

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. juni 2015

blev der i sag 288 – 2014-8337

Dansk Ejendomsmæglerforening

mod

AA

[Adresse]

[By]

og

Ejendomsmæglervirksomheden DD

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

## Kendelse

Ved e-mail af 16. september 2014 har Dansk Ejendomsmæglerforening indbragt AA og ejendomsmæglervirksomheden DD for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

### Sagens omstændigheder:

Den 2. maj 2013 skrev Dansk Ejendomsmæglerforening til indklagede virksomhed, at man var blevet opmærksom på, at ejendomsmæglervirksomheden DD ikke havde en daglig leder af virksomheden/forretningen, som enten var registreret ejendomsmægler eller advokat.

Dansk Ejendomsmæglerforening gav en frist til den 16. maj 2013 til at få bragt forholdet i orden.

Indklagede virksomhed havde BB ansat som daglig leder. Denne havde imidlertid deponeret sin registrering den 27. december 2012.

Dansk Ejendomsmæglerforening bad gentagne gange indklagede virksomhed om at bringe forholdet i orden.

Den 12. februar 2014 bad Dansk Ejendomsmæglerforening indklagede virksomhed om at ophøre med at drive ejendomsmæglervirksomhed, eftersom virksomheden ikke havde sendt dokumentation for daglig leder.

Da dette ikke skete, indbragte Dansk Ejendomsmæglerforening sagen for disciplinærnævnet.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

## Parternes bemærkninger:

### Klager:

Dansk Ejendomsmæglerforening har bl.a. anført, at indklagede virksomhed ikke driver lovlig ejendomsmæglervirksomhed, da der ikke er en daglig leder, der er enten registreret ejendomsmægler eller advokat, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 8.

### Indklagede:

Indklagede virksomhed ved AA har overfor nævnet bl.a. anført, at BB nu er gået på pension.

Indklagede virksomhed har i en periode forhandlet med en konkurrent om salg af indklagede virksomhed. Salget skete dog ikke.

Man har i stedet ansat ejendomsmægler CC som daglig leder per 1. december 2014.

På nævnets forespørgsel har indklagede oplyst den 13. maj 2015, at CC har valgt at være sagsbehandler et andet sted, samt at man ikke vidste, at hun ikke var registreret ejendomsmægler.

### Nævnets bemærkninger

Det fremgår af indklagede virksomheds hjemmeside (10. juni 2015), at man i virksomheden har 40 års erfaring med salg af ejendomme, og at virksomheden omtaler sig som ejendomsmæglervirksomhed.

Det fremgår af CVR-registret, at ejendomsmægler CC blev optaget i ejendomsmæglerregistret den 24. oktober 2013.

Den 1. december 2014 deponerede hun registreringen og er således ikke registreret ejendomsmægler.

### Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet.

Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede og indklagede ejendomsmæglervirksomhed har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, § 8, stk. 5, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have en daglig leder af virksomheden/forretningen, som er enten registreret ejendomsmægler eller advokat.

Det følger af § 8, stk. 5, i lov om omsætning af fast ejendom, at et forretningssted skal ledes af en daglig leder, som har dette hverv som sin hovedbeskæftigelse, og som enten er registreret ejendomsmægler eller advokat. Overtrædelse af bestemmelsen er bødesanktioneret, jf. lovens § 32.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Efter det oplyste har indklagede virksomhed på intet tidspunkt fra før den 2. maj 2013 frem til dags dato haft en enten registreret ejendomsmægler eller advokat ansat som daglig leder.

Det bemærkes, at man fra virksomhedens side ved et opslag i CVR-registret (cvr.dk) havde kunnet skaffe sig oplysninger om BB's og CC's registreringer. Hverken BB eller CC var registrerede mæglere, da de var ansat i virksomheden.

Disciplinærnævnet kan kun behandle klager over registrerede ejendomsmæglere. Da AA ikke er registreret ejendomsmægler, afvises klagen for så vidt angår AA personligt.

Såfremt en virksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 29 a, stk. 3, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, fx ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 4, samt lovbemærkningerne hertil.

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, har overtrådt lov om omsætning af fast ejendom, § 8, stk. 5, og har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette tildeles indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, en bøde på 150.000 kr.

Nævnet har ved bødefastsættelsen lagt vægt på, at Dansk Ejendomsmæglerforening har påtalt de ulovlige forhold i flere år, og at forholdene består fortsat.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

## Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, DD, pålægges en bøde på 150.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b, stk. 4.

Klagen afvises for så vidt angår indklagede, AA.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v., § 63, stk. 2, gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg