

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. juni 2015

blev der i sag 310 – 2015-5066

Erhvervsstyrelsen

mod

Ejendomsmæglervirksomheden FF

[Adresse]

[By]

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 27. april 2015 har Erhvervsstyrelsen indbragt ejendomsmæglervirksomheden FF for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1, med henblik på at træffe afgørelse, om virksomheden har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at have afregnet deponerede midler inden for rimelig tid.

Sagens omstændigheder:

Den 24. juni 2014 underskrev AA og BB, herefter klagerne, en reservation om køb af en lejlighed på projektstadiet, beliggende lejlighed nr. XX, [adresse] i [by], kaldet "CC".

Indklagede virksomhed, FF, formidlede ejendommen.

Den 9. og 12. juni 2014 lovede en medarbejder fra indklagede virksomhed FF, at beløbet ville blive tilbagebetalt med det samme, hvis handlen ikke blev gennemført.

Den 16. juni 2014 betalte klagerne depositum på 85.000 kr. til indklagede virksomhed, FF.

Den 24. juni 2014 underskrev klagerne købsaftalen.

Den 13. oktober 2014 meddelte sælger, at man ikke ville acceptere klagernes betingelser for købet, og at købet af ejendommen derfor ikke kunne gennemføres. Klagerne bad derfor virksomheden FF returnere deres depositum.

Klagerne rykkede for tilbagebetaling den 15., 20. og 31. oktober 2014.

Den 16. og 21. oktober 2014 blev klagerne igen lovet, at tilbagebetaling ville ske.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Da betalingen ikke skete, overgav klagerne kravet til inkasso den 20. oktober 2014.

Den 9. januar 2015 indgav klagerne stævning mod ejendomsmæglervirksomheden FF og ejendomsmægler DD.

Stævningen omfattede tillige ejendomsmægler DD, idet klagernes sagsbehandler i virksomheden FF konsekvent henviste til DD.

Sagen for retten er siden hævet, efter at klagerne har modtaget deres fulde krav.

Den 22. januar 2015 bad klagerne Erhvervsstyrelsen undersøge, om der var belæg for en tilsynssag.

Sagen er indbragt overfor Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere af Erhvervsstyrelsen med henblik på at træffe afgørelse, om virksomheden har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have afregnet deponerede midler inden for rimelig tid.

Disciplinærnævnet har i den anledning foretaget en høring af selskabet samt orienteret de oprindelige klager om nævnets behandling af sagen.

Parternes bemærkninger:

Klager: Klagerne har overfor Erhvervsstyrelsen bl.a. anført, at de fandt det urimeligt, at de skulle vente tre måneder, føre en inkassosag og indgive en stævning, før de kunne få deres depositum tilbage.

Da de reserverede lejligheden, fik de opfattelsen af, at de skulle betale depositum med det samme, hvilket de gjorde.

Sagsbehandleren i FF er ikke registreret ejendomsmægler, og eftersom ejendomsmægler DD er registreret og fremstår som daglig leder i FF, rettede klagerne også deres krav og stævning mod ham.

Indklagede: Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, FF, har overfor Erhvervsstyrelsen bl.a. anført, at ejendomsmægler DD gav selskabets bogholder besked om at overføre beløbet.

Selskabets bogholder var EE, der var direktør i samme selskab, som ejer FF.

EE blev i denne periode (november 2014) alvorligt syg og afgik senere ved døden, hvilket medførte forsinkelsen.

Stævningen blev forkyndt på selskabet FFs registrerede adresse i [by] og ikke på forretningsadressen på [adresse], [by].

Ejendomsmægler DD fik derfor ikke kendskab til stævningen, før han blev kontaktet af en journalist.

Virksomheden FFs forretningsgange er tidligere nedfældet, men da man ikke kunne finde disse, er de nedskrevet på ny.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede virksomhed, FF, har overfor Disciplinærnævnet i anledning af denne sag tilføjet, at de fejl, som virksomheden har begået, ikke er udtryk for bevidste handlinger eller undladelser til omgåelse af virksomhedens forpligtelser, men kan henføres til de problemer, som bogholders sygdom og død medførte.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Sagen er indbragt overfor nævnet af Erhvervsstyrelsen med henblik på at træffe afgørelse, om virksomheden har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik.

Sagen er alene indbragt for så vidt angår virksomheden FF.

Nævnet har behandlet en række sager, hvor der er rettet klage mod både FF og ejendomsmægler DD. Disciplinærnævnet har dog ikke fundet grundlag for af egen drift at inddrage ejendomsmægler DD, der ifølge nævnets oplysninger var daglig leder af virksomheden, i denne sag.

Sagen drejer sig om, hvorvidt indklagede virksomhed har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke uden ugrundet ophold at returnere klagernes depositum.

Nævnet har valgt alene at tage stilling til den manglende tilbagebetaling af depositum. Nævnet har således ikke taget stilling til, om beløbet tillige burde være forrentet, jf. Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom, § 22, stk.2, 2. pkt.

Den 13. oktober 2014 meddelte sælger, at man ikke ville acceptere klagernes betingelser, og at købet af ejendommen derfor ikke kunne gennemføres.

Klagerne forlangte deres depositum på 85.000 kr. tilbage den 14. oktober 2014.

Klagerne måtte rykke den 15., 20. og 31. oktober 2014 og indgav stævning, før de fik deres tilgodehavende.

Det ikke er i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik, at depositum ikke returneredes uden ugrundet ophold.

Den 16. juni 2014 indbetalte klagerne depositum, og den 13. oktober 2014 ophævede virksomheden FF aftalen.

Klagerne havde hermed et krav fra 13. oktober 2014 på at få det fulde depositum retur.

Såfremt FF skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 53, stk. 4, 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, § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

I en ejendomsmæglervirksomhed skal der være etableret procedurer til sikring af kunders interesser, herunder de værdier, som ejendomsmæglervirksomheden har i sin varetægt.

Indklagede virksomhed, FF, har fremlagt kopi af dens forretningsgange. Det fremgår heraf, at ejendomsmægler DD skal godkende alle udbetalinger af deposita. Ejendomsmægler DD har som daglig leder af FF det overordnede ansvar for denne procedure.

Ejendomsmægler DD sørgede tilsyneladende ikke for at undersøge, om deposita faktisk blev returneret. Det fremgår heller ikke af forretningsgangene, at denne type af kontrol skal foretages.

Indklagede virksomhed, FF, har således ikke sørget for de nødvendige procedurer til at sikre, at klagerne fik deres depositum retur uden ugrundet ophold.

Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmæglervirksomhed, FF, en bøde.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, FF, pålægges en bøde på 50.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

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