

ÅRSBERETNING 2024

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR
EJENDOMMÆGLERE

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|--|
| 1. Formandens beretning for 2024 | 1 |
| 2. Generelt om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere | 2 |
| 2.1 Nævnets baggrund..... | 2 |
| 2.2 Om nævnet | 2 |
| 2.3 Hvem kan klage | 3 |
| 2.4 Gebyr..... | Fejl! Bogmærke er ikke defineret. |
| 2.5 Nævnets medlemmer..... | 3 |
| 2.6 Sekretariatet | 4 |
| 2.7 Nævnets kontaktoplysninger..... | 4 |
| 3. Nævnets virksomhed i 2024..... | 5 |
| 3.1 Indkomne sager i beretningsåret | 5 |
| 3.2 Afsluttede sager i beretningsåret..... | 6 |
| 3.2.1 Ikke behandlede sager | 6 |
| 3.2.2 Nævnsbehandling..... | 6 |
| 3.2.2.1 Afviste sager | 6 |
| 3.2.2.2 Realitetsbehandlede sager | 13 |
| 3.2.2.2.1 Advarsler..... | 15 |
| 3.2.2.2.2 Bøder..... | 18 |
| 3.2.2.2.3 Frifindelser | 23 |
| 3.2.2.3 Anmodning om genoptagelse/genoptagelse af tidligere afgjorte sager | 24 |
| 4. Relevant lovgivning | 25 |
| 4.1 Love: | 25 |
| 4.2 Bekendtgørelser: | 25 |

1. Formandens beretning for 2024

Hermed aflægges årsberetning for 2024 for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere i overensstemmelse med § 14 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014.

Nævnet har i 2024 modtaget 86 sager, heraf 5 anmodninger om genoptagelse. I 2023 modtog nævnet 71 klager. Til sammenligning blev der i 2022 modtaget 58 klager, i 2021 47 klager og i 2020 48 klager.

I beretningsåret er der afsluttet 88 klager, hvoraf 75 af disse har været behandlet af nævnet eller formanden. De resterende 13 sager er afsluttet/lukket uden behandling. Der har i beretningsåret været 23 sager, som er blevet afvist af formanden eller nævnet. 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 575.000 kr.

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

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2024 var 5,5 måneder. Sagsbehandlingstiden er et gennemsnit af alle sager. Man kan som klager ikke generelt forvente, at der foreligger en afgørelse i sagen på 5 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.

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 forsømmelse 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 (potentielt) 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 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 2024 har nævnet bestået af følgende medlemmer:

Formandskab

- Landsdommer Mikael Sjöberg (formand)
- Dommer Kristian Palmann Jensen (næstformand)

Repræsentanter for ejendomsmæglerne

- Ejendomsmægler Ulrich Krogh
- Ejendomsmægler Brian Deimer-Marcussen
- Ejendomsmægler Helle Lyng Nielsen (suppleant)
- Ejendomsmægler Susanne P. Linnet (suppleant)

Repræsentanter for forbrugerne

- Jakob Steenstrup, seniorjurist hos Forbrugerrådet
- Anita Barbesgaard, medlem af Forbrugerrådets bestyrelse
- Anne-Mette Meyer Pedersen (suppleant)
- Rolf Høymann Olsen, forbrugerpolitisk medarbejder hos Forbrugerrådet (suppleant)

Medlemmer med særligt kendskab til ejendomshandel

- Professor lic.jur. Hans Henrik Edlund
- Advokat Tine Blach Ladefoged Christensen
- Vidensadvokat, ph.d., Jakob Juul-Sandberg (suppleant)
- Jurist, Claus Bonde Mikkelsen (suppleant)

2.6 Sekretariatet

Sekretariatet varetager den daglige drift af nævnet herunder bl.a. partshøringer, besvarelse af henvendelser til nævnet, udfærdigelse af udkast til kendelser m.v. Sekretariatsbetjeningen varetages af Nævnenes Hus. Sekretariatet har i 2024 været betjent af specialkonsulent Michelle Bisgaard Rasmussen, fuldmægtig Mette Nielsen, fuldmægtig Frederik Limkilde Rav og fuldmægtig Steffie Dalum.

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

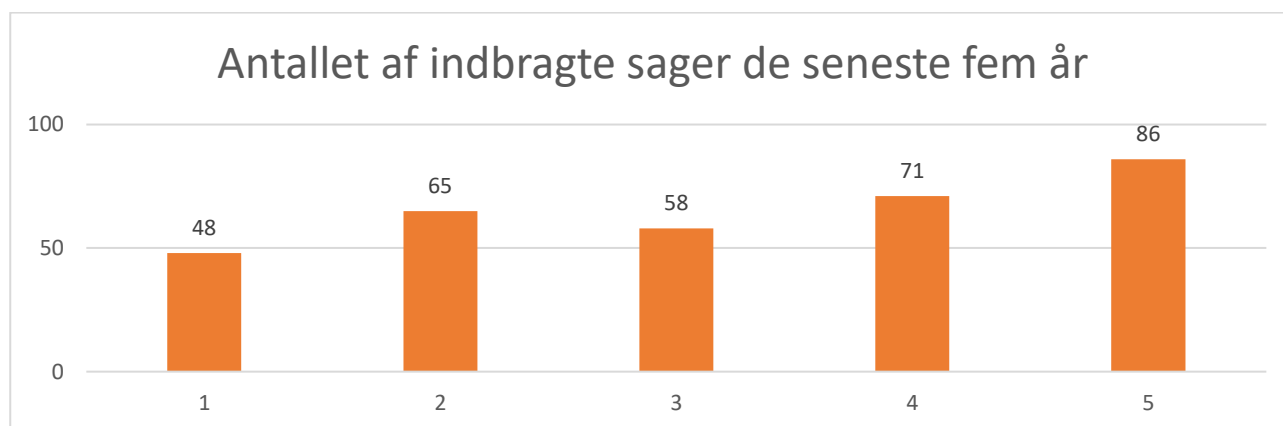
Nævnets hjemmeside: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/disciplinaernaevnet-for-ejendomsmaeglere/>

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

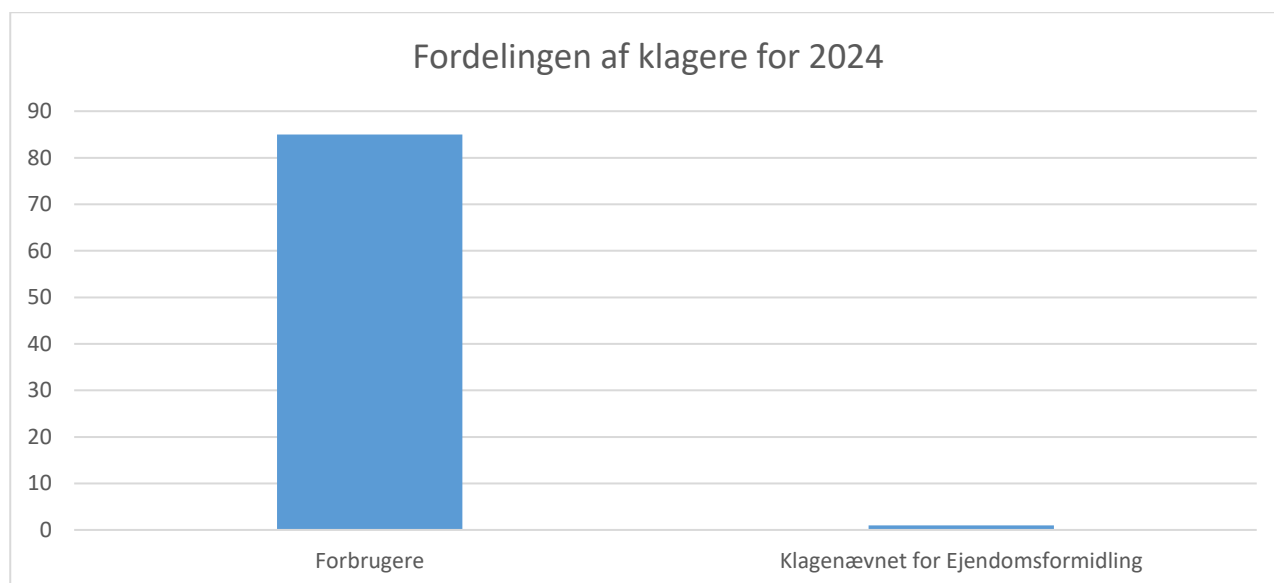
3. Nævnets virksomhed i 2024

3.1 Indkomne sager i beretningsåret

Der er i beretningsåret indbragt 86 sager for nævnet. Dette er en lettere stigning i sagstilgangen i forhold til 2023, hvor nævnet modtog 71 sager.



I 2024 er klagerne modtaget fra enten forbrugere eller Klagenævnet for Ejendomsformidling. Som tidligere år er langt de fleste klager indbragt af forbrugere.



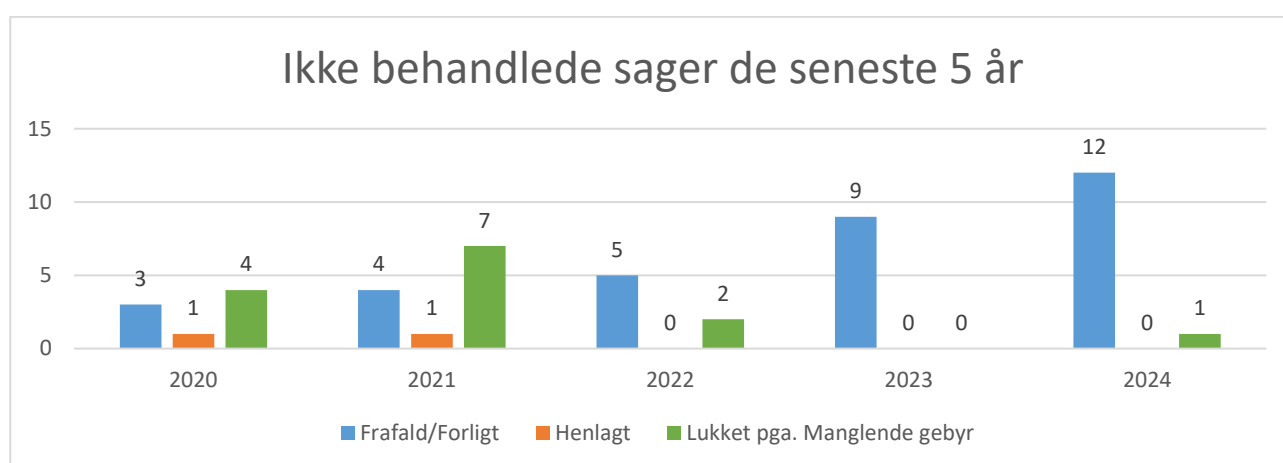
3.2 Afsluttede sager i beretningsåret

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har i beretningsåret holdt nævnsmøder den 27. februar 2024, 29. april 2024, 10. juni 2024, 23. september 2024 og den 25. november 2024. Ved årets udgang var i alt 88 sager afsluttet. Heraf er 75 behandlet af nævnet/formanden. Af disse er 23 sager blevet afvist og 3 sager omhandlede genoptagelse af en tidligere afsluttet sag. De resterende 13 sager er frafaldet, eller der har ikke været indbetalt klagegebyr. I alt har nævnet realitetsbehandlet 52 sager.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle sager var 5,5 måneder.

3.2.1 Ikke behandlede sager

12 sager er i 2024 frafaldet.

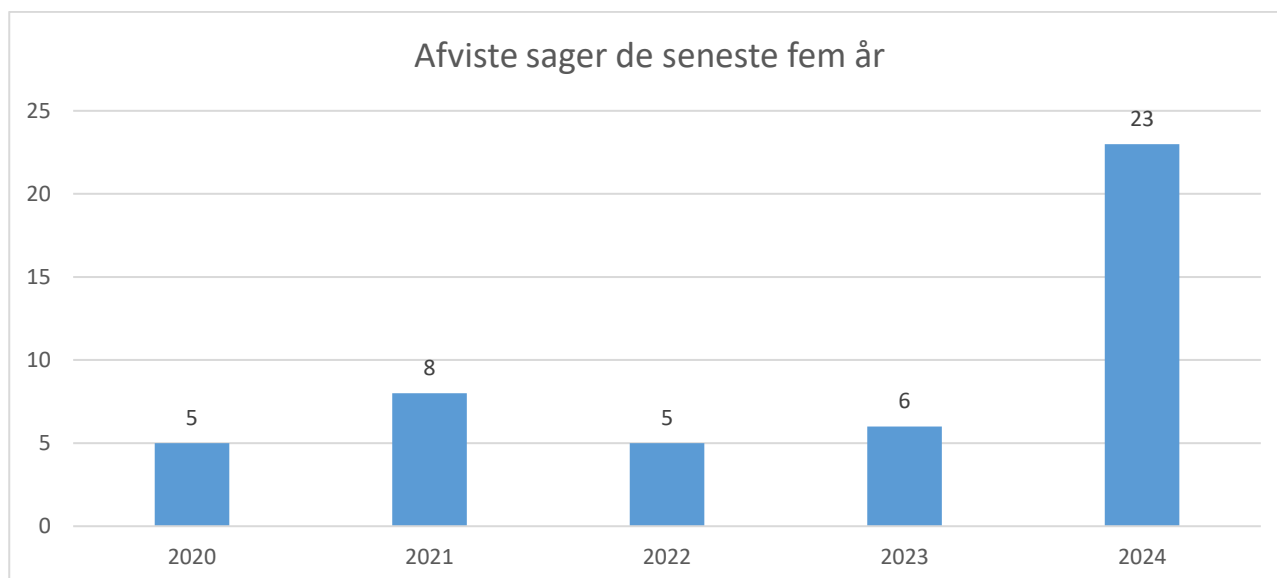


3.2.2 Nævnsbehandling

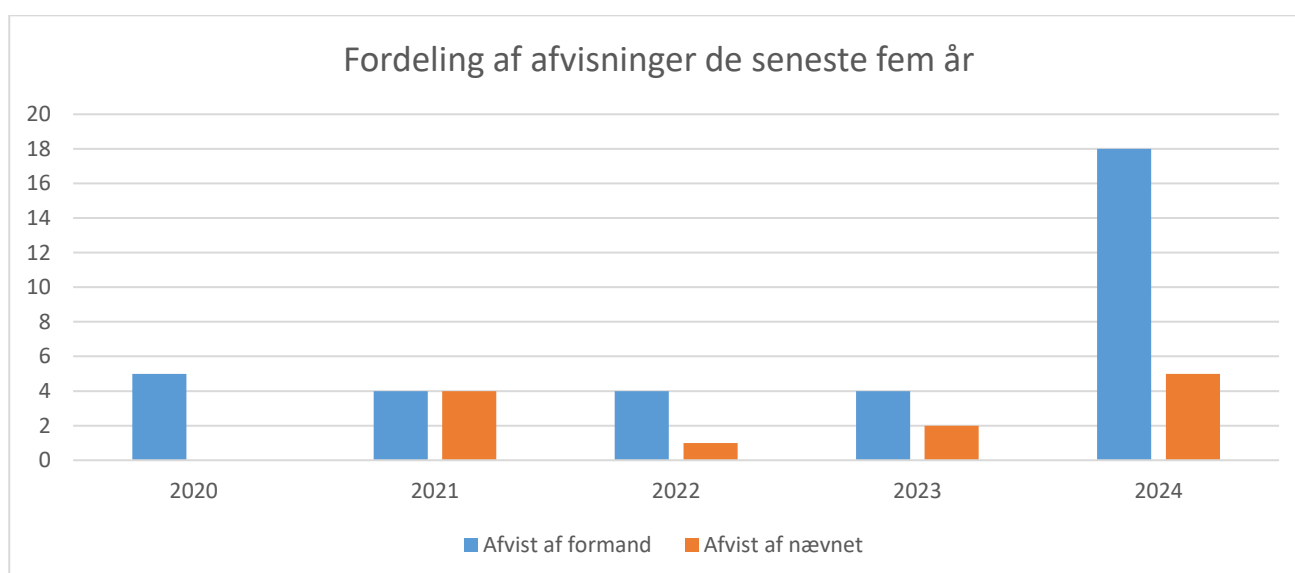
I alt 57 sager er blevet afgjort af nævnet i form af kendelse eller afvisning, hvoraf tre sager omhandlede anmodning om genoptagelse.

3.2.2.1 Afviste sager

Det følger af § 8, stk. 1 og 2 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, 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 endvidere afvise at behandle sager, der på forhånd må skønnes grundløse.



I 2024 har formanden afvist 18 sager, og nævnet har afvist 5 sager.



- **Sag 717, kendelse af den 28. februar 2024**

Klagen omhandlede spørgsmålet om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at inddrage den potentielle købers arbejdsgiver i den tvist, der opstod mellem den potentielle køber og indklagede. Forholdet, som klagen angik, opstod på baggrund af en tvist mellem den potentielle køber og indklagede. På tidspunktet for sagens hændelsesforløb var Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke kompetent til at behandle klager, der vedrører ejendomsmægleres eventuelle forsømmelser ved udøvelse af køberrådgivning eller lignende køberbistand. Denne hjemmel fik Disciplinærnævnet først ved lov nr. 733 af 13. juni 2023 med ikrafttrædelse 1. januar 2024. Klagen blev på den baggrund afvist.

- **Sag 729, beslutning af den 20. marts 2024**

Klagen omhandlede spørgsmålet om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have oplyst om, at sommerhusets udestue var ulovligt opført og ved at have givet forkerte oplysninger om udgiften til oprettelsen af et nyt dige. Klagerne oplyste, at formålet med erhvervelsen af sommerhuset var udlejning. Klagen blev afvist, jf. § 8, stk. 1 i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere idet klagerne havde erhvervet sommerhuset med henblik på erhvervsmæssig anvendelse og derfor ikke kunne betragtes som forbrugere.

- **Sag 730, beslutning af den 20. marts 2024**

Klager gjorde i sagen gældende, at indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik, idet indklagede ikke havde sikret sig, at de byggetekniske rapporter forelå forinden den aftalte overtagelsesdag, ved at indklagede havde ændret overtagelsesdagen i den senest fremsendte købsaftale, og ved at ejendommen blev solgt til anden side, idet der var en anden køber, som bød en højere pris. Det fremgik af klagen, at formålet med ønsket om erhvervelsen af ejendommen var udlejning og ikke privat beboelse. Klagen blev afvist, jf. § 8, stk. 1 i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, idet klager ikke kunne betragtes som forbruger, da klager ønskede at købe ejendommen med henblik på erhvervsmæssig anvendelse i form af udlejning.

- **Sag 731, beslutning af den 20. marts 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at indklagede ikke gennemgik indholdet af en lejekontrakt mellem klager og den nye ejer af ejendommen, ved at indklagede tilføjede yderligere forpligtelser i lejeaftalen, end hvad der var aftalt i købsaftalen samt en række øvrige forhold. Efter en samlet vurdering var der i sagen tale om afhændelse af en fast ejendom, der hovedsageligt havde været anvendt erhvervsmæssigt af klager. Der blev blandt andet lagt vægt på oplysninger i købsaftalen om, at der var tale om en ejendom med landbrugspligt, og at landbrugspligten forblev på ejendommen, og at 34 ha ud af ejendommens samlede 46,8 ha var bortforpagtet med en årlig indtjening på 162.000 kr. Der blev ligeledes lagt vægt på oplysningen om, at der var en ferieejendom som blev udlejet på ejendommen, at klager oplyste, at ejendommen havde erhvervsstatus, og at klagers enkeltmandsvirksomhed var tilknyttet ejendommen. Som følge heraf var klager ikke forbruger, hvorfor klagen ikke var omfattet af lov om formidling af fast ejendom mv.

- **Sag 739, beslutning af den 20. marts 2024**

Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at have fået klager til at underskrive en formidlingsaftale med oplysningen om, at indklagede havde en lovende kunde på hånden, og ved at have fremsendt en faktura på 75.000 kr., efter klager opsagde formidlingsaftalen. Klager havde erhvervet ejendommen med henblik på udlejning til en bekendt, i mellem hvilke der forelå en lejekontrakt. Klager havde ikke på noget tidspunkt forud for, at ejendommen

blev sat til salg hos indklagede, selv beboet ejendommen. Ejendommen havde derfor hovedsagelig været anvendt erhvervsmæssigt. Klagen blev afvist, idet klager ikke var forbruger.

- **Sag 741, beslutning af den 20. marts 2024**

Det fremgik ikke af klagen, hvilke klagepunkter som klager ønskede at gøre gældende, herunder hvorfor klager mente, at indklagede havde overtrådt god ejendomsmæglerskik. Sekretariatet anmodede af flere omgange klager om at tilkendegive, hvorfor indklagede havde overtrådt god ejendomsmæglerskik, men klager besvarede ikke disse henvendelser. Som følge af at klager ikke tilkendegav, hvorfor indklagede havde overtrådt god ejendomsmæglerskik trods gentagne opfordringer hertil, blev sagen skønnet grundløs. Som følge heraf blev klagen afvist, jf. § 8, stk. 2 i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet.

- **Sag 745, beslutning af den 4. juli 2024**

Klager gjorde i sagen gældende, at indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik, idet der var angivet et forkert støttebeløb til skovrejsning i købsaftalen. Der var i sagen tale om afhændelse af en fast ejendom, der hovedsageligt havde været anvendt erhvervsmæssigt af klager. Der blev lagt vægt på klagers oplysning om, at ejendommen var noteret som landbrug, at ejendommen i klagers ejertid havde været anvendt til kornavl, skovbrug og dyrkning af træer og andre skovbrugsaktiviteter, og at klagers enkeltmandsvirksomhed havde været tilknyttet ejendommen. Som følge heraf var klager ikke forbruger, hvorfor klagen ikke var omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. Sagen blev derfor afvist.

- **Sag 746, kendelse af den 30. april 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved over for køber at have tilbageholdt et beløb på 12.225 kr. i købesummen for en kolonihave. Nævnet fandt, at omstændighederne i sagen, hvor indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed – som følge af en fast samarbejdsaftale med haveforeningen – blot skulle udarbejde overdragelsesdokumenterne mellem sælger og køber, ikke kan betegnes som hverken formidling af fast ejendom, salg og udbud af fast ejendom eller erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Klagen var dermed uden for nævnets kompetenceområde, og sagen blev afvist.

- **Sag 757, beslutning af den 4. juli 2024**

Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have oplyst om, at en tilbygning med undervisningslokaler, en bålhytte og et hønsehus ikke var lovliggjort af kommunen, og ved ikke at have oplyst om, at det var et ældre, brugt pillefyr, der var opsat på ejendommen. Klagerne oplyste, at formålet med erhvervelsen af ejendommen blandt andet var at etablere et undervisningstilbud, og at muligheden herfor, som fremgik af beskrivelsen af salgsopstillingen, var udslagsgivende for deres beslutning om at købe ejendommen. Klagerne havde ligeledes oplyst, at de, indtil undervisningstilbuddet kunne blive etableret, ville udleje

en af tilbygningerne til erhvervsrelaterede formål. På den baggrund fandt nævnet, at klagerne havde erhvervet ejendommen hovedsageligt til erhvervmæssige formål. Som følge heraf var klagerne ikke forbrugere, og sagen blev afvist.

- **Sag 760, beslutning af den 4. juli 2024**

Klagen handlede om, hvorvidt de indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at have givet oplysninger om, at kommunen tiltænkte at udvide sommerhusområdet, hvorved klageres sommerhus ikke længere ville have samme uforstyrrede udsyn mod øst. Klagerne oplyste, at sommerhuset var købt med udlejnings- og investeringsformål, og at de havde indgået aftale om udlejning med et udlejningsbureau, der havde råderet over sommerhuset i 41 uger om året, hvilket var udlejningsloftet. På den baggrund havde klagerne købt sommerhuset med henblik på erhvervmæssig anvendelse i form af udlejning og investering, og de kunne dermed ikke betragtes som forbrugere. Sagen blev på den baggrund afvist.

- **Sag 761, beslutning af den 4. juli 2024**

Klagen handlede om, hvorvidt klageres køberrådgiver havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at have givet oplysninger om, at kommunen tiltænkte at udvide sommerhusområdet, hvorved klageres sommerhus ikke længere ville have samme uforstyrrede udsyn mod øst. Klagerne oplyste, at sommerhuset var købt med udlejnings- og investeringsformål, og at de havde indgået aftale om udlejning med et udlejningsbureau, der havde råderet over sommerhuset i 41 uger om året, hvilket var udlejningsloftet. På den baggrund havde klagerne købt sommerhuset med henblik på erhvervmæssig anvendelse i form af udlejning og investering, og de kunne dermed ikke betragtes som forbrugere. Sagen blev på den baggrund afvist.

- **Sag 762, beslutning af den 20. marts 2024**

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at annoncere en ejendom til salg mere end 10 år efter udløbet af en aftale, ved at have opbevaret data uden klagers vidende i mere end 10 år, ved at forholde sig passiv i forbindelse med annoncering af ejendommen, og ved at fremsætte forkerte oplysninger i forbindelse med annonceringen. Klager oplyste, at ejendommen blev drevet som et kvægbrug med malkekøer, og at der var et CVR-nr. tilknyttet denne virksomhed. Som følge heraf blev ejendommen anvendt til et erhvervmæssigt formål, hvorfor klager ikke var forbruger.

- **Sag 765, beslutning af den 20. marts 2024**

Klager ønskede at klage over en valuarvurdering, som indklagede havde udarbejdet til en andelsboligforening. Vurderingen var afgivet til andelsboligforeningen til brug for ansættelse af værdi af andelskronen. Der var således ikke tale om erhvervmæssig formidling eller udbud og salg af fast ejendom, hvorfor lov om formidling af fast ejendom ikke fandt anvendelse. Idet Disciplinærnævnet behandler klager over en ejendomsmægleres tilsidesættelse af de pligter,

som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., var klagen således ikke omfattet af Disciplinærnævnets kompetence, hvorfor klagen blev afvist.

- **Sag 768, beslutning af den 20. marts 2024**

Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at sælge en ejendom markant under markedsværdien, ved at sidde et højere bud overhørigt, ved at der var fejl i købsaftalen vedrørende inventar i ejendommen, og ved at indklagede ikke havde varetager sælgers interesser i forhold til at opnå den højest tænkelige pris for ejendommen. Det fremgik af sagens oplysninger, at sælger af ejendommen var et selskab, at klager var den ene ejer af dette selskabet, og at klager som ejer af et andet selskab var lejer i ejendommen. På den baggrund var der ikke tale om afhændelse af en fast ejendom, som hovedsageligt havde været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af vedkommende. Som følge heraf var klager ikke forbruger, hvorfor klagen ikke var omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. Sagen blev afvist.

- **Sag 770, kendelse af den 19. november 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at have markedsført sig med, at de var den mest sælgende ejendomsmægler i den pågældende kommune siden 2012, og ved på klagers forespørgsel ikke at have udleveret dokumentation for, at indklagedes markedsføring baserede sig på korrekte data. Nævnet fandt, at klagen faldt uden for nævnets kompetenceområde, da der ikke var tale om et forhold i relation til formidling, udbud og salg eller erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Nævnet fandt det således ikke godtgjort, at den udviste adfærd, som i dette konkrete tilfælde omhandlede de indklagedes markedsføring, havde tilknytning til en konkret salgs- eller købsformidling. Nævnet fandt endvidere ikke, at klager havde den fornødne retlige interesse i det forhold, som klagen angik. Som følge heraf blev sagen afvist.

- **Sag 772, kendelse af den 25. september 2024**

Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at have opdaget og gjort klagerne opmærksomme på, at der i salgsopstillingen fremgik forkerte oplysninger om ejendommens boligareal. Nævnet lagde til grund, at parterne den 25. september 2020 havde indgået en rådgivningsaftale, og at indklagede på den baggrund agerede købermægler for klagerne i forbindelse med deres erhvervelse af ejendommen. På tidspunktet for sagens hændelsesforløb var Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere således ikke kompetent til at behandle klager angående ejendomsmægleres eventuelle forsømmelser ved udøvelse af køberrådgivning eller lignende køberbistand. Denne hjemmel fik Disciplinærnævnet først ved lov nr. 733 af 13. juni 2023 med ikrafttrædelse 1. januar 2024. På denne baggrund var sagen uden for nævnets kompetenceområde, og sagen blev afvist.

- **Sag 773, beslutning af den 4. juli 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. ved at have begået en række fejl i forbindelse med, at indklagede foretog en vurdering af klagers andelslejlighed. Det blev lagt til grund, at klager ønskede at klage over en vurdering af klagers tidligere andelslejlighed, som indklagede tidligere havde udarbejdet. Vurderingen var ifølge sagens oplysninger indhentet med henblik på fastsættelse af maksimumprisen for andelslejligheden, idet klager allerede havde fundet en køber. Der var således ikke tale om erhvervsmæssig formidling af fast ejendom, erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom eller erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Idet Disciplinærnævnet behandler klager over en ejendomsmæglers tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., var klagen således ikke omfattet af Disciplinærnævnets kompetence, og sagen blev afvist.

- **Sag 780, beslutning af den 4. juli 2024**

Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at have angivet et forkert boligareal i salgsopstillingen, som var modstridende med oplysningen om boligarealet i tilstandsrapporten, og ved ikke at have undersøgt og oplyst om, at der ikke var tilladelse til flere bygninger på grunden. Klagen vedrørte en købsaftale, der var dateret den 29. juni 2018, og som klagerne tiltrådte den 1. juli 2018, og de handlinger eller undladelser, udført af indklagede, som der blev klaget over, var foregået i tiden forud for indgåelsen af købsaftalen. Da klagerne først indbragte sagen for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere den 19. april 2024, var klagen ikke indgivet til nævnet senest 5 år efter, at den pligtstridige handling eller undladelse, som klagen vedrører, er ophørt. Af denne grund var klagen ikke omfattet af nævnets kompetence.

- **Sag 783, beslutning af den 16. september 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved fejlagtigt at have oplyst klagerne om, at de havde afgivet det højeste bud på ejendommen, og ved fejlagtigt at have oplyst klagerne om, at købsaftalen var afsendt til Skifteretten den 7. marts 2024, selv om den først blev sendt den 14. marts 2024. Klagerne havde til sagen indbragt en ikke-godkendt ejendomsmægler. Sekretariatet havde ved flere anledninger anmodet klagerne om at indbringe en eller flere navngivne godkendte ejendomsmæglere, men klagerne besvarede ikke disse henvendelser. Da klagerne ikke havde indbragt en godkendt ejendomsmægler, var klagen ikke omfattet af nævnets kompetence, og klagen blev afvist.

- **Sag 791, kendelse af den 27. november 2024**

Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved som køberrådgiver at have rådgivet potentielle købere til klagerens ejendom forkert med henblik på, at køberne i stedet købte en anden ejendom, som indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde til salg. Nævnet lagde til grund, at klagerne indbragte

indklagede for nævnet som følge af dennes rolle som køberrådgiver for potentielle købere af klagerens ejendom. Sagen omhandlede dermed, hvorvidt indklagede havde levet op til sine forpligtelser som køberrådgiver. Nævnet lagde ligeledes til grund, at den køberrådgivning, der blev ydet af indklagede, fandt sted i december 2023. På tidspunktet for sagens hændelsesforløb var Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere således ikke kompetent til at behandle klager angående ejendomsmægleres eventuelle forsømmelser ved udøvelse af køberrådgivning eller lignende køberbistand. Denne hjemmel fik Disciplinærnævnet først ved lov nr. 733 af 13. juni 2023 med ikrafttrædelse 1. januar 2024. På den baggrund blev sagen afvist.

- **Sag 793, beslutning af den 16. september 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmægleretik ved at have opildnet til auktionslignende forhold. Det fremgik af sagens oplysninger, at køber af ejendommen var et selskab – klagers svigermors selskab – som havde erhvervet ejendommen af finansieringsmæssige årsager. Der var dermed ikke tale om erhvervelse af en fast ejendom, som hovedsageligt var bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende. Som følge heraf var køber af ejendommen ikke forbruger, og klagen blev afvist.

- **Sag 803, beslutning af den 20. december 2024**

Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmægleretik ved at købesummen for klagers ejendom (et dobbelthus) var på 925.000 kr. mindre, end hvad sælger af den anden del af dobbelthuset fik i salgspris. Klager oplyste, at ejendommen havde været udlejet i perioden fra den 12. februar 2020 til den 31. november 2023, og ejendommen havde dermed ikke hovedsageligt været anvendt ikkeerhvervsmæssigt. Klager var dermed ikke forbruger, og klagen blev afvist.

- **Sag 825, beslutning af den 16. december 2024**

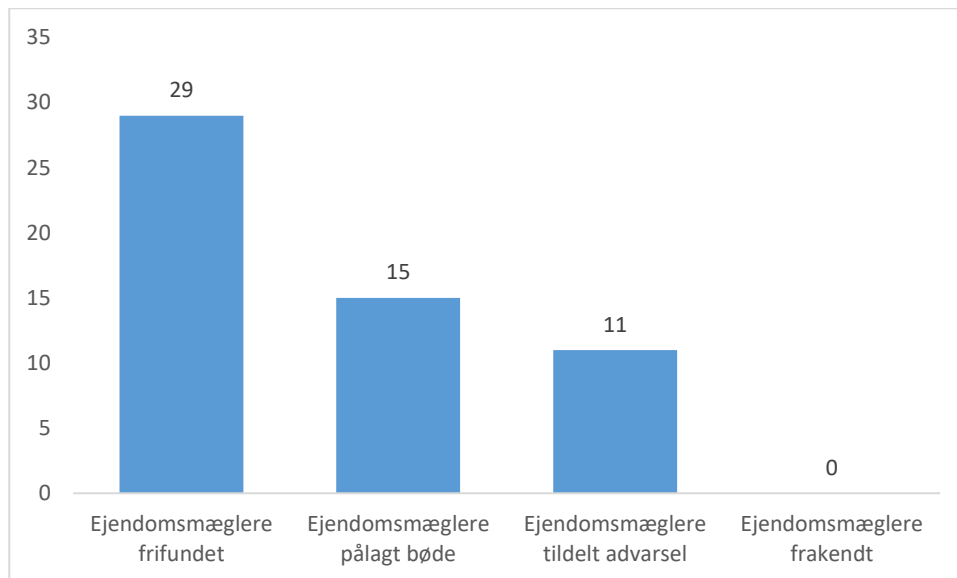
Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. ved ikke at have oplyst om forhold, herunder adgangsforhold, vedrørende ejendommens fælles badeværelse. Køber af ejendommen var et selskab, og klager oplyste, at formålet med købet af lejligheden var udlejning. Der var dermed ikke tale om erhvervelse af fast ejendom, som hovedsageligt var bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse. Som følge heraf var køber ikke forbruger, og klagen var dermed ikke omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. Klagen blev afvist.

3.2.2.2 Realitetsbehandlede sager

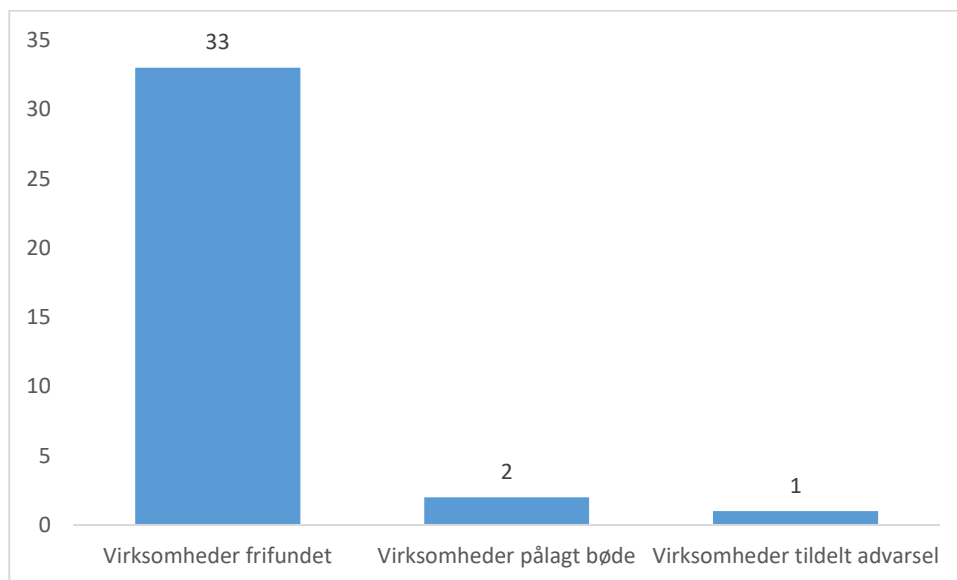
52 sager er blevet realitetsbehandlet. I 24 sager er alle indklagede blevet frifundet. I de øvrige 25 sager er mindst én af de indklagede blevet idømt en disciplinærsanktion i form af bøde. 93 ejendomsmæglere og 61 ejendomsformidlingsvirksomheder har været indklaget for nævnet. Der kan i samme sag været 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 12 advarsler.

- **Sag 713, kendelse af den 30. april 2024**

Klagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at have orienteret klagerne om, at der allerede forelå en betinget købsaftale, ved ikke at have sendt et tillæg til købsaftalen til klagernes rådgiver, ved at have igangsat køber1s frist til at gøre handlen endelig for sent, og ved ikke at have fjernet ejendommen fra søgesider på internettet på tidspunktet for klagernes tiltrædelse af købsaftalen. Nævnet fandt, at det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede først orienterede klagerne om, at der allerede forelå en betinget købsaftale efter, at klagerne havde underskrevet købsaftalen. Det var herudover en selvstændig tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at tillægget til købsaftalen om, at købsaftalen var betinget af, at købsaftale1 bortfaldt, ikke med det samme blev sendt til klagernes rådgiver, men blot blev sendt direkte til klagerne. Indklagede orienterede køber 1 om, at købsaftale2 var endelig en dag for sent, men denne korte fristoverskridelse var ikke i strid med god ejendomsmæglerskik. At ejendommens annonce forblev aktiv på en søgeside på internettet, var en fejl og i strid med et vilkår i købsaftalen, men ikke i sig selv en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren tildeltes en advarsel.

- **Sag 715, kendelse af den 4. marts 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at have videregivet klagers bud til sælger af ejendommen og ved at have givet fejlagtige oplysninger om lejlighedens grundstørrelse. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at indklagede ikke havde videregivet buddene fra klager til sælger. Af salgsopstillingen fremgik, at lejligheden var et halvt dobbelthus, og at grundarealet var 790 m². Det fremgik samtidig af købsaftalen, at ejendommen havde status som en ejerlejlighed nr. 2, jf. ejerlejlighedskort og tingbog, og at køber var gjort særligt opmærksom herpå. Nævnet fandt, at det ikke af salgsopstillingen fremgik med tilstrækkelig tydelighed, at det oplyste grundareal på 790 m² blev delt mellem to ejendomme. Nævnet fandt herudover, at oplysningerne i købsaftalen – hvor der henvises til, at ejendommen havde status som en ejerlejlighed, jf. ejerlejlighedskort – med tilstrækkelig tydelighed oplyste køber om, at det fulde oplyste grundareal på 790 m² i salgsopstillingen ikke hørte til den pågældende lejlighed. Sanktion: Ejendomsmægleren tildeltes en advarsel.

- **Sag 727, kendelse af den 30. april 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved, at indklagede ikke oplyste klager om, at haven ikke hørte til ejerlejligheden, men blot var fællesareal. Nævnet fandt, at det var misvisende, at der i salgsopstillingen fremgik oplysninger som: ”[...] , hvor man her får eget køkken og bad samt en lille have”, ligesom det er misvisende, når ejerlejligheden omtales som et rækkehus med status som ejerlejlighed. Disse oplysninger var egnet til uberettiget at give en potentiel køber indtryk af, at haven hørte til lejligheden, og det var ikke hensigtsmæssigt, at korrektionen af dette fejlagtige indtryk først fås ved en købers gennemlæsning af ejerforeningens vedtægter samt vedligeholdelsesregler. Nævnet fandt således, at indklagede havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved i beskrivelsen af lejligheden i salgsopstillingen at have formuleret sig på en måde, der uberettiget gav indtryk af, at haven

tilhørte lejligheden og ikke var fællesareal. Sanktion: Ejendomsmægleren tildelte en advarsel.

- **Sag 733, kendelse af den 30. april 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at udarbejde en købsaftale, hvor der manglede et forbehold om, at der allerede forelå en betinget handel på ejendommen. Det var i sagen ubestridt, at den af indklagede udarbejdede købsaftale til klager ikke indeholdt et forbehold for køber 1s betingede handel. Dette var i strid med god ejendomsmæglerskik. Indklagede orienterede imidlertid klager om, at der forelå en betinget handel på ejendommen allerede på fremvisningstidspunktet. Klager var således bekendt hermed, om end forbeholdet ikke fremgik af købsaftalen. Det havde herudover ikke medført nogle juridiske konsekvenser for klager, at der manglede et afsnit om forbehold for den betingede handel i købsaftalen. Sanktion: Ejendomsmægleren tildelte en advarsel.

- **Sag 735, kendelse af den 4. juni 2024**

Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at have angivet udgiften til en opstartspakke forkert i formidlingsaftalen. Udgiften til en ”opstartspakke” fremgik kun af formidlingsaftalens pkt. 10 om individuelle vilkår og ikke under pkt. 6 om vederlag og betaling. Udgiften hørte efter nævnets opfattelse naturligt til under formidlingsaftalens afsnit 6. Sanktion: Ejendomsmægleren tildelte en advarsel.

- **Sag 743, kendelse af den 30. april 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at fortsætte formidlingsforløbet samt ved at opkræve et vederlag ved ophør af samarbejdet. Nævnet fandt, at det ikke var i strid med god ejendomsmæglerskik, at de indklagede ved opsigelse eller udløb af formidlingsaftalen beregnede sig et vederlag, idet der af formidlingsaftalen fremgik et aftalevilkår om betaling i tilfælde af opsigelse eller udløb af aftalen. Nævnet fandt, at indklagede ikke havde godtgjort, at klager var tilstrækkeligt oplyst om sine rettigheder i forhold til udløb af formidlingsaftalen, og at indklagede ved ikke at have sikret sig klagers accept af en forlængelse af formidlingsaftalerne efter udløbet af de 6 måneder, havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren tildelte en advarsel.

- **Sag 744, kendelse af den 30. april 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke i umiddelbar forlængelse af indgåelse af købsaftalen at have sikret sig underskrift fra formanden for en haveforeningen på købsaftalen, hvilket medførte, at klager først fik salgsprovenuet frigivet ca. 3,5 måned efter overdragelse af ejendommen, og ved ikke at orientere klager om udfordringerne med tinglysning af skøde før mere end 5 uger efter overdragelse af ejendommen. Nævnet fandt, at indklagede ved ikke at have undersøgt udfordringerne med tinglysning af skødet og orienteret klager herom, havde tilsidesat sin undersøgelses- og oplysningspligt og derved havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren tildelte en advarsel.

- **Sag 747, kendelse af den 11. juni 2024**

Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have vedlagt en ejerlejlighedsforenings

regnskab i købsaftalen, ved ikke at have informeret klager om afholdelse af en generalforsamling i ejerforeningen, hvor der skulle drøftes vigtige økonomiske beslutninger, ved ikke at have vedlagt referatet fra generalforsamlingen i handlens dokumenter og endelig ved at salgsforløbet var presset, idet klager blev opfordret til at handle hurtigt til trods for et højere bud fra en anden køber. Mægleren burde have taget forbehold for eventuelle økonomiske beslutninger truffet på generalforsamlingen, som ville kunne påvirke købers budget. Det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at der ikke var taget sådan et forbehold. Det kunne ikke bebrejdes indklagede, at vedligeholdelsesplanen ikke var vedlagt som en del af handlens dokumenter. Det var ikke godtgjort, at salgsforløbet havde været presset. Mægler skulle have indhentet og vedlagt ejerforeningens regnskab, idet dette kunne indeholde information om foreningens økonomiske forfatning, som kunne være af interesse for en potentiel køber. Sanktion: Ejendomsmægleren tildeltes en advarsel.

- **Sag 748, kendelse af den 4. juni 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at have oplyst klager om, at grunden var omfattet af kulturmindebeskyttelseslinjer, hvilket begrænsede grundens udnyttelsesmuligheder. Flertallet fandt, at det er en væsentlig oplysning til køber af en ejendom, at en del af grunden er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjer. En mægler skal derfor i salgsoptstillingen sikre sig, at sådanne oplysninger er tilgængelige for køber. Sanktion: Ejendomsmægleren tildeltes en advarsel.

- **Sag 775, kendelse af den 27. november 2024**

Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at have undladt at give klagerne oplysninger om ejendommen, ved under købsprocessen at have ændret i salgsoptstillingen, og ved ikke at være tilgængelig for klagerne under købsprocessen. Indklagede blev under salgsforløbet bekendt med, at der var fejl i ejerudgiften i salgsoptstillingen. På tidspunktet hvor ejendomsmægleren blev bekendt med fejlen, skulle mægleren have sikret sig, at fejlen blev tilrettet. Ved ikke at have sikret sig dette, fik klager udleveret forkerte oplysninger, og mægleren havde dermed handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren tildeltes en advarsel.

- **Sag 776, kendelse af den 25. september 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. ved at have solgt ejerlejligheden med et ugyldigt energimærke. På energimærket fremgik oplysninger om en adresse, som kun var en del af den ejendom, der skulle sælges. Det burde ligeledes have skærpet ejendomsmæglerens opmærksomhed, at ejendommen tydeligt fremstod indrettet til forskelligt formål. Mægleren burde have henledt sælger og købers opmærksomhed herpå og eventuelt have taget et forbehold, så parterne selv kunne undersøge forholdet nærmere. God ejendomsmæglerskik var derved tilsidesat. Sanktion: Ejendomsmægleren tildeltes en advarsel.

- **Sag 782, kendelse af den 1. oktober 2024**

Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at involvere og holde klager orienteret under salgsforløbet, og ved at have oplyst klager om, at salgsprouvent ville være ca. 90.000 kr. ved et salg på 1.300.000 kr. Indklagede havde opkrævet for højt et beløb til udlæg til tredjemand (ejendomsdatarapport). Denne opkrævning var derfor uberettiget og i strid med god ejendomsmæglerskik. Henset til at indklagede af

ukendte årsager samlet havde opkrævet mindre end de faktisk afholdte udlæg, tildeltes mægleren alene en advarsel. Sanktion: Mægleren tildeltes en advarsel.

3.2.2.2.2 Bøder

Disciplinærnævnet har i beretningsåret pålagt i alt 17 bøder, hvoraf 15 er pålagt en ejendomsmægler og 2 er blevet pålagt en ejendomsformidlingsvirksomhed. Der er i alt udmålt bøder for 575.000 kr.

| År | Samlede bøder |
|------|------------------|
| 2024 | 575.000,00 kr. |
| 2023 | 1.960.000,00 kr. |
| 2022 | 415.000,00 kr. |
| 2021 | 580.000,00 kr. |
| 2020 | 1.575.000,00 kr. |
| 2019 | 1.130.000,00 kr. |
| 2018 | 615.000,00 kr. |
| 2017 | 555.000,00 kr. |

- **Sag 688, kendelse af den 28. februar 2024 (genoptaget sag).**

Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik i forbindelse med, at indklagede ejendomsmægler fattede interesse for og senere erhvervede en ejendom, som de indklagede havde i opdrag at formidle salget af, og som klager ligeledes var interesseret i at købe. En af de indklagede mæglere skrev i mail af den 26. april 2022 til sælger af ejendommen, at en anden indklaget ejendomsmægler var interesseret i at købe ejendommen, og i samme mail skrev han, at formidlingsaftalen i det tilfælde ville blive opsagt, at sælger ikke ville blive opkrævet noget vederlag, og at sælger opfordredes til at søge ekstern rådgivning. De samme oplysninger blev givet til sælger i mail af den 9. maj 2022, efter sælger havde meddelt, at de ønskede at acceptere budet fra indklagede. Nævnet fandt, at der nødvendigvis måtte have været overvejelser hos indklagede om at erhverve ejendommen tidligere end den 9. maj 2022, og den indsendte mailkorrespondance viste, at der pågik konkrete drøftelser mellem indklagede og sælger af ejendommen, inden sælger modtog den endelige skriftlige opsigelse af formidlingsaftalen. Der var derfor handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom § 23. Sagen blev i første omgang afgjort ved kendelse af den 21. december 2023, hvor begge indklagede ejendomsmæglere blev pålagt en bøde op 75.000 kr. Som følge af, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere efter afsigelse af kendelsen blev opmærksom på, at den ene indklagede ejendomsmægler ikke var godkendt ejendomsmægler på tidspunktet for den ansvarspådragende handling, valgte Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere den 15. januar 2024 af egen drift at genoptage sagen til fornyet behandling. Herefter blev sagen mod den pågældende indklagede ejendomsmægler ændret og afvist. Sanktion: Den ansvarlige ejendomsmægler for det pågældende formidlingsopdrag blev pålagt en bøde på 75.000 kr.

- **Sag 697, kendelse af den 16. januar 2023**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have udleveret et salgsbudget ved indgåelse af en formidlingsaftale, ved ikke at have oplyst om fortrydelsesretten i forbindelse med indgåelse af formidlingsaftalen, ved at have tilbudt klager en sælgeransvarsforsikring af flere omgange, ved at have rekvireret en skorstensattest uden forudgående aftale med klager og ved at have givet køber af ejendommen adgang til at se sælgers salgsbudget/salgsprovenu. Nævnet afstod fra at tage stilling til, hvorvidt de indklagede havde udleveret salgsbudgettet til klager, idet der forelå modstridende oplysninger herom. Nævnet fandt det herudover efter det oplyste ikke godtgjort, at klagers salgsprovenu fremgik af indklagedes portal, således at det var synligt for køberne af ejendommen, og de indklagede havde derved ikke overtrådt god ejendomsmæglerskik. Et flertal (seks medlemmer) fandt, at indklagede havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at give klager oplysning om fortrydelsesretten i forbindelse med aftalens indgåelse. Aftalen var endelig indgået via de indklagedes portal uden parternes tilstedeværelse, hvorefter formidlingsaftalen skulle anses som en fjernsalgsaftale, de indklagede drev et system for fjernsalg, og formidlingsaftalen var som følge heraf omfattet af fortrydelsesretten i forbrugeraftaleloven. Nævnet fandt ikke, at de indklagede, som følge af at de ved en fejl ikke fik videreformidlet klagers afslag på at tegne en sælgeransvarsforsikring, konkret havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik i et sådant omfang, at det sanktionsbelægges. Indklagede ejendomsmægler havde ved at rekvirere en skorstensfejler til at udarbejde en skorstensfejerattest og en brændeovns erklæring for klagers regning uden udtrykkeligt samtykke fra klager handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Den ansvarlige ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 30.000 kr.

- **Sag 714, kendelse af den 30. april 2024**

Klagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved, at indklagede vurderede klagers ejendom til 70.000.000 kr. samt udbød ejendommen til 80.000.000 kr., når indklagede var vidende om, at ejendommen ikke kunne udstykkes eller bebygges yderligere, at indklagede efterfølgende ændrede hendes vurdering af ejendommens værdi fra 70.000.000 til 30.000.000-35.000.000 kr., og at indklagede over for kurator anmeldte et krav på 435.057,50 kr. i konkursboet. Det fremgik af sagens oplysninger, at indklagede ikke foretog undersøgelse af, hvorvidt det var muligt at bebygge grunden yderligere, men at indklagede derimod forlod sig på, at oplysningerne herom fra klager var korrekte. Nævnet lagde til grund, at det var en væsentlig forudsætning for ejendomsmæglerens værdiansættelse af ejendommen, hvorvidt der var mulighed for at udstykke grunden eller at bebygge grunden yderligere. Når denne faktor har så stor betydning for værdiansættelsen af en ejendom, må en ejendomsmægler gøre sig bekendt med og undersøge disse forhold til bunds, forinden værdiansættelsen meldes ud over for sælger. Ved ikke at have undersøgt, hvorvidt der var mulighed for at udstykke eller bebygge grunden yderligere forinden sin første værdiansættelse, havde indklagede ikke iagttaget sin undersøgelsespligt, og der var dermed handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet fandt, at der forelå en ikke ubetydelig pligtforsømmelse fra indklagede, idet formidlingsaftalens vilkår angående ejendommens værdiansættelse og udbudspris blev ændret på indklagedes initiativ, at der var tale om en markant ændring i værdiansættelsen af ejendommen som følge af, at indklagede ikke havde iagttaget sin undersøgelsespligt, at formidlingsaftalen løb over en kort periode fra 17. februar 2023 til 13. marts 2023, og at det ikke kunne ses, at indklagede havde udarbejdet nogen salgsoptilling. Nævnet fandt, at det dermed var i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede på trods

af at der forelå en ikke ubetydelig pligtforsømmelse fra denne, opkrævede et vederlag. Sanktion: ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 75.000 kr.

- **Sag 720, kendelse af den 28. februar 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have vejledt klager om konsekvensen ved opsigelse af formidlingsaftalen før dens udløb, ved at have fremsendt en faktura før formidlingsaftalens udløb, og ved at indføjede et vilkår i formidlingsaftalen, som ikke var i overensstemmelse med lov om formidling af fast ejendom § 33, stk. 2.

Nævnet lagde til grund, at parterne havde en telefonsamtale, hvor det blev tilkendegivet fra klager, at hun ønskede at skifte mægler – kun ca. en måned inden formidlingsaftalens udløb. Klager sendte herudover senere samme dag en mail med ordlyden: *”Ref samtale opsiger vi aftalen vedr [adresse].”*, og i mailen bad klager indklagede om at sende en opgørelse på udgifter, jf. formidlingsaftalen. Nævnet fandt, at indklagede ud fra ordlyden i denne mail ikke kunne forstå indholdet på anden vis, end at klager ønskede at opsiges formidlingsaftalen med virkning fra den pågældende dato. Der var mellem parterne enighed om, at indklagede i telefonsamtalen ikke oplyste om vederlagets størrelse i tilfælde af opsigelse. Nævnet bemærkede, at når en udtræden er så byrdefuld for sælger som i nærværende sag, bør mægler oplyse størrelsen heraf, eller i det mindste antyde omfanget heraf. Det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at dette ikke var sket. I formidlingsaftalen fremgik et vilkår om, at indklagede ved opsigelse fra sælgers side ville opkræve et salær svarende til 75 % af salæret, såfremt der blev indgået endelig handel. Dette var i strid med god ejendomsmæglerskik, idet mægleren i den situation, hvor sælger opsiger formidlingsaftalen før udløb, og hvor der er aftalt resultatafhængigt vederlag, kun kan kræve et ”rimeligt vederlag”, jf. ordlyden i lovens § 33, stk. 2. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 25.000 kr.

- **Sag 723, kendelse af den 30. april 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at have udarbejdet en formidlingsaftale med en varighed på 12 måneder og ved at indklagede ikke havde vejledt klager om, at han havde mulighed for at opsiges formidlingsaftalen mod betaling af udgiften til fotografering af ejendommen. Der var ikke anført noget beløb under ”betaling ved opsigelse” i formidlingsaftalen, hvilket måtte forstås således, at der ikke skulle betales vederlag ved opsigelse. Nævnet fandt på den baggrund, at indklagede ikke havde tilsidesat lov om formidling af fast ejendom § 21 ved at udarbejde en formidlingsaftale med en varighed på 12 måneder. Nævnet fandt imidlertid, at vilkåret i formidlingsaftalen var uklart formuleret, som var egnet til at vække unødigt tvivl hos almindelige forbrugere, hvilket var en selvstændig tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 20.000 kr.

- **Sag 724, kendelse af den 28. februar 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom ved i salgsopstillingen at have oplyst, at der var nyt køkken og badeværelsesmøblement i et sommerhus. Ud fra den i sagen fremlagte skriftlige korrespondance mellem sælger og indklagede i perioden forud for, at ejendommen blev sat til salg, fremgik det ikke, at sælger over for indklagede skulle have oplyst, at sommerhuset havde nyt køkken og badeværelse. På baggrund af den fremlagte korrespondance i sagen lagde nævnet til grund, at inventaret i sommerhusets ene badeværelse var nyt, og at inventaret i sommerhusets køkken og det øvrige badeværelse blot var renoveret. På trods heraf fremgik

det af salgsopstillingen, at ”sommerhuset er veludstyret og løbende renoveret, senest i 2019, med nyt køkken [...] og badeværelsesmøblement.” Der var således fejlagtige oplysninger i beskrivelsen af ejendommen i salgsopstillingen, og nævnet fandt på den baggrund, at indklagede ejendomsmægler havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 25.000 kr.

- **Sag 728, kendelse af den 28. februar 2024**

Klagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at indarbejde en indeståelse i købsaftalen om, at sælger indestod for, at ejendommen ikke er forurenset, herunder om den givne rådgivning var tilstrækkelig. Indklagede indarbejdede en klausul i købsaftalen om, at ”sælger indestår for, at ejendommen ikke er forurenset. Skulle det vise sig ikke at være tilfældet, bærer sælger udgiften til rensning af grunden”. Nævnet fandt, at den indsatte indeståelse var et særligt byrdefuldt vilkår, som de indklagede skulle have vejledt sælgerne grundigt om. Indklagede skulle ligeledes have sikret sig på skrift, at sælgerne var orienteret om rækkevidden og de mulige konsekvenser af et sådant vilkår. God ejendomsmæglerskik var tilsidesat. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 125.000 kr.

- **Sag 736, kendelse af den 25. september 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at have orienteret køber A om, at der var modtaget bud fra en anden interesseret køber, køber B, ved at lade klager underskrive købsaftalen uden at have oplyst om, at køber A ikke havde fået mulighed for at fremkomme med et modbud, og ved ikke at drøfte muligheden for budrunde med klager. Endvidere omhandlede sagen, hvorvidt god ejendomsmæglerskik var tilsidesat ved, at indklagede havde givet køber A oplysning om klagers privatliv. Nævnet fandt grundlag for ex officio at udvide sagen til også at omhandle, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at have sikret sig, at køber A modtog en gyldig elinstallationsrapport inden aftalens indgåelse. Nævnet fandt, at indklagede ikke havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik eller i strid med sin rådgivningsforpligtelse ved at anbefale en accept af købstilbud fra køber B, ved ikke at tage yderligere kontakt til køber A og ved ikke at anbefale klager en budrunde. Det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke sikrede sig, at køber A fik udleveret en gyldig elinstallationsrapport, inden den betingede købsaftale blev indgået. Nævnet fandt det herudover godtgjort, at køber A fik oplysning om klagers skilsmisse fra indklagede, hvilket ikke var efter aftale med klager. Skilsmisse er en personoplysning, som kræver samtykke ved videregivelse. Mægler skal sikre sig, at en sådan oplysning kun videregives efter aftale med sælger. Det er hensigtsmæssigt, at ejendomsformidlingsvirksomheden har en politik herom. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 20.000 kr., og ejendomsformidlingsvirksomheden tildelte en advarsel.

- **Sag 752, kendelse af den 25. september 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. ved ikke at have oplyst klager om, at den til lejligheden tilhørende tagterrace ikke var godkendt. Det blev lagt til grund, at tagterrassen, der blev opført af den tidligere ejer af lejligheden, ikke blev endelig færdiganmeldt eller godkendt hos kommunen, og at den dermed var ulovligt opført på tidspunktet for klagers erhvervelse af lejligheden. Dette fremgik af byggesagens dokumenter, som var fremme på tidspunktet for handlens indgåelse. Forholdet blev imidlertid ikke undersøgt nærmere, hvorfor klager modtog

mangelfulde oplysninger i forbindelse med sit køb. Som følge heraf var god ejendomsmæglerskik tilsidesat. Der var under salgsprocessen to forskellige ansvarlige ejendomsmæglere på sagen. Sanktion: De to ejendomsmæglere blev pålagt en bøde på 25.000 kr., og virksomheden blev pålagt en bøde på 50.000 kr.

- **Sag 753, kendelse af den 11. juni 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved over for klager uretmæssigt at have tilbageholdt et deponeret beløb. Nævnet lagde til grund, at det blev aftalt mellem parterne, at der skulle foretages en række istandsættelsesarbejder på ejendommen forinden overtagelsen. Som følge heraf blev der i købsaftalen indsat et vilkår, hvorefter der skulle tilbageholdes 15.000 kr. af den deponerede købesum, indtil arbejderne var udført. Indklagede oplyste til sagen, at der efter afregning af refusionsopgørelsen på deponeringskontoen indestod et beløb på 26.954 kr. Efter fradrag af det tilbageholdte beløb på 15.000 kr., var restbeløbet således 11.954 kr. Nævnet fandt, at det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede tilbageholdt et større beløb, end hvad der var aftalt mellem parterne. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 10.000 kr.

- **Sag 771, kendelse af den 25. september 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at have givet forkerte oplysninger om en ejendoms boligareal. Nævnet lagde til grund som ubestridt, at der fremgik forkerte oplysninger i salgsopstillingen: Dels var der fejlagtige oplysninger i beskrivelsen af ejendommen på salgsopstillingen, idet det heraf fremgik, at beboelsesarealet var 166 m², *"hvortil der føjes endnu 83 kvadratmeter, der betegnes som kælder."* Endvidere var der fejl i salgsopstillingens grunddata. Dette var i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet fandt, at indklagede skulle have iværksat en yderligere undersøgelse af ejendommens arealoplysninger, henset til en oplysning i en bygningsattest om, at der kun var tale om 55 m² beboelse i kælderetagen, og at denne bygningsattest var vedlagt købsaftalen. Det må således forventes, at en ejendomsmægler orienterer sig nærmere i de bilag, der vedlægges købsaftalen, og såfremt ejendomsmægleren i den forbindelse indser, at der er uoverensstemmende oplysninger om ejendommen, skal ejendomsmægleren iværksætte en nærmere undersøgelse heraf. Ved ikke at have iværksat denne undersøgelse, havde klager modtaget forkerte oplysninger om ejendommens boligareal. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 25.000 kr.

- **Sag 777, kendelse af den 27. november 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at have givet klagerne forkerte oplysninger om muligheden for parkering af en autocamper på ejendommens arealer. Nævnet fandt, at der i ordensreglernes formulering var usikkerhed omkring, hvorvidt det var tilladt at parkere en autocamper på grundejerforeningens område. På baggrund af denne usikkerhed, og fordi det var en betingelse for klagernes godkendelse af handlen, at de kunne parkere deres autocamper på grundejerforeningens område, burde mægleren have undersøgt forholdet nærmere eller have vejledt klagerne om, at forholdet skulle undersøges nærmere. Ved ikke at have gjort dette, havde indklagede tilsidesat sin oplysnings- og undersøgelsespligt. Sanktion: Mægleren blev pålagt en bøde på 10.000 kr.

- **Sag 781, kendelse af den 27. november 2024**

Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at have givet urigtige oplysninger om, hvorvidt der var flere bud på ejendommen og om, hvorvidt ejendommens carport var lovligt opført. Nævnet fandt, at mægleren på eget initiativ og i umiddelbar forlængelse af at mægleren fik ejendommen i opdrag, burde have undersøgt carportens lovlighed yderligere. Der blev lagt vægt på, at der som bilag til handlen var vedlagt en servitut, hvoraf det fremgik, at fremtidig bebyggelse måtte ske mindst 5 meter fra vejen sammenholdt med, at ejendomsmægleren ved sin fysiske besigtigelse af ejendommen måtte indse, at carporten var placeret tættere på vejen end disse 5 meter. Der var således misforhold mellem ejendommens dokumenter og de faktiske forhold på ejendommen, hvorfor ejendomsmægler skulle have iværksat nærmere undersøgelse af denne uoverensstemmelse og gøre sælger og køber opmærksom herpå. Sanktion: Mægleren blev pålagt en bøde på 10.000 kr.

3.2.2.2.3 Frifindelser

I nedenstående 24 sager har nævnet fundet, at god ejendomsmæglerskik ikke var overtrådt, hvorfor alle indklagede er blevet frifundet. Sagerne gengives ikke nærmere. Der henvises i stedet til de offentliggjorte kendelser på hjemmesiden.

- **Sag 692**
- **Sag 700**
- **Sag 711**
- **Sag 716**
- **Sag 719**
- **Sag 725**
- **Sag 726**
- **Sag 732**
- **Sag 734**
- **Sag 737**
- **Sag 738**
- **Sag 740**
- **Sag 749**
- **Sag 751**
- **Sag 756**
- **Sag 758**
- **Sag 766**
- **Sag 769**
- **Sag 774**
- **Sag 779**
- **Sag 785**
- **Sag 789**
- **Sag 800**
- **Sag 802**

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 afgjort tre genoptagelsessager:

- **Anmodning om genoptagelse af sag 757**

Ved beslutning af den 4. juli 2024 blev klagen i sag 757 afvist, jf. § 8, stk. 1 i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet, idet klagerne ikke havde status som forbrugere. Klagerne havde erhvervet en ejendom med et grundareal på 15.0101 m², et stuehus på 276 m² samt to udbygninger på i alt 503 m². Den ene udbygning bestod af køkkenafsnit, opholdsrum, to klasselokaler samt en aktivitetssal, mens den anden udbygning bestod af værksteder, depoter og garage. Af klagernes mailkorrespondance til kommunen fremgik oplysninger om, at klagerne ønskede at etablere et undervisningstilbud på ejendommen. Klagerne oplyste til sekretariatet, at denne mulighed, som også var beskrevet i salgsoptillingen, var udslagsgivende for deres beslutning om at købe ejendommen. Klagerne oplyste ligeledes, at de ønskede at udleje en af bygningerne på ejendommen til erhvervsrelaterede formål. Klagerne anmodede nævnet om at genoptage sagen, idet de ikke købte ejendommen med henblik på erhverv. Anmodningen om genoptagelse blev afvist, da der efter en fornyet gennemgang af de sagsakter, der lå til grund for beslutningen af den 4. juli 2024, ikke var grundlag for at antage, at kendelsen var behæftet med sagsbehandlingsfejl, at der havde været lovligt forfald hos en for sagen relevant part, eller at der var afgivet falske eller urigtige forklaringer over for nævnet. De synspunkter, som var anført i anmodning om genoptagelse, svarede herudover i det væsentligste til de anbringender og bemærkninger, som indgik i nævnets oprindelige pådømmelse af sagen. Der var således ikke tale om nye anbringender, men argumenter for, hvorfor indklagede mente, at nævnet i sin vurdering af forholdene var kommet frem til et forkert resultat. Det forhold, at en part ikke er enig i en myndigheds afgørelse, udgør ikke et grundlag, der kan begrunde en genoptagelse af en afgjort sag.

- **Anmodning om genoptagelse af sag 735**

Ved kendelse af den 4. juni 2024 blev ejendomsmægler 1 i sag 735 tildelt en advarsel for overtrædelse af § 24 i lov om formidling af fast ejendom, idet en udgift til en ”opstartspakke” kun fremgik af formidlingsaftalens pkt. 10 om individuelle vilkår og ikke samtidig fremgik under pkt. 6 angående vederlag og betaling. Klager anmodede om genoptagelse af sagen, men trak efterfølgende denne anmodning tilbage, hvorfor anmodningen ikke blev behandlet af nævnet.

- **Anmodning om genoptagelse af sag 720**

Ved kendelse af den 28. februar 2024 blev ejendomsmægleren pålagt en bøde på 25.000 kr. for overtrædelse af § 33, stk. 2 i lov om formidling af fast ejendom. Indklagede anmodede om genoptagelse af sagen, idet deres opfattelse var, at der var begået retlige fejl ved

behandlingen af sagen. Anmodningen om genoptagelse blev afvist, idet nævnet ikke fandt det godtgjort, at kendelsen var behæftet med sagsbehandlingsfejl, eller at kendelsen var truffet på et forkert grundlag. Der var herudover ikke tale om nye anbringender, men argumenter for, hvorfor indklagede mente, at nævnet i sin vurdering af forholdene var kommet frem til et forkert resultat, hvilket ikke kan begrunde en genoptagelse af en afgjort sag.

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 lov bekendtgørelse nr. 510 af 24. februar 2021 med ændringsloven lov nr. 733 af 13. juni 2023

4.2 Bekendtgørelser:

- Bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne.
- Bekendtgørelse nr. 1537 af 9. december 2015, bekendtgørelse om garantistillelse og ansvarsforsikring for ejendomsmæglerne, ejendomsformidlingsvirksomheder m.v.
- Bekendtgørelse nr. 6 af 6. januar 2016, bekendtgørelse om godkendelse og registrering af ejendomsmæglerne og optagelse i Ejendomsmæglerregisteret.
- Bekendtgørelse nr. 321 af 29. marts 2007, bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde (Budbekendtgørelsen)
- Bekendtgørelse nr. 1413 af 30. november 2023, bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen)