

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 7. december 2010

blev der i sag 97-2009

Ejendomsmæglervirksomhed AA A/S

indbragt af

Dansk Ejendomsmæglerforening

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 30. oktober 2009 har Dansk Ejendomsmæglerforening indbragt ejendomsmæglervirksomheden AA A/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Direktør og indehaver JJ var på daværende tidspunkt ikke registreret ejendomsmægler.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 5, 2. pkt., ved ikke at have en daglig leder ansat i AA A/S afdeling i [bynavn]. Derudover drejer klagen sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1, 2. pkt., ved at indehaver JJ har betegnet sig som ejendomsmægler uden at være registreret i ejendomsmæglerregistret. Dernæst drejer den sig om hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 3, ved ikke at have sørget for, at en medarbejder var omfattet af den professionelle ansvarsforsikring samt om indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom §§ 10 og 17 ved at tilbyde udfærdigelse af formidlingsaftale som en selvstændig ydelse og opkræve særskilt vederlag herfor.

Sagens omstændigheder:

Indklagede havde ansat EE som daglig leder i indklagedes afdeling i [bynavn]. Medio december 2008 blev EE opsagt, og hun meldte sig herefter syg indtil sin fratrædelse i slutningen af april 2009.

Det er omtvistet om indehaver JJ overtog stillingen som daglig leder i indklagedes afdeling i [bynavn], da EE meldte sig syg medio december 2008 eller først ved EE's fratræden ultimo april 2009.

JJ var på dette tidspunkt ikke registreret ejendomsmægler.

Den 19. februar 2009 henvendte Dansk Ejendomsmæglerforening sig til indklagede med anmodning om, at indklagede v/ JJ fjernede ejendomsmæglertitlen fra indklagedes hjemmeside samt, at indklagede ikke opkrævede særskilt vederlag for udarbejdelse af formidlingsaftale. Indklagede svarede ikke på Dansk Ejendomsmæglerforenings henvendelse.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 16. april 2009 rettede EE henvendelse til Dansk Ejendomsmæglerforening, da EE mente, at hun ikke var omfattet af indklagedes professionelle ansvarsforsikring, hvilket hun havde fået oplyst i en e-mail fra (...) forsikringselskab.

Udskrifter fra CVR af 11. juni og 9. juli 2009 viser, at JJ anvendte titlen "statsautoriseret ejendomsmægler" på hjemmesiden. JJ havde på disse tidspunkter gennemført uddannelsen, men var ikke optaget i ejendomsmæglerregisteret.

Den 13. oktober 2009 blev JJ registreret som ejendomsmægler i Erhvervs- og Byggestyrelsens ejendomsmæglerregister.

Parternes bemærkninger:

Dansk Ejendomsmæglerforening har bl.a. anført, at der flere gange er rettet henvendelse til indklagede uden at dette har ført til dialog eller resultat, hvorfor der nu er klaget til Disciplinærnævnet.

Dansk Ejendomsmæglerforening har vedlagt udskrifter fra virksomhedens hjemmeside af 11. juni og 9. juli 2009, hvoraf fremgår, at JJ var ansat som daglig leder i virksomhedens forretningssted i [bynavn]. JJ var på dette tidspunkt ikke registreret ejendomsmægler.

Derudover var en anden person nævnt på hjemmesiden, som heller ikke var registreret ejendomsmægler, hvorfor virksomhedens forretningssted i [bynavn] i en periode blev drevet uden en daglig leder. Ifølge EE, drejer dette sig om perioden fra EE's sygemelding medio december 2008 til 13. oktober 2009. Samtidig angav indklagede fejlagtigt på hjemmesiden, at EE stadig var tilknyttet virksomheden den 6. juni 2009.

Endvidere er der sket en overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1, 2. pkt., idet JJ på indklagedes hjemmeside betegner sig som statsautoriseret ejendomsmægler uden at være registreret i ejendomsmæglerregisteret.

Indklagede har også overtrådt bekendtgørelse om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom § 8, stk. 1, nr. 1, ved ikke at have sørget for, at den pågældende medarbejder har været dækket af den professionelle ansvarsforsikring der var tegnet for indklagede.

Til sidst anfører Dansk Ejendomsmæglerforening, at indklagede har overtrådt lov om omsætning af fast ejendom §§ 10 og 17 ved at tilbyde udfærdigelse af formidlingsaftale som en selvstændig ydelse og opkræve særskilt vederlag herfor. Udfærdigelse af en formidlingsaftale kan ikke anses som en selvstændig ydelse i henhold til lov om omsætning af fast ejendom og bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom. Det er derfor i strid med nævnte lovgivning at opkræve særskilt vederlag herfor. Der kan ikke opkræves "opstartsgebyr" i forbindelse med indgåelse af aftale om formidling af fast ejendom.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed v/ JJ har forklaret, at EE var ansat som daglig leder frem til hun blev opsagt og stoppede ultimo april 2009. EE meldte sig syg på ubestemt tid, kort efter hun blev opsagt i december 2008, og indklagede kunne dermed ikke ansætte en ny daglig leder, når der allerede var én ansat.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

Efter EE stoppede, blev JJ selv ansat som daglig leder i forretningen i Århus. Han havde taget ejendomsmægleruddannelsen, men havde ikke ladet sig registrere før dette tidspunkt, da han ikke havde brug for registreringen. JJ anmodede derfor i marts 2009 Erhvervs- og Byggestyrelsen om at blive registreret, men blev først formelt optaget i registret den 13. oktober 2010. Dette skyldtes en lang sagsbehandlingstid og fejl hos Erhvervs- og Byggestyrelsen, og JJ troede i denne periode at han var registreret og dermed måtte benytte titlen. JJ var ubekendt med, at han ikke var registreret, så forbuddet om ikke at benytte ejendomsmægler titlen er ikke overtrådt.

EE har hele tiden været omfattet af den professionelle ansvarsforsikring, og at den besvarelse som AIG sendte til hende skyldtes en misforståelse. Grunden til dette var, at indklagede oprindeligt havde tegnet deres forsikring i oktober måned, og at AIG per kulance dækker de folk der bliver ansat, indtil der skal genforhandles forsikringspolice.

Indklagede tager 5.000 kr. for at starte et salg op, hvilket mange andre også tager. Dette er en del af salæret, og efter indklagedes overbevisning kan man godt opkræve 5.000 kr. af salæret ved opstart af salgsarbejdet.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ejendomsmæglervirksomhed AA A/S og JJ er efter gentagne henvendelser ikke kommet med duplik eller har kommenteret nævnets henvendelser, herunder anmodning om økonomiske oplysninger, som ellers har været efterspurgt fra sekretariatets side.

De påklagede handlinger er foretaget af JJ på et tidspunkt, hvor han ikke var registreret ejendomsmægler.

Indklagede er et aktieselskab, hvor JJ er medindehaver og direktør. Der er herefter efter nævnets opfattelse et så nært interessefællesskab mellem indklagede og JJ, at der påhviler indklagede virksomhed et selvstændigt ansvar, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 4.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 5, skal et forretningssted være ledet af en daglig leder, som har dette hverv som sin hovedbeskæftigelse, og som enten er registreret ejendomsmægler eller advokat.

JJ var i perioden fra medio december 2008 til 13. oktober 2009 ikke registreret ejendomsmægler, men fungerede alligevel som daglig leder i virksomhedens forretningssted i [bynavn]. Disciplinærnævnet lægger dermed til grund, at indklagedes forretningssted i [bynavn] i en periode på 10 måneder har været uden reel daglig leder.

Indklagede har således overtrådt kravet i lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 5, ved ikke at have en daglig leder ansat i deres forretningssted i [bynavn].

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1, 2. pkt., fremgår det, at kun personer optaget i ejendomsmæglerregistret må benytte betegnelsen ejendomsmægler og betegnelser, der kan forveksles hermed.

DISCIPLINÆRNÆVN FOR EJENDOMSMÆGLERE

JJ var indtil den 13. oktober 2009 ikke registreret ejendomsmægler. Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har derfor handlet i strid med god ejendomsmægler-skik, ved at JJ har anvendt titlen "ejendomsmægler" på indklagedes hjemmeside, da man først må betegne sig som ejendomsmægler, når man formelt er optaget i ejendomsmæglerregistret, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 3, er det en betingelse for udøvelse af virksomhed som ejendomsformidler, at der foreligger behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert krav en forbruger måtte få mod vedkommende. På samme måde skal en ejendomsformidlingsvirksomhed stille behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert krav, som en forbruger måtte få mod virksomheden.

Nævnet har fået oplysninger vedr. EE's forsikringsforhold fra Erhvervs- og Byggestyrelsen, som administrerer ejendomsmæglerregistret. Det fremgår heraf, at indklagede havde tegnet den nødvendige forsikring, og at EE var dækket.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk. 1, 2. pkt., skal aftalen bl.a. indeholde specifikation af de ydelser, der indgår i formidlingsopdraget, samt oplysning om det vederlag, der skal erlægges for hver enkelt ydelse.

Et formidlingsopdrag kan således godt opdeles i flere enkeltstående ydelser, hvor der opkræves særskilt vederlag.

Lov om omsætning af fast ejendom § 17 oplister en række obligatoriske ydelser som er centrale i en formidlingsaftale, men fastslår at andre ydelser godt vil kunne aftales med formidleren og opdragsgiveren.

Udfærdigelse af formidlingsaftale er ikke en selvstændig ydelse i henhold til lov om omsætning af fast ejendom § 10 og er heller ikke en obligatorisk ydelse i henhold til lov om omsætning af fast ejendom § 17.

Formidlingsaftalen er det skriftlige aftalegrundlag, hvorfor det er i strid med ovennævnte bestemmelser, at indklagede opkræver særskilt vederlag herfor.

Som følge af ovenstående forhold pålægges indklagede ejendomsmæglervirksomhed AA A/S, en bøde på 125.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1.

Nævnet har ved bødefastsættelsen navnlig lagt vægt på, at indklagedes afdeling i [bynavn] var uden daglig leder i 10 måneder.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed AA A/S tildes en bøde på 125.000 kr.

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

Mikael Sjöberg