

# DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 16. juni 2009

blev der i sag nr. 82-2009

Ejendomsmægler MM

*Indbragt for nævnet af*

Dansk Ejendomsmæglerforening  
Islands Brygge 43  
2300 København S

afsagt sålydende

## Kendelse

Ved breve af 18. februar og 20. maj 2009 har Dansk Ejendomsmæglerforening indbragt ejendomsmægler MM for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 5.

Indklagede var på tidspunktet for de påklagede forhold registreret ejendomsmægler i Erhvervs- og Byggestyrelsens ejendomsmæglerregister samt ejer af Estate Hellerup. Indklagede har senere deponeret sin registrering.

Sagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har modtaget for mange midler til deponering i strid med bestemmelser herom i deponeringsbekendtgørelsen samt ikke har udbetalt den del af købesummen, der er deponeret hos indklagede, til sælger, i strid med god ejendomsmægleretik, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 9 og de fastsatte standardvilkår i købsaftalens pkt. 19.

### Sagens omstændigheder:

Dansk Ejendomsmæglerforening har ved sagens indbringelse medsendt tre købsaftaler på ejendomme, indklagede har haft i kommission og solgt. I forbindelse med to af aftalerne har indklagede modtaget deponerede beløb, der overstiger 200.000 kr. og i forbindelse med den tredje aftale har indklagede modtaget en deponering på mere end 7 % af købesummen, uden at de overskydende beløb er indsat på en særskilt konto i et pengeinstitut i sælgerens navn. I to af de tre købsaftaler har indklagede endvidere ikke foretaget afregning overfor sælger, som derfor har fået dækket deres tilgodehavender via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond. Derudover har Dansk Ejendomsmæglerforening ved mail af 20. maj 2009 anført yderligere fire tilfælde, hvor der heller ikke er foretaget afregning overfor sælger, og hvor Garantifonden ligeledes har dækket sælgernes tilgodehavender.

## DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede solgte den 4. juni 2008 ejendommen (..1..), til en kontantpris på 9.100.000 kr. Udbetalingen på 300.000 kr. blev deponeret hos Estate Hellerup den 13. juni 2008. Den 1. september 2008 forelå der ifølge berigtigende advokat anmærkningsfrit skøde, hvorfor sælgers tilgodehavende hos Estate Hellerup på 37.625 kr. kunne frigives. Dette undlod indklagede at gøre. Sælger har fået sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

Den 16. september 2007 solgte indklagede ejendommen (..2..) til en kontantpris på 16.750.000 kr. Udbetalingen på 375.000 kr. blev deponeret hos Estate Hellerup den 24. september 2007. På overtagelsesdagen, den 1. februar 2008, forelå der anmærkningsfrit skøde, hvorfor sælgers tilgodehavende hos ejendomsmægleren kunne frigives. Dette undlod indklagede at gøre. Sælger har fået sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

Den 28. juli 2008 forelå der anmærkningsfrit skøde på ejendommen (..3..), hvorfor sælgers tilgodehavende hos Estate Hellerup på 31.550 kr. kunne frigives. Dette undlod indklagede at gøre. Sælger har fået sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

Den 8. september 2008 solgte indklagede ejendommen (..4..) til en kontantpris på 1.060.000 kr. Udbetalingen på 75.000 kr. blev deponeret hos Estate Hellerup den 12. september 2008.

Den 16. oktober 2008 forelå der anmærkningsfrit skøde på ejendommen (..5..), hvorfor sælgers tilgodehavende hos Estate Hellerup på 32.074 kr. kunne frigives. Dette undlod indklagede at gøre. Sælger har fået sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

Den 29. oktober 2008 forelå der ifølge berigtigende advokat anmærkningsfrit skøde på ejendommen (..6..), hvorfor sælgers tilgodehavende hos Estate Hellerup på 37.500 kr. kunne frigives. Dette undlod indklagede at gøre. Sælger har fået sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

Den 14. november 2008 forelå der ifølge berigtigende advokat anmærkningsfrit skøde på ejendommen (..7..), hvorfor sælgers tilgodehavende hos Estate Hellerup på 120.000 kr. kunne frigives. Dette undlod indklagede at gøre. Sælger har fået sit tilgodehavende via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.

### **Dansk Ejendomsmæglerforenings bemærkninger:**

Dansk Ejendomsmæglerforening har i brev af 18. februar 2009 indbragt indklagede for disciplinærnævnet for i tre nærmere angivne tilfælde at have overtrådt § 14 i bekendtgørelse nr. 164 af 22. februar 2007 om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom. Foreningen bemærker, at det deponerede beløb ikke må overstige 7 % af købesummen, dog mindst 35.000 kr. og højst 200.000 kr. Beløb som ejendomsmægleren herudover modtager, skal indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Kontoen skal oprettes i sælgers navn, og beløbet skal indsættes senest førstkommande bankdag efter modtagelsen.

Ved mail af 20. maj 2009 har Dansk Ejendomsmæglerforening indbragt seks forhold af manglende afregning, som foreningen har anmodet om inddrages i nær-

# DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

værende sag. To af disse forhold er tillige omfattet af henvendelsen af 18. februar 2009 om manglende deponering.

Dansk Ejendomsmæglerforening har ikke under disciplinærnævnets behandling af sagen tilført sagen yderligere bemærkninger.

## **Indklagedes bemærkninger:**

Indklagede, der er repræsenteret ved advokat, anerkender at have overtrådt § 14 i bekendtgørelse nr. 164 af 22. februar 2007 om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom ved ikke at have overført de beløb, som overstiger grænserne i § 14, stk. 1, på en særskilt konto i sælgers navn.

Indklagede bemærker dog, at overtrædelsen er sket utilsigtet og som følge af en helt ubevidst forglemmelse. Fejlene er sket, da indklagede var travlt beskæftiget med at kommissionere og formidle ejendomme, og i slutningen af 2007 og 2008 var arbejdsmæssigt hårdt presset som følge af den generelle konjunkturedgang.

Indklagede anerkender ligeledes, at der ikke er sket afregning i de anførte sager overfor kunderne. Indklagede anfører, at det skyldes manglende likviditet. Indklagede lægger vægt på, at kunderne har fået deres tilgodehavender via Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond. Endvidere anfører indklagede, at han selv valgte at stoppe driften af sin virksomhed, så snart han blev klar over, at han ikke løbende kunne honorere forbrugernes krav.

Indklagede anfører, at nævnet alene bør se på overtrædelsen af deponeringsbekendtgørelsen, da det ikke fremgår noget sted i lov om omsætning af fast ejendom eller i deponeringsbekendtgørelsen, at man skal sikre, at man på et hvilket som helst tidspunkt skal kunne returnere alle kundernes tilgodehavender på én gang, og derfor altid skal være forpligtet til at have så stort et kapitalberedskab/likviditetsberedskab, at det er muligt.

Indklagede anerkender, at han som følge af overtrædelsen af deponeringsbekendtgørelsen må idømmes en sanktion, men gør samtidig gældende, at der ikke kan ske en frakendelse af rettigheden til at virke som ejendomsmægler, jf. praksis fra Advokatnævnet og domstolene. Det anføres til støtte herfor, at der er tale om en førstegangsforsæelse, der i øvrigt er sket helt uden forsæt til at overtræde reglerne. Overtrædelsen er heller ikke sket for egen vindings skyld, og der er således heller ikke tale om et strafbart forhold. Dertil kommer, at ingen forbruger har lidt eller vil lide noget økonomisk tab, eftersom indklagede har bidraget til Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond, der om nødvendigt holder forbrugerne skadesløse, hvis de måtte lide tab. Indklagede er ganske ung, og har et langt arbejdsliv foran sig som ejendomsmægler, og vil lide et uforholdsmæssigt stort økonomisk og personligt tab, såfremt frakendelse alligevel sker.

Indklagede opfordrer til, at sanktionen fastsættes som en bødestraf i størrelsesordenen 15-20.000 kr.

Indklagede har i en mail af 10. juni 2009 oplyst, at han er konkurs og har en betydelig gæld.

# DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

## Nævnets bemærkninger:

Det fremgår af deponeringsbekendtgørelsens § 14 (bekendtgørelse nr. 164 af 22. februar 2007 om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom), at hvis en ejendomsmægler som led i en ejendomshandel modtager depositum eller andre betroede midler, må vedkommende højst modtage et beløb svarende til 7 % af købesummen dog mindst 35.000 kr. og højst 200.000 kr. Beløb, som vedkommende herudover modtager, skal indsættes på en særskilt konto i et pengeinstitut. Kontoen skal oprettes i forbrugers navn, og beløbet skal indsættes senest førstkommande bankdag efter modtagelsen.

Efter § 9 i lov om omsætning af fast ejendom skal en ejendomsmægler med omsorg for begge parter interessere virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med opdragsgiver.

For så vidt angår købsaftalen på (..1..), blev der aftalt en kontantpris på 9.100.000 kr. Indklagede anførte i købsaftalen, at der den 13. juni 2008 skulle deponeres 300.000 kr. Ifølge deponeringsbekendtgørelsens § 14, stk. 1, må indklagede højst modtage en deponering på 200.000 kr. De sidste 100.000 kr. skulle således have været indsat på en særskilt konto i et pengeinstitut senest førstkommande bankdag efter modtagelsen. Endvidere skulle indklagede have udbetalt sælgers tilgodehavende på 37.625 kr. den 1. september 2008, hvilket indklagede undlod at gøre.

Det fremgår af købsaftalen på (..4..), at der blev aftalt en kontantpris på 1.060.000 kr. Indklagede anførte i købsaftalen, at der den 12. september 2009 skulle deponeres 75.000 kr. Ifølge deponeringsbekendtgørelsens § 14, stk. 1, må ejendomsmægleren højst modtage et beløb svarende til 7 % af købesummen. I dette tilfælde udgør 7 % af købesummen 74.200 kr. Det vil sige, at indklagede skulle have indsat 800 kr. på en særskilt konto i et pengeinstitut senest førstkommande bankdag efter modtagelsen.

Det fremgår af købsaftalen på (..2..), at der blev aftalt en kontantpris på 16.750.000 kr. Indklagede anførte i købsaftalen, at der den 24. september 2007 skulle deponeres 375.000 kr. Ifølge deponeringsbekendtgørelsens § 14, stk. 1, må indklagede højst modtage en deponering på 200.000 kr. De sidste 175.000 kr. skulle således have været indsat på en særskilt konto i et pengeinstitut senest førstkommande bankdag efter modtagelsen. Endvidere skulle indklagede have udbetalt sælgers tilgodehavende på 52.474 kr. den 1. februar 2008, hvilket indklagede undlod at gøre.

Derudover har indklagede anerkendt ikke at have udbetalt tilgodehavender i yderligere fire tilfælde.

# DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

## Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet lægger til grund, at indklagede har modtaget for mange midler til deponering i strid med deponeringsbekendtgørelsens § 14, stk. 1, i tre tilfælde, hvilket han har erkendt.

Indklagede skulle i alle tre tilfælde have deponeret de for meget modtagne midler på en særskilt konto i sælgers navn senest førstkommande bankdag efter modtagelsen. Indklagede har således overtrådt § 14, stk. 1, i deponeringsbekendtgørelsen.

Nævnet lægger ved indklagedes erkendelse til grund, at han i seks tilfælde har undladt at udbetale tilgodehavender til sælgere.

Indklagede skulle have udbetalt sælgernes tilgodehavender, da der forelå anmærkningsfrit skøde eller meddelelse fra berigtigende advokat om anmærkningsfrit skøde. Ved at have undladt at afregne sælgernes tilgodehavender, har indklagede handlet i strid med god ejendomsmægleretik.

Nævnet finder det uden betydning, at indklagede primo 2009 har afviklet sin forretning, som nu er under konkurs. De foretagne handlinger og undladelser er foregået fra slutningen af 2007 og gennem hele 2008. Den omstændighed, at indklagede ikke kan afregne overfor sine sælgere pga. manglende likviditet, er ikke en undskyldende omstændighed. Indklagede skal til enhver tid kunne afregne forfaldne krav.

Indklagede har således ved flere lejligheder forsømt sig mod § 9 i lov om omsætning af fast ejendom og handlet i strid med god ejendomsmægleretik.

Da indklagede har gjort sig skyldig i grov eller gentagen forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed, frakendes han retten til at være daglig leder eller beskæftige sig med betroede midler i forbindelse med ejendomshandel i 3 år fra kendelsens dato, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 2.

Indklagede pålægges en bøde på 100.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

Ved bødens størrelse er der på den ene side taget hensyn til antallet og grovheden af overtrædelserne og på den anden side oplysningerne om indklagedes økonomi, og at indklagede er frakendt retten til at være daglig leder eller beskæftige sig med betroede midler i forbindelse med ejendomshandel i 3 år.

## Thi bestemmes:

MM frakendes retten til at være daglig leder eller beskæftige sig med betroede midler i forbindelse med ejendomshandel i 3 år.

MM pålægges en bøde på 100.000 kr.

Afgørelsen kan, for så vidt angår frakendelse af retten til at være daglig leder eller beskæftige sig med betroede midler i forbindelse med ejendomshandel i 3 år, forlanges indbragt for retten, jf. § 29 d, stk. 1, inden 4 uger, jf. § 29 d, stk. 2.

# DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævn for Ejendoms-mæglere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg