



Københavns Byret

Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 13. september 2016 i sag nr. BS 32C-3965/20 15: X

X ApS

...

4760 Vordingborg

mod

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

Erhvervsstyrelsen, Dahlerups Pakhus

Langelinie Alle 17

2100 København Ø

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag, der er anlagt ved Københavns Byret den 8. juli 2015, drejer sig navnlig om, hvorvidt sagsøger, X ApS, i forbindelse med salg af ejendommen beliggende ..., 4660 Store Heddinge, var omfattet af lov om omsætning af fast ejendom og i givet fald, om X ApS i salgsforløbet handlede i strid med flere bestemmelser i loven, således at virksomheden med rette er blevet pålagt en bøde af sagsøgte, Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere (herefter Disciplinærnævnet).

X ApS har principalt nedlagt påstand om, at Disciplinærnævnet tilpligtes at anerkende, at nævnets kendelse af 10. juni 2015 mod X ApS ophæves.

Subsidiært har X ApS nedlagt påstand om, at sagen hjemvises til fornyet behandling, og mere subsidiært, at Disciplinærnævnet tilpligtes at anerkende, at den af Disciplinærnævnet pålagte bøde ved kendelse af 10. juni 2015 ophæves eller nedsættes til et lavere beløb fastsat efter rettens skøn.

Disciplinærnævnet har nedlagt påstand om frifindelse.

Oplysningerne i sagen

1. oktober 2013 solgte X ApS sin ejendom beliggende ..., 4660 Store Heddinge, til B og C. Efterfølgende klagede køberne til Disciplinærnævnet over såvel A personligt som X ApS.

Disciplinærnævnet afsagde den 10. juni 2015 kendelse i klagesagen. Af kendelsen fremgår bl.a.:

”

Sagens omstændigheder:

Klagerne ønskede at købe en ejendom og blev den 17. september 2013 af EDC Møn præsenteret for den i sagen omhandlende ejendom beliggende ... i Store Heddinge.

Salgsopstillingen var udført på EDC Møn brevpapir den 28. september 2013.

Det fremgik, at bl.a. tilstandsrapport ville foreligge, før købsaftale blev indgået. Det fremgik ikke, at ejendommen var købt på tvangsauktion, eller at det ikke var EDC Møn, der stod for den videre formidling, herunder fremvisning.

Samme dag modtog klagerne en mail fra indklagede, om de ville se ejendommen.

Indklagede, A, underskrev sig med eget navn og sin virksomheds navn, X ApS.

Indklagede virksomhed, X ApS's, formål er ifølge CYR registret "salg og udlejning af ejendomme".

Indklagede, A, er ikke registreret ejendomsmægler, og han var eneste ansatte i den pågældende periode.

Den 25. september 2013 tilbød indklagede, A, i en mail at fremvise ejendommen ved et åbent-hus-arrangement.

Den 11. oktober 2013 sendte indklagede A, en mail, hvori han oplyste, at en købsaftale var klar, og når de havde deponeret købesummen på en lukket konto, kunne de få nøglerne.

Til denne mail var der vedhæftet en fil ved navn "købsaftale". Filen indeholdt et transportskøde. I mailen omtalte indklagede, A, skødet som købsaftale. Det fremgik heraf, at indklagede virksomhed var sælger af ejendommen og havde erhvervet ejendommen ved en tvangsauktion den 20. august 2013.

Den lukkede konto, som var nævnt i transportskødet, tilhørte virksomheden, X ApS, og var oprettet til brug for salget af

Klagerne og indklagede virksomhed ved indklagede, A,

underskrev dette dokument. Indklagede virksomheds CVR-nr. var dog ikke anført i transportskødet

A tilbød at finde en byggesagkyndig.

A tilbød tillige andre services i forbindelse med handlen, herunder at sørge for tinglysningen, og tilbød at have købesummen stående på en lukket konto, indtil tinglysning var sket. Indklagede vejledte ligeledes klagerne i, hvordan de skulle gennemføre signering af det digitale skøde.

Klagerne afslog at lade A stå for tinglysningen og afslog at anvende den byggesagkyndige. A udarbejdede skødet og refusionsopgørelsen. Der blev begået indbrud på ejendommen og adskillige genstande, som indgik i handlen, og som havde været synlige på fotos af ejendommen, blev stjålet.

Den 6. november 2013 oplyste klagerne, at der var stjålet visse genstande, og at det var sælgers forsikring, der skulle dække tabet, og bad indklagede, A, kontakte sælger.

Den 6. november 2013 klagede klagerne over, at de ikke havde modtaget en egentlig købsaftale samt over de manglende genstande.

Den 21. november 2013 blev restkøbesummen overført.

Den 3. december 2013 svarede indklagede, at den tidligere ejer ikke havde en forsikring, der dækkede de stjålne genstande, samt at ejerens advokat vurderede værdien af indboet til 0 kr., og at indklagede virksomhed derfor ikke kunne erstatte tingene. Dog tilbød indklagede 250 kr. til køb af en anden lampe.

Den 4. december 2013 oplyste klagerne, at de havde antaget en bolig-rådgiver til at se papirerne igennem, før anmeldelse af skødet.

Den 12. december 2013 påpegede klagerens rådgiver, at indklagede, A, både var sælger og sælgers rådgiver, samt at der ikke var udarbejdet en købsaftale og bad indklagede forklare sig.

Den 17. december 2013 oplyste klagerens rådgiver A, at skødet var tinglyst.

Den 17. december 2013 bad klagerens rådgiver i en anden mail indklagedes bank frigøre købesummen til sælger på nær 5.000 kr. til brug for

refusionsopgørelsen . Hun rykkede også for svar vedrørende de stjalne ting og gentog sit spørgsmål om, hvordan indklagede kunne være både sælger og sælgers rådgiver, og hvorfor der ikke var udarbejdet en egentlig købsaftale .

Den 17. december 2013 afviste indklagede, A , at de omtalte genstande var en del af aftalen og påpegede, at de var værdisat af fogedretten til 0 kr. Indklagede svarede ikke på de øvrige spørgsmål.

Den 20. og 26. december 2013 sendte klagerne ved deres rådgiver yderligere to mails til indklagede med klage over den manglende købsaftale samt de manglende genstande .

Den 22. januar og 3. februar 2014 tilbød indklagede forlig, men klagerne har fastholdt klagen.

Den 31. januar og 8. februar 2014 oplyste klagerne, at de fastholdt deres krav, samt at de ville indgive klage til henholdsvis Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere samt Klagenævnet for ejendomsformidling.

Nævnets bemærkninger

Nævnet har kontaktet den ejendomsmægler hos EDC Møn , som udbød ejendommen til salg bl.a. på nettet, og som havde udarbejdet salgsoptillingen.

Denne ejendomsmægler har oplyst, at EDC Møn alene annoncerede ejendommen til salg- der var ikke indgået en formidlingsaftale med indklagede.

Indklagede har ikke bestridt dette.

Det fremgår endvidere af sagen, at EDC Møn skrev på deres hjemmeside, at de havde solgt ejendommen.

Indklagede virksomhed , X ApS's , formål er at sælge og udleje fast ejendom. Det fremgår af indklagede virksomheds hjemmeside, at man udbyder ejendomme, der hovedsagelig er bestemt til ikke-erhvervsmæssig anvendelse for køberne.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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

Nævnet har besluttet at behandle nedenstående forhold:

Hvorvidt indklagede virksomhed har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, bl.a. §§ 7, 8 stk. 5, 23, stk. 2, og god ejendomsmægleretik 1) ved at agere som ejendomsmægler uden at være det, 2) ved ikke at oplyse, at indklagede selv og hans virksomhed var sælger af den i sagen omhandlede ejendom 3) ved ikke at oplyse, at han ikke var ansat af EDC Møn samt 4) ved ikke at have en registreret ejendomsmægler eller advokat som daglig leder ansat i virksomheden.

Da indklagede, A, ikke er registreret ejendomsmægler, kan nævnet ikke behandle klagen over ham personligt, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 a, stk. 3.

Formidlingsvirksomhed

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom, § 1, stk. 1., gælder lov om omsætning af fast ejendom, når der er tale om 1) erhvervmæssigt udbud og salg af fast ejendom, 2) erhvervmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom og 3) anden erhvervmæssig rådgivning og bistand vedrørende omsætning af fast ejendom.

Ifølge lovens § 1, stk. 3, gælder loven kun, når den erhvervmæssige aktivitet er rettet mod eller udføres for forbrugere.

Indklagede har gjort brug af en ejendomsmægler alene til annoncering, mens indklagede selv stod for salget, herunder invitationer til åbent hus-arrangement, fremvisning, udformning af købsaftale, udarbejdelse af skøde og refusionsopgørelse samt vejledning i signering af det digitale skøde.

Derudover tilbød indklagede hjælp til at finde byggesagkyndig og hjælp til tinglysning. Indklagede tilbød også, at klagerne kunne have købesummen stående på en lukket konto, indtil klagerne havde tinglyst skødet.

Indklagede virksomhed har ifølge oplysninger fra CYR-registret "salg og udleje af ejendomme" til formål. Der er således tale om erhvervmæssigt udbud og salg af fast ejendom, og betingelsen i § 1, stk. 1, er dermed opfyldt.

Det fremgår af indklagede virksomheds hjemmeside, at man udbyder ejendomme, der hovedsagelig er bestemt til ikke-erhvervmæssig anvendelse for køberne. Virksomhedens virke og markedsføring er således rettet mod forbrugere.

Klagerne ville anvende ejendommen som bolig og er således forbrugere. Hermed er betingelsen i § 1, stk. 3, opfyldt.

Indklagede virksomhed har udbudt og solgt denne ejendom, der hovedsagelig var bestemt til ikke-erhvervmæssig anvendelse for klagerne. Spørgsmålet er herefter, om indklagede virksomhed har formidlet køb og salg af fast ejendom.

Indklagede virksomhed har ved at agere som en mægler/formidler, ved at overtage formidlingen og ved at tilbyde diverse services, herunder sørge for tinglysning, udarbejdelse af skødet og refusionsopgørelse formidlet køb og salg af fast ejendom.

Nævnet finder herefter, at indklagede virksomhed er omfattet af lov om omsætning af fast ejendom, § 1, stk. 1, nr. 1 og 2.

Disciplinærnævnet kan derfor behandle klagen over ejendomsmæglervirksomheden, X ApS.

Ifølge lovens § 8, stk. 1, må virksomhed som ejendomsformidler kun udøves af ejendomsmæglere, der er registrerede, midlertidige tjenesteydere, der er registrerede, og advokater med ret til udøvelse af advokatvirksomhed efter retsplejeloven.

Oplysningspligt og økonomiske interesser

Ifølge lovens § 7 skal en rådgiver oplyse forbrugeren om enhver økonomisk eller personlig interesse, som rådgiveren har i ydelser knyttet til omsætning af fast ejendom.

Der er uoverensstemmende oplysninger om A havde oplyst, at den indklagede virksomhed var ejer/sælger af ejendommen, og at hans økonomiske interesser relaterede sig dertil.

Det fremgår imidlertid af sagen, at A frem til den 3. december 2013 henviste til sælger, som om denne var forskellig fra ham selv.

Det fremgår også, at klagerne rådgiver flere gange bad om svar på spørgsmålet, om hvordan A kunne være både sælger og sælgers rådgiver, uden at få svar.

Nævnet finder på denne baggrund ikke, at indklagede har givet fyldestgørende oplysninger om sine og sin virksomheds økonomiske interesser. § 7 er hermed overtrådt.

Tilbud om byggesagkyndig

Ifølge lovens § 23, stk. 2, må ejendomsformidleren ikke på sælgers vegne indgå aftale om at rekvirere byggeteknisk gennemgang eller energimærkning eller foretage afregning herfor.

A har ikke bestridt, at han tilbød klagerne at skabe kontakt til en byggesagkyndig, som han plejede at bruge. § 23, stk. 2, er hermed overtrådt.

Tilbud om deponering

Det fremgår af transportskødet samt af mail af 11. oktober 2013, at såvel den kontante udbetaling som restkøbesummen skulle indbetales på indklagede virksomheds konto. Indklagede virksomhed ville således have beløbet stående og eventuelt til rådighed, før tinglysning var sket, og handlen var endeligt på plads.

Nævnet finder, at det er en skærpende omstændighed, at A stillede dette krav, eftersom A ikke er registreret mægler, og således ikke har den lovpligtige ansvarsforsikring, der udgør en væsentlig del af forbrugerbeskyttelsen, hvis købesummen skulle gå tabt.

Manglende daglig leder:

Det følger af § 8, stk. 5, i lov om omsætning af fast ejendom, at et forretningssted skalledes 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.

Kravet om, at den daglige leder skal være enten registreret mægler eller advokat, skal medvirke til at sikre kvaliteten af rådgivningen af forbrugerne.

A er ifølge Erhvervsstyrelsens ejendomsmæglerregister ikke registreret ejendomsmægler. Indklagede virksomhed har ingen ejendomsmægler eller advokat ansat.

Indklagede virksomhed, X ApS, har forsømt sin ledelsespligt og har således overtrådt lov om omsætning af fast ejendom, § 8, stk. 5, ved ikke at have sørget for at have en registreret ejendomsmægler ansat som daglig leder.

Samlet afgørelse:

Samlet finder nævnet, at indklagede virksomhed, X ApS, har overtrådt lov om omsætning af fast ejendom, §§ 7, 8, stk. 5, 23, stk. 2, og handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Som følge af ovenstående forhold, tildeles indklagede virksomhed, X ApS, en samlet bøde på kr. 250.000, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b, stk. 4.

Nævnet har ved bødefastsættelsen lagt vægt på, at der er tale om flere alvorlige overtrædelser af lov om omsætning af fast ejendom af virksomheden, der ikke ledet af en registreret ejendomsmægler eller en advokat.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, virksomheden X ApS, pålægges en bøde på 250.000 kr., jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b, stk. 4.

"

Af salgsoptilling af 16. september 2013 fra EDC vedrørende den omhandlede ejendom fremgår bl.a.:

"

Vi fremviser denne ejendom alle ugens dage på tlf. Giv den et skud vi er friske for bud.

"

A er udover at være ejer af X ApS medejer af et andet selskab X Ejendomme ApS. Af udskrifter fra Erhvervsstyrelsen vedrørende X ApS og X Ejendomme ApS fremgår bl.a., at begge virksomheders telefonnummer er ..., og deres mailadresse er X...

Af X Ejendomme ApS' hjemmeside fremgår bl.a.:

"

Hos X Ejendomme ApS, får du mulighed for at købe en fornuftig bolig til prisen. Vi har en portefølje af ejendomme vi sælger. Nogle ejendomme er deciderede håndværkertilbud, mens andre er indflytningsklar.

Vi er ikke ejendomsmæglere eller ejendomsformidlere, så tag gerne din egen køberådgiver med på råd, når du køber ejendom.

"

Mails fra A til køberne blev sendt fra mailadressen X... og telefonnummeret var oplyst som Nedenunder kontaktoplysningerne var skrevet både X Ejendomme ApS og X ApS.

Ved mail af 11. oktober 2013 skrev A til køberne: "Hej Begge.

Så er der endelig en købsaftale klar.

Se vedhæftet.

Efter I har underskrevet købsaftalen, og deponeret købesummen på en lukket bank konto kan I få nøgler til ejendommen.

Jeg sørger herefter for at handlen bliver tinglyst, og købesummen står på en lukket konto indtil I har tinglyst skøde på ejendommen.

"

Køberne videresendte ovenstående mail til købernes bankforbindelse. Af videresendelsesmailen fremgår bl.a.:

"Hej B

Så har vi fået købsaftale af sælger, jeg ringer til dig mandag formiddag, hvordan synes du det ser ud og kan du/... anbefale en advokat i forbindelse med købet.

"

A skrev ved mail af 14. oktober 2013 til ... :

"Hej Begge

Vedhæftet er ny købsaftale med ny overtagelses dato.

Når I begge har underskrevet, og deponeret udbetaling på 25.000 kr. vil vi fjerne boligen fra nettet.

"

Til mailen var vedhæftet dokument benævnt "købsaftale". Dette dokument var et transportskøde underskrevet den 14. oktober 2013 af A. Af transportskødet fremgår bl.a.:

"

Underskrevne X ApS ... der ved tvangsauktion i fogedretten i ... den 20.08.2013 ... har erhvervet retten til at få ejendommen, 4660 Store Heddinge, ..., transporterer herved denne ret til ...

"

Af faktura af 5. november 2013 fra EDC Møn til X ApS fremgår, at X ApS skulle betale 13.750 kr. som vederlag vedrørende salg af

Den 6. november 2013 skrev køberen C til A bl.a.:

"

Som du nok kan huske så havde der jo været indbrud i huset da vi kom for at overtage fredag d. 1. november.

Desværre kan vi se at der er nogle ting der er forsvundet (bl.a. en lampe ovenpå der var klippet ned, en antik vægt fra køkkenet samt en del messing/cobber ting fra stuen var væk)...

Vi har undersøgt hvordan man forholder sig i sådan en situation og har fundet frem til at det er sælgers indbo forsikring der skal dække.

Så vi har brug for at du kontakter sælger der så kan kontakte indbo forsikring og så må vi høre hvordan de vurderer det der mangler eller om de skal bruge noget fra os.

"

Købernes rådgiver skrev ved mail af 12. december 2013 til A bl.a.:

"

Jeg vil høre om du kan give mig et overblik over hvordan denne handel er forløbet idet det undrer mig at du både er sælger og sælgers rådgiver i denne sag. Jeg kan se, at der foreligger en salgsoptilling fra EDC, men ikke nogen decideret købsaftale hvilket jeg stiller mig noget uforstående overfor. Jeg håber du kan være behjælpelig med at belyse dette forhold for mig."

Køberne havde også klaget til Ejendomsmæglernævnet over A. Nævnets sekretariat afviste klagen med følgende begrundelse:

"

A er ikke statsaut. ejendomsmægler, og nævnet finder ikke, at hans salg til Jer er sket som led i et tilsvarende virksomhedsområde eller dele heraf. Det fremgår således af sagen, at han selv var ejer af den ejendom, I købte, og at han selv stod for salget af denne til Jer, herunder udarbejdede selve overdragelsesdokumentet. Nævnet finder dermed ikke, at A kan anses for at have været formidler ved salget af ejendommen til Jer. Nævnet finder, at der dermed er tale om en klage over en ejer/sælger af en ejendom, hvilket nævnet ikke har kompetence til at tage stilling til.

Ved mail af 18.januar 2016 til bl.a. X ApS' advokat skrev Disciplinærnævnet:

"I forbindelse med den verserende retssag er nævnet gjort opmærksom, at der formentlig ikke som antaget af nævnet foreligger særlige omstændigheder vedrørende deponeringskontoen.

Nævnet har i sin afgørelse af den 10. juni 2015 lagt til grund, at De ville kunne disponere over de deponerede midler, før der forelå anmærkningsfrit skøde.

Nævnet tillagde dette en skærpende omstændighed, idet De ikke er registreret mægler og ikke have en lovpligtig ansvarsforsikring.

Nævnet har nu erfaret, at der formentlig er tale om en sædvanlig deponeringskonto, hvor De først kan disponere, når der foreligger et anmærkningsfrit skøde.

Nævnet har vurderet, at disse nye oplysninger om deponeringskontoen, imidlertid ikke vil føre til et andet resultat i Deres sag. Det fremgår af kendelsen, at nævnet ved bødefastsættelsen lagde vægt på, at der var tale om flere alvorlige overtrædelser af lov om omsætning af fast ejendom."

Parterne har oplyst, at der nu er enighed om, at deponeringskontoen var en sædvanlig deponeringskonto, og Disciplinærnævnet gør herefter ikke gældende, at X ApS havde det deponerede beløb til rådighed, før tinglysning var sket, og handlen var endeligt på plads.

Forklaringer

Der er afgivet forklaring af A.

A har forklaret bl.a., at han er ene ejer af X ApS. Selskabet X Ejendomme ApS ejes af ham og hans søster.

X ApS købte ejendommen beliggende ..., 4660 Store Heddinge, på tvangsauktion i Fogedretten i ... med henblik på videresalg. I forbindelse med videresalget aftalte han med EDC Møn, at de skulle annoncere ejendommen til salg og formidle kontakt til potentielle købere. Når der var kontakt til mulige købere, skulle EDC sige til dem, at ejeren selv ville vise ejendommen frem.

Han mødtes med de senere købere B og C på ejendommen. De var velforberejdede og havde bl.a.

googlet ejendommen og her set fotos fra tvangsauktionen . De var nysgerrige efter at få oplyst, hvad prisen var blevet på tvangsauktionen. Han svarede med et smil, at firmaet jo gerne ville tjene lidt på handlen , og at han derfor ikke ville fortælle det, hvilket de havde forståelse for. De var godt klar over, at det var ham, der ejede sælgerselskabet

Der var tale om et håndværkertilbud, og han sagde til B og C, at han kendt en håndværker, som kunne kigge på ejendommen sammen med dem, hvis de var interesserede. Det var de ikke. De ville have en egen byggesagkyndig med. De kom herefter til 2. fremvisning sammen med deres byggesagkyndige , og de besluttede sig efterfølgende for at købe huset. Han mener, at de bød 180.000 kr. Efter noget tid vendte han tilbage til dem og sagde, at de kunne lukke handlen på 200.000 kr., hvilket de blev enige om. Ejendommen var udbudt til 225.000 kr. De aftalte, at han kunne udarbejde et udkast til skøde, som de herefter kunne få nogen til at gennemse. Han sendte efterfølgende udkast til transportskøde til dem. Desuden oprettede han en deponeringskonto , og det blev bekræftet over for købernes bankmand , at der var tale om en deponeringskonto. Køberne deponerede først 25.000 kr. og derefter resten af købesummen.

Inden overtagelsesdagen blev der begået indbrud på ejendommen. Der var stjålet en lampe og rodet rundt. Det var først på overtagelsesdagen, at indbruddet blev opdaget, og køberne krævede erstatning. De talte om det, og køberne var ærgerlige, men de accepterede, at det var, som det var, idet de ikke havde aftalt, at den stjalne lampe skulle følge med i salget. Imidlertid havde køberne en rådgiver, som efter hans opfattelse skød med spredehagl efter indbruddet i et forsøg på af få mest muligt ud af det økonomisk, hvilket han ikke fandt rimeligt. Han syntes, at det var en pudsigt bemærkning fra rådgiveren om, at det undrede hende, at han både var sælger og sælgers rådgiver i sagen, idet hun godt vidste, at det forholdt sig sådan.

Det er en tilfældighed, at der på flere af de fremlagte mails fra ham er nævnt både X Ejendomme ApS og X ApS under underskriften og mailadressen. X ApS har ikke en selvstændig hjemmeside, som X Ejendomme ApS har det.

Når han i mail af 3. december 2013 skrev, at tidligere ejer ingen forsikring havde, der dækkede den stjalne lampe, skyldtes det, at de havde aftalt, at han skulle undersøge, om den afdøde, hvis bo havde ladet ejendommen gå på tvangsauktion, havde en forsikring, der eventuelt dækkede. Hans undersøgelser førte til, at der ikke var sådan en forsikring.

De var på overtagelsesdagen enige om, at det kun var en lampe, der var stjålet og ikke mere. Han fandt derfor ikke anledning til at skrive, at han ikke var enig i, at der skulle være stjålet mere. Han skrev derfor kortfattet og måske lidt arrogant i mailen af 3. december 2013, at de kunne få 250 kr. over refusionsopgørelsen. Det korte svar skyldtes, at han følte, at de prøvede at få mest

muligt ud af situationen. Naturligvis kan han ikke med fuldstændig sikkerhed sige, at der ikke blev stjålet mere end lampen, men han kunne ikke se, at der manglede andet.

Han skrev ikke på noget tidspunkt til køberne, at det var hans selskab, der var sælger af ejendommen. Det havde de talt om allerede ved den første fremvisning af ejendommen, og der var ikke herefter grund til at skrive det til køberne.

Parternes synspunkter

A ApS har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med påstandsdokument af 27. juli 2016, hvoraf fremgår bl.a.:

"
Det gøres gældende,

For så vidt angår den principale påstand:

- at sagsøger ikke har formidlet salg af fast ejendom,
- at sagsøger ikke har udført tjenesteydelser,
- at sagsøger var sælger,
- at dette burde have stået køberne klart,
- at køberne tillige har været bekendt med, at sagsøger har erhvervet ejendommen på tvangsauktion,
- at Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere ikke er kompetente til at afsige kendelse over sagsøger, da denne ikke er registreret, jf. § 25 i lov om Omsætning af fast ejendom,
- at dette forhold følger af bekendtgørelsen disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres **§1**.
- at Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere ikke er kompetente til at afsige kendelse, da der ikke er sket formidling af fast ejendom,
- at faktum lagt til grund i Disciplinærnævnets afgørelse er bestridt og udokumenteret,
- at Klagenævnet for ejendomsformidlere har lagt til grund, at der ikke er tale om formidling.

- at salget ikke har skaffet sagsøger nogen vinding eller påført forbrugerne et tab,
- at sagsøger ikke har tilbageholdt oplysninger om, at denne var sælger af ejendommen, og derfor loyalt overfor køber har oplyst om sine økonomiske interesser,
- at der er foretaget deponering på almindelig deponeringskonto, og at købesummen derfor ikke har stået til sagsøgers rådighed, før der forelå anmærkningsfrit skøde,
- at købesummen derfor hele tiden har været omfattet af indskydergarantiordningen,

For så vidt angår den subsidiære påstand:

- at faktum i sagsøgtes afgørelse er forkert og sagen derfor bør hjemvises til fornyet behandling,

For så vidt angår den mere subsidiære påstand:

- at overtrædelsen er ubetydelig
- at bøden derfor bør bortfalde eller nedsættes væsentlig.
- at bøden er ude af proportioner, da den i sagen omhandlede ejendom er handlet til kr. 200.000,
- at sagsøger ikke tidligere har fået bøder"

Disciplinærnævnet har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med påstandsdokument af 2. august 2016, hvoraf fremgår bl.a.:

"

Anbringender

Tvisten

Helt overordnet angår tvisten, om X ApS er omfattet af lov om omsætning af fast ejendom § 1, stk. 1, nr. 1 og nr. 2, nemlig om X ApS i forhold til køberne B og C optrådte som formidler af ejendommen ... i Store Heddinge.

Hvis retten er enig med Disciplinærnævnet i, at X ApS er omfattet af lov om omsætning af fast ejendom § 1, stk. 1, nr. 1 og nr. 2, angår tvisten tillige følgende tre spørgsmål:

(1) om X ApS handlede i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 7 ved at undlade at oplyse køberne om sine økonomiske interesser i handlen, nemlig at virksomheden også var sælger af ejendommen,

(2) om X ApS handlede i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 23, stk. 2, ved at tilbyde at rekvirere en byggeteknisk gennemgang af ejendommen .

Hvis retten er enig med Disciplinærnævnet i, at X ApS er omfattet af lov om omsætning af fast ejendom § 1, stk. 1, nr. 1 og nr. 2, har selskabet ikke bestridt at handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 5, idet selskabet ikke havde ansat en registreret ejendomsmægler eller advokat som daglig leder.

Disciplinærnævnet

Disciplinærnævnet er et uafhængigt organ, som er nedsat i medfør af dagældende lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1717 af 16. december 2010 om omsætning af fast ejendom . Disciplinærnævnet er en del af den offentlige forvaltning.

Af lovens § 29a følger, at Disciplinærnævnet er kompetent til at behandle klager vedrørende tilsidesættelse af de eksplicite bestemmelser lov om omsætning af fast ejendom og tilsidesættelse af normen for god ejendomsmæglerskik , og denne kompetence gælder i forhold til registrerede ejendomsmæglere personligt og ejendomsmæglervirksomheder, dvs. virksomheder der bl.a. driver formidlingsvirksomhed.

Argumentation

Der er ikke grundlag for at tilsidesætte Disciplinærnævnets kendelse af 10. juni 2015 ..., hvorved X ApS blev pålagt en bøde på 250.000 kr. for at have udøvet formidlingsvirksomhed i strid med de på området gældende regler i forbindelse med salget af ejendommen ... i Store Heddinge

Adformidling

I henhold til lov om omsætning af fast ejendom § 1, stk. 1, gælder loven for (1) erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom, (2) erhvervsmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom og (3) anden erhvervsmæssig rådgivning og bistand vedrørende omsætning af fast ejendom.

Formidlingsbegrebet er behandlet i bestemmelsens forarbejder. Heraf fremgår, at det altid vil bero på en konkret vurdering, om der er tale om formidling af fast ejendom. Fortolkningsmomenter er bl.a. ydelsens karakter, ydelsens omfang, forbrugers opfattelse af ydelsen. Det

kan allerede være tilstrækkelig for vurderingen, når blot et af de nævnte forhold taler for, at der er ydet formidlingsvirksomhed.

EDC Møn, der havde ejendommen ... til annoncering, ikke til formidling ..., henviste køberne til at ringe på telefon ... for fremvisning ..., da de viste interesse for ejendommen.

Køberne havde derefter kontakt med A dels personligt, dels på telefon ... og mail ...

Ifølge virk.dk ... har As to selskaber X ApS og X Ejendomme ApS begge til formål at drive virksomhed med salg og udlejning af ejendomme. Begge selskaber har registreret telefon ... og mailadressen ... , og selskaberne tegnes hver især af A. Sidstnævnte selskab har tillige hjemmesiden ... - domme.dk ...

Det gøres gældende, at X ApS må anses for at være formidler i lov om omsætning af fast ejendoms forstand. Selskabet stod for salgsaktiviteterne, herunder invitationer til åbent-hus, fremvisning, prisforhandling og købsaftale/skøde. Selskabet tilbød hjælp med at finde en byggesagkyndig og vejledning om digital underskrivelse af skøde. Selskabet anviste endvidere egen bankkonto til deponering af købesummen og bistod ved berigtigelsen af ejendomshandlen, herunder refusionsopgørelse.

Ad økonomiske interesser og byggeteknisk gennemgang

EDC Møn orienterede ikke køberne om, at sælger var X ApS. Det gøres gældende, at A heller ikke gjorde det. Helt frem til den 3. december 2013 omtalte A tværtimod sælger i tredje person, altså som en anden fysisk eller juridisk person end hans eget selskab X ApS.

Køberne var forbrugere, hvorfor der tilkommer A som professionel part en særlig oplysningspligt vedrørende handlens omstændigheder samt hans og hans selskabs rolle i forbindelse med handlen.

Denne oplysningspligt må endvidere anses for at være skærpet, når A i mailsignaturen ... optræder på vegne af flere selskaber, herunder også et selskab, der utvivlsomt driver formidlingsvirksomhed ..., ligesom han kommunikerer via en mailadresse, der benyttes af netop dette selskab.

A har derfor tilsidesat sin loyale oplysningspligt, og han har ved flere lejligheder bevidst vildledt køberne og ladet dem være i den tro, at han og selskabet optrådte som repræsentant for sælger.

Hertil kommer, at han ikke har gjort noget for at sikre sig, at køberne vidste, at han ikke var formidler, men anpartshaver i og direktør for sælger og dermed reelt sælger. Han svarede endvidere heller ikke på køberrådgiverens gentagne forespørgsler om As rolle i handlen ...

Det er ikke bestridt, at A tilbød hjælp til at rekvirere en byggeteknisk gennemgang af ejendommen.

X ApS, som hæfter for A, har derved handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 7 og § 23.

Ad bøden

Af lov om omsætning af fast ejendom § 29b følger det, at Disciplinærnævnet har kompetence til at sanktionere tilsidesættelse af en ejendomsmæglers pligter, herunder at pålægge bøder på op til kr. 300.000 for ejendomsmæglere og op til kr. 750.000 for ejendomsmæglervirksomheder.

Det følger af lovens forarbejder, at Disciplinærnævnet skal relatere fastsættelsen af bødesanktionen til lovens formål om at være en forbrugerbeskyttende lov.

Det følger også af lovens forarbejder, at Disciplinærnævnet ved udmåling af bøden kan tage hensyn til en række forskellige- ikke kumulative- kriterier, herunder f.eks. overtrædelsens karakter, dens økonomiske skadevirkning for forbrugeren, overtrædelsens grovhed, antallet af overtrædelser samt ejendomsmæglervirksomhedens omsætning; sidstnævnte hvis virksomheden har et medansvar.

Over for en ejendomsmægler bør bøden for en mindre alvorlig overtrædelse ligge i størrelsesordenen kr. 10.000 til kr. 100.000. Er der tale om en alvorlig overtrædelse, udgør bøden fra kr. 100.000 til kr. 200.000 og for en meget alvorlig overtrædelse op til kr. 300.000. Disciplinærnævnet kan samtidig begrænse eller fratage ejendomsmægleren adgangen til at udøve ejendomsformidling.

Over for en ejendomsmæglervirksomhed bør bøden for en mindre alvorlig overtrædelse ligge i størrelsesordenen fra kr. 50.000 til kr. 250.000. Er der tale om en alvorlig overtrædelse, kan bøden udgøre fra kr. 250.000 til kr. 500.000 og for en meget alvorlig overtrædelse op til

kr. 750.000.

Disciplinærnævnet har henført overtrædelserne til den laveste kategori. Der er ikke grundlag for at tilsætte denne vurdering.

Det bemærkes for fuldstændighedens skyld, ... at det ikke kan føre til et andet resultat, at Disciplinærnævnet i kendelsen har anset det for at være en skærpende omstændighed, at købesummen skulle indbetales på en bankkonto, som tilhørte X ApS, og som selskabet kunne disponere over, selv om der var tale om deponeringskonto.

11

Rettens begrundelse og afgørelse

X ApS' formål er ifølge udkrift fra Erhvervsstyrelsen salg og udlejning af ejendomme, og det er ikke under sagen bestridt, at salget af ..., 4660 Store Heddinge, skete i erhvervmæssigt øjemed. Der er således tale om erhvervmæssigt udbud og salg af fast ejendom, og den dagældende lov om omsætning af fast ejendom gælder derfor for handlen, jf. lovens § 1, stk. 1, nr. 1. Imidlertid gælder lovens kapitel 3 kun for aktiviteter, der er omfattet af § 1, stk. 1, nr. 2.

Efter § 1, stk. 1, nr. 2, gælder loven for erhvervmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom. Af forslag nr. 135 af 26. februar 2014 til lov om formidling af fast ejendom m.v., hvorved den dagældende lov om omsætning af fast ejendom blev ophævet, fremgår bl.a.:

11

I. Indledning

1.1. Lovforslaget formål

Lovforslaget viderefører principperne i den gældende lov om omsætning af fast ejendom med visse ændringer, som gennemgås nedenfor. ...

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Efter forslagets *stk. 1, nr. 1* gælder loven for erhvervmæssig formidling af salg af fast ejendom, og bestemmelsen er ligesom den gældende lovs § 1, stk. 1, nr. 2, udtryk for lovens primære anvendelsesområde, nemlig forbrugerrelateret erhvervmæssig formidling af salg af fast ejendom

Overordnet set er ejendomsformidling en mellemmandsvirksomhed, hvor ejendomsrådgiverens primære pligt består i at bringe to parter sammen i en aftale om en handel med fast ejendom. Det vil altid bero på en konkret vurdering, hvorvidt der er tale om formidling af salg af fast ejendom eller f.eks. blot anden erhvervmæssig rådgivning i forbindelse

med omsætning af fast ejendom Til brug for vurderingen af, om der er tale om ejendomsformidling i lovens forstand, kan følgende tre forhold tillægges afgørende vægt:

For det første er det nødvendigt at se på ydelsens karakter. De ordinære formidlingsopgaver er f.eks. værdiansættelse , udarbejdelse af salgsopstilling, udbud af ejendommen på markedet og fremvisninger , forhandling og udarbejdelse af købsaftale. Visse ydelser må anses for at være så essentielle dele af et ejendomsformidlingsopdrag , f.eks. udbud af en ejendom eller fremvisning heraf, at de i sig selv kan være afgørende for, om der er tale om formidling. Det samme gør sig gældende med hensyn til forhandling med en køber om betingelserne for handlen

For det andet kan man se på, om der ydes bistand med udarbejdelse af dokumenter eller foretages en selvstændig og aktiv bearbejdning af oplysninger med henblik på formidling, f.eks. ved udarbejdelse af salgsopstillinger og købsaftaler. I sådanne tilfælde vil der som udgangspunkt være tale om ejendomsformidling i lovens forstand.

For det tredje kan det være afgørende, om en forbruger kan få den opfattelse, at personen eller virksomheden optræder som mellemmand og dermed som formidler af handlen. Ved denne vurdering vil det kunne tillægges vægt, hvordan virksomheden eller personen betegner sig i annoncemateriale , på brevpapir m.v., f.eks. som ejendomsmæglervirksomhed.

Det vil altid bero på en konkret vurdering, om der er tale om formidling i lovens forstand. Det er imidlertid tilstrækkeligt , at et af de ovenstående forhold er til stede, for at der er tale om formidling, hvorefter man skal levere de obligatoriske ydelser i forslaget § 38 og i øvrigt er underlagt de krav og pligter , der følger af lovforslaget og de i medfør heraf udstedte forskrifter. Det bemærkes hertil, at man ikke kan komme uden om disse krav og pligter ved at anføre, at man ikke er ejendomsmægler eller ejendomsformidler.

11

X ApS har i forbindelse med salget foretaget fremvisninger ved A , forhandlet aftalen og udarbejdet købsaftale. Desuden tilbød A at stå for tinglysning af skødet, og selskabet stillede en deponeringskonto til rådighed for køberne, ligesom A udarbejdede skøde og refusionsopgørelse. Endelig fremgår det af mail af 6. november 2013 fra køberen C til A , at det var hendes indtryk, at sælger var en tredjemand. At køberne havde fået dette indtryk må antages at skyldes, at ejendommen var annonceret til salg af EDC, og at A herefter ikke havde gjort tilstrækkeligt for at gøre det klart for køberne, at det faktisk var hans selskab X ApS, der var sælger, selv

om købernes misforståelse var nærliggende. På dette grundlag finder retten, at handlen har været omfattet af den dagældende lov om omsætning af fast ejendom § 1, stk. 1, nr. 2.

Efter denne lovs § 7, stk. 1, skulle X ApS have oplyst køberne om enhver økonomisk eller personlig interesse i ydelser i tilknytning til salget af ejendommen. Retten lægger som anført til grund, at køberne ikke havde forstået, at X ApS var ejer af ejendommen og dermed sælger. Denne misforståelse var nærliggende, og A burde derfor have sikret sig, at køberne havde forstået dette. Da det kan udledes af mail af 6. november 2013 fra C til A, at dette ikke var sket, finder retten, at X ApS har handlet i strid med lovens § 7, stk. 1.

Det er ikke bestridt, at X ApS ikke var ledet af en ejendomsmægler eller en advokat. Selskabet har herved overtrådt lov om omsætning af fast ejendom § 8, stk. 5.

A har forklaret bl.a., at da der var tale om et håndværkertilbud, sagde han til køberne, at han kendte en håndværker, som kunne kigge på ejendommen sammen med dem, hvis de var interesserede. Det var de ikke. De ville have en egen byggesagkyndig med. Retten finder, at der herved er handlet i strid med den dagældende lov om omsætning af fast ejendom § 23, stk. 2.

Retten finder desuden, at overtrædelserne har en sådan karakter, at der er handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Den pålagte bøde for de ovennævnte overtrædelser af den dagældende lov om omsætning af fast ejendom ligger inden for de i forarbejderne til loven angivne rammer for en mindre alvorlig overtrædelse for en ejendomsmæglervirksomhed, og retten finder ikke grundlag for at tilsidesætte nævnets skøn vedrørende bødens størrelse.

Herefter, og idet der ikke ses at være faktisk forkerte oplysninger i Disciplinærnævnets afgørelse, som kan føre til hjemvisning af sagen, frifindes Disciplinærnævnet.

Henset til sagens udfald, værdi og omfang skal X ApS i sagsomkostninger til Disciplinærnævnet betale 40.000 kr. inkl. moms til dækning af udgifter til advokatbistand.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, frifindes.

Sagsøger, X ApS, skal inden 14 dage betale sagens

omkostninger til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere med 40.000 kr. De idømte sagsomkostninger forrentes efter rentelovens § 8a.