

ÅRSBERETNING 2020

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR
EJENDOMMÆGLERE

Indholdsfortegnelse

1. Formandens beretning for 2020	1
2. Generelt om Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere	2
2.1 Nævnets baggrund.....	2
2.2 Om nævnet	2
2.3 Hvem kan klage	2
2.4 Gebyr.....	3
2.5 Nævnets medlemmer.....	3
2.6 Sekretariatet	4
2.7 Nævnets kontaktoplysninger.....	4
3. Nævnets virksomhed i 2020.....	4
3.1 Indkomne sager i beretningsåret	4
3.2 Afsluttede sager i beretningsåret.....	5
3.2.1 Ikke behandlede sager.....	5
3.2.2 Nævnsbehandling.....	5
3.2.2.1 Afviste sager	5
3.2.2.2 Realitetsbehandlede sager	7
3.2.2.2.1 Advarsler	8
3.2.2.2.2 Bøder.....	10
3.2.2.2.3 Frifindelser	22
3.2.2.3 Anmodning om genoptagelse/genoptagelse af tidligere afgjorte sager	22
4. Relevant lovgivning	22
4.1 Love:	23
4.2 Bekendtgørelser:	23

1. Formandens beretning for 2020

Hermed aflægges årsberetning for 2020 for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere i overensstemmelse med § 14 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014.

Nævnet har i 2020 modtaget 47 klager og én anmodning om genoptagelse. I 2019 modtog nævnet 34 klager. Til sammenligning blev der i 2018 indbragt 50 sager, i 2017 blev der indbragt 39 sager og i 2016 blev der indbragt 49 sager.

I beretningsåret er der afsluttet 50 sager, hvoraf 41 har været behandlet af nævnet eller formanden, hvoraf 5 sager er blevet afvist af formanden. De resterende otte sager er afsluttet/lukket uden behandling. Herudover har nævnet behandlet én sag omhandlede genoptagelse. Nævnet har ikke fundet anledning til at begrænse en ejendomsmægleres adgang til at udøve ejendomsformidling eller frakende godkendelsen som ejendomsmægler.

Der er i alt pålagt bøder for 1.575.000 kr. Det er det højeste pålagt bødebeløb i nævnets historie, og skyldes særligt de bøder, som er pålagt to ejendomsformidlingsvirksomheder i sagerne 514 og 522 samt sagerne 504, 505 og 506.

For yderligere om nævnets virksomhed i beretningsåret henvises til årsberetningens kapitel 3.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2020 er 4,9 måneder. Det er et fald i forhold til i 2019, hvor den gennemsnitlige sagsbehandlingstid var 6,3 måneder. Sagsbehandlingstiden er tilbage på niveau med 2018, hvor den gennemsnitlige sagsbehandlingstid var 5,0 måneder.

Det skal bemærkes, at sagsbehandlingstiden er et gennemsnit af alle sager. Man kan som klager derfor ikke generelt forvente, at der foreligger en afgørelse i sagen på ca. 6 måneder fra klagens indgivelse. Nævnet tilstræber, at afgøre en sag hurtigst muligt. Den konkrete behandlingstid af en sag afhænger af flere faktorer, herunder blandt andet kompleksitet og skriftvekslingens varighed.

Disciplinærnævnets arbejde i beretningsåret var, som resten af samfundet, præget af de restriktioner, som var gældende som følge af COVID-19-pandemien. Størstedelen af nævnets møder måtte derfor afvikles digitalt over video. Nævnet har afholdt fire ordinære og et ekstraordinært nævnsmøde i 2020. Nævnets første møde i marts 2020 blev som det eneste af årets fem møder afholdt som fysiskmøde.

Mikael Sjöberg
Formand

2. Generelt om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

2.1 Nævnets baggrund

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere blev oprettet i henhold til lov nr. 453 af 22. maj 2006, lov om omsætning af fast ejendom m.v. Henover sommeren 2005 viste en række konkrete sager, at der var et behov for at sikre tilstrækkelig hurtige og effektive sanktionsmuligheder over for ejendomsmæglere, som overtrådte loven. For at styrke overvågningen af ejendomsmæglermarkedet, sikre forbrugerbeskyttelsen og tilliden til erhvervet, samt sikre en effektiv håndhævelse af lovgivningen, vedtog Folketinget at oprette Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, med det formål at behandle klager over ejendomsmæglere for overtrædelser af loven og tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik.

2.2 Om nævnet

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er en uafhængig administrativ klageinstans, der behandler klager over godkendte ejendomsmæglere og/eller ejendomsformidlingsvirksomheder, der har handlet i strid med sine forpligtelser i henhold til Lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik. Forældelsesfristen for at indbringe en klage for nævnet er 5 år fra den dag, den pligtstridige handling eller undladelse er ophørt. Klager, der alene vedrører størrelsen af en ejendomsmæglers vederlag, spørgsmål om erstatning samt kollegiale klager kan ikke indbringes for nævnet.

Nævnet kan tildele en ejendomsmægler, som tilsidesætter sine pligter, en advarsel eller pålægge den pågældende en bøde. Hvis en ejendomsmægler har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forfølgelse i udøvelsen af sin virksomhed, kan nævnet begrænse den pågældendes adgang til at udøve ejendomsformidling eller slette den pågældendes registrering som ejendomsmægler. Tilsvarende kan nævnet i de tilfælde, hvor der påhviler en ejendomsformidlingsvirksomhed et selvstændigt ansvar eller et medansvar for en pligtforsømmende handling/undladelse, tildele virksomheden en advarsel eller en bøde.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er ikke kun et klagenævn, men skal medvirke til at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere samt ejendomsformidlingsvirksomheder og udstikke rammerne for god ejendomsmæglerskik. Nævnet skal også varetage andre end klagerens interesser, herunder offentlighedens interesse i, at konstaterede lovovertrædelser påtales og sanktioneres. Disciplinærnævnet har derfor mulighed for, at tilskære/udvide en klagesag efter de oplysninger og undersøgelser, der er kommet frem under sagsbehandlingen.

Hvis en klager mister interessen for en sag under sagsbehandlingen eller trækker sin klage tilbage, betyder det ikke, at sagsbehandlingen automatisk stopper. Hvis en sag er rejst, og klagen er berettiget, har klageren ikke mulighed for at standse nævnets sagsbehandling. Hvis en klage tilbagekaldes, vil nævnet foretage en konkret vurdering af om sagsbehandlingen skal fortsætte.

2.3 Hvem kan klage

Man kan klage til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, hvis man mener, at en ejendomsmægler og/eller ejendomsformidlingsvirksomhed har handlet i strid med de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør af loven og god ejendomsmæglerskik. Det er en forudsætning, at man som klager har handlet som forbruger og samtidigt har en konkret og

individuel interesse (retlig interesse) i klagen. Man er forbruger, hvis ejendommen, som man enten er (potentiel) køber eller sælger af, hovedsagelig typisk har været anvendt som ikke-erhvervsmæssigt af klageren. Foruden forbrugere, følger det af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 3, 2. pkt., at Erhvervsstyrelsen, Skatteministeriet, anklagemyndigheden, Klagenævnet for Ejendomsformidling, Dansk Ejendomsmæglerforening og Forbrugerrådet kan indbringe sager for Disciplinærnævnet

2.4 Gebyr

Jf. bekendtgørelse om gebyr vedrørende klager og driften af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, som trådte i kraft den 11. december 2015, opkræves et gebyr på 250 kr. for behandling af en klage ved Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Gebyret opkræves alene hos forbrugere. Gebyret tilbagebetales til forbrugeren, hvis denne får helt eller delvist medhold i klagen.

2.5 Nævnets medlemmer

Nævnet består af et formandskab med en formand og eventuelle næstformænd, samt seks yderligere medlemmer – henholdsvis to repræsentanter for forbrugerne, to repræsentanter for ejendomsmæglerne og to medlemmer med særligt kendskab til ejendomshandel. Ved nævnets behandling af en sag skal der foruden formanden eller eventuel næstformand, altid deltage mindst en ejendomsmægler, en repræsentant for forbrugerne og et medlem med særligt kendskab til ejendomshandel. Deltager flere medlemmer, skal antallet af ejendomsmæglere, antallet af repræsentanter for forbrugerne og antallet af medlemmer med særligt kendskab til ejendomshandel være det samme. I sager, hvor rettighedsfrakendelse kan komme på tale, skal der dog foruden formanden altid medvirke mindst to ejendomsmæglere, mindst to repræsentanter for forbrugerne og mindst to medlemmer med særligt kendskab til ejendomshandel.

I 2020 har nævnet bestået af følgende medlemmer:

Formandskab

- Landsdommer Mikael Sjöberg (formand)

Repræsentanter for ejendomsmæglerne

- Ejendomsmægler Ulrich Krogh
- Ejendomsmægler Søren Justesen
- Ejendomsmægler Helle Lynge Nielsen (suppleant)
- Ejendomsmægler Susanne P. Linnet (suppleant)

Repræsentanter for forbrugerne

- Jakob Steenstrup, seniorjurist hos Forbrugerrådet
- Anita Barbesgaard, medlem af Forbrugerrådets bestyrelse
- Vagn Jelsøe, vicedirektør hos Forbrugerrådet (suppleant)
- Anne-Mette Meyer Pedersen (suppleant)

Medlemmer med særligt kendskab til ejendomshandel

- Professor lic.jur. Hans Henrik Edlund
- Advokat Tina Bach
- Vidensadvokat, ph.d., Jakob Juul-Sandberg (suppleant)
- Advokat Allan Kobæk (suppleant)

2.6 Sekretariatet

Sekretariatet varetager den daglige drift af nævnet herunder bl.a. opkrævning af klagegebyr, partshøring, besvarelse af henvendelser til nævnet, udfærdigelse af udkast til kendelser m.v. Sekretariatetsbetjeningen varetages af Nævnenes Hus. Sekretariatet har i 2020 været betjent af fuldmægtig Camilla Lützner, fuldmægtig Daniel Munck Søe Jensen, afdelingsleder Sarah Stenberg Dam og kontorfuldmægtig Dorthe Hylleberg.

2.7 Nævnets kontaktoplysninger

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere
Nævnenes Hus
Toldboden 2
8800 Viborg

Sekretariatets åbningstid: Hverdage fra 9.00-15.00

Telefon: 72 40 56 00

E-mail: dnfe@naevneneshus.dk

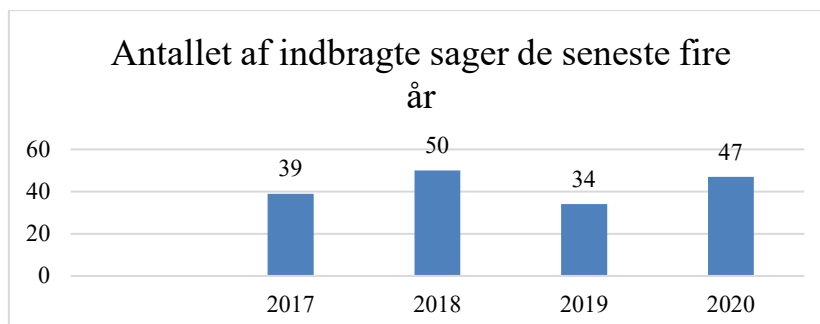
Nævnets hjemmeside: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/disciplinaernaevnet-for-ejendomsmaeglere/>

Nævnets afgørelser: <https://dnfe.naevneneshus.dk/>

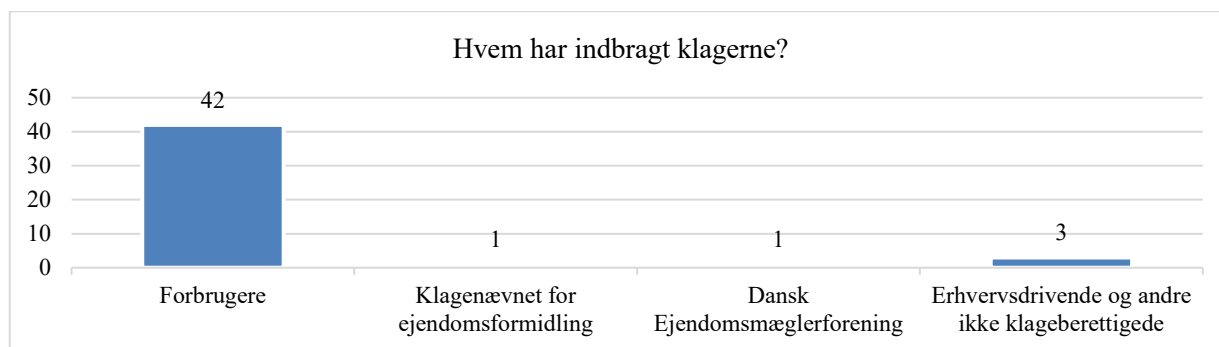
3. Nævnets virksomhed i 2020

3.1 Indkomne sager i beretningsåret

Der er i beretningsåret indbragt 47 sager for nævnet. Dette udgør en fremgang fra 2019 hvor nævnet modtog 34 sager.



I 2020 er klagerne modtaget fra enten forbrugere, Klagenævnet for Ejendomsformidling eller Dansk Ejendomsmæglerforening. Som tidligere år er langt de fleste klager indbragt af forbrugere.



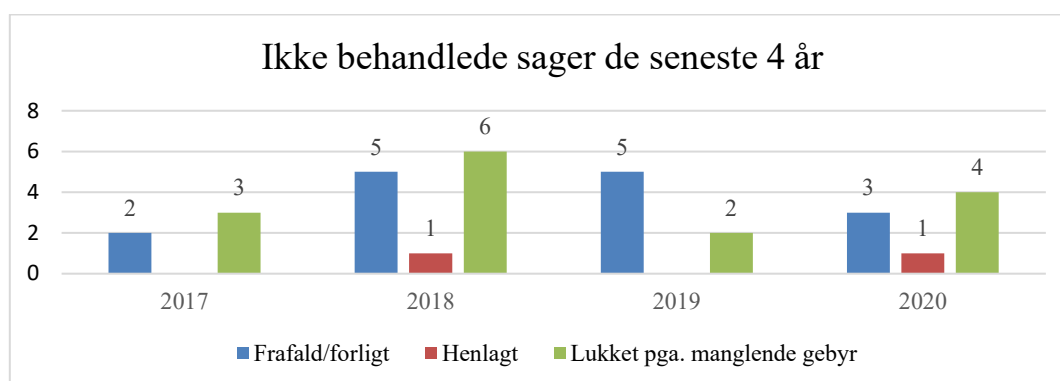
3.2 Afsluttede sager i beretningsåret

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere i har beretningsåret holdt nævnsmøde den 6. marts 2020, den 2. juni 2020, et særnævn den 26. juni 2020, den 14. september 2020 og den 14. december 2020. Ved årets udgang var i alt 49 sager afsluttet. Heraf er 42 sager behandlet af nævnet/formanden, hvoraf fem sager er blevet afvist og én sag omhandlede anmodning om genoptagelse/var en genoptagelse af en tidligere afsluttet sag. De resterende 8 sager er enten frafaldet eller lukket da klagegebyret ikke blev indbetalt.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle sager var 4,9 måneder, jf. <https://naevnenes-hus.dk/sagsbehandlingstider/historisk-sagsbehandlingstid/>.

3.2.1 Ikke behandlede sager

8 sager er i 2020 enten frafaldet, henlagt som følge af manglende dokumentation/respons eller lukket da klagegebyret ikke blev indbetalt.



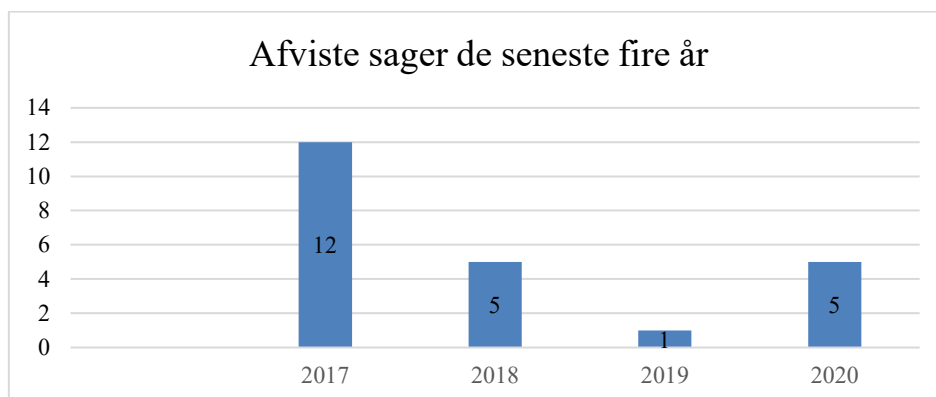
3.2.2 Nævnsbehandling

I alt 42 sager er blevet afgjort af nævnet i form af kendelse eller formandsafvisning, hvoraf én sag omhandlede anmodning om genoptagelse.

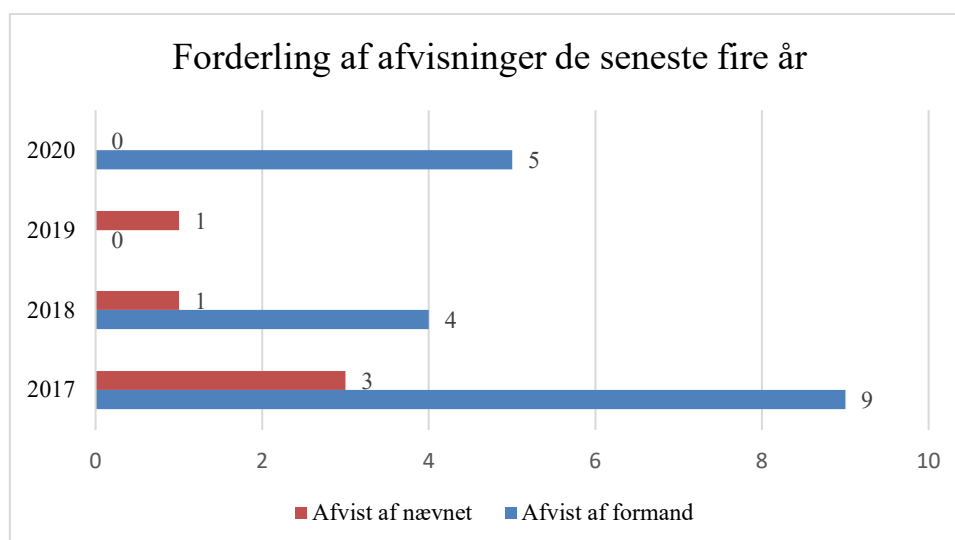
3.2.2.1 Afviste sager

Det følger af § 8, stk. 1 og 2, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2016, at Disciplinærnævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence og klager fra personer, der

ikke har en retlig interesse i det forhold klagen angår. Disciplinærnævnet kan uddelegere denne kompetence til formanden. Formanden kan afvise at behandle sager, der på forhånd må skønnes grundløse.



I 2020 har formanden afvist fem sager. Ingen sager er blevet afvist af nævnet.



- **Sag 521, beslutning af 4. maj 2020**

Klager havde indbragt en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Klageren havde rettet henvendelse til de indklagede, for at få udarbejdet et skøde til en ejendom, hvor indklagede ikke havde varetaget formidlingsopgaven. Klager havde selv forhandlet pris og vilkår med køber, hvorfor de indklagede kun havde til opdrag at udforme et skøde. Nævnet har kompetence til at behandle klager over ejendomsmægleres tilsidesættelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. Loven finder kun anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af fast ejendom og erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom jf. lovens § 1, stk. 1, nr. 1 og 2. Under henvisning til lovbemærkningerne til § 1, stk. 1, nr. 1, blev klagen afvist, idet udarbejdelse alene af et skøde ikke kunne anses for formidling.

- **Sag 545, beslutning af 7. september 2020**

Statens Ejendomssalg A/S havde indbragt en ejendomsmægler og to ejendomsformidlingsvirksomheder for overtrædelse af god ejendomsmægleretik i forbindelse med formidling af

en ejendom ejet af staten. Nævnets kompetence fremgår af lov om formidling af fast ejendom m.v. Heraf fremgår det, at loven alene finder anvendelse på forbrugerforhold. Det er således en forudsætning for at kunne klage, at man er omfattet af lovens forbrugerdefinition. Sagen blev afvist, idet Statens Ejendomssalg A/S, som juridisk person, ikke var at betragte som forbruger.

- **Sag 546, beslutning af 30. oktober 2020**

En andelsboligforening indbragte en ejendomsmægler, der også var uddannet valuar. Klagen vedrørte den indklagedes valuarvurdering af en ejendom. Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 1, stk. 1 og 2, finder loven anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af fast ejendom og erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom rettet mod eller udført for en forbruger. Da klagen omhandlede udfærdigelsen af en valuarvurdering ved prisfastsættelse af en andelsforening, og da der derved ikke var tale om formidling af fast ejendom, var klagen ikke omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. og nævnet havde ikke kompetence til at behandle klagen.

- **Sag 550, beslutning af 30. oktober 2020**

Klager havde indbragt en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Klager var en enkeltmandsvirksomhed repræsenteret ved den fuldt ansvarlige deltager. Klagen vedrørte en ejendom, der var ejet af enkeltmandsvirksomheden, og som hovedsageligt blev anvendt til restauration og selskabslokaler, samt delvist til beboelse for den fuldt ansvarlige deltager. Efter en samlet vurdering fandtes klager ikke at være forbruger, hvorfor klagen blev afvist.

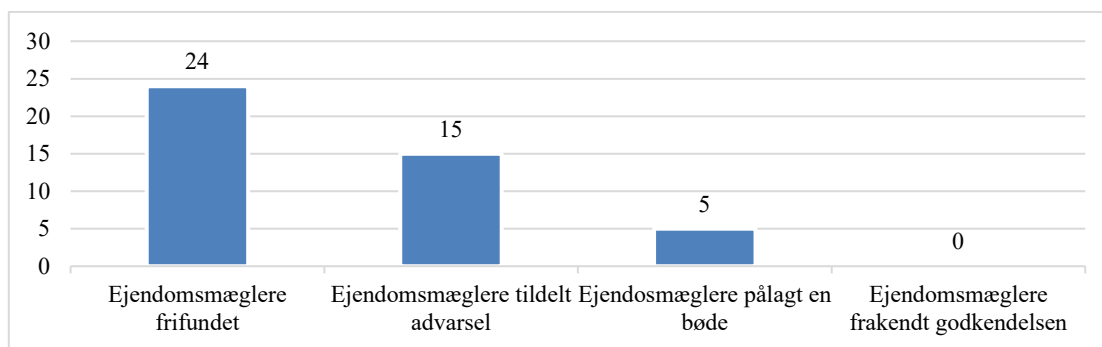
- **Sag 553, beslutning af 21. december 2020**

Klager havde indbragt en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Ejendomsformidlingsvirksomheden havde en ejendom i opdrag, som klager var interesseret i at købe. Klagen blev afvist, idet klagerens intention med den eventuelle erhvervelse af ejendommen ikke hovedsageligt var bestemt til ikke erhvervsmæssig anvendelse. Efter en samlet vurdering, kunne klageren derfor ikke anses som forbruger.

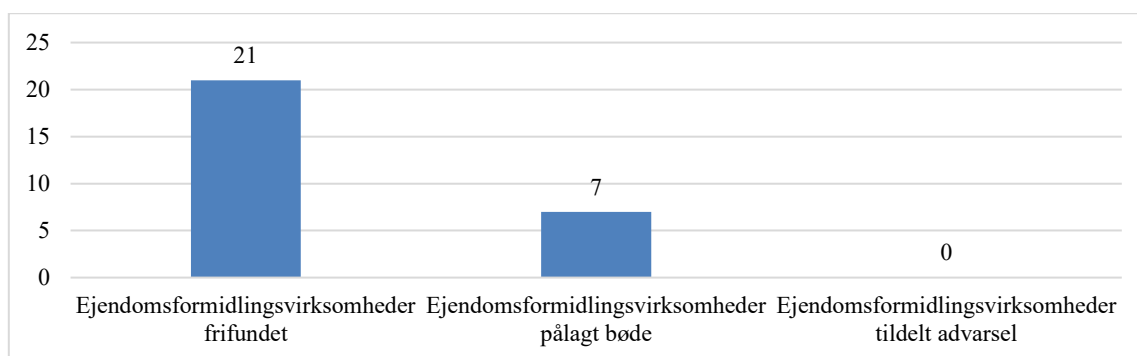
3.2.2.2 Realitetsbehandlede sager

26 sager er blevet realitetsbehandlet. I 14 sager er alle indklagede blevet frifundet. I de øvrige 22 sager er mindst én af de indklagede blevet idømt en disciplinærsanktion i form af enten bøde eller advarsel. 44 ejendomsmæglere og 28 ejendomsformidlingsvirksomheder har været indklaget for nævnet. Der kan i samme sag været givet forskellige sanktioner, da der kan være flere indklagede pr. sag og da sanktionen afhænger af den indklagedes respektive rolle i sagen. Det forekommer endvidere også, at hvis flere ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder indklages i samme sag, at kun én indklagede findes skyldig, mens de øvrige frifindes.

Udfaldet af sagerne vedrørende indklagede ejendomsmæglere fordeler sig således:



Udfaldet af sagerne vedrørende indklagede ejendomsformidlingsvirksomheder fordeler sig således:



I de nedenstående afsnit om advarsler og bøder refereres sager, hvor nævnet har udmålt mindst én sanktion. I afsnittet frifindelse henvises der derfor kun til sager, hvor alle indklagede er blevet frifundet. Gengivelserne er alene resumeer af sagerne, og der henvises til de offentliggjorte kendelser for sagernes samlede omstændigheder og nævnets fulde begrundelser.

3.2.2.2.1 Advarsler

Disciplinærnævnet har i beretningsåret tildelt følgende 5 advarsler:

- **Sag 387, kendelse af 17. september 2020**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler. Sagen omhandlede, hvorvidt indklaget havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik, ved at have nægtet at oplyse, hvem der havde indgået købsaftale vedrørende den ejendom, som klagerne ønskede at købe (klagepunkt 1), samt ved at have truet klagerens advokat med indbringelse for Advokatnævnet (klagepunkt 2). For klagepunkt 1 blev ejendomsmægleren frifundet. Der henvises til den offentliggjorte kendelse for begrundelsen herfor. Vedrørende klagepunkt 2 anså nævnet en e-mail fra ejendomsmæglerens medhjælper, om at de ville indgive en klage til Advokatnævnet, såfremt der blev indgivet en klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling, som et forsøg på at få klagerne til ikke at indgive en klage til Klagenævnet. En sådan trussel anså nævnet som en uprofessionel og kritisabel adfærd som var i med god ejendomsmæglerskik. Medhjælperen var ikke uddannet ejendomsmægler, og kunne derfor ikke pålægges ansvaret for overtrædelse af god ejendomsmæglerskik. Da disciplinæransvaret for en medhjælper følger den ansvarlige ejendomsmægler på en sag, fandt nævnet, at den ansvarlige ejendomsmægler ifaldet et ansvar for medhjælperens handlinger. Sanktion: Ejendomsmægleren blev tildelt en advarsel.

- **Sag 499¹, kendelse af 21. december 2020**

Klagen var rettet mod to ejendomsmæglere (herefter ejendomsmægler 1 og 2) og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt de indklagede havde handlet i strid med § 24, stk. 1 og 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at have forbigået de oprindelige klageres forkøbsret til en ejendom i forbindelse med indgåelsen af en købsaftale med andet hold købere (klagepunkt 1). Endvidere behandlede nævnet spørgsmålet om, hvorvidt den efterfølgende håndtering af forholdet var i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik (klagepunkt 2). For klagepunkt 1 blev den forhenværende ejendomsmægler pålagt en bøde. Der henvises til afsnittet om ”bøder” for nærmere herom. Ved behandling af klagepunkt 2 tog nævnet stilling til, hvorvidt de indklagedes håndtering af, at ejendommen var solgt to gange, efterlevede god ejendomsmæglerskik. Som følge af sagens oplysninger lagde nævnet til grund, at ejendomsmægler 1 fra den 1. september 2018 overtog formidlingen fra ejendomsmægler 2 og herefter uddelegerede varetagelsen af den videre behandling af sagen til en medarbejder. Nævnet fandt derfor, at ejendomsmægler 1 – efter principperne i lovens § 28, stk. 1, – kunne ifalde et eventuelt disciplinært ansvar for medarbejderens handlinger/undladelser. Ejendomsmægler 1 kontaktede kun egen rådgivere, og rådgav ikke sælgerne til at søge anden selvstændig kompetent juridisk rådgivning. Derved var lovens § 24, stk. 1 og 2, samt god ejendomsmæglerskik overtrådt. Nævnet fandt, at ejendomsmægler 1 ifaldt det disciplinære ansvar herfor. Sanktion: Ejendomsmægler 1 blev tildelt en advarsel. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 513², kendelse af 15. juni 2020**

Klagen var rettet mod to ejendomsmæglere (herefter ejendomsmægler 1 og 2). Sagen omhandlede, hvorvidt de indklagede havde handlet i strid med §§ 24 og 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v., og god ejendomsmæglerskik, ved ikke at have udleveret gyldigt energimærke til klager inden handlens indgåelse (klagepunkt 1). Klagen omhandlede endvidere ejendomsmægler 2s håndtering af klagers henvendelse om det manglende energimærke (klagepunkt 2). For overtrædelse af klagepunkt 1 blev ejendomsmægler 1, som var den ansvarlige ejendomsmægler, pålagt en bøde. Der henvises til afsnittet ”bøder” for nærmere. Vedr. klagepunkt 2. På baggrund af den fremlagte mailkorrespondance og som følge af de af ejendomsmægler 2 anførte bemærkninger til sagen, fandt nævnet, at ejendomsmægler 2, i sin håndtering af klagers henvendelse om den manglende energimærkning, havde udvist en lemfældig tilgang til udarbejdelsen af et lovpligtigt dokument, hvorfor god ejendomsmæglerskik derved var tilsidesat. Sanktion: Ejendomsmægler 1 blev pålagt en bøde, og ejendomsmægler 2 blev tildelt en advarsel.

- **Sag 540, kendelse af 21. december 2020**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25 og 46, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved at oplyse, at grundejerforeningen afholdt udgifterne til græsslåning på matriklen, og at indklagede først fremsendte grundejerforeningens vedtægter efter indgåelsen af købsaftale. Nævnet fandt, at klagerne ikke tilstrækkeligt havde sandsynliggjort, at indklagede havde oplyst at grundejerforeningen varetog græsslåningen af matriklen. Indklagede ejendomsmægler havde herefter ikke handlet i strid

¹ Sagen er ligeledes gengivet under ”bøder”. Sagen blev genoptaget til fornyet behandling. Se afsnit 3.2.2.3 – Anmodning om genoptagelse.

² Ligeledes gengivet under ”bøder”.

med lov om formidling af fast ejendom m.v., eller god ejendomsmæglerskik. Vedr. at klager først fik udleveret ejerforeningens vedtægter efter handlens indgåelse fandt nævnet, at ejendomsmægleren efter lovens § 25 var forpligtet at give køber de oplysninger, som var af betydning for handelen og dens gennemførelse, og at vedtægterne for en ejerforening udgjorde en sådan oplysning. Disse oplysninger skulle – såfremt det var muligt og oplysningen forelå – være givet til køber inden dennes underskrift af købsaftalen. Den omstændighed, at en køber havde været bistået af en rådgiver, fritog ikke ejendomsmægleren for at give fyldestgørende oplysninger og give oplysningerne i tide. På denne baggrund fandt nævnet, at det var i strid med god ejendomsmæglerskik at ejerforeningens vedtægter først blev udleveret efter købsaftalens underskrift. Den indklagede ejendomsmægler havde overtrådt lovens § 25 og god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren blev tildelt en advarsel. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 547, kendelse af 21. december 2020**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 21 og 24, og god ejendomsmæglerskik ved have at påbegyndt formidlingsopgaven uden skriftligt aftalegrundlag. Nævnet fandt, at det var uomtvisteligt, at ejendomsmægleren havde pligt til at indgå en skriftlig formidlingsaftale med sin opdragsgiver jf. ordlyden af § 29, stk. 1. Upåagtet om klager og indklagede den 10. juni 2020 indgik en mundtlig aftale om, at klager ønskede et skuffesalg, var det indklagedes pligt at sikre behørig skriftlig regulering af aftaleforholdet, da loven ikke kunne fraviges til skade for forbrugeren jf. lovens § 2, stk. 2. God ejendomsmæglerskik var derved tilsidesat. Sanktion: Ejendomsmægleren blev tildelt en advarsel. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

3.2.2.2.2 Bøder

Disciplinærnævnet har i beretningsåret pålagt i alt 22 bøder, hvoraf 15 er pålagt en ejendomsmægler og 7 er blevet pålagt en ejendomsformidlingsvirksomhed. Der er i alt udmålt bøder for 1.575.000kr.

År	Samlede bøder
2020	1.575.000,00 kr.
2019	1.130.000,00 kr.
2018	615.000,00 kr.
2017	555.000,00 kr.
2016	380.000,00 kr.
2015	1.125.000,00 kr.

- **Sag 471, kendelse af 21. december 2020**

Klagen var rettet mod to ejendomsmæglere, en ejendomsformidlingsvirksomhed og en medhjælper, som ikke var godkendt ejendomsmægler. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved i salgsopstillingen at have beskrevet, at klagers ejendom bestod af 100 m² fordelt på to plan (klagepunkt 1), ved i salgsopstillingen at have anført, at ejendommens

kælder var ”helt tør” (klagepunkt 2), og ved i salgsopstillingen at have beskrevet rummene i underetagen som værelser, når der alene var tale om disponible rum (klagepunkt 3). Klagen har verseret ved domstolene og efterfølgende har nævnet genoptaget sagsbehandlingen. Vedrørende klagepunkterne 1 og 3 lagde nævnet til grund, at ejendommen bestod af en stueplan og en kælder, som ikke var registreret til beboelse. Nævnet fandt, at beskrivelsen af, at ejendommen bestod af 100 m² fordelt på to plan var misvisende – og dermed i strid med god ejendomsmæglerskik – da det gav forbrugeren en opfattelse af, at ejendommen havde et godkendt boligareal på 100 m², hvilket ikke var tilfældet. Det var tilsvarende en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, at ejendommens kælder, i salgsopstillingens var beskrevet som værende en underetage indrettet med et værelse og med mulighed for yderligere et værelse. Da ejendommens underetage var en kælder med rum, som ikke var godkendt til beboelse, var det således misvisende at omtale kælderen og kælderenes disponible rum som en underetage og værelser. Vedrørende klagepunkt 2 bemærkede nævnet sig byrettens afgørelse og fandt herefter ikke anledning til at behandle klagepunktet yderligere. Sanktion: Den ansvarlige ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 25.000 kr. Den anden ejendomsmægler og ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 499³, kendelse af 21. december 2020**

Klagen var rettet mod to ejendomsmæglere og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt de indklagede havde handlet i strid med § 24, stk. 1 og 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at have forbigået de oprindelige klageres forkøbsret til en ejendom i forbindelse med indgåelsen af en købsaftale med et hold yderligere købere (klagepunkt 1). Endvidere behandlede nævnet om den efterfølgende håndtering af forholdet, efterlevede god ejendomsmæglerskik (klagepunkt 2). Vedr. klagepunkt 1 lagde nævnet til grund, at sælgerne af ejendommen den 31. august 2018 blev forelagt og underskrev en købsaftale med køber 2, uden at der var indsat et forbehold for klagerens betingede købsaftale af 20. maj 2018, til trods for, at klagerne havde forkøbsret til ejendommen til og med den 31. august 2018. Derved var lovens § 24, stk. 1 og 2, samt god ejendomsmæglerskik groft tilsidesat over for såvel klagerne, idet deres forkøbsretten blev ignoreret og klagerne dermed også blev frataget muligheden for at vælge at købe ejendommen til den af køber 2 tilbudte pris, som over for sælgerne, idet sælgerne dermed blev bragt i en situation, hvor de havde solgt deres ejendom to gange. Som sagen var oplyst, kunne det ikke med sikkerhed konstateres, om købsaftalen til brug for køber 2's erhvervelse af ejendommen, var udarbejdet af en medhjælper eller af ejendomsformidlingsvirksomhedens trainee under tilsyn af den indklagede ejendomsmægler. Det fulgte imidlertid af lovens § 28, stk. 2, at den ansvarlige ejendomsmægler ved uddelegering af arbejdsopgaverne til en eller flere medhjælpere, var ansvarlig for disses handlinger/undladelser, og for at formidlingsopdraget blev udført i henhold til loven herunder god ejendomsmæglerskik. Som den udpegede ansvarlige ejendomsmægler ifaldt forhenværende ejendomsmægler derfor ansvaret for overtrædelsen af god ejendomsmæglerskik. Vedr. klagepunkt 2. Den anden ejendomsmægler blev tildelt en advarsel. Der henvises til ”advarsler” for nærmere. Sanktion: Den indklagende forhenværende ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 50.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 503, kendelse af 15. juni 2020**

³ Ligeledes gengivet under ”advarsler”.

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en forhenværende ejendomsmægler. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have gennemgået købsaftalen med klagerne inden underskrivelsen heraf, ved ikke at oplyse om væsentlige ændringer i salgsopstillingen, ved ikke at reagere på klagernes henvendelser om fjernelse af inventar fra ejendommen, samt ved ikke at sørge for, at klagerne fik udleveret ejendommens hovednøgle. For så vidt angik klagepunktet om gennemgang af købsaftalen, var god ejendomsmæglerskik ikke tilsidesat. Der henvises til den offentliggjorte kendelse for begrundelsen herfor. For så vidt angår ændring af oplysninger i salgsopstillingen, fremgik det af det fremlagte uddrag af salgsopstillingen dateret den 25. januar 2019, at der til ejendommen hørte 11 hestebokse. I salgsopstillingen, dateret den 13. februar 2019, der medfulgte købsaftalen, var oplysningen ændret til, at der til ejendommen tilhørte 5 hestebokse. Af punkt 14 i købsaftalen af 13. februar 2019, var det bl.a. anført, at købsaftalen blev indgået på grundlag af salgsopstilling udarbejdet den 13. februar 2019 og at parterne var gjort opmærksom på, at der tidligere kan være udleveret salgsopstillinger, som efterfølgende var blevet korrigeret. Da oplysningen fremstod uimodsagt af indklagede, blev det lagt til grund, at oplysningen om antallet af hestebokse på ejendommen var af væsentlig betydning for klagerne og, at indklagede derfor var bekendt hermed. Nævnet fandt, at der i købsaftalens punkt 11 burde have været indsat en selvstændig frase om ændringen af antallet af hestebokse. Som følge heraf var lovens § 25 og god ejendomsmæglerskik jf. lovens § 24, stk. 1, tilsidesat. For så vidt angår fjernelse af inventar fra ejendommen m.v. fandt nævnet ikke, at det kunne bebrejdes indklagede. Det kunne endvidere ikke bebrejdes indklagede, såfremt sælger ikke havde udleveret nøglen til ejendommens hoveddør. Sanktion: Ejendomsmægler - i sin egen skab af ansvarlig ejendomsmægler - blev pålagt en bøde på 15.000 kr.

- **Sag 504, 505 og 506 kendelser af 9. juli 2020**

Alle tre sager vedrørte den samme ejendomsformidlingsvirksomhed.

- **Sag 504**

Klagen var rettet mod en ejendomsformidlingsvirksomhed og en medarbejder, som ikke var godkendt ejendomsmægler. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24, stk. 1, 25, 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik ved i salgsmaterialet og i købsaftalen at have oplyst et forkert bruttoetageareal, ved at have annonceret ejendommen til en forkert kontantpris samt ved ikke at have udleveret for handlen betydende oplysninger til klagerens køberrådgiver. Klagen omhandlede herudover også, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 28, stk. 1, 37, stk. 1, nr. 3, jf. § 39, og 35, stk. 1, ved ikke at have udpeget en ansvarlig ejendomsmægler, ved ikke at have udarbejdet og udleveret en salgsopstilling, samt ved ikke at have oplyst om væsentlig økonomisk og personlig interesse i handlens indgåelse. For så vidt angik klagepunktet om ansvarlige ejendomsmægler, oplyste indklagede, at der var en ejendomsmægler udpeget som ansvarlig ejendomsmægler i sagen. Nævnet fandt imidlertid ikke, at kunne lægge indklagedes oplysning om udpegning som ansvarlig ejendomsmægler til grund ved pådømmelsen af sagen. Da der ikke var fremlagt dokumentation og da oplysningen ikke understøttes af handlens dokumenter, tilsidesatte nævnet indklagedes oplysning, og lagde til grund, at der ikke var udpeget en ansvarlig ejendomsmægler til denne bolighandel. Som følge heraf var lovens § 28, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik overtrådt. For så vidt angik klagepunktet om oplyst bruttoetageareal og annonceret kontantpris fandt nævnet, at det burde have stået klart for indklagede, at det oplyste bruttoetageareal i den fremlagte prisliste og i købsaftalen, ikke indeholdt

ejendommens andel af fællesarealerne. Da beboelsesareal og bruttoetageareal ikke var det samme, burde indklagede have foretaget nærmere undersøgelser. Ved ikke at have foretaget disse undersøgelser og ved at have oplyst, at ejendommens bruttoetageareal udgjorde 116 m², og derved tilsvarende formidlet ejendommen til en forkert kontantpris, var lovens §§ 25 og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik tilsidesat. For så vidt angik klagepunktet om manglende udlevering af kopi af ejendommens plantegninger til klagerens køberrådgiver fandt nævnet, at indklagede burde have fremlagt disse for klagerens rådgiver, da der var tale om en ejendom under opførsel. God ejendomsmæglerskik var derved tilsidesat. For så vidt angik manglende udarbejdelse og udlevering af salgsopstilling lagde nævnet til grund, at der i forbindelse med handlens indgåelse ikke blev udleveret en salgsopstilling, hvorfor lovens § 37, stk. 1, jf. § 39, og god ejendomsmæglerskik var overtrådt. Ved ikke at have sikret sig, at der blev udarbejdet og udleveret en salgsopstilling i forbindelse med handlen, havde ejendomsformidlingsvirksomheden tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt og derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. For så vidt angik oplysninger om særlig økonomisk og personlig interesse fandt nævnet, at da den reelle ejer af både sælger og ejendomsformidlingsvirksomheden var den samme person, havde ejendomsformidlingsvirksomheden en væsentlig økonomisk interesse i at handlen blev indgået. Ved ikke at have oplyst klagerne herom var lovens § 35, stk. 1 og god ejendomsmæglerskik overtrådt. Sanktion: Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 250.000 kr.

○ **Sag 505**

Klagen var rettet mod en ejendomsformidlingsvirksomhed og en medarbejder, som ikke var godkendt ejendomsmægler. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 7, 24, 25, 28, 35, 37, 39, 46, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have udarbejdet og udleveret en salgsopstilling, ikke at have udpeget en ansvarlig ejendomsmægler, ved uberettiget have benyttet ejendomsmæglertitlen, ikke give oplysninger om personlige og økonomiske interesser, og ved at have formidlet ejendommen med forkerte arealoplysninger. Klagen blev tilbagekaldt som følge af forlig. Nævnet fandt imidlertid grundlag for at fortsætte sagsbehandlingen. Vedr. ansvarlige ejendomsmægler. Indklagede oplyste, at der var en ejendomsmægler udpeget som ansvarlig ejendomsmægler i sagen. Nævnet fandt imidlertid ikke, at indklagedes oplysning om udpegning som ansvarlig ejendomsmægler kunne lægges til grund ved pådømmelsen af sagen. Da der ikke var fremlagt dokumentation og da oplysningen ikke understøttes af handlens dokumenter, tilsidesatte nævnet indklagedes oplysning, og lagde til grund, at der ikke var udpeget en ansvarlig ejendomsmægler til denne bolighandel. Som følge heraf var lovens § 28, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik overtrådt. Vedr. manglende udlevering af salgsopstillingen. Indklagede erkendte, at klagerne ikke fik udleveret en salgsopstilling. Som følge heraf var lovens §§ 25 og jf. § 39, og derved god ejendomsmæglerskik var overtrådt. Nævnet fandt, at ejendomsformidlingsvirksomheden ved ikke at have sikret sig, at der var udarbejdet og udleveret en salgsopstilling i forbindelse med handlen, havde tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt og derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Vedr. ejendomsmæglertitlen. Nævnet fandt, at det var en overtrædelse af § 7, stk. 1, 2. pkt., at en medarbejder i sin mailsignatur var tituleret projektmægler. Ejendomsformidlingsvirksomheden havde et selvstændigt ansvar for at føre tilsyn med, at medarbejdere overholdt lov om formidling af fast ejendom m.v. og god

ejendomsmæglerskik. Ved ikke at gribe ind over for medarbejderens misbrug af titlen, blev ejendomsformidlingsvirksomheden pålagt ansvaret for overtrædelsen af lovens § 7, stk. 1, 2. pkt. Vedr. oplysninger om økonomisk eller personlige interesse. Da den reelle ejer af både sælger og ejendomsformidlingsvirksomheden var den samme person, fandt nævnet, at ejendomsformidlingsvirksomheden havde en væsentlig økonomisk interesse i at handlen blev indgået. Ved ikke at have oplyst klagerne herom var lovens § 35, stk. 1 og god ejendomsmæglerskik overtrådt. Vedr. ejendommens oplyste areal. Nævnet fandt, at det burde have stået klart for indklagede, at det oplyste bruttoetageareal i den fremlagte prisliste og i købsaftalen, ikke indeholdt ejendommens andel af fællesarealerne. Da det samtidigt fremgik af en brochure, at det tinglystareal og bruttoetagearealet var ens og da beboelsesareal og bruttoetageareal ikke var det samme, burde indklagede have iværksat nærmere undersøgelser heraf. Ved ikke at have foretaget disse undersøgelser og ved at have oplyst, at ejendommens bruttoetageareal udgjorde 124 m², var lovens §§ 25 og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik tilsidesat. Sanktion: Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en tillægsgbøde på 100.000 kr.

○ **Sag 506**

Klagen var rettet mod en ejendomsformidlingsvirksomhed og to medarbejdere, som ikke var godkendte ejendomsmæglere. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 7, 25, 28, stk. 1, 35, og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik ved i salgsopstillingen af have oplyst en ikke-godkendt person som ansvarlig ejendomsmægler, ved ikke at have udpeget en ansvarlige ejendomsmægler, ved uberettigede benyttelse af ejendomsmæglertitlen, ved ikke give oplysninger om personlige og økonomiske interesser, og ved ikke at have iagttaget sin oplysnings- og undersøgelsespligter vedrørende det oplyste areal for ejendommen. Klagen blev tilbagekaldt som følge af forlig. Nævnet fandt imidlertid grundlag for at fortsætte sagsbehandlingen. Vedr. ansvarlige ejendomsmæglere. Indklagede oplyste, at der var en ejendomsmægler udpeget som ansvarlig ejendomsmægler i sagen. Nævnet fandt imidlertid ikke, at kunne lægge indklagedes oplysning om udpegning som ansvarlig ejendomsmægler til grund ved pådømmelsen af sagen. Da der ikke var fremlagt dokumentation og da oplysningen ikke understøttedes af handlens dokumenter, tilsidesatte nævnet indklagedes oplysning, og lagde til grund, at der ikke var udpeget en ansvarlig ejendomsmægler til denne bolighandel. Som følge heraf var lovens § 28, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik overtrådt. Vedr. ejendomsmæglertitlen. Nævnet fandt, at ejendomsformidlingsvirksomheden havde et selvstændigt ansvar for at føre tilsyn med, at medarbejdere overholdt lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik. Ved ikke at gribe ind over for medarbejderes misbrug af titlen, blev ejendomsformidlingsvirksomheden pålagt ansvaret for overtrædelsen af lovens § 7, stk. 1, 1. og 2. pkt. Vedr. oplysninger om økonomisk eller personlige interesse. Da den reelle ejer af både sælger og ejendomsformidlingsvirksomheden var den samme person, fandt nævnet, at ejendomsformidlingsvirksomheden havde en væsentlig økonomisk interesse i at handlen blev indgået. Ved ikke at have oplyst klagerne herom var lovens § 35, stk. 1 og god ejendomsmæglerskik overtrådt. Vedr. ejendommens oplyste areal. Nævnet fandt, at det burde have stået klart for indklagede, at det oplyste bruttoetageareal i den fremlagte prisliste og i købsaftalen, ikke indeholdt ejendommens andel af fællesarealerne. Da det samtidigt fremgik af en bro-

chure, at det tinglyste areal og bruttoetagearealet var ens og da beboelsesareal og bruttoetagearealet ikke var det samme, burde indklagede have iværksat nærmere undersøgelser heraf. Ved ikke at have foretaget disse undersøgelser og ved at have oplyst, at ejendommens bruttoetageareal udgjorde 125 m², var lovens §§ 25 og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik tilsidesat. Sanktion: Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en tillægsgbøde på 100.000 kr.

- **Sag 507, kendelse af 4. maj 2020**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25 og 38 samt formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt., og god ejendomsmæglerskik ved ikke at videregive alle de oplysninger, som var af betydning for handelen og dens gennemførelse, ved at undlade at orientere sælger om ethvert købstilbud, ved at have udført mangelfuld rådgivning i forbindelse med underskrift af købsaftalen, ved at forløbet omkring salgsannoncen havde været rodet, ved at indklagede ejendomsmægler ikke havde udarbejdet salgsbudget i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen den 28. maj 2019, ved nedsættelse af udbudsprisen den 20. august 2019 samt ved at udlevere salgsprovenu for sent i forbindelse med underskrift af købsaftalen. Vedr. videregivelse af oplysninger og orientering om købstilbud. Nævnet kunne ikke tage stilling til dette klagepunkt, da der var givet modstridende oplysninger og da der ikke var ført tilstrækkeligt bevis for klagers påstande. Vedr. købsaftalen og pres til at underskrive købsaftalen, forløb omkring salgsannoncen, samt indklagedes vederlag. Nævnet fandt, at indklagede ejendomsmægler ikke havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Der henvises til den offentliggjorte kendelse for begrundelsen herfor. Vedr. salgsbudget/salgsprovenu. Ved ikke at beregne og udlevere et salgsbudget i umiddelbar forlængelse af formidlingsaftalens indgåelse og efter nedsættelsen af udbudsprisen, samt ved ikke, samtidigt med klagerens underskrivelse af købsaftalen, at udlevere et salgsprovenu ud fra købstilbuddet fandt nævnet, at indklagede ejendomsmægler havde overtrådt lovens § 38, stk. 1-3 og samtidigt havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 20.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 510, kendelse af 15. juni 2020**

Klagen var rettet mod to ejendomsmæglere og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom og derved handlet i strid med lovens §§ 24, stk. 1 og 2, 25, samt god ejendomsmæglerskik, ved ikke at undersøge om klagers tidligere formidlingsaftale fortsat var gældende og i stedet presse klager til at indgå en formidlingsaftale (klagepunkt 1) og ved ikke at oplyse klager om konsekvenserne ved at berostille en formidlingsaftale (klagepunkt 2). Klager havde udbudt sin fritidsejendom til salg hos [ejendomsmægler 1]. Det fremgik af sagen, at klager ønskede at skifte pengeinstitut, og at klager i den forbindelse kom i kontakt med en medarbejder fra ejendomsformidlingsvirksomheden, som skulle vurdere ejendommen for klagers nye pengeinstitut. Den 10. april 2019 indgik klager og ejendomsformidlingsvirksomheden formidlingsaftale om salg af ejendommen. Vedr. klagepunkt 1. Nævnet fandt, at det – henset til mailudvekslingen mellem klager og indklagede – burde have stået klart for medarbejderen fra ejendomsformidlingsvirksomheden, at der var så megen usikkerhed om, hvorvidt klagers formidlingsaftale med [ejendomsmægler 1] fortsat var gældende, at medarbejderen – som en varetægelse af klagers interesser – burde have undersøgt dette nærmere inden formidlingsaftalen af 10. april 2019 blev indgået. Herudover omhandlede klagepunkt 1, hvorvidt

klager var blevet presset til at indgå formidlingsaftalen af 10. april 2019. Nævnet fandt ud fra en konkret vurdering af den fremlagte mailkorrespondance, at medarbejderen, ved sin påtrængende adfærd, ikke kunne siges at have rådgivet og varetaget klagers – i dennes egenskab af potentiel opdragsgiver/sælger – interesser i overensstemmelse med lovens § 24, stk. 2. God ejendomsmæglerskik var derfor tilsidesat. Nævnet bemærkede, at god ejendomsmæglerskik også skulle overholdes forud for indgåelsen af et formidlingsopdrag. Da dialogen med klageren ikke blev varetaget af en ejendomsmægler, men af en ansat ved ejendomsformidlingsvirksomheden, fandt nævnet, at virksomheden havde et ansvar for, at føre tilsyn med, at virksomhedens ansatte i sin dialog med potentielle opdragsgivere handlede i overensstemmelse med loven, lovens forskrifter og god ejendomsmæglerskik. Ejendomsformidlingsvirksomheden havde et medansvar for de i klagepunkt 1 konstaterede overtrædelser af god ejendomsmæglerskik. Vedr. klagepunkt 2. Nævnet lagde til grund, at klagers mail, hvori klager bad medarbejderen annullere formidlingsaftalen af 10. april 2019, var at betragte som en opsigelse af formidlingsaftalen. Endvidere, at medarbejderen efterfølgende rådgav klager til, at acceptere en berostillelse i stedet for en opsigelse, uden nærmere at vejlede klager om, at dette indebar risiko for, at klager skulle betale vederlag til [ejendomsmægler 1] og til ejendomsformidlingsvirksomheden, hvis det lykkedes [ejendomsmægler 1] at sælge ejendommen. Medarbejderen havde derved ikke udøvet en tilstrækkelig rådgivning, idet klagers interesser og behov ikke var varetaget. Som følge heraf var lovens §§ 24, stk. 2, og 25, samt god ejendomsmæglerskik groft tilsidesat. Den ansvarlige ejendomsmægler bar ansvaret for den grove tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik jf. lovens § 28, stk. 1. Sanktion: Den ansvarlige ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 30.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 75.000 kr. Den anden ejendomsmægler blev frifundet.

- **Sag 513⁴, kendelse af 15. juni 2020**

Klagen var rettet mod to ejendomsmæglere. Sagen omhandlede, hvorvidt de indklagede havde handlet i strid med §§ 24 og 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v., og god ejendomsmæglerskik, ved ikke at have udleveret gyldigt energimærke til klager inden handlens indgåelse (klagepunkt 1). Klagen omhandlede endvidere den anden indklagede ejendomsmægleres håndtering af forholdet, efter at klager rettede henvendelse om det manglende energimærke (klagepunkt 2). Vedr. klagepunkt 1. Nævnet lagde til grund, at ejendommen ikke var undtaget kravet om udarbejdelse af energimærkning, hvorfor det påhvilede sælger at udlevere et gyldigt energimærke til køber og til ejendomsmægleren jf. § 6, stk. 1, i lovebekendtgørelsen om fremme af energibesparelse. Energimærkningen for ejendommen var således et lovpligtigt dokument, som skulle have foreligget inden købsaftalens indgåelse. Der kunne ikke til skade for køber indgås aftale om, at der ikke blev udarbejdet energimærke. Som sagen var oplyst, lagde nævnet til grund, at ejendommen var solgt som et skuffesalg, og at der ikke var udarbejdet et energimærke inden købsaftalens indgåelse. Der burde derfor have været indsat et forbehold om energimærkets udarbejdelse og indhold på klagers vegne i købsaftalens punkt 11. Ved ikke at have indsat dette forbehold, havde indklagede handlet i strid med lovens § 25 jf. § 6, stk. 1, i lovebekendtgørelsen om fremme af energibesparelse og god ejendomsmæglerskik. Nævnet fandt, at den ansvarlige ejendomsmægler skulle pålægges en bøde. Vedr. klagepunkt 2. Den anden ejendomsmægler blev tildelt en advarsel. Der henvises til afsnittet ”advarsler” for nærmere. Sanktion: Den ansvarlige ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 10.000 kr.

⁴ Ligeledes gengivet under ”advarsler”.

- **Sag 514 og sag 522 kendelser af 15. juni 2020**

Sagerne vedrørte de samme indklagede. Sagerne blev ikke sambehandlet, men der blev udmålt en kumuleret sanktion.

- **Sag 514**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler, en forhenværende ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, formidlingsbekendtgørelsens § 25, stk. 1, 2. pkt., samt god ejendomsmæglerskik ved ikke at have tilbagebetalt klagers deponering inden for rimelig tid. Af det første tillæg til købsaftalen indgået den 2. juli 2019 fremgik, at klager skulle give meddelelse til sælger, senest den 1. oktober 2019 klokken 17.00, såfremt klager ikke kunne opfylde betingelsen om salg af egen bolig, og i givet fald, ville aftalen mellem klager og sælger bortfalde. Fristen for at give meddelelse herom blev efterfølgende forlænget til den 1. november 2019. Ved mail af 29. oktober 2019 gav klagers rådgiver meddelelse om, at klager ikke kunne opfylde betingelsen om eget salg. Købsaftalen af 2. juli 2019 bortfaldt således ved midnat den 2. november 2019. Ifølge nævnets faste praksis gælder der samme frist for tilbagebetalingen som forbrugeren havde til indbetaling. Nævnet fandt, at deponeringen skulle tilbagebetales uden ugrundet ophold efter, at ejendomsmægleren/ejendomsformidlingsvirksomheden vidste/burde vide, at handlen var ophævet. Nævnet fandt derved, at god ejendomsmæglerskik var tilsidesat, idet deponeringen af 14. maj 2019 på 62.500 kr. ikke uden ugrundet ophold blev tilbagebetalt til klager. Den ansvarlige ejendomsmægler havde ansvaret for at sikre, at deponeringen blev tilbagebetalt uden ugrundet ophold. Ejendomsformidlingsvirksomheden havde ikke sørget for de nødvendige procedurer til at sikre, at klagerne fik deres deponering retur uden ugrundet ophold jf. § 25, stk. 1, 2. pkt. i formidlingsbekendtgørelsen. Herved havde ejendomsformidlingsvirksomheden et medansvar for den konstaterede overtrædelse af god ejendomsmæglerskik.

- **Sag 522**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler, en ejendomsformidlingsvirksomhed, samt en forhenværende ejendomsmægler og en medarbejder, som ikke var godkendte ejendomsmæglere. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24 og formidlingsbekendtgørelsens § 25, stk. 1, 2. pkt. og god ejendomsmæglerskik, ved ikke uden ugrundet ophold at have tilbagebetalt klagers deponering. Nævnet fandt, at deponeringen skulle tilbagebetales uden ugrundet ophold efter, at ejendomsmægleren/ejendomsformidlingsvirksomheden vidste/burde vide, at handlen var ophævet. Nævnet lagde til grund, at købsaftalen indgået den 2. september 2019 blev ophævet den 7. januar 2020. Som følge af ophævelsen, skulle klagers deponering af 4. september 2019 tilbagebetales. Af vilkårene til købsaftalen fulgte det, at såfremt handlen ikke blev gennemført, skulle klagers deponering være tilbagebetalt inden fem hverdage. Klagers deponeringen burde derfor have været returneret inden for de aftalte fem hverdage. Nævnet fandt, at god ejendomsmæglerskik var tilsidesat, idet deponering af 4. september 2020 på 50.000 kr. ikke uden ugrundet ophold og senest fem hverdage efter købsaftalens bortfald, blev tilbagebetalt til klager. Den ansvarlige ejendomsmægler havde ansvaret for at sikre, at deponeringen blev tilbagebetalt uden ugrundet ophold. Ejendomsformidlingsvirksomheden havde ikke sørget for de nødvendige procedurer til at sikre, at klagerne fik deres deponering

retur uden ugrundet ophold jf. § 25, stk. 1, 2. pkt. i formidlingsbekendtgørelsen. Herefter havde ejendomsformidlingsvirksomheden et medansvar for den konstaterede overtrædelse af god ejendomsmæglerskik.

Kumuleret sanktion: Den ansvarlige ejendomsmægler blev pålagt en kumuleret bøde på 50.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en kumuleret bøde på 500.000 kr.

- **Sag 517, kendelse af 15. juni 2020**

Klagen var rettet mod tre ejendomsmæglere og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 39, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved ikke have annonceret ejendommen med oplysninger om den planlagte udstykning og ved at have oplyst at den udbudte kontantpris blev ændret som følge af en nedsættelse, når der reelt var tale om et ændret udbud grundet udstykning. Nævnet fandt, at den manglende beskrivelse af udstykningen i salgsopstillingerne af 27. juli 2019 og 2. august 2019, samt den generelle divergens mellem grundarealoplysninger i alle fem forelagt salgsopstillinger udgjorde en tilsidesættelse af lovens § 39, stk. 1, nr. 3 og formidlingsbekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 15, hvorfor god ejendomsmæglerskik var overtrådt. Den ansvarlige ejendomsmægler bar ansvaret for indholdet af salgsopstillinger og andet salgsmateriale i forbindelse med formidlingsopdraget, og bar således ansvaret for, at den konstaterede tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Den ansvarlige ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 10.000 kr. De andre to ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 519, kendelse af 15. juni 2020**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 37, stk. 1, nr. 3 jf. § 39, og god ejendomsmæglerskik ved at fremvise ejendommen før indgåelsen af formidlingsaftalen, ved at have annonceret ejendommen med billeder taget med indklagedes mobiltelefon, ved at have oplyst en potentiel køber, at ejendommen var solgt og afvist at ville fremvise ejendommen, samt ved ikke inden eller i umiddelbart forlængelse af formidlingsaftalens indgåelse, at have udarbejdet og udleveret en salgsopstilling til klagers godkendelse. Nævnet lagde til grund, at der ikke var indgået en endelig handel da den senere køber af ejendommen den 24. august 2019 rettede henvendelse om en fremvisning af ejendommen. Det forhold, at indklagede ejendomsmægler i mail af samme dag oplyste, at ejendommen var solgt, var således i strid med god ejendomsmæglerskik og var en alvorlig manglende varetægtelse af klagerens interesse, hvorfor lovens § 24, stk. 1 og 2, var tilsidesat. Nævnet fandt imidlertid ikke, at det isoleret set var en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, at det over for den senere køber af ejendommen blev afvist, at ejendomme kunne fremvises på det ønskede tidspunkt. Hertil lagde nævnet indklagedes oplysninger om, at der ikke var kapacitet til at fremvise ejendommen til grund. Endvidere lagde nævnet til grund, at ejendomsmægleren var bekendt med, at klagerne ønskede professionelle billeder af ejendommen til brug for annonceringen heraf. Ejendomsmægleren burde således have sikret sig klagerens accept af, at ejendommen indledningsvist blev annonceret med billeder taget med indklagedes mobiltelefon. Nævnet fandt dette særdeles kritisabelt. Nævnet lagde til grund, som erkendt af indklagede ejendomsmægler, at klagerne ikke havde modtaget en salgsopstilling sammen med formidlingsaftalen og heller ikke efterfølgende modtog en salgsopstilling til godkendelse. Nævnet fandt herefter, at ejendomsmægleren havde tilsidesat lovens § 37, stk. 1, nr. 3, jf. §

39 og god ejendomsmæglerskik derved også var tilsidesat. Sanktion: Ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 40.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 523, kendelse af 15.juni 2020**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede i forbindelse med indgåelsen af formidlingsaftalen og ved opkrævningen af vederlaget havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25 og 32, samt god ejendomsmæglerskik. Endvidere omhandlede klagen, hvorvidt lovens § 31 var overtrådt, ved at der var indsat et vilkår i formidlingsaftalen om, at kommissionen løb på ubestemt tid efter udløbet af aftalens oprindelige varighed. Vedr. gennemgang af formidlingsaftalen og ejendomsmæglerens andel af overbud. Nævnet afviste at behandle den del af klagen, som omhandlede størrelsen af en ejendomsmægleres vederlag jf. lovens § 52, stk. 1, 2. pkt. God ejendomsmæglerskik var ikke tilsidesat. Der henvises til den offentliggjorte kendelse for begrundelsen herfor. Vedr. fortsættelse efter formidlingsaftalens udløb. Det fulgte af lovens § 31, at en formidlingsaftale, hvor der var aftalt resultatafhængigt vederlag, og hvor det samtidigt var aftalt, at sælgeren skulle betale vederlag ved opsigelse, kun må have en varighed på seks måneder. Aftalen kan efterfølgende blev forlænget tre måneder ad gangen. Nævnet fandt, at vilkåret i formidlingsaftalens punkt 10 om fortsættelse efter formidlingsaftalens udløb var indgået i strid med lovens § 31. Som følge heraf var god ejendomsmæglerskik overtrådt. At klager ved sin underskrift havde accepteret forholdet, kunne ikke føre til et andet resultat, idet loven og regler udstedt i medfør heraf ikke ved aftale kunne fraviges til skade for en forbruger jf. lovens § 2, stk. 2. Ejendomsmægler bar ansvaret herfor. Sanktion: Ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 10.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 525, kendelse af 17. september 2020**

Klagen var rettet mod en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 7, 24, 28, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved at have misbrugt ejendomsmæglertitlen og ved ikke at have anført en ansvarlig ejendomsmægler på to formidlingsopdrag. Endvidere omhandlede klagen, hvorvidt indklagede drev ulovlig ejendomsformidlingsvirksomhed ved ikke at have en godkendt ejendomsmægler tilknyttet. Vedr. ejendomsmæglertitlen. Nævnet fandt, at titlen ejendomsmægler og forkortelser, uanset forholdets karakter kun må bruges, hvis personen var godkendt som ejendomsmægler. Ejendomsformidlingsvirksomhed bar ansvaret for, at indholdet på virksomhedens hjemmeside overholdt kravene i loven, forskrifter udstedt i medfør af loven og god ejendomsmægler skik. Som følge heraf blev virksomheden pålagt et selvstændigt ansvar for overtrædelsen af lovens § 7, stk. 1, 2. pkt. og god ejendomsmæglerskik. Vedr. ansvarlig ejendomsmægler i den første salgsopstilling samt ulovlig ejendomsformidlingsvirksomhed. Ejendomsformidlingsvirksomhed blev frifundet. Der henvises til den offentliggjorte kendelse for begrundelsen herfor. Vedr. ansvarlig ejendomsmægler i den anden salgsopstilling. Der var ikke anført en ansvarlig ejendomsmægler. Af salgsopstillingen var det ud for ”ansvarlig ejendomsmægler” anført; ”butikken /showroom”. Nævnet fandt, at lovens § 28, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik var tilsidesat. Da det var ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar at udpege en ansvarlig ejendomsmægler ifaldt ejendomsformidlingsvirksomhed ansvaret herfor. Sanktion: Ejendomsformidlingsvirksomhed blev pålagt en bøde på 100.000 kr.

- **Sag 533, kendelse af 21. december 2020**

Klagen var rettet mod to ejendomsmæglere og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede [ejendomsmægler 1] havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, samt god ejendomsmægleretik ved over for klager bevidst at have fortiet efterspurgte oplysninger, der var væsentlige og afgørende for klagers beslutning om at købe ejendommen. Klagen drejede sig endvidere om, hvorvidt indklagede [ejendomsmægler 2] havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 46, stk. 1, og god ejendomsmægleretik ved at hævde, at [ejendomsmægler 1] ikke havde begået de påståede fejl. [Ejendomsmægler 1] var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom. Der var ikke enighed mellem klager og sælger om, hvorvidt handlen var endelig før end den 17. oktober 2016. Den ansvarlige ejendomsmægler var bekendt med, at bygherren A/S ikke mente, at der forelå et ansvar for renoveringen af ejendommen. Det kunne ikke lægges til grund, at den ansvarlige ejendomsmægler forud for klagers specifikke anmodning, havde kontaktet bygherren A/S, som led i sin rådgivning af sælger, da den ansvarlige ejendomsmægler i mails af 13. oktober 2016 hhv. kl. 13.50 og kl. 14.54, anførte at henvendelsen skyldtes et spørgsmål fra køber(klager). Den ansvarlige ejendomsmægler havde gjort gældende, at denne ikke havde være forpligtet til at videregive oplysningen om, at bygherren A/S ikke mente, at der forelå et ansvar for renoveringen af ejendommen, da handlen efter den ansvarlige ejendomsmægleres opfattelse var endelig den 12. oktober 2016, og han derfor ikke længere var underlagt at opfylde oplysningspligten i lovens § 25. Da handlen ikke var endelig førend den 17. oktober 2016, og da sælger valgte fortsat at indgå i en dialog om klagers og rådgiverens forbehold, var den ansvarlige ejendomsmægler fortsat forpligtet til at efterleve lov om formidling af fast ejendom, herunder oplysningspligten i lovens § 25. Da det samtidigt stod klart/burde have stået klart for den ansvarlige ejendomsmægler, at klager efterspurgte denne specifikke oplysning, var den ansvarlige ejendomsmægler således forpligtet til at videregive denne oplysning. Nævnet fandt, at den ansvarlige ejendomsmægler bevidst havde fortiet en oplysning, for klager, der var af betydning for handlen og dens gennemførelse. Den ansvarlige ejendomsmægler havde derved handlet i strid med lovens § 25 og god ejendomsmægleretik. Sanktion: Den ansvarlige ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 40.000 kr. Den anden ejendomsmægler og ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 541, kendelse af 21. december 2020**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, og god ejendomsmægleretik ved uden klagerens samtykke at have udleveret nøglen til ejendommen til køberne og ved ikke at have udarbejdet et tillæg til købsaftalen i forbindelse med at dispositionsdagen blev rykket. Vedr. nøgleudlevering. Indklagede havde den 14. juli 2020 udleveret nøglerne til ejendommen til køberne uden klagerens accept. Dagen efter, den 15. juli 2020, kontaktede indklagede klagerne og spurgte om det var muligt, at køberne kunne få adgang til ejendommen. Det blev aftalt, at køberne kunne stille materialer i garagen. Da klagerne ankom til ejendommen den 17. juli 2020 kunne de konstatere, at køberne havde påbegyndt renovering af ejendommen. Nævnet fandt, at indklagede ejendomsmægler havde handlet i strid med god ejendomsmægleretik ved at udlevere nøglerne til ejendommen til køberne uden klagerens accept, og dermed overlade køberne adgang til ejendommen. Vedr. tidligere dispositionsret. Efter klagers accept af, at køberne kunne få tidligere dispositionsret, blev der ikke udarbejdet et tillæg til købsaftalen. Indklagede burde have udarbejdet et tillæg herom til købsaftalen. Ved

ikke at have udarbejdet et tillæg til købsaftalen efter der blev aftalt ny dato for dispositionsretten havde indklagede handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 60.000 kr.

- **Sag 542, kendelse af 21. december 2020**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, stk. 1 og 2, 25 og 46, skt. 1, samt god ejendomsmæglerskik ved at have inkluderet et medsalg af særlige effekter (robotplæneklipper, gardiner, havemøbler og brænde) uden at have drøftet dette med klager (klagepunkt 1), ved i købsaftalen at have anført, at sælgers bankforbindelse var den af de indklagede foretrukne bank (klagepunkt 2), og ved at have aftalt en væsentlig ændring af handelsvilkår efter underskrivelsen af købsaftalen uden at have rådført sig med klager (klagepunkt 3). Vedr. klagepunkt 1. Nævnet lagde til grund, at parterne i formidlingsaftalen indgik den 11. marts 2020 aftalte, at ud over det sædvanlige indbo ved salg af fritidshuse, kunne folde-/plisségardiner, robotplæneklipper, brænde og havemøbler efter nærmere aftale med klager medfølge. Det fremgik ikke af købsaftalen eller salgsopstillingen, at disse effekter indgik i handlen, men købers tilbud omhandlede disse effekter. Det var først ved køberrådgiverens godkendelse af handlen, at det blev klager klart, at effekterne indgik i handlen. Nævnet fandt, at indklagede som formidlingsaftalen var formuleret vidste, at klager som udgangspunkt ikke ønskede, at effekterne skulle indgå i handlen uden forudgående og særskilt aftale herom, derfor havde indklagede ejendomsmægler handlet i strid med lovens § 24, stk. 2, § 25 og god ejendomsmæglerskik. Vedr. klagepunkt 2. Ved ikke at have undersøgt klagers ønskede pengeinstitut, havde indklagede ikke sikret sig, at købsaftalen udgjorde en betryggende regulering af forholdet mellem parterne eller at den efterfølgende berigtigelse var af ekspeditions-mæssig karakter. Som følge heraf, havde indklagede ejendomsmægler overtrådt lovens § 46, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik. Vedr. klagepunkt 3. Ændringer af købsaftalens vilkår burde have ført til, at indklagede havde sikret sig klagers accept. Nævnet fandt, at indklagede ejendomsmægler, havde tilsidesat sin rådgivningsforpligtelse efter lovens § 24, stk. 2, og handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 40.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 549, kendelse af 21. december 2020**

Klagen var rettet mod to ejendomsmæglere, en ejendomsformidlingsvirksomhed, samt en medhjælper, som ikke var godkendt ejendomsmægler. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at sælge sin egen ejendom til et par potentielle købere, som var i forhandlinger om køb af klagers ejendom, og dermed ikke havde varetaget klagers interesser. Den omstændighed, at medhjælperen under forhandlingerne med de potentielle købere vedrørende klagers ejendom, henledte opmærksomheden på sin egen bolig, uden klagerens viden, udgjorde en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, idet indklagede herved havde varetaget sine egne interesser frem for klagerens interesser. Derved havde indklagede ikke virket for, at handlen blev gennemført til den pris og på de vilkår, som der var aftalt med klager. Det forhold, at de potentielle købere efterfølgende trak sig fra handlen, kunne ikke føre til andet resultat. På denne baggrund var lovens § 24, stk. 1 og 2, og god ejendomsmæglerskik overtrådt. Disciplinæransvaret for medhjælperens handlinger fulgte, den ansvarlige ejendomsmægler. Udpegede medhjælpere skulle under tilsynet efterleve lov om formidling af fast ejendom m.v. og lovens forskrifter og god ejendomsmæglerskik. Den ansvarlige ejendomsmægler

kunne derfor stilles til ansvar for fejl og undladelser af mæglerfaglig karakter. Sanktion: Ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 50.000 kr. Den anden ejendomsmægler og ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

3.2.2.2.3 Frifindelser

I nedenstående 14 sager har nævnet fundet, at god ejendomsmæglerskik ikke var overtrådt, hvorfor at alle indklagede er blevet frifundet. Sagerne gengives ikke nærmere. Der henvises i stedet til de offentliggjorte kendelser på hjemmesiden.

- Sag 509, kendelse af 4. maj 2020
- Sag 511, kendelse af 15. juni 2020
- Sag 512, kendelse af 4. maj 2020
- Sag 518, kendelse af 15. juni 2020
- Sag 520, kendelse af 15. juni 2020
- Sag 524, kendelse af 15. juni 2020
- Sag 527, kendelse af 17. september 2020
- Sag 529, kendelse af 17. september 2020
- Sag 532, kendelse af 17. september 2020
- Sag 534, kendelse af 17. september 2020
- Sag 535, kendelse af 21. december 2020
- Sag 539, kendelse af 21. december 2020
- Sag 543, kendelse af 21. december 2020
- Sag 544, kendelse af 21. december 2020

3.2.2.3 Anmodning om genoptagelse/genoptagelse af tidligere afgjorte sager

Muligheden for genoptagelse af nævnets sager, er ikke nærmere beskrevet i hverken lov om formidling af fast ejendom eller i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Da nævnet er en del af den offentlige forvaltning, gælder det forvaltningsretlige princip om muligheden for ulovbestemt genoptagelse. I beretningsåret har nævnet haft én genoptagelsessag:

- **Sag 499, kendelse af 21. december 2020**
Sag 499, afgjort ved kendele af 4. maj 2020, blev genoptaget til fornyet behandling, efter en anmodning fra den ansvarlige ejendomsmægler, som var blevet pålagt en bøde på 50.000 kr. Sagen blev genoptaget som følge af nye oplysninger, der ikke forelå ved nævnets oprindelige behandling af sagen. Efter en samlet vurdering fandt nævnet, at den ansvarlige ejendomsmægler fortsat ifaldt ansvaret for den fejlagtigt udarbejdede købsaftale.

4. Relevant lovgivning

Nedenfor følger lister over lovgivning, som er relevant for Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres virksomhed.

4.1 Love:

- Lov nr. 526 af 28. maj 2014, lov om formidling af fast ejendom m.v., senest bekendtgjort ved lovebekendtgørelse nr. 510 af 24. februar 2021.

4.2 Bekendtgørelser:

- Bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.
- Bekendtgørelse nr. 1537 af 9. december 2015, bekendtgørelse om garantistillelse og ansvarsforsikring for ejendomsmæglere, ejendomsformidlingsvirksomheder m.v.
- Bekendtgørelse nr. 6 af 6. januar 2016, bekendtgørelse om godkendelse og registrering af ejendomsmæglere og optagelse i Ejendomsmæglerregistret.
- Bekendtgørelse nr. 321 af 29. marts 2007, bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde (Budbekendtgørelsen)
- Bekendtgørelse nr. 356 af 18. april 2016, bekendtgørelse om gebyr vedrørende klager til og driften af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.
- Bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014, bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen)