

DOM

Afsagt den 5. september 2017 af Østre Landsrets 3. afdeling
(landsdommerne Anne Birgitte Fisker, Janni Christoffersen og Brit Frimann (kst.)).

3. afd. nr. B-2222-16:

X ApS

(advokat Julian Rosenecrone von Benzon (prøve))

mod

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

(Kammeradvokaten v/advokat Henrik Nedergaard Thomsen)

Københavns Byrets dom af 13. september 2016 (BS 32C-3965/2015) er anket af X ApS med principal påstand om, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere tilpligtes at anerkende, at disciplinærnævnets kendelse af 10. juni 2015 ophæves, subsidiært t sagen hjemvises til disciplinærnævnet, og mere subsidiært at disciplinærnævnet tilpligtes at anerkende, at den af disciplinærnævnet ved kendelse af 10. juni 2015 pålagte bøde ophæves eller nedsættes til et lavere beløb efter rettens skøn.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har påstået stadfæstelse, subsidiært hjemvisning.

Supplerende sagsfremstilling

Af CVR udskrift for selskabet X ApS fremgår blandt andet, at A var registreret som direktør for selskabet, der tegnedes af en direktør alene.

I tillæg til det af byretten anførte vedrørende transportskødet, underskrevet af A den 14. oktober 2013 samt af B og C den 18. oktober 2013, fremgår af transportskødets punkt 1 blandt andet:

"Køber er bekendt med, at sælger har overtaget ejendommen på tvangsauktion, hvorfor sælgers kendskab til ejendommen er begrænset."

Af mail af 19. marts 2015 fra EDC, Møn, til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere fremgår, at EDC ikke havde nogen formidlingsaftale med "X ApS", og at EDC alene havde annonceret ejendommen for selskabet.

Det er for landsretten oplyst, at klagen til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere blev indgivet den 3. februar 2014.

X ApS har for landsretten fremlagt en udateret liste med navne og adresser på 3 byggesagkyndige, ..., ... Byggerådgivning ApS og ...ApS.

Også for landsretten har parterne været enige om, at den i sagen omtalte deponeringskonto var på sædvanlige vilkår, således at den deponerede købesum først kunne frigives til X ApS, når der forelå anmærkningsfrit skøde.

Retsgrundlaget

Den dagældende lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1717 af 16. december 2010, havde ifølge lovens § 1, stk. 1-4, følgende anvendelsesområde:

- "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.
Stk. 2. § 22, stk. 1, [frit formidlervalg] gælder dog for enhver erhvervsvirksomhed, og § 25, stk. 1, 3. pkt., [om anvendelse af betegnelsen ejendomsmægler] gælder i alle forhold.
Stk. 3. Bortset fra § 25, stk. 1, 3. pkt., gælder loven kun, når den erhvervsmæssige aktivitet er rettet mod eller udføres for forbrugere, jf. stk. 5. Den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at en sådan aktivitet ikke er omfattet af loven. *Stk. 4.* Kapitel 3 [om ejendomsformidling] gælder kun for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 2. Reglerne i § 17, stk. 1, nr. 4, om salgsopstilling, i § 17, stk. 1, nr. 5, om købsaftale, i § 18 om lån og finansiering og i § 19 om ejer- og anvendelsesudgift gælder dog også for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 1. Endvidere gælder bestemmelsen i § 8, stk. 3, 4. pkt., om fastsættelse af regler om deponering og garantistillelse samt bestemmelsen i § 17, stk. 3, om fastsættelse af regler om opdragets indhold og udførelse også for aktiviteter, der er omfattet af stk. 1, nr. 1."

Lov om omsætning af fast ejendom blev ophævet, da lov om formidling af fast ejendom m.v., lov nr. 526 af 28. maj 2014, trådte i kraft den 1. januar 2015, dog afgøres sager, der inden lovens ikrafttræden er indbragt for retten, Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere eller Klagenævnet for Ejendomsformidling, efter de hidtil gældende regler.

Lov om formidling af fast ejendom m.v. finder anvendelse på 1) erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom og 2) erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom, jf. lovens § 1, stk. 1.

Af lovens forarbejder fremgår, at anvendelsesområdet hovedsageligt svarer til anvendelsesområdet for lov om omsætning af fast ejendom. I forarbejderne (Folketingstidende 2013-2014, tillæg A, lovforslag nr. 137) er således anf01i blandt andet:

"Almindelige bemærkninger

3. Lovforslagets indhold

3.2. Lovens anvendelsesområde

Lovforslagets hovedområde er som den gældende lov regulering af erhvervs-mæssig formidling af salg af fast ejendom (ejendomsformidling), jf. forslagens § 1, stk. 1, nr. 1. I § 1, stk. 1, nr. 2, fastslås endvidere, at visse af lovforslagets bestemmelser også er gældende for erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom, således at forbrugerne sikres samme beslutningsgrundlag ved handel med en erhvervsdrivende som sælger, uanset om der medvirker en ejendoms-mægler. Lovens kapitel 6 indeholder visse forbrugerbeskyttende bestemmelser, som gælder for enhver erhvervsdrivende, som yder rådgivning og bistand i forbindelse med omsætning af fast ejendom.

I forhold til den gældende lov foreslås lovens anvendelsesområde indskrænket, således at erhvervmæssig formidling af køb af fast ejendom (køberformidling) ikke længere er omfattet udover bestemmelserne i forslagens kapitel 6.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

§ 1 indeholder lovens anvendelsesområde, der hovedsageligt svarer til anvendelsesområdet for den gældende lov. I forhold til den gældende lov foreslås lovens anvendelsesområde indskrænket, således at erhvervmæssig formidling af køb af fast ejendom (køberformidling) ikke længere er omfattet udover bestemmelserne i forslagens kapitel 6, jf. bemærkningerne til pkt. 3.2. ovenfor. Uanset at køberformidling ikke længere falder ind under lovens hovedanvendelsesområde, vil ydelsen være omfattet af lovforslagets § 1, stk. 4, om særlige rådgiverinteresser uanset hvem som foretager køberformidlingen.

I det omfang lovforslagets bestemmelser finder anvendelse, regulerer loven som den gældende lov forholdet mellem en ejendomshandels parter, hvad information i udbudsmateriale og købsaftale m.v. angår. Bortset herfra regulerer lovforslaget som den gældende lov alene parternes forhold til de ejendoms-mæglere og rådgivere, som er involveret i handelsprocessen. Parternes indbyrdes forhold er kun reguleret indirekte som en konsekvens af reguleringen af de professionelle medvirkendes forhold.

Efter forslagens *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. Formidling af leje falder således udenfor lovforslagets område. Under omsætning af fast ejendom falder i første række salg af et parcelhus, en (beboelses-)ejerlejlighed, andelsbolig, et sommerhus, et kolonihavehus og en parcel- eller sommerhusgrund. Salg af timeshare omfattes, hvis der er tale om køb af en ejendomsret, men ikke hvis der er tale om erhvervelse af en lejeret

Overordnet set er ejendomsformidling en mellemmandsvirksomhed, hvor ejendoms-mæglerens primære pligt består i at bringe to parter sammen i en aftale om 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. Samtidig kan det i nogle tilfælde være relevant at afgrænse ejendomsformidling overfor mange af de boligportaler, som i dag tilbyder forskellige selvsalgskoncepter, og hvor der som udgangspunkt ikke er tale om formidling. 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 salgsoptstilling, udbud af ejendommen på markedet og fremvisninger, forhandlinger 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. Omvendt er der også visse opgaver, der isoleret set kan falde uden for ejendomsformidlingsbegrebet, herunder f.eks. besigtigelse og værdiansættelse. Også det forhold, at man alene udarbejder en købsaftale på vegne af to parter, som allerede har fundet hinanden samt har aftalt pris og vilkår for handlen, vil heller ikke som udgangspunkt isoleret set betragtes som værende ejendomsformidling. 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 salgsoptstillinger 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 forslagens § 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.

Efter forslagens *stk. 1, nr. 2*, der svarer til den gældende lovs § 1, stk. 1, nr. 1, og stk. 4, gælder loven også for erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom, når udbuddet og salget er erhvervsmæssigt, og aktiviteten er rettet mod forbrugere, f.eks. såkaldte projektsalg, hvor en erhvervsdrivende udbyder og sælger fast ejendom under opførelse direkte til forbrugere. Udstykningsfirmaers direkte salg af villagrunde, typehusfirmaers salg af grund med projekt eller hus etc. omfattes således af lovforslaget. Herunder falder også det offentlige udbud, som kan sidestilles med erhvervsmæssigt udbud. En række bestemmelser i forslagens kapitel 4 og 5 er ikke relevante i forhold til erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom. Det følger således af forslagens *stk. 2*, at forslagens kapitel 4 og 5 ikke finder anvendelse, dog således at lovens bestemmelser om købers deponering, provision m.v., værdiansættelse, sælgers evt. økonomiske og personlige interesser, salgsoptstilling, købsaftale, opdragets indhold og udførelse, standarddokumenter, forbrugsafhængige forhold, kontantpris og udbud m.v. og om finansieringsforslag også skal opfyldes ved erhvervsmæssigt selvsalg, for at sikre forbrugerne samme beslutningsgrundlag, uanset om ejendommen erhverves med eller uden en ejendomsmægler."

De dagældende regler om Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere fremgår af blandt andet § 29 a i lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1717 af 16. december 2010 med senere ændringer.

Af § 29 a, stk. 1, fremgår, at der oprettes et disciplinærnævn for ejendomsmæglere, som er registreret i henhold til § 25, og af stk. 3 fremgår blandt andet, at disciplinærnævnet be-

handler klager over, at en ejendomsmægler har tilsidesat de pligter, som følger af lov om omsætning af fast ejendom. Af stk. 4 fremgår, at påhviler der virksomheden et selvstændigt ansvar eller medansvar for den ansatte ejendomsmægler, kan ejendomsmæglervirksomheden indbringes for disciplinærnævnet

Af § 29 b, stk. 4, fremgår:

"Hvis der påhviler den ejendomsmæglervirksomhed, som den pågældende ejendomsmægler er indehaver af eller ansat i, et selvstændigt ansvar, jf. § 29 a, stk. 4, eller et medansvar for tilsidesættelsen af ejendomsmæglerens forpligtelser, jf. stk. 1, kan ejendomsmæglervirksomheden tildeles en advarsel eller pålægges en bøde, der tilfalder statskassen, på maksimalt 750.000 kr. Hvis der påhviler ejendomsmæglervirksomheden et medansvar, kan virksomheden alene pålægges de i 1. pkt. omhandlede sanktioner, hvis virksomheden er inddraget som part i en klagesag for disciplinærnævnet."

Af forarbejderne til de nævnte bestemmelser om disciplinærnævnet for ejendomsmæglere (Folketingstidende 2005-2006, tillæg A, side 3376, lovforslag nr. 118) fremgår blandt andet:

"Almindelige bemærkninger

2. Forslagets indhold

2.2. Indhold

2.2.1. Oprettelse af et disciplinærnævn

De eksisterende sanktionsmuligheder for overtrædelse af en række af lovens bestemmelser er bøde og i særlige tilfælde frakendelse af retten til at være ejendomsmægler (sletning af ejendomsmæglerregistret). Endvidere kan Klagenævnet for Ejendomsformidling, som er et privat klagenævn oprettet efter forbrugerklageloven, afsige kendelser om erstatning til forbrugeren og fortabelse af salær for ejendomsmægleren. Endelig har Dansk Ejendomsmæglerforening et Etisk Råd, der kan udtale kritik og pålægge sine medlemmer bøder.

Praksis i dag viser, at der ved domstolene gennemføres få straffesager vedrørende overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom. Hvis en sag fører til domfældelse, er bøden normalt af begrænset størrelse.

For at styrke overvågningen af ejendomsmæglermarkedet og sikre en effektiv håndhævelse af reglerne foreslås det, at der oprettes et disciplinærnævn, som skal behandle klager over ejendomsmæglere for overtrædelser af loven og tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik. Et sådant nævn kendes allerede fra revisorområdet, hvor der er gode erfaringer med en hurtig sagsbehandling og sanktionering.

Det foreslås, at disciplinærnævnet skal have kompetence til at behandle sager vedrørende registrerede ejendomsmæglere. Sager vedrørende overtrædelser begået af personer, der ikke er registrerede ejendomsmæglere, men som er omfattet af loven (bl.a. rådgivere og udbydere), kan således ikke indbringes for disciplinærnævnet, men vil som hidtil skulle behandles ved domstolene. Hvis der er tale om sager mod advokater vil sagen være omfattet af Advokatnævnets kompetence.

Der tages med nærværende lovforslag alene stilling til, hvilket sanktionsniveau der skal være udgangspunktet ved *disciplinærnævnets* afgørelse af sager mod

ejendomsmæglere. Lovforslaget omhandler således ikke spørgsmålet om, hvilket sanktionsniveau der bør gælde, når *domstolene* pådømmer sager om overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom. Pådømmelse ved domstolene kan komme på tale både i de tilfælde, hvor overtrædelsen er begået af en, der ikke er registreret ejendomsmægler, og i de tilfælde, hvor sagen nok vedrører en registreret ejendomsmægler, men på grund af sagens karakter ikke behandles i nævnets regi. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis en sag har et sådant omfang, at den skønnes bedre egnet til behandling ved domstolene, eller hvis sagen omfatter en række strafbare forhold, således at sagen som helhed, herunder også de dele, der omhandler lov om omsætning af fast ejendom, bør behandles og sanktioneres ved domstolene.

Det forudsættes imidlertid, at de hensyn, der ligger bag den foreslåede ordning på ejendomsmæglerområdet, herunder hensynet til at skærpe sanktionsniveauet med henblik på at sikre forbrugerbeskyttelsen, er elementer, der vil indgå i forbindelse med domstolenes fastlæggelse af sanktionsniveauet i sager om overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom. Det behov for en markant sanktionering af de omhandlede lovovertrædelser, der ligger til grund for lovforslaget, bør således også indgå ved domstolenes strafudmåling.

Mærkbare sanktioner – også ved pådømmelse ved domstolene – kan således navnlig komme på tale, hvis der sker overtrædelse af bestemmelser, som særligt har til formål at sikre beskyttelse af forbrugeren, eller ved særligt grove eller gentagne overtrædelser.

Af centrale bestemmelser i den forbindelse kan bl.a. nævnes lovens § 7, der omhandler rådgiveres oplysningspligt i forhold til forbrugerne. En rådgiver skal i dag oplyse om enhver særlig økonomisk eller personlig interesse i forbrugers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom samt om, hvorvidt rådgiveren modtager provisorer, rabatter eller andet vederlag. Oplysningspligten i § 7 svarer til oplysningsforpligtelsen for ejendomsformidlere efter lovens § 16. En ejendomsformidlers overtrædelse af § 16 vil kunne indbringes for disciplinærnævnet, mens en rådgivers overtrædelse af § 7 vil kunne indbringes for domstolene.

Lovens § 8 indeholder endvidere de generelle krav, der skal være opfyldt for at kunne udøve virksomhed som ejendomsformidler. Blandt andet skal en ejendomsformidler have en forsikring som sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod vedkommende i anledning af dennes virksomhed som ejendomsformidler. Med lov nr. 605 af 24. juni 2005 blev der åbnet mulighed for, at andre end ejendomsmæglere, advokater og visse finansielle virksomheder kan være ejere eller medejere af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Samtidig blev der indført krav om, at enhver ejendomsformidlingsvirksomhed skal have en virksomhedsforsikring svarende til den, som gælder for den enkelte ejendomsformidler. Pligten til at tegne en virksomhedsforsikring gælder uanset, hvem der udgør den bagvedliggende ejerkreds eller virksomhedens ledelse. Undlader virksomheden at opfylde forsikringskravet, vil ansvarlige ejere eller medlemmer af ledelsen, som ikke er registrerede ejendomsmæglere, ikke kunne indbringes for disciplinærnævnet, men for domstolene.

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser Til §

1

Til nr. 14

Klager til disciplinærnævnet skal vedrøre overtrædelse af den gældende lovgivning for ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet skal ved dets virksomhed medvirke til at fastlægge rammerne for god ejendomsmægleretik. For at indbringe sager for nævnet, vil det efter *stk. 3* være nødvendigt, at man indbringer en eller flere navngivne ejendomsmæglere. Det kan være en ansat ejendomsmægler i en

ejendomsmæglervirksomhed, eller det kan være en ejer, en direktør, medlemmer af bestyrelsen, øvrige ledelsesorganer eller den daglige leder af forretningsstedet, som er registrerede ejendomsmæglere, jf. lovens § 25. Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, der har udført - eller undladt at udføre - det arbejde, som mægleren er forpligtet til i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik. Dette gælder, hvad enten arbejdet udøves i egen virksomhed eller som ansat, medlem af ledelsen eller daglig leder af forretningsstedet i en ejendomsmæglervirksomhed. En ejendomsmægler hæfter derfor som udgangspunkt ikke for fejl, som er begået af andre ejendomsmæglere, herunder den pågældendes medarbejdere, medmindre der foreligger særlige omstændigheder. Sådanne særlige omstændigheder kan navnlig tænkes at foreligge, hvis en ejendomsmægler har overdraget en opgaves selvstændige løsning til en medarbejder, der ikke er i besiddelse af de herfor fornødne kvalifikationer, eller hvis en ejendomsmægler har forsømt sit ledelsesansvar i forbindelse med instruktion eller fornødent tilsyn med medarbejderens arbejde. Et ansvar for andre ejendomsmæglere eller medarbejdere vil således særligt kunne komme på tale overfor virksomhedens ledelse og den daglige leder af forretningsstedet. I sådanne sager vil nævnet samtidig kunne tage stilling til ejendomsmæglervirksomhedens eventuelle medansvar, jf. stk. 4. Nævnet skal ikke behandle klager over personer, som ikke er registrerede ejendomsmæglere, jf. lovens § 25. Om ejendomsmæglervirksomhedens ansvar eller medansvar for ansatte ejendomsmæglere og andre medarbejdere henvises til bemærkningerne til stk. 4 nedenfor.

Stk. 4 beskriver muligheden for at indbringe ejendomsmæglervirksomheden selvstændigt som juridisk enhed for disciplinærnævnet. En tilsvarende mulighed findes på advokatområdet og revisorområdet ... Bestemmelsen har sammenhæng med stk. 3, hvorefter ejendomsmæglere, som er registreret i henhold til lovens § 25, kan indbringes for disciplinærnævnet. Et selvstændigt ansvar eller medansvar for virksomheden kan bl.a. komme på tale i de tilfælde, hvor en ejendomsmægler har fulgt instrukser fra virksomheden, herunder fra ledelsen i virksomheden, som ikke er i overensstemmelse med loven, forskrifter udstedt i medfør af loven eller god ejendomsmæglerskik. Endvidere kan et selvstændigt ansvar eller medansvar komme på tale, hvor virksomheden, ledelsen eller den daglige leder af forretningsstedet har tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt ved f.eks. at undlade at gribe ind overfor en ansats adfærd, som ikke er i overensstemmelse med loven, forskrifter eller god ejendomsmæglerskik. Virksomhedens ansvar gælder også i relation til ansatte, som ikke er registrerede ejendomsmæglere efter loven. Bestemmelsen understreger hermed det ansvar, som den enkelte ejendomsmæglervirksomhed har i relation til om virksomheden, dens ledelse og dens medarbejdere overholder loven, forskrifter og god ejendomsmæglerskik. I det omfang en ejendomsmæglervirksomhed deltager i et kædesamarbejde med andre ejendomsmæglervirksomheder vil ejendomsmæglerkæden som sådan efter omstændighederne kunne indbringes for nævnet i det omfang kæden har et selvstændigt ansvar eller medansvar for den enkelte medlemsvirksomheds overtrædelse af loven, forskrifter eller god ejendomsmæglerskik. Det er ikke afgørende for ansvar efter bestemmelsen, at det er en ejendomsmægler, der udgør ejer- eller ledelseskredsen i ejendomsmæglervirksomheden. Ansvaret gælder for virksomheden som sådan, uanset ejer- og ledelseskreds. Det bemærkes i den forbindelse, at den seneste ændring af lov om omsætning af fast ejendom (L 156), som er gennemført ved lov nr. 605 af 24. juni 2005, og som træder i kraft den 1. juli 2006, har gjort det muligt for enhver at være ejer eller medejer af en ejendomsmæglervirksomhed.

Nævnet skal træffe afgørelse i sager, hvor en ejendomsmægler ved udøvelsen af sin virksomhed har tilsidesat sine pligter efter den gældende lovgivning. Afgørende er således, at ejendomsmægleren på forseelsestidspunktet er registreret i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Ejendomsmæglerregister, jf. lovens § 25.

§ 29 b omhandler nævnets sanktionsmuligheder.

Det foreslås, at disciplinærnevnet for ejendomsmæglere skal kunne sanktionere overtrædelser af lovgivningen hurtigt og effektivt i form af typisk betydelige bøder. Sanktionerne skal have et tilstrækkeligt højt niveau til at have en præventiv effekt. Disciplinærsystemet er et offentligt system, der alene kan pålægge disciplinæransvar. Ved disciplinæransvar forstås normalt det ansvar, som gælder for overtrædelse af de normer, der findes på et fagområde. Forudsætningen herfor er, at ejendomsmægleren ved udøvelsen af sin virksomhed som ejendomsformidler har tilsidesat de pligter, som stillingen medfører i henhold til loven, herunder overholdelse af god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnsager vil omhandle tilfælde, hvor en ejendomsmægler har tilsidesat de pligter, som ejendomsmægleren har i henhold til lovens regler eller regler fastsat i henhold hertil samt god ejendomsmæglerskik. Det er en selvstændig forsømmelse af pligterne ikke at føre tilsyn med medarbejdernes arbejde. Det gælder særligt for virksomhedens ledelse og den ansvarlige leder af forretningsstedet.

Stk. 4 vedrører ejendomsmæglervirksomhedens ansvar. En ejendomsmæglervirksomhed kan være selvstændigt ansvarlig eller medansvarlig. I sidstnævnte tilfælde forudsætter en sanktion overfor virksomheden, at der er konstateret et ansvar hos den fysiske person. Sanktion kan f.eks. komme på tale, når virksomheden har opstillet interne retningslinjer for virksomhedens ansatte ejendomsmæglere eller afgivet instrukser til de ansatte, både mæglere og øvrige ansatte, som strider mod god ejendomsmæglerskik og reglerne i lov om omsætning af fast ejendom samt regler fastsat i medfør heraf. Endvidere kan sanktionen komme på tale i tilfælde, hvor ejeren af virksomheden er vidende om, at de ansatte ikke følger god ejendomsmæglerskik, lovregler eller regler udstedt i medfør af loven."

Reglerne om Disciplinærnevnet for Ejendomsmæglere er med få justeringer videreført i lov om formidling af fast ejendom m.v. kapitel 7, herunder § 52. I de specielle bemærkninger til denne bestemmelse (Folketingstidende 2013-2014, tillæg A, lovforslag nr. 137) hedder det blandt andet:

"Nævnet skal ikke behandle klager over personer, som ikke er godkendt som ejendomsmæglere, jf. § 6. Om ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar eller medansvar for ansatte ejendomsmæglere og andre medarbejdere henvises til bemærkningerne til stk. 2 nedenfor.

Sager vedrørende overtrædelser begået af personer, der ikke er ejendomsmæglere, men som er omfattet af loven (bl.a. erhvervsmæssigt udbud og salg jf. § 1, stk. 1, nr. 2, og erhvervsdrivende rådgivere, jf. §§ 48 og 49), kan således ikke indbringes for disciplinærnevnet, men sager herom vil som hidtil skulle behandles ved domstolene.

Stk. 2 beskriver muligheden for at indbringe ejendomsformidlingsvirksomheden selvstændigt som juridisk enhed for disciplinærnevnet. En tilsvarende mulighed findes på advokatområdet og revisorområdet ... Bestemmelsen har sammenhæng med stk. 1, hvorefter ejendomsmæglere, som er godkendt i henhold til lovforslagets § 6, kan indbringes for disciplinærnevnet. Et selvstændigt ansvar eller medansvar for virksomheden kan bl.a. komme på tale i de tilfælde, hvor en ejendomsmægler har fulgt instrukser fra virksomheden, herunder fra

ledelsen i virksomheden, som ikke er i overensstemmelse med forslaget, forskrifter udstedt i medfør af lovforslaget eller god ejendomsmæglerskik, eller virksomhedens ledelse uden om den ansvarlige mægler har foretaget handlinger, som ikke er i overensstemmelse med gældende ret. Endvidere kan et selvstændigt ansvar eller medansvar komme på tale, hvor virksomheden eller ledelsen har tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt ved f.eks. at undlade at gribe ind overfor en ansats adfærd, som ikke er i overensstemmelse med forslaget, forskrifter eller god ejendomsmæglerskik.

Virksomhedens ansvar gælder også i relation til ansatte, som ikke er ejendomsmæglere. Bestemmelsen understreger hermed det ansvar, som den enkelte ejendomsformidlingsvirksomhed har i relation til, om virksomheden, dens ledelse og dens medarbejdere overholder lovforslaget, forskrifter og god ejendomsmæglerskik.

Det er ikke afgørende for ansvar efter bestemmelsen, om det er en ejendomsmægler, der udgør ejer- eller ledelseskredsen i ejendomsformidlingsvirksomheden. Ansvaret gælder for virksomheden som sådan, uanset ejer- og ledelseskreds."

Forklaringer

Der er for landsretten afgivet supplerende forklaring af A og forklaring af B, C og E.

A har forklaret blandt andet, at hans selskab køber huse på tvangsauktion og foretager oprydning i og omkring husene, hvorefter de sælges videre. Han har normalt husene i op til et halvt år, før de videresælges. Huset i ... i ... havde været ubeboet i flere år, efter at en ældre dame var flyttet på plejehjem. Dødsboet lod huset gå på tvangsauktion. Huset var beskidt, og haven tilgroet. Han brugte flere uger på oprydning på grunden. Indvendigt var huset fyldt med skidt og møg.

Køberne, B og C, kom til åbent hus. De havde allerede mange informationer og vidste blandt andet, at huset var købt på tvangsauktion. Mens de gik rundt og så på huset, talte de om at få en byggesagkyndig til at kigge på huset, og han nævnte, at han havde forskellige, han brugte. Det var dem på den liste, der er fremlagt for landsretten. Men køberne sagde med det samme, at de selv kendte en, de stolede på. Han er sikker på, at han nævnte flere byggesagkyndige.

Prisen på 255.000 kr., som huset blev udbudt til, var fastsat af EDC Møn. Der var ikke lange forhandlinger om nedslag i prisen. Køberne havde talt med deres bank og ville selv stå for den yderligere oprydning mv. på ejendommen, så de enedes om prisen på 200.000 kr. Han underskrev transportskødet og sendte det til køberne med alle nødvendige informationer om, at selskabet havde købt ejendommen på tvangsauktion. Han fik at vide, at køberne printede det i banken, så han gik ud fra, at de allerede på det tidspunkt havde en rådgiver på sagen. Køberne returnerede transportskødet i underskrevet stand. De havde en positiv dialog hele vejen igennem, også på overtagelsesdagen, hvor han havde sørget for, at

vand og el blev tilsluttet, så de kunne overnatte i medbragte soveposer.

Han havde ikke lagt mærke til lampen, som var blevet stjålet fra huset, men køberne sendte ham et foto af den. Selv om køberne vidste, at han solgte ejendommen, mente de, at den tidligere ejers forsikring måske kunne dække det stjalne, der pludselig var blevet "guld værd". Han kendte svaret på forhånd, men fordi køberne blev ved og ved, kontaktede han alligevel den advokat, der for dødsboet havde haft med salget på tvangsauktionen at gøre. Han er helt sikker på, at der i købernes mail af 6. november 2013 henvises til den tidligere ejer, fordi C forinden telefonisk over for ham havde fastholdt, at han skulle undersøge forsikringsforholdene for dødsboet. Han havde sagt til hende, at de ikke ville få noget ud af det. Den dårlige stemning opstod ca. en uge efter overtagelsen, da købernes rådgiver begyndte at stille spørgsmål. Han syntes, at det var spild af hans tid. Derfor svarede han ikke køberrådgiveren. Køberne var jo klar over, at han var sælger af ejendommen. Han havde stået over for dem og sagt det, og det fremgik klart af transportskødet. Køberne skrev også til deres bank, at de havde modtaget transportskødet fra sælger. Han mener, at det er den stjalne lampe, der er årsag til deres klage. De sidste 5.000 kr. af købesummen står stadig deponeret.

De ejendomme, som udbydes på hjemmesiden ..., ejes enten af D ApS eller X ApS. Anparterne i D ApS ejes af hans søster, D. Hun ejer også personligt 50% af anparterne i selskabet X ApS. Han ejer selv de andre 50% af dette selskab. Hjemmesiden tilhører selskabet X ApS. Ved hver af de udbudte ejendomme står anført, om det er D eller ham, man skal kontakte. For så vidt angår ejendomsmenejet af X ApS er det alene ham, der varetager salgsarbejdet for selskabet, herunder kontakt til og forhandlinger med potentielle købere. På tilsvarende måde er det hans søster, der udelukkende varetager salgsarbejde vedrørende de ejendomme, som ejes af hendes anpartsselskab. Hans mor er også nævnt som kontaktperson på hjemmesiden. Han ikke er registreret ejendomsmægler.

B har forklaret blandt andet, at han er uddannet cykelmekaniker. Han bor på Østerbro. Han så huset annonceret hos EDC og fik salgsopstillingen i september 2013. Huset havde en god beliggenhed. Beskrivelsen i salgsopstillingen passede på ejendommen, som havde stået tom i flere år, men huset var ikke "et bombet sted". Der var ryddeligt omkring ejendommen og også nogenlunde indendørs, men det bar præg af, at en ældre person havde boet der. Han ville ikke give 255.000 kr. for huset, men 200.000 kr. var en fair pris. Han mødte A på ejendommen. Han mener ikke, at de viste umiddelbar interesse for at købe. De ville se stedet og så hjem og overveje. De skulle også have en byggesagkyndig ud og vurdere husets stand. A nævnte, at han havde kontakt til en byggesagkyndig, men han husker ikke nu dialogen herom i detaljer. Han husker dog ikke, at A nævnte mere end et navn. De fik selv fat i en byggesagkyndig, der kom med ud og kiggede på huset.

Det var, da de fik transportskødet, at de blev i tvivl om, hvem der egentlig var sælger. De havde jo set annoncen hos EDC Møn, og EDC Møn henviste til et telefonnummer, som han havde ringet til om fremvisningen. De regnede derfor med, at det var en ejendomsmægler, der kom. A sagde ikke noget om, at han ikke var ejendomsmægler. Da As navn stod på transportskødet, begyndte de at undre sig over, hvem der ejede huset, og hvad EDC havde med det at gøre. Der var også det med, at der i mailen af 14. oktober 2013 stod købsaftale, og så var det et transportskøde, de fik. Det var på det tidspunkt, at de googled og fandt ud af, at huset havde været på tvangsauktion. De syntes, at det virkede suspekt, men endte alligevel med at skrive under. På overtagelsesdagen ville A ikke svare på hans kærestes spørgsmål om, hvorvidt det var ham, der ejede huset. Som han husker det, omtalte de "sælger" i tredjeperson i mailen af 6. november 2013 til A, fordi de på det tidspunkt fortsat var i tvivl om, hvem der ejede huset. I videresendelsesmailen af 13. oktober 2013 til deres bank skrev han godt nok, at de havde fået "købsaftale fra sælger", men han mente "mægler", for han var i tvivl om, hvem der var sælger. De antog en boligrådgiver, fordi der var for "mange ting, der stak ud". Han husker ikke, hvornår de besluttede at klage, men de mente, at det ikke kunne være rigtigt, at A ikke skulle dække det, når der var forsvundet ting fra huset.

C har forklaret blandt andet, at hun er uddannet designer, men har haft forskellige typer arbejde. Hun er for tiden på barselsorlov. Hun og B bor på Østerbro. Hun har ikke tidligere købt fast ejendom. De ville ud af byen og kiggede sydpå, for det måtte ikke være for dyrt. Ejendommen i ... var til at betale. Deres plan var at flytte derned, når de havde renoveret huset. De fandt huset via søgning på hjemmesiden boliga.dk. De kontaktede EDC Møn og fik en salgsoptilling på mail og telefonnummeret til A. Hun mener, at de begge havde kontakt med A for at få aftalt en besigtigelse, herunder også via mail, og de fik aftalt et tidspunkt. Det var i september måned. A stod ved ejendommen, da de kom. De talte meget om beliggenhed og om, at den gamle dame, der boede der, var kommet på plejehjem. Der er tale om et lille hus med et anneks og 700m² grund. Det var ret faldefærdigt. Hun er ikke sikker på, om de på det tidspunkt spurgte til sælger. Det var bare en kort fremvisning. Det var ved første fremvisning, at de talte med A om en byggesagkyndig. Han nævnte en byggesagkyndig, som han plejede at bruge. De sagde, at de selv ville finde en. Ved den følgende besigtigelse i oktober, hvor A også var til stede, havde de en byggesagkyndig med. Hun har ikke set en liste over byggesagkyndige.

Herefter ringede B til A og gav et bud på 180.000 kr. B refererede, at A havde sagt, "at sælger ville sælge for 200.000". De ville ikke give mere end 200.000 kr. for huset, for der skulle laves meget ved det. Da de fik købsaftalen, som viste sig at være et transportskøde,

"var de begyndt at lure, at det var A, der var sælger". De googled firmaets navn og så, at A var enejer, så han måtte være sælger. B ringede også til dem, der havde stået for salget på tvangsauktionen og spurgte til salgsprisen, men de måtte ikke oplyse noget, så det fik de ikke noget ud af. Der var en drøftelse om overtagelsesdatoen, så de fik en ny udgave af transportskødet, som der også stod X ApS på. På overtagelsesdagen spurgte hun A, om han var sælger. Han svarede, at han repræsenterede det firma, der havde købt huset på tvangsauktion. De kunne regne ud, at det var hans eget firma, der stod i transportskødet, men han sagde ikke klart, at han var sælger.

Efter at de havde skrevet under, blev de bange for, om de "hang på noget med tilbagevirkende kraft", fordi datoen 20. august 2013 stod i transportskødet, og de stod anført som købere. De tog herefter kontakt til køberrådgiveren for at få afklaret, om de havde dummet sig.

Da hun skrev mailen af 6. november 2013 til A, havde hun en stærk formodning om, at det var A, der var sælger, når han var enejer af firmaet, men hun formulerede det neutralt, fordi han ikke ville svare klart. På det tidspunkt havde de overtaget huset. Han skrev også "tidligere ejer" i mailen den 3. december 2013, og de syntes, det var underligt. De mente, at hvis der ikke var en forsikring, så måtte han som sælger hæfte personligt for de stjalne genstande, som var 5.000 kr. værd. Det blev principielt for dem, og derfor klagede de.

E har forklaret blandt andet, at hun er uddannet ejendomsmægler og arbejder som køberrådgiver inden for fast ejendom. B og C kontaktede hende den 2. december 2013, fordi de undrede sig over, hvad et transportskøde var, og over datoen den 20. august 2013 anført i transportskødet. De var især bekymret for, om de havde påtaget sig en forpligtelse med virkning fra 20. august 2013. Skødet var underskrevet, men ikke tinglyst. Tinglysningen sørgede køberne selv for. Hun fortalte dem, at det så ud som om, at ejendommen var solgt på tvangsauktion, og at de ikke havde ansvar for tiden inden overtagelsesdagen. Køberne fortalte, at EDC havde haft ejendommen til salg, og at de troede, at A var ejendomsmægler ansat af EDC. Derfor havde de undret sig over, at der stod A på dokumenterne og ikke noget med EDC. De gav udtryk for, at hver gang de spurgte A, om han var sælger, svarede han ikke. A havde i forbindelse med forhandlingerne også sagt, at han ville vende tilbage til sælger. Der var også andre forhold, der havde gjort dem utrygge, blandt andet at døren havde været ulåst på overtagelsesdagen, og at de havde konstateret, at effekter var stjålet. Hun havde spurgt til tilstandsrapport, ejerskifteforsikring og kommunale oplysningsskemaer, og det havde køberne ikke. Det var alle disse forhold, der fik hende til at stille spørgsmål til A om salgsforløbet. Når hun læser As mail af 3. december 2013, opfatter hun det således, at han refererer til den, der ejede huset før B og C. Det var først i januar 2014, at det med at

klage kom op. Det var, fordi A skrev, at han ønskede "at gå hele vejen". Hun sagde til køberne, at de kunne kontakte disciplinærnævnet. De sidste 5.000 kr. af købssummen er ikke frigivet. Det vil de først blive, når klagesagen er afgjort.

Procedure

Parterne har for landsretten gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

X ApS har til støtte for sin subsidiære påstand yderligere anført, at der blev oplyst ikke kun om en men om tre bygningsagkyndige med kontor i nærområdet, hvorfor selskabet ikke har overtrådt lov om omsætning af fast ejendom § 23, stk. 2.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har heroverfor gjort gældende, at det er i strid med As forklaring for byretten, at der skulle være tale om tre forskellige byggerådgivere, og at det anførte ændrer ikke ved, at han har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 23, stk. 2.

Landsrettens begrundelse og resultat

Efter oplysningerne i sagen lægges det til grund, at selskabet X ApS købte den omhandlede ejendom beliggende ..., Store Heddinge, på tvangsauktion den 20. august 2013 og solgte den videre til B og C ved et transportskøde underskrevet af sælger den 14. oktober 2013 og af køberne den 18. oktober 2013.

Det fremgår af sagen, at virksomheden X ApS' formål ifølge CVR- registret er "salg og udlejning af ejendomme", og at der på hjemmesiden [www.... ejendomme.dk](http://www....ejendomme.dk) udbydes en række ejendomme til salg.

A har forklaret, at han ikke er registreret ejendomsmægler, og at ejendommene på hjemmesiden udelukkende er ejet enten af X ApS eller af hans søsters anpartsselskab, D ApS. For så vidt angår ejendommene ejet af X ApS er han, som direktør og enejer, ene om at varetage salgsarbejdet for selskabet, herunder kontakt til og forhandlinger med potentielle købere, mens hans søster varetager salgsarbejde udelukkende vedrørende de af hendes anpartsselskab ejede ejendomme.

Det fremgår endvidere af sagen, at A i den skriftlige kontakt med B og C har anvendt den mailadresse, der i CVR-registeret er anført vedrørende X ApS.

Efter de oplysninger, der foreligger for landsretten, må det herefter lægges til grund, at selskabet X ApS alene solgte ejendomme ejet af selskabet selv.

Af de specielle bemærkninger til § 1 i lov om formidling af fast ejendom m.v. (Folketings-tidende 2013-2014, tillæg A, lovforslag nr. 137), hvis anvendelsesområde 1) erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom og 2) erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom, hovedsageligt svarer til anvendelsesområdet efter § 1, stk. 1, nr. 1 og 2, i dagældende lov om omsætning af fast ejendom, fremgår blandt andet:

"Efter forslaget *stk. 1, nr. 1* gælder loven for erhvervsmæssig 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 erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom.

Overordnet set er ejendomsformidling en mellemmandsvirksomhed, hvor ejendomsmæglerens primære pligt består i at bringe to parter sammen i en aftale om 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 erhvervsmæssig rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom."

Landsretten bemærker herefter, at X ApS' salg af egne ejendomme ikke udgør en mellemmandsvirksomhed bestående i at bringe en sælger og en køber sammen som anført i forarbejderne. Det forhold, at den erhvervsmæssige sælger af egne ejendomme selv udbyder ejendomme til salg, forhandler med købere og udarbejder købsaftaler kan efter landsrettens opfattelse ikke føre til, at forholdet anses for formidling af køb og salg af fast ejendom omfattende af den dagældende lovs § 1, stk. 1, nr. 2. Der er herved lagt afgørende vægt på, at et sådant resultat ville indebære, at lovens sondring mellem erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom, jf. § 1, stk. 1, nr. 1, og erhvervsmæssig formidling af køb og salg af fast ejendom, jf. lovens § 1, stk. 1, nr. 2, ville være uden reel betydning i de normalt forekommende situationer, hvor den erhvervsmæssige sælger af fast ejendom varetager de nævnte salgsgaver på egne vegne.

På denne baggrund finder landsretten, at selskabet X ApS ikke kan siges at have formidlet køb og salg af fast ejendom som omhandlet i lov om omsætning af fast ejendom § 1, stk. 1, nr. 2, men må anses for at have foretaget erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom omfattende af lov om omsætning af fast ejendom § 1, stk. 1, nr. 1.

Efter dagældende lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 3, sammenholdt med § 29 a, stk. 1, jf. § 25, behandler disciplinærnævnet klager over registrerede ejendomsmæglere. Det fremgår af forarbejderne til loven, at sager vedrørende overtrædelse begået af personer, der ikke er registrerede ejendomsmæglere, men som er omfattet af loven, bl.a. rådgivere og udbydere, ikke kan indbringes for disciplinærnævnet. Efter lovens § 29 a, stk. 4, kan ejendomsmæglervirksomheder indbringes for disciplinærnævnet, hvis der påhviler virksomheden et selvstændigt ansvar eller medansvar for den ansatte ejendomsmægler. Begrebet "ejendomsmæglervirksomhed" er ikke nærmere defineret i loven, hvorimod lovens kapital 3 med titlen "Ejendomsformidling" omhandler ejendomsformidlingsvirksomhed. Det fremgår af lovens § 9, at der ved ejendomsformidlingsvirksomhed er tale om et hverv som formidler mellem to parter, og at formidleren handler på vegne af en opdragsgiver.

På denne baggrund, og da disciplinærnævnet således ikke kunne behandle klager over personer, der ikke var registrerede ejendomsmæglere, men som foretog erhvervsmæssigt udbud eller erhvervsmæssig rådgivning og bistand omfattet af lovens § 1, stk. 1, nr. 1 og nr. 3, savnes der de fornødne holdepunkter i loven for at antage, at disciplinærnævnets kompetence også omfattede virksomheder, der alene foretog erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom, jf. lovens § 1, stk. 1, nr. 1.

Som følge af det anførte, og da der ikke foreligger informationer om, at virksomheden X ApS i øvrigt skulle varetage ejendomsmægler- eller ejendomsformidlingsvirksomhed, findes Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke at have haft kompetence til at behandle klagen over X ApS.

Herefter tager landsretten X ApS' principale påstand til følge som nedenfor bestemt.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere skal efter sagens udfald betale sagsomkostninger for byret og landsret til X ApS med i alt 95.812,12 kr. Beløbet omfatter, ud over 12.600 kr. til retsafgifter, 3.212,12 kr. til dækning af udgifter, herunder til kørsel, til vidnet E og 80.000 kr. til udgifter til advokatbistand, idet landsretten bemærker, at de to sidstnævnte beløb er fastsat eksklusive moms. Ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifterne til advokatbistand er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagens omfang og betydning.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere skal anerkende, at disciplinærnævnets kendelse af 10. juni 2015 ophæves.

I sagsomkostninger for begge retter skal Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere betale 95.812,12 kr. til X ApS.

Det idømte skal betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.