

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 9. juni 2008 blev der i sag nr. 22 - 2

KK

mod

BB ApS

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 28. maj 2007 indbragte klager trainee CC og BB med påstand om, at indklagede havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Den pågældende trainee var ikke registreret ejendomsmægler. Klager havde derfor efterfølgende rettet klagen mod virksomheden.

Sagen angik den ansattes adfærd i en ejendomshandel, hvor der var flere interesserede købere.

Nævnet idømte den 9. marts 2008 indklagede virksomhed en bøde, idet nævnet fandt, at de handlinger, som den ansatte havde foretaget, var kritisable og i strid med god ejendomsmæglerskik. Virksomheden blev dømt i medfør af lov om om sætning af fast ejendom § 29a, stk.4, idet virksomheden havde tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt.

Sagen er genoptaget af disciplinærnævnet, da indklagede ved brev af 22. april 2008 har rejst spørgsmål om, hvilken juridisk enhed, der er rette indklagede.

Parternes bemærkninger:

Den indklagede virksomhed har ud over spørgsmålet om rette indklagede i forbindelse med genoptagelse af sagen anført, at den ansatte er uddannet finansøkonom med speciale i ejendomshandel. En uddannelse som skal gøre den studerende i stand til selvstændigt at kunne varetage administrative og markedsrelaterede funktioner indenfor handel med fast ejendom samt give den studerende teoretisk viden om ejendomshandlens forløb, ejendomsmæglerens opgaver samt de retsregler, der regulerer ejendomsomsætningen. Uddannelsen danner basis for registreringen som ejendomsmægler og gør den studerende i stand til at gennemføre et praktisk traineeforløb i en ejendomsmæglerforretning.

Den indklagede virksomhed har videre anført, at på det tidspunkt, hvor den ansatte begik sin handling, var reglerne om bud- og auktioner alene reguleret i

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Dansk Ejendomsmæglerforenings forbrugeretiske regler. Indklagede anfører derfor, at da der ikke er tale om overskridelse af lovbestemt forhold, bør sanktionen alene takseres til en advarsel. Indklagede anfører endvidere, at disciplinærnævnet ikke bør fastsætte bødestørrelser i et omfang, der potentielt kan medføre en aktørs konkurs eller betalingsstandsning.

Den indklagede virksomhed anfører endvidere, at loven en forbrugebeskyttelseslov, hvorfor bødesanktion kun bør anvendes, hvor en ejendomsmægler har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugerens retsstilling bliver forringet. Der findes ikke i loven og dens forarbejder støtte for at idømme bøder for forhold som det foreliggende, og det aldrig har været meningen, at bøder skulle være en sådan størrelse, at de vil medføre virksomhedens konkurs eller betalingsstandsning.

Den indklagede virksomhed bemærker afslutningsvist, at den ikke har opnået nogen vinding i sagen.

Klager er ikke blevet hørt i forbindelse med genoptagelse af sagen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker, at ejendomsmæglervirksomheden i sin brevveksling med disciplinærnævnet og i sit salgsmateriale i øvrigt benytter navnet "BB. Statsaut.ejendomsmæglere MDE" uden angivelse af, at der reelt er tale om et anpartsselskab. I cvr. registreret er virksomheden registreret som BB ApS med cvr. Nr. XX. Selskabet er ifølge registret oprettet den 1. november 2006. Genstanden for disciplinærnævnets sag er således BB ApS.

Disciplinærnævnet finder efter en fornyet gennemgang af sagen af de samme grunde som ved afgørelsen af 9. marts 2008, at den ansatte har handlet kritisabelt og i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet finder endvidere af de samme grunde som tidligere, at den indklagede ejendomsmæglervirksomhed har tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt. Det senest fremkomne materiale giver ikke disciplinærnævnet anledning til at ændre afgørelsen, og der påhviler således den indklagede virksomhed et selvstændigt ansvar, jfr. lov om omsætning af fast ejendom § 29a, stk. 4. Disciplinærnævnet finder efter en fornyet gennemgang af sagen heller ikke grundlag for at ændre den bøde, som virksomheden blev pålagt, jf. samme lovs § 29b, stk. 4.

Nævnet har ved fastsættelsen af bøden på 75.000 kr. taget udgangspunkt i forarbejderne til lov om omsætning af fast ejendom, hvorefter der skal tages hensyn til overtrædelsens karakter og økonomiske skadevirkning for forbruger. Der skal tillige lægges vægt på grovheden af overtrædelsen, antallet af overtrædelser og den vinding, der er eller kunne være opnået ved overtrædelsen. I sager, hvor virksomheden har et selvstændigt ansvar eller medansvar vil man kunne tage hensyn til størrelsen af ejendomsmæglervirksomhedens omsætning. Lovens forarbejder angiver, at over for en ejendomsmæglervirksomhed bør grundbeløbet for en mindre overtrædelse ligge i størrelsesordenen 50.000-250.000 kr., og maksimum bøden er 750.000kr.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Da det ikke klart fremgik af afgørelsen af 9. marts 2008, at afgørelsen var rettet mod BB ApS ændres afgørelsen således, at BB ApS, cvr. nr. XX idømmes en bøde på 75.000 kr.

Thi bestemmes:

Disciplinærnævn for Ejendomsmæglers afgørelse af 9 marts 2008 ændres således, at der pålægges ejendomsformidlingsvirksomheden BB ApS, cvr. nr. XX, en bøde på 75.000 kr.

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

Mikael Sjöberg