende direktør CC en e-mail til klager:

"Jeg vil undskylde de fejlagtige oplysning. Fejlen er selvfølgelig rette nu. Historien er jeg under disse "mange" optagelser fejlagtigt fik sagt DE. Da filmen blev klippet sammen var jeg desværre ikke opmærksom på denne fejl. Jeg har jo været i DE gennem 14 år som DD Mægler.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

...Alt dette skal ikke ses som nogen undskyldning- men blot en konstatering af at jeg desværre har lavet en fejl – som nu er rettet.

Jeg er ikke bekendt med at filmen skulle ligge andre steder en på XX. Hvis du skulle få oplysninger om andet så må du endelig sige til og jeg vil straks bringe forholdet på plads.

Den 22. marts 2011 blev indklagedes administrerende direktør CC erklæret personlig konkurs.

Den 4. april 2011 fremsendte Erhvervs- og Byggestyrelsen et brev til CC:

"Erhvervs- og Byggestyrelsen kan i henhold til § 25, stk. 3, nr. 2, jf. § 25, stk. 2, nr. 4 i lov om omsætning af fast ejendom slette dig fra ejendomsmæglerregisteret, såfremt du er under konkurs.

.....Dansk Ejendomsmæglerforening, har ved mail af 25. marts 2011 gjort Erhvervs- og Byggestyrelsen opmærksom på, at du ved dekret af 22.marts 2011 er taget under konkursbehandling.

Erhvervs- og Byggestyrelsen skal i den anledning meddele dig, at du pr. 22. marts 2011 er slettet fra ejendomsmæglerregistret.

Erhvervs- og Byggestyrelsen gør dig i den forbindelse opmærksom på, at du ikke længere må benytte titlen som ejendomsmægler eller titler, der er forvekslelige hermed jf. § 25, stk. 1 i lov om omsætning af fast ejendom.

Overtrædelse af bestemmelsen kan sanktioneres med bøde jf. lovens § 32, stk. 1."

Den 29. april 2011 fremsendte indklagedes administrerende direktør CC en e-mail til Ejendomsmæglerens Landsorganisation på indklagedes vegne. Indklagede oplyste, at indklagede havde ansat en ny ejendomsmægler i virksomheden:

"Han starter den 15.05.2011 såfremt der ikke er problemer med optagelsen.

.....CC

Statsaut. Ejendomsmægler og Valuar."

I juli 2011 konstaterede klager, at indklagedes administrerende direktør CC benyttede sig af titlen ejendomsmægler i forbindelse med en reklame for indklagede i en lokalavis.

Den 4. juli 2011 skrev klager til CC:

"Dansk Ejendomsmæglerforening har erfaret, at De betegner Dem som ejendomsmægler. I henhold til lov om omsætning af fast ejendom § 25 må alene personer, der er optaget i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens ejendomsmæglerregister benytte betegnelsen ejendomsmægler.

Efter de oplysninger foreningen har indhentet, herunder konkursdekretet af 22. marts 2011, er De ikke registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens ejendomsmæglerregister, og dermed ikke berettiget til at benytte denne betegnelse.

....Vi anmoder Dem derfor venligst omgående at stoppe med brugen af titlen ejendomsmægler eller straks at fremsende dokumentation for, at de er optaget i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens ejendomsmæglerregister."

Den 15. juli 2011 fortalte CC i en telefonsamtale med klager, at hans misbrug af titlen ejendomsmægler var ophørt.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 17. april 2012 skrev klager en e-mail til CC og indklagedes indehaver KK:

"På jeres hjemmeside optræder CC i en præsentationsvideo som statsaut. ejendomsmægler & valuar.

I henhold til lov om omsætning af fast ejendom § 25 må alene personer, der er optaget i Erhvervsstyrelsens ejendomsmæglerregister benytte betegnelsen ejendomsmægler samt titler, der er forvekslelige hermed. Efter de oplysninger forningen har indhentet fra www.cvr.dk, er CC ikke længere registreret i Erhvervsstyrelsens ejendomsmæglerregister, og dermed ikke berettiget til at benytte betegnelsen ejendomsmægler.

*....Vi beder jer derfor venligst om **senest d. 24. april 2012** at bekræfte, at CC har stoppet al brug af titlen ejendomsmægler (samt titler forvekslelige hermed). Sker dette ikke, vil vi overveje at indbringe sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere eller at anmelde sagen til politiet...."*

Den 23. april 2012 ringede klager til indklagede og bad indklagede om at fjerne videoen fra indklagedes hjemmeside. Indklagede lovede at fjerne videoen, men det ville først være teknisk muligt om 1-2 uger.

Den 2. maj 2012 sendte klager en e-mail til indklagede:

"Vi talte sammen i sidste uge, hvor du lovede at give en tilbagemelding mht. hvornår I kan få rettet til på hjemmesiden. Hvad er status?"

Den 3. maj 2012 sendte indklagede en e-mail til klager:

"....jeg har prøvet at fange dig – vil du ringe når du har tid".

Den 8. maj 2012 skrev klager en e-mail til indklagede:

"Om en uge er det en måned siden, I fik mailen. Efter min bedste overbevisning bør det ikke tage længere tid at få rettet til på hjemmesiden."

Den 9. maj 2012 ringede klager til CC og bad ham om at sørge for, at indklagede fjernede videoen fra indklagedes hjemmeside. Efterfølgende fjernede indklagede videoen fra indklagedes hjemmeside.

Den 23. maj 2012 tog klager et billede af indklagedes salgskilt på en bolig beliggende på [adresse], [by]. På salgskiltet stod der, at CC var statsautoriseret ejendomsmægler.

Den 30. maj 2012 tog klager et billede af indklagedes salgsskilt på en bolig beliggende [adresse], [by]. På salgskiltet stod der, at CC var statsautoriseret ejendomsmægler.

Den 20. juni 2012 havde indklagede lagt videoen på indklagedes hjemmeside, hvor CC anvendte titlen statsautoriseret ejendomsmægler og valuar.

Den 20. juni 2012 ringede klager til indklagede og bad indklagede om at fjerne denne video fra indklagedes hjemmeside.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 22. juni 2012 skrev indklagede til klager:

"Tak for samtalen i går den 20.06.2012, hvor du gjorde mig opmærksom på at vores hjemmeside ikke var rettet alle steder – med hensyn til videofilm, hvor min titel er ejendomsmægler. Jeg har selvfølgelig straks bedt vores webadministrator om at løse det. Jeg forventer at det vil være løst indenfor 3 hverdage. Hvis du er eller bliver opmærksom på at der er andre steder som ikke følger reglerne så er du altid velkommen til at kontakte mig".

Den 2. juli 2012 havde indklagede fjernet videoen fra indklagedes hjemmeside.

Den 5. oktober 2012 fremsendte indklagede et billede af indklagedes salgskilte. På skiltene stod der, at CC var administrerende direktør.

Den 14. november 2012 havde indklagede boligannoncer i [avis]. I flere af boligannoncerne havde indklagede ikke angivet energimærke i annoncerne for de pågældende ejendomme.

Parternes bemærkninger:

Klager har bl.a. anført, at indklagede vidste, at indklagedes administrerende direktør CC gentagne gange havde brugt titlen ejendomsmægler uden at være berettiget hertil, hvilket var i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1.

Klager har anført, at det er klagers opfattelse, at indklagede var bekendt med CC's misbrug af ejendomsmæglertitlen. Klager havde gentagne gange gjort indklagede opmærksom på CC's misbrug af ejendomsmæglertitlen, uden at indklagede greb ind.

Klager har ligeledes anført, at klager skrev til indklagedes indehaver den 17. april 2012 og gjorde indklagedes indehaver opmærksom på problemet vedrørende CC's anvendelse af titlen ejendomsmægler. Indklagede var derfor bekendt med lovovertrædelsen.

Klager har gjort gældende, at det er indklagedes ansvar at gribe ind over for CC's misbrug af titlen.

Klager har gjort gældende, at indklagede vidste, at CC ikke længere måtte anvende titlen ejendomsmægler, eftersom CC var gået personligt konkurs den 22. marts 2011. Indklagede havde derfor overtrådt lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1, jf. § 29a, stk. 4 ved at lade CC anvende ejendomsmæglertitlen uden at være berettiget hertil.

Klager har anført, at indklagede flere gange lagde en video på indklagedes hjemmeside, hvor CC benyttede sig af titlen ejendomsmægler. Dette gjorde indklagede, til trods for at klager gentagne gange anmodede indklagede om at fjerne den video fra indklagedes hjemmeside.

Klager har desuden anført, at det tog indklagede over 3 uger at fjerne videoen den første gang videoen blev vist på indklagedes hjemmeside. Den anden gang

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

videoen blev vist på indklagedes hjemmeside, tog det indklagede ca. 3 dage at fjerne videoen.

Klager har derudover anført, at indklagede anvendte salgsskilte i maj 2012, hvor der stod, at CC var ejendomsmægler.

Klager har ligeledes gjort gældende, at det var indklagedes ansvar at sørge for, at alt markedsføringsmateriale blev ændret som følge af, at CC ikke længere måtte anvende titlen ejendomsmægler.

Klager har desuden anført, at indklagede havde tilsidesat sin ledelses- og tilsyns- pligt overfor sine ansatte, når indklagede ikke greb ind over for CC's misbrug af titlen som ejendomsmægler. Der tilkommer derfor indklagede et selvstændigt an- svar jf. lov om omsætning af fast ejendoms § 29a, stk. 4.

Klager har anført, at indklagede var uden daglig leder fra den 22. marts 2011 til den 15. maj 2011. Indklagede havde drevet ejendomsmæglervirksomhed uden leder i 2 måneder, hvilket var i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 5.

Klager har derudover anført, at indklagede i januar 2011 havde en video på ind- klagedes hjemmeside, hvor indklagede påstod, at indklagede var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. Indklagede var ikke medlem af Dansk Ejen- domsmæglerforening.

Klager har i den forbindelse anført, at det var vildledende overfor forbrugerne og i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede i en video på indklagedes hjemmeside sagde, at indklagede var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, når indklagede ikke var medlem.

Klager har anført, at indklagede havde overtrådt § 21a i bekendtgørelse 2006-06- 22 nr. 695 om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom ved at have boligannoncer i en avis uden angivelse af energimærke.

Indklagede har anført, at det var korrekt, at indklagede havde begået nogle fejl. Indklagede beklagede fejlene overfor klager og fik fejlene rettet, efterhånden som de kom til indklagedes bekendtskab.

Indklagede har ligeledes anført, at indklagede ikke havde været vidne om, at ind- klagedes medarbejder CC gentagne gange bevidst havde brugt titlen ejendoms- mægler uden at være berettiget hertil.

Indklagede har desuden anført, at indklagede og medarbejderen CC forsøgte at rette fejlene, så snart indklagede og CC blev bekendt hermed, således at loven blev overholdt.

Indklagede har gjort gældende, at indklagede ikke var bekendt med sammen- hængen mellem CC's personlige konkurs og fratagelsen af retten til at være regi- streret ejendomsmægler. Indklagede vidste ikke, at CC efter sin konkurs ikke længere kunne kalde sig ejendomsmægler.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har anført, at indklagede først den 6. april 2011 blev opmærksom på, at indklagedes medarbejder CC ikke måtte benytte titlen registreret ejendomsmægler. Indklagede skrev straks til Ejendomsmæglernes Landsorganisation for at høre, hvorledes indklagede skulle forholde sig til dette. CC var den eneste medarbejder i indklagedes butik, som var registreret ejendomsmægler på dette tidspunkt, og CC var daglig leder i butikken.

Indklagede har desuden anført, at indklagede aftalte med Ejendomsmæglernes Landsorganisation, at indklagede straks skulle finde en ny daglig leder til butikken. Indklagede ansatte en ny registreret ejendomsmægler, som blev daglig leder den 15. maj 2011.

Indklagede har gjort gældende, at det efter indklagedes opfattelse var hurtigt at finde en ny daglig leder efter blot 4-5 uger, hvorfor dette ikke skulle påtales overfor indklagede.

Indklagede har anført, at indklagede ikke var opmærksom på de fejl, som var i indklagedes markedsføringsmateriale, hvor der stod, at CC var ejendomsmægler. Indklagede rettede straks fejlene efter klagers henvendelse.

Indklagede har hertil anført, at indklagede havde rettet disse fejl, hver gang klager havde gjort indklagede opmærksom på fejlene. Der var tale om gammelt materiale, som hang sammen med CC som person.

Indklagede har anført, at indklagede i 2011 fik en ny hjemmeside. Der var et sammenfald mellem den nye hjemmeside, og CC's fratagelse af ejendomsmægler-titlen. Dette var årsagen til, at indklagede ikke havde opdaget, at der lå en video på indklagedes hjemmeside, hvor CC kaldte sig ejendomsmægler.

Indklagede har hertil anført, at indklagede straks fjernede videoen efter klagers henvendelse, men at videoen havde ligget på en underside uden indklagedes kendskab hertil. Indklagede fik videoen på undersiden fjernet, så snart indklagede blev gjort opmærksom på problemet.

Indklagede har ligeledes anført, at årsagen til, at det tog så lang tid at fjerne videoen fra indklagedes hjemmeside, var, at dette afhang af webbureau, grafiker og ferieperiode.

Indklagede har anført, at det var indklagedes medarbejder CC's egen fejl, at CC i en video på indklagedes hjemmeside sagde, at indklagede var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening. Indklagede havde været medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening i 10 år. Indklagede blev under optagelserne opmærksom på fejlen og optog en ny film. Desværre blev den forkerte film lagt på hjemmesiden.

Indklagede har gjort gældende, at indklagede først blev opmærksom på fejlen efter klagers henvendelse. Indklagede lagde straks den rigtige film på indklagedes hjemmeside.

Indklagede har ligeledes anført, at formålet med at oplyse, at indklagede var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, var at oplyse forbrugeren om, at indklagede var forsikringsdækket på grund af indklagedes medlemskab af Ejendomsmæglerforeningens Landsorganisation.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har gjort gældende, at der ikke var kunder, der led skade af, at indklagede havde sagt, at indklagede var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, idet indklagede var medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation.

Indklagede har anført, at indklagede ikke havde været opmærksom på, at der stod på salgskiltene på ejendommen beliggende [adresse] samt [adresse], at CC var ejendomsmægler. Ejendommene havde været til salg længe, og det var gamle skilte. Klager havde ikke tidligere gjort indklagede opmærksom på disse skilte.

Indklagede har ligeledes anført, at det ikke var indklagedes hensigt at drage personlig eller virksomhedsmæssig fordel af denne handle måde, men udelukkende en beklagelig fejl.

Indklagede har anført, at indklagedes medarbejder CC havde handlet med fast ejendom siden 1992 og havde 14 års erfaring som ejendomsmægler i DD-kæden. CC havde været selvstændig siden 2002 og haft 8 DD- forretninger samt 5 GG- forretninger.

Indklagede har ligeledes anført, at der aldrig havde været klaget over CC's måde at være ejendomsmægler på. Indklagedes medarbejder CC anerkendte, at alle fejl og tiltag var foretaget af ham, da CC havde det daglige ansvar for indklagedes virksomhed.

Indklagede har desuden anført, at indklagede ser denne sag som en personlig forfølgelse af indklagede frem for konkurrenceforvridende forhold.

Indklagede har slutteligt anført, at indklagede tror, at klager alene kører denne sag, fordi de indklagede ikke er medlem af klagers brancheorganisation, men af Ejendomsmæglerforeningens Landsorganisation.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmæglervirksomheden, såfremt der påhviler ejendomsmæglervirksomheden et selvstændigt ansvar eller medansvar for den ansatte ejendomsmægleres handlinger jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29a, stk. 4.

Brug af titlen ejendomsmægler:

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1., at det alene er personer, der er optaget i det offentlige ejendomsmæglerregister, som må benytte betegnelsen ejendomsmægler.

En person, der ikke er optaget i det offentlige ejendomsmæglerregister, må ikke bruge betegnelsen ejendomsmægler, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1, 3 pkt. Dette gælder uanset, om personen har taget uddannelsen til ejendomsmægler. Det afgørende er, om personen formelt er optaget i det offentlige ejendomsmæglerregister.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 3, nr. 2 slettes en registrering i ejendomsmæglerregisteret, såfremt en person ikke opfylder betingelserne i stk. 2, nr. 1-2, 4-5, eller 8.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 2, nr. 4, at en person, som er optaget i ejendomsmæglerregisteret, ikke må være under konkurs. Hvis en person er under konkurs, opfylder personen ikke betingelserne for at være optaget i ejendomsmæglerregisteret.

Nævnet lægger til grund, at der den 22. marts 2011 blev afsagt konkursdekret over indklagedes medarbejder CC. Som en følge heraf mistede CC sin ret til at være registreret i ejendomsmæglerregisteret, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 3, nr. 2, jf. § 25, stk. 2, nr. 4. Han mistede samtidig retten til at benytte titlen ejendomsmægler, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 3, nr. 2, jf. § 25, stk. 2, nr. 4.

I en e-mail af 29. april 2011 til Ejendomsmæglernes Landsorganisation benyttede CC sig af titlen statsautoriseret ejendomsmægler.

Indklagede har erkendt, at der omkring den 4. juli 2011 i en reklame i en boligavis stod, at CC var ejendomsmægler.

Indklagede har ligeledes erkendt, at der fra den 17. april 2012 til den 9. maj 2012 har ligget en video på indklagedes hjemmeside, hvor CC anvender titlen ejendomsmægler. Denne video har ligget på indklagedes hjemmeside i over 3 uger.

Den 20. juni 2012 har den samme video ligget på et link på indklagedes hjemmeside, hvor CC anvender titlen statsautoriseret ejendomsmægler.

Den 23. maj 2012 samt den 30. maj 2012 har indklagede anvendt et salgskilt, hvor der står, at CC er statsautoriseret ejendomsmægler.

Nævnet skal bemærke, at CC fortsatte med at anvende titlen ejendomsmægler efter fratagelsen af dennes registrering i ejendomsmæglerregisteret. Dette er i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1.

Nævnet lægger til grund, at det er indklagedes ansvar, som CC's arbejdsgiver, at CC ikke anvender en titel i forbindelse med sit arbejde hos indklagede, som CC ikke er berettiget til.

Nævnet skal hertil bemærke, at en person eller virksomhed ikke kan påberåbe sig uvidenhed omkring lovregler for at slippe for ansvar i forhold til overtrædelse af loven. Det er irrelevant om CC eller indklagede er bekendt med regler i lov om omsætning af fast ejendom. Det afgørende er, om loven er blevet overtrådt.

Det er indklagedes ansvar at sikre sig, at ansatte hos indklagede, der kalder sig statsautoriseret ejendomsmægler i forbindelse med deres arbejde hos indklagede, er registreret i det offentlige ejendomsmæglerregister. Indklagede er derfor ansvarlig for, at CC bruger betegnelsen ejendomsmægler uden at være berettiget hertil. Indklagede har derfor overtrådt lov om omsætning af fast ejendom jf. § 25, stk. 1. jf. § 29a, stk. 4.

Daglig leder i butikkerne:

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 5, kan en ejendomsmægler-virksomhed udøves fra et eller flere forretningssteder. Hver enkelt butik skal være ledet af en ejendomsmægler eller advokat. Hvis en ejendomsmæglervirksomhed

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

har flere butikker, skal hver enkelt butik være ledet af en ejendomsmægler eller en advokat, som skal have denne opgave som sin hovedbeskæftigelse. Den person, som leder én ejendomsmæglerbutik, må ikke samtidig være leder af en anden ejendomsmæglerbutik.

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1, 2 og 3 pkt., at det alene er personer, der er registeret i det offentlige ejendomsmæglerregister, som har ret til at bruge betegnelsen ejendomsmægler.

Dette medfører, at en daglig leder i en ejendomsmæglerbutik skal være registreret ejendomsmægler eller advokat, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 5, jf. § 25, stk. 1.

Nævnet bemærker, at ejendomsmæglervirksomheden bærer ansvaret for, at en daglig leder opfylder de lovmæssige krav for at kunne anvende titlen daglig leder, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 5., jf. § 29a, stk. 4.

På baggrund af oplysninger fra indklagede lægger nævnet til grund, at indklagedes butik har været uden daglig leder i perioden fra den 22. marts 2011 til den 15. maj 2011. Indklagede har således været uden daglig leder i næsten 8 uger.

Indklagede har således overtrådt lov om omsætning af fast ejendom, jf. § 8, stk. 5, 2 pkt., jf. § 25, stk. 1., jf. § 29a, stk. 4.

Markedsføring med medlemskab af Dansk Ejendomsmæglerforening:

Nævnet finder, at god ejendomsmæglerskik forudsætter, at der er en sammenhæng mellem den markedsføring, ejendomsmæglervirksomheden udfører og de faktiske forhold. Da indklagede ikke er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, har indklagede vildledt forbrugeren ved at markedsføre, at indklagede er medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening

Indklagede har selv oplyst for nævnet, at formålet med denne oplysning til forbrugeren var at give forbrugeren et budskab om, at indklagede var forsikringsdækket.

Indklagede har således handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved bevidst at vildlede forbrugeren med et klart formål, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 2, stk. 1., jf. § 1, stk. 2.

Markedsføring med ejendomsmæglertitel:

Nævnet ligger til grund, at CC som ansat hos indklagede gentagne gange har betegnet sig som ejendomsmægler til trods for, at CC ikke har været ejendomsmægler, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1.

Nævnet finder, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik at benævne en ansat ejendomsmægler, når denne ansatte ikke har ret til at bruge betegnelsen ejendomsmægler.

Nævnet finder, at indklagede har vildledt forbrugeren, når indklagede i en video på indklagedes hjemmeside samt på salgskilte reklamerer med, at en af deres

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

ansatte er ejendomsmægler, uden at denne person har ret til at anvende titlen ejendomsmægler.

Det er indklagede, der har ansvaret for, at den markedsføring, indklagede anvender i forbindelse med sin virksomhed, ikke er vildledende overfor forbrugeren.

Indklagede har således handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at anvende vildledende markedsføringsmateriale i forbindelse indklagedes virksomhedsudøvelse, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 2, stk. 1., jf. § 1, stk. 2.

Boligannonce uden angivelse af energimærke:

Ifølge energimærkningslovens § 8b, stk. 1 skal sælger af en ejendom udlevere ejendommens energimærkning til ejendomsmægleren forud for annoncering af en bolig. Boligen må ifølge energimærkningslovens regler ikke annonceres uden angivelse af energimærket.

Ifølge formidlingsbekendtgørelsens § 21a skal energimærkning i annoncer synliggøres, såfremt der påhviler sælgeren pligt til at udlevere energimærkning til ejendomsformidleren i henhold til energimærkningsloven.

Formidlingsbekendtgørelsens § 21a er trådt i kraft den 1. juli 2010, og derfor er indklagedes annoncering i [avis] af 14. november 2012 omfattet af denne regel.

Det fremgår af indklagedes annoncering af boliger i [avis] af 14. november 2012, at disse annoncer ikke angiver energimærket af de annoncerede boliger.

Indklagede har således overtrådt reglerne i formidlingsbekendtgørelsens § 21a, jf. energimærkningslovens § 8b, stk. 1., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29a, stk. 4.

Samlet afgørelse:

Som følge af ovenstående forhold pålægges indklagede, BB ApS, en bøde på kr. 100.000, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29b, stk. 4.

Disciplinærnævnet har i fastsættelsen af bøden lagt vægt på, at indklagede gentagne gange har overtrådt reglerne i lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1., jf. § 29a, stk. 4, ved at lade en ansat benytte betegnelsen ejendomsmægler uden at være berettiget hertil. Indklagede har ligeledes overtrådt reglerne om daglig leder, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 5, jf. § 29a, stk. 4.

Indklagede har endvidere handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at anvende vildledende markedsføringsmateriale i forbindelse med dennes virksomhedsudøvelse. Desuden har indklagede overtrådt reglerne i formidlingsbekendtgørelsens § 21a, jf. energimærkningslovens § 8b, stk. 1., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29a, stk. 4.

Thi bestemmes

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede, BB, tildeles en bøde på kr. 100.000, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29b, stk. 4.

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

Mikael Sjöberg