

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 5. april 2011

blev der i sag 97-2009 efter genoptagelse

Ejendomsmæglervirksomhed AA A/S

indbragt af

Dansk Ejendomsmæglerforening

afsagt sålydende

Kendelse

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere traf med kendelse af 7. december 2010 afgørelse i sagen Ejendomsmæglervirksomhed AA A/S indbragt af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Nævnet fandt, at indehaver og direktør JJ, havde handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 5, ved ikke at have en daglig leder ansat i en periode på 10 måneder. Nævnet fandt desuden, at han havde handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk. 1, 2. pkt. og § 17 ved at opkræve særskilt vederlag for formidlingsaftaler og overtrådt god ejendomsmæglerskik ved at betegne sig som ejendomsmægler uden at være registreret i ejendomsmæglerregistret.

Nævnet fandt, at der var et så nært interessefællesskab mellem indklagede og JJ, at der påhvilede indklagede virksomhed et selvstændigt ansvar, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 4, og nævnet pålagde derved indklagede Ejendomsmæglervirksomhed AA A/S en bøde på 125.000 kr.

Afgørelsen blev meddelt sagens parter den 9. december 2010.

Med brev af 31. januar 2011 til Disciplinærnævnet, har JJ ved advokat HH, anmodet om genoptagelse af sagen med henvisning til en række punkter, som fremgår nedenfor. HH har endvidere anmodet om genoptagelse af sagen fsva. bødens størrelse og har vedsendt årsregnskab for 2008 og 2009 som dokumentation.

Disciplinærnævnets formand har besluttet at genoptage sagen.

Parternes bemærkninger:

Indklagedes advokat har under genoptagelsessagen anført følgende 5 punkter:

1. at anmodning om mundtlig forhandling til nævnsmøde ikke er imødekommet trods accept herpå af 16. december 2009 fra nævnet.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

2. At der foreligger fejlagtige faktuelle oplysninger om forløbet, herunder at klageren forkert angiver, at der ikke er svar på brev af 19. februar 2009 trods mailbesvarelse af 23. februar 2009, der vedlægges.

3. At indklagede har besvaret senere henvendelser fra nævnet, jf. mail af 24. marts 2009, hvortil der ikke er refereret i kendelsen, men at han gik ud fra at evt. manglende oplysninger kunne afgives under fremmødet.

4. At det er faktuel forkert, at der i kendelsens indledning skrives, at JJ ikke var registreret ved klagens indlevering den 30. oktober 2009, idet JJ blev registreret den 13. oktober 2009.

5. At der ønskes afgivet økonomiske oplysninger for indklagede

Dansk Ejendomsmæglerforening, har under genoptagelsessagen anført, at man ikke har indvendinger mod, at sagen genoptages. Dog har foreningen kommenteret enkelte punkter nedenfor.

2. Dansk Ejendomsmæglerforening angav ikke i deres klage, at indklagede ikke svarede på foreningens skrivelse af 19. februar 2009. Foreningen angav udelukkende, at deres henvendelser ikke førte til "*dialog eller resultat*". Dansk Ejendomsmæglerforeningen bekræftede endvidere, at de havde modtaget e-mailen af 23. februar 2009, ligesom de svarede JJ herpå ved skrivelse af 27. februar 2009.

4. Dansk Ejendomsmæglerforening anser det for irrelevant, at afgørelsen indeholder en skrivefejl på dette område, da faktum er, at JJ benyttede titlen ejendomsmægler og fungerede som daglig leder i afdelingen i Århus i en længere periode uden at være registreret ejendomsmægler.

5. Dansk Ejendomsmæglerforening finder ikke, at virksomhedens økonomi bør have indflydelse på fastsættelsen af bødestørrelsen.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

1. Sekretariatet for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere anmodede den 4. november 2009 om svarskrift fra Ejendomsmæglervirksomhed AA A/S. JJ anmodede den 10. december 2009 om at give møde for nævnet i henhold til §§ 9 og 10. Sekretariatet bekræftede den 16. december 2009 ønsket om at give møde for nævnet og bemærkede samtidig, at der stadig ikke var modtaget skriftlige bemærkninger til sagen.

Den 18. januar 2010 henvendte JJ sig igen over e-mail, hvor han spurgte, om han skulle tolke sagen således, at han ikke kunne få fremmøde uden først skriftligt at have svaret. Sekretariatet kontaktede samme dag JJ telefonisk og redegjorde for sagsbehandlingen i nævnet. Sekretariatet forklarede herunder JJ, at han indsende et skriftligt indlæg for at nævnet kunne danne sig et overblik over sagen. Sekretariatet oplyste at møde for nævnet sædvanligvis er for, at de skriftlige bemærkninger kan uddybes. Sekretariatet oplyste desuden JJ om, at han kunne give fremmøde, selvom han fremkom med et svarskrift. JJ oplyste, at han ikke ønskede at give fremmøde, men i stedet snarest ville udarbejde et svarskrift, hvilket fremkom den 24. marts 2010

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet må konstatere, at anmodningen om fremmøde er imødekommet, men at JJ selv fravalgte selv dette telefonisk den 18. januar 2010.

2. Dansk Ejendomsmæglerforening, har ikke angivet, at indklagede ikke svarede på foreningens skrivelse af 19. februar 2009. Det er en beklagelig fejl i kendelsen, at det er oplyst, at indklagede ikke svarede på denne henvendelse.

Blandt de oplysninger, nævnet har modtaget fra Dansk Ejendomsmæglerforening i sagen, har nævnet ikke modtaget den af indklagede i bilag 3 vedlagte e-mail. JJ har dog ikke gjort nævnet opmærksom på dette i det ene skriftlige indlæg, han fremsendte, og han valgte ligeledes ikke at svare på Dansk Ejendomsmæglerforenings yderligere bemærkninger trods gentagne henvendelser fra sekretariatet af 27. april 2010, 19. maj 2010 og 25. august 2010.

Nævnet behandlede derfor klagen på det foreliggende grundlag, jf. § 9 i bekendtgørelse nr. 693 af 22. juni 2006 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, hvilket også er blevet oplyst til JJ i henvendelser af 4. november 2009, 16. december 2009, 15. marts 2010, 27. april 2010, 19. maj 2010 og 25. august 2010

I e-mail af 25. august 2010 blev det endvidere oplyst, at nævnsmødet ville blive afholdt i december 2010.

Nævnet finder ikke, at oplysningerne i e-mailen giver anledning til, at nævnet ændrer afgørelsen.

3. Indklagede og JJ fremsendte efter flere rykkere et svarskrift i sagen den 24. marts 2010. JJ har herefter ikke besvaret henvendelser samt klagers bemærkninger på trods af flere rykkere. Det er indlægget fra JJ af 24. marts 2010, som der er refereret til i kendelsen under indklagedes bemærkninger. Der henvises endvidere til punkt 1 om indklagedes ønske om at give møde for nævnet.

4. Det fremgår af kendelsen, at direktør og indehaver JJ i den periode, kendelsen vedrører, hverken var registreret ejendomsmægler eller advokat. JJ burde have handlet, da han erfarede, at MM ikke ville vende tilbage til virksomheden. At JJ den 30. oktober 2009 var registreret ejendomsmægler, har derfor ikke betydning for nævnets afgørelse.

Nævnet finder således ikke, at indklagede i sin anmodning om genoptagelse af sagen har fremført noget, der kan føre til, at afgørelsen af 7. december 2010 ændres.

5. Sekretariatet anmodede den 2. november 2010 JJ om at fremsende økonomiske oplysninger om hans eller virksomhedens økonomi, såfremt han ønskede at de økonomiske oplysninger skulle have betydning ved en eventuel bøde. JJ svarede imidlertid ikke på sekretariatets henvendelse.

Nævnet har dog alligevel besluttet at genoptage dette punkt også og har efterfølgende modtaget årsregnskaber for virksomheden fra 2008 og 2009. Disse årsregnskaber viser, at virksomheden har et underskud på 3.1 mio. i 2008 og 2.1 mio. i 2009.

Oplysninger om indklagedes økonomi kan ifølge forarbejderne til lov om omsætning af fast ejendom tillægges betydning ved fastsættelse af bødens størrelse.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet finder imidlertid ikke, at oplysningerne om indklagedes økonomi skal have betydning for bødens størrelse. Nævnet har her lagt vægt på, dels at der er tale om en meget alvorlig overtrædelse af loven, dels at virksomheden trods flere års underskud fortsat er i drift. Nævnet finder således ikke grundlag for at nedsætte bødens størrelse.

Nævnet fastholder således afgørelsen af den 7. december 2010

Thi bestemmes

Indklagede Ejendomsmæglervirksomhed AA A/S tildeles en bøde på 125.000 kr.

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

Mikael Sjöberg