

ÅRSBERETNING 2021

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR
EJENDOMMÆGLERE

Indholdsfortegnelse

1. Formandens beretning for 2021	1
2. Generelt om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere	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 2021	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.....	6
3.2.2.1 Afviste sager	6
3.2.2.2 Realitetsbehandlede sager	8
3.2.2.2.1 Advarsler	9
3.2.2.2.2 Bøder.....	10
3.2.2.2.3 Frifindelser	15
3.2.2.3 Anmodning om genoptagelse/genoptagelse af tidligere afgjorte sager	15
4. Relevant lovgivning	16
4.1 Love:	16
4.2 Bekendtgørelser:	16

1. Formandens beretning for 2021

Hermed aflægges årsberetning for 2021 for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere i overensstemmelse med § 14 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014.

Nævnet har i 2021 modtaget 64 klager og én anmodning om genoptagelse. I 2020 modtog nævnet 47 klager. Til sammenligning blev der i 2019 modtaget 34 klager, i 2018 50 sager og i 2017 39 sager.

I beretningsåret er der afsluttet 53 sager, hvoraf 41 har været behandlet på af nævnet eller formanden, hvoraf én sag omhandlede genoptagelse. 12 sager er afsluttet/lukket uden behandling. Der har i beretningsåret været 4 sager, som er blevet afvist af formanden og 4 sager, der er afvist af nævnet. Nævnet har ikke fundet anledning til at begrænse en ejendomsmægler's adgang til at udøve ejendomsformidling eller frakende godkendelsen som ejendomsmægler.

Der er i alt pålagt bøder for 580.000 kr.

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

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2021 er 4,6 måneder. Det er på niveau med 2020 hvor sagsbehandlingstiden var 4,9 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.

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 i 2021. Nævnets møde i september 2021 blev som det eneste af årets fire møder afholdt som fysisk møde.

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 2021 har nævnet bestået af følgende medlemmer:

Formandskab

- Landsdommer Mikael Sjöberg (formand)

Repræsentanter for ejendomsmæglerne

- Ejendomsmægler Ulrich Krogh
- Ejendomsmægler Søren Justesen, *frem til april 2021*
- Ejendomsmægler Brian Deimer-Marcussen, *fra september 2021*
- 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), *frem til oktober 2021*
- Jacob Ruben Hansen, økonom hos Forbrugerrådet (suppleant), *fra oktober 2021*

- Anne-Mette Meyer Pedersen (suppleant)

Medlemmer med særligt kendskab til ejendomshandel

- Professor lic.jur. Hans Henrik Edlund
- Advokat Tina Bach, *frem til december 2021*
- Advokat Tine Blach Ladefoged Christensen, *fra december 2021*
- 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. Sekretariatsbetjeningen varetages af Nævnenes Hus. Sekretariatet har i 2021 været betjent af specialkonsulent Camilla Lützner, fuldmægtig Daniel Munck Søb Jensen og kontorfuldmægtig Dorthe Hylleberg.

2.7 Nævnets kontaktoplysninger

Disciplinærnævnet for Ejendomsråglere
Nævnenes Hus
Toldboden 2
8800 Viborg

Sekretariatets åbningstid: Hverdage fra 9.00-15.00

Telefon: 72 40 56 00

E-mail: dnfe@naevneneshus.dk

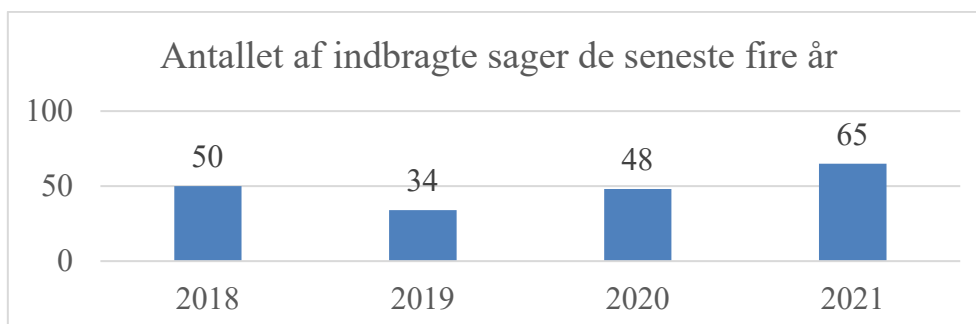
Nævnets hjemmeside: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/disciplinaernaevnet-for-ejendomsmaeglere/>

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

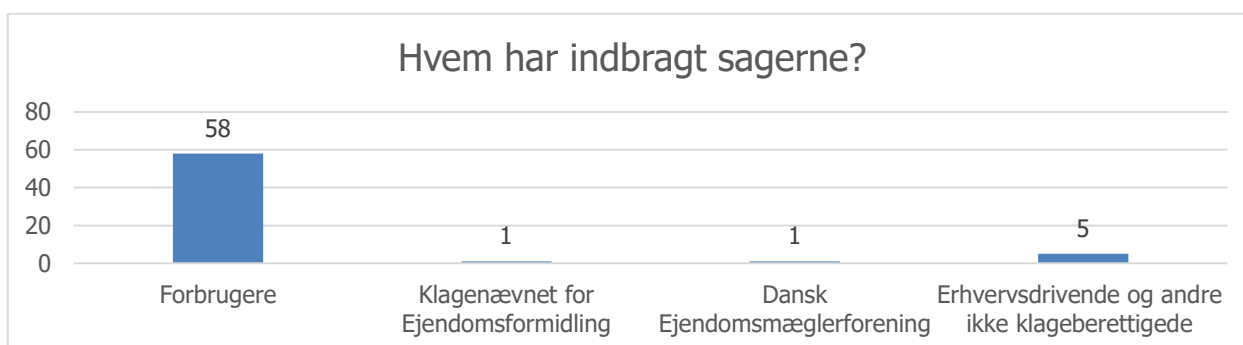
3. Nævnets virksomhed i 2021

3.1 Indkomne sager i beretningsåret

Der er i beretningsåret indbragt 65 sager for nævnet. Dette udgør en betydelig stigning i forhold 2020, hvor nævnet modtog 48 sager. Som det dog vil kunne læses af årsberetning har der i 2021 også været markant flere afvisninger og sager, der er lukket/afsluttet uden behandling.



I 2021 er klagerne modtaget fra enten forbrugere, Klagenævnet for Ejendomsformidling eller Dansk Ejendomsmæglerforening. Som tidligere år er langt de fleste klager indbragt af forbrugere.



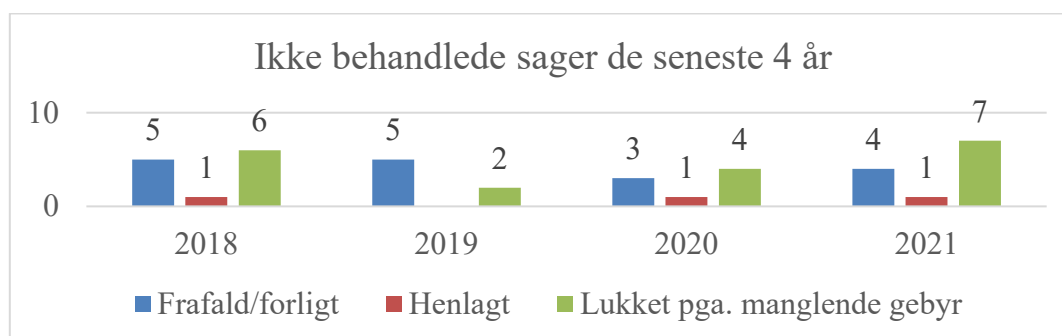
3.2 Afsluttede sager i beretningsåret

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere i har beretningsåret holdt nævnsmøde den 26. marts 2021, den 16. juni 2021, den 23. september 2020 og den 9. december 2020. Ved årets udgang var i alt 53 sager afsluttet. Heraf er 41 sager behandlet af nævnet/formanden, hvoraf otte sager er blevet afvist og én sag omhandlede genoptagelse af en tidligere afsluttet sag. De resterende 12 sager er enten frafaldet eller lukket, da klagegebyret ikke blev indbetalt. I alt har nævnet realitetsbehandlet 33 sager.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle sager var 4,6 måneder, jf. <https://naevnenes-hus.dk/sagsbehandlingstider/historisk-sagsbehandlingstid/>.

3.2.1 Ikke behandlede sager

12 sager er i 2021 enten frafaldet, henlagt som følge af manglende dokumentation/respons eller lukket, da klagegebyret ikke blev indbetalt.

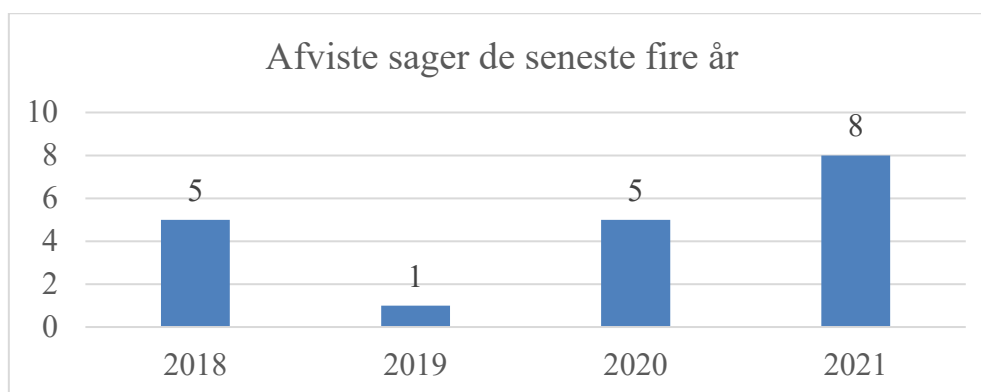


3.2.2 Nævnsbehandling

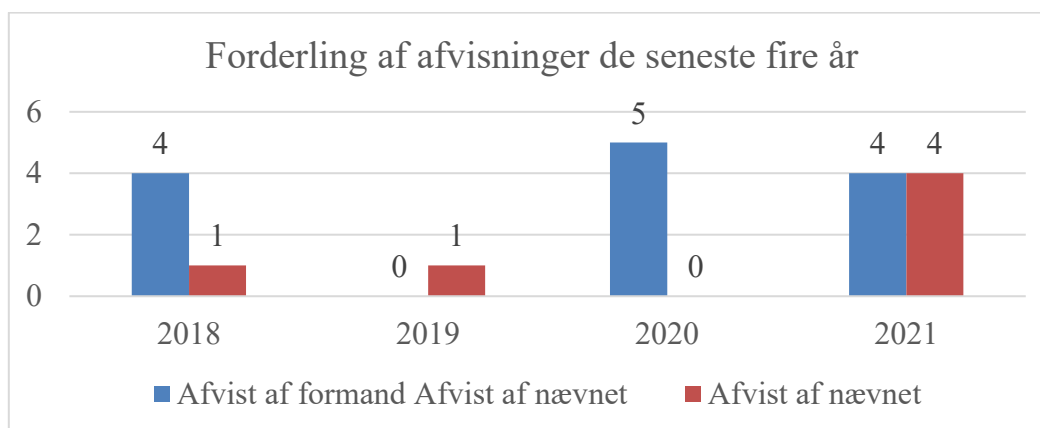
I alt 41 sager er blevet afgjort af nævnet i form af kendelse eller formandsafvisning, hvoraf én sag omhandlede anmodning om genoptagelse.

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 2021 har både formanden og nævnet hver afvist fire sager.



- Sag 557, beslutning af 27. september 2021**

Klager havde indbragt to ejendomsmæglere og en ejendomsformidlingsvirksomhed. De indklagede havde solgt klagerens ejendom. Klagen blev afvist som åbenbart grundløs jf. § 52, stk. 3, 1. pkt., i lov om formidling af fast ejendom m.v., idet nævnet fandt, at det ikke i tilstrækkelig grad var konkretiseret, hvorledes de indklagede i denne sag skulle have handlet i strid med deres forpligtelser og derved overtrådt god ejendomsmæglerskik. De indklagede havde på den baggrund ikke havde mulighed for at varetage deres forsvar. Det fremstod derfor åbenlyst, at klager ikke ville kunne få medhold i klagen, hvorfor klagen fandtes at være åbenbart grundløs.

- **Sag 572, beslutning af 12. april 2021**

Klager havde indbragt en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. De indklagede havde haft til opdrag at sælge klagers ejendom. Klagen angik refusionsopgørelse. Klagen blev afvist, da ejendommen hovedsageligt havde været anvendt erhvervsmæssigt. Klager var derfor ikke omfattet af lovens forbrugerbegreb, hvorfor klagen ikke kunne behandles af nævnet.

- **Sag 576, beslutning af 6. maj 2021**

Klager havde indbragt to ejendomsmæglere og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Klager havde erhvervet en landbrugsejendom med det formål at drive plantesalg. Formålet med erhvervelsen var derfor hovedsageligt at anvende ejendommen til erhverv og kun sekundært til beboelse. Klager var derfor ikke omfattet af lovens forbrugerbegreb, hvorfor klagen ikke kunne behandles af nævnet.

- **Sag 583, beslutning af 27. september 2021**

Klager havde indbragt en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Klagen vedrørte, hvorvidt de indklagede havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at have oplyst, at dele af ejendommen var beliggende på nabomatriklen og ved at have anført, at der løb en bæk i baghaven, når bækken befandt sig på nabomatriklen. Ud fra sagens bilag fandt nævnet, at klager havde købt ejendommen med henblik på erhvervsmæssig anvendelse i form af udlejning. Klager var derfor ikke omfattet af lovens forbrugerbegreb, hvorfor klagen ikke kunne behandles af nævnet.

- **Sag 584, beslutning af 27. september 2021**

Klager havde indbragt to ejendomsmæglere og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Klagen vedrørte klagers køb af en ejendom i 2013, som de indklagede havde formidlet salget af. Klager havde erhvervet ejendommen den 1. december 2013. Klagen blev modtaget i nævnets sekretariat den 13. april 2021. Forældelsen af en sag i Disciplinærnævnet er 5 år regnet fra den dag, hvor den pligtstridige handling eller undladelse er ophørt. Klagen var således forældet og blev følgelig afvist.

- **Sag 601, beslutning af 22. december 2021**

Klager havde indbragt en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Klager havde sin ejendom udbudt til salg ved en ejendomsformidlingsvirksomhed, der ikke var indklaget. Klager gjorde gældende, at de indklagede havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at sende et kommissionstilbud til klager og efterfølgende være repræsentant for et potentielt køberpar, samt at indklagede i sin ageren som køberrådgiver havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet afviste at tage stilling til indklagedes ageren som køberrådgiver, da køberrådgivning ikke er omfattet af lov om formidling af fast ejendom. Som sagen var oplyst, havde indklagede ikke været antaget som klagers ejendomsmægler eller i øvrigt været i dialog med klager om at få klagers ejendom i opdrag. Indklagede havde alene kontaktet klager med et kommissionstilbud, uden at dette førte til, at der opstod en relation mellem klager og indklagede. Nævnet fandt herefter, at klagen i sin helhed ikke vedrørte forhold omfattet af lov om formidling af fast ejendom, og afviste på denne baggrund klagen.

- **Sag 607, beslutning af 20. december 2021**

Klager havde indbragt en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Klagen vedrørte en ejendom, som var 100 % ejet af et anpartsselskab. Anpartsselskabet var 100 % ejet af klager. Ejendommen var oprindeligt blevet erhvervet via anpartsselskabet som et forældre køb i 2005 og blev efterfølgende lejet ud. Da ejendommen var ejet af et kapitalselskab, der pr. definition ikke kan handle uden for sit erhverv, jf. den almindelige civilretlige forbrugeraftaledefinition i forbrugeraftaleloven, og da ejendommen i øvrigt hovedsageligt havde været anvendt til udlejning, var klager ikke forbruger, og klagen derved ikke er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v., hvorfor nævnet ikke havde kompetence til at behandle klagen.

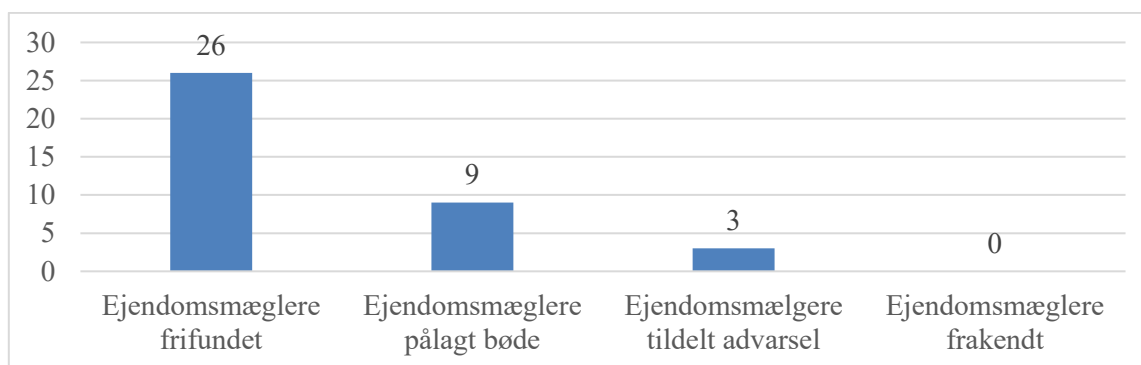
- **Sag 622, beslutning af 20. december 2021**

Klager var den samme som i sag 607 og klagen vedrørte samme ejendom. Klagen blev afvist af de samme grunde som i sag 607.

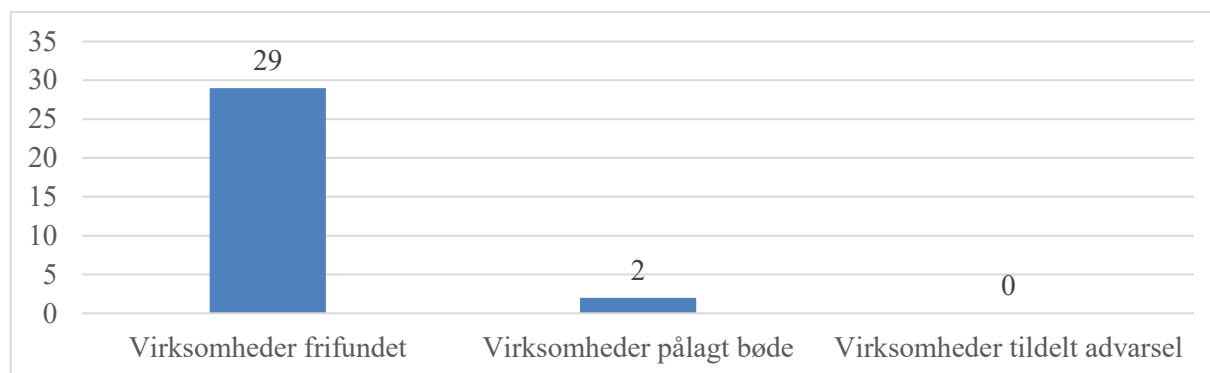
3.2.2.2 Realitetsbehandlede sager

33 sager er blevet realitetsbehandlet. I 19 sager er alle indklagede blevet frifundet. I de øvrige 14 sager er mindst én af de indklagede blevet idømt en disciplinærsanktion i form af enten bøde eller advarsel. 38 ejendomsmæglere og 31 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 3 advarsler:

- **Sag 563, kendelse af 6. juli 2021**

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 og 46, samt god ejendomsmæglerskik ved at have oplyst klager, at ejendommen var tilsluttet spildevandsafledning, ved at have bedt klagers berigtiger om at tilbageholde tinglysningen af skødet på ejendommen, ved at have oplyst klager, at sælger kunne ophæve handlen, ved at have fremsat forligstilbud, samt ved ikke at have besvaret klagers henvendelse i 17 dage. Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed formidlede salget af ejendommen. Vedr. ejendommens tilslutning til spildevandsforsyningens anlæg. Indklagede blev frifundet. Vedr. anmodning om udskydelse af skødets tinglysning. Ejendomsmægler 2 blev frifundet. Vedr. den tilbudte compensation. Ejendomsmægler 1 blev frifundet. Vedr. indklagedes svar-tid. Indklagede blev frifundet. Der henvises til den offentliggjorte kendelse for begrundelsen herfor. Vedr. sælgers adgang til at hæve handlen. Ejendomsmægler 1 havde i mail til klager oplyst, at sælger ønskede at hæve handlen, medmindre klager accepterede at overtage ejendommen, uden at kunne gøre krav gældende over for sælger. Købsaftalen mellem parterne var på dette tidspunkt underskrevet af både sælger og klager (køber), og der eksisterede derfor ikke en hæveadgang for sælger. Nævnet fandt, at ejendomsmægler 1 havde vildledt klager, og at forholdet udgjorde en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, jf. lovens § 24, stk. 1. Sanktion: Ejendomsmægler 1 blev tildelt en advarsel. De andre to ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 566, kendelse af 6. juli 2021**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have videregivet klagers modbud til køber 1, og ved at have ladet klager underskrive en købsaftale uden at have kontaktet køber 1 for et modbud. Endvidere hvorvidt god ejendomsmæglerskik var tilsidesat ved, at indklagede havde givet køber 1 oplysninger om klagers privatliv i forbindelse med klagers skilsmisse.

Nævnet kunne som udgangspunkt ikke tage stilling til forhold, hvor der var givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden måde var ført tilstrækkelig dokumentation. Vedr. købsaftalen med køber 2 og køber 1's efterfølgende bud: De indklagede blev frifundet. Der henvises til den offentliggjorte kendelse for begrundelsen herfor. Vedr. videregivelse af klagers modbud: Nævnet lagde til grund, at køber 1 den 29. september 2020 bød 1.850.000 kr. med dispositionsret 1. februar 2020 og overtagelse 1. maj 2020, og at budet blev afvist af klager. Endvidere lagde nævnet til grund, at klagers modbud af 30. september 2020 på 1.950.000 kr. med overtagelse 1. februar 2021 ikke blev videregivet til køber 1. Som led i sin varetagelse af klagers – i dennes egenskab af sælger – interesse, burde indklagede have videregivet klagers modbud til køber 1. Ved ikke at have videregivet klagers modbud til køber 1 havde indklagede handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren blev tildelt en advarsel. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 581, kendelse af 25. oktober 2021**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25 og god ejendomsmæglerskik ved ikke i købsaftalen at have oplyst specifikt, at en oplysning om ejendommens alder var fjernet fra salgsopstillingen. Nævnet fandt, at den omstændighed, at indklagede blev bekendt med, at ejendommen ikke kunne siges at være "fra 2003" var en sådan væsentligt ændring af salgsopstillingen, at indklagede i købsaftalens punkt 11 burde have indsat en konkret frase herom. Indklagede havde gjort gældende, at oplysningen var givet mundtligt til klagers rådgiver. Klager havde afvist dette. Det forhold, at indklagede skulle have givet denne oplysning mundtligt til klagers rådgiver, ændrede dog ikke ved, at en sådan væsentlig ændring af oplysningerne i aftalegrundlaget skulle korrigeres skriftligt. Som den ansvarlige ejendomsmægler havde ejendomsmægler ansvaret for udarbejdelsen af salgsopstillingen og handlens øvrige dokumenter jf. lovens § 28, stk. 1 og 2. Sanktion: Ejendomsmægleren blev tildelt en advarsel. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

3.2.2.2.2 Bøder

Disciplinærnævnet har i beretningsåret pålagt i alt 11 bøder, hvoraf 9 er pålagt en ejendomsmægler og 2 er blevet pålagt en ejendomsformidlingsvirksomhed. Der er i alt udmålt bøder for 580.000 kr. Det er et betydeligt fald siden 2020 og skyldes særligt, at der i 2021 kun er udmålt to virksomhedsbøder, hvor der i 2020 blev udmålt 7. Herudover er der i 2021 sket frifindelse i fem flere sager end i 2020.

År	Samlede bøder
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 538, kendelse af 12. april 2021**

Klagen var rettet mod en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24 og god ejendomsmæglerskik ved i forbindelse med indgåelsen af købsaftalen at have accepteret forbehold fra

rådgiver og pengeinstitut uden klagers accept, herunder accepteret, at handlen blev gjort betinget af eget salg og samtidigt indstillet salgsarbejdet, samt ved ikke selv at have udleveret oplysninger efterspurgt af købers rådgiver. Disciplinærnævnet havde efter modtagelsen af klagen af egen drift udvidet klagen til at omhandle, hvorvidt lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 7, 21, 1. pkt., og 28, stk. 1, var tilsidesat, ved at den indgåede formidlingsaftale ikke havde et tidsbestemt udløb på maksimalt seks måneder, selvom der ligeledes var aftalt resultatafhængigt vederlag og betaling ved opsigelse, og ved at forhenværende ejendomsmægler blev udpeget og af salgsopstillingen var anført som ansvarlig ejendomsmægler. Ved ikke at have sørget for, at der var etableret de nødvendige procedurer til at sikre, at virksomhedens formidlingsaftaler overholdt kravene til form og indhold i lov om formidling af fast ejendom m.v., havde indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed svigtet både sin ledelses- og tilsynspligt og ifaldt som følge heraf et medansvar, jf. lovens § 52, stk. 2. Udpegelsen af den forhenværende ejendomsmægler som ansvarlig ejendomsmægler og den manglende orientering om, at den første ansvarlige ejendomsmægler ikke længere varetog rollen som ansvarlig ejendomsmægler, udgjorde en overtrædelse af lovens § 28, stk. 1 og god ejendomsmæglerskik. Det var således en overtrædelse af lovens § 7, stk. 1, 1. pkt. og god ejendomsmæglerskik, at den forhenværende ejendomsmægler af salgsopstillingen var anført som den ansvarlige ejendomsmægler, da det kunne have foranlediget en forbruger til at tro, at hun var godkendt ejendomsmægler. Vedr. rådgiverforbeholdet. Nævnet fandt, at indklagedes passivitet var kritisabel i sådan en grad, at det udgjorde en tilsidesættelse af forpligtelserne efter lovens § 24 og god ejendomsmæglerskik. Vedr. pengeinstitutsforbeholdet: Indklagede burde have forelagt pengeinstitutts forbehold for klager til godkendelse, udarbejdet en allonge herom, samt fortsat salgsbestræbelserne. Sanktion: Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 125.000 kr.

- **Sag 551, kendelse af 6. juli 2021**

Klagen var rettet mod to ejendomsmæglere og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 35, formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt., og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have videregivet klagers bud til sælger, ved have haft en særlig personlig/økonomisk interesse i handlen, og hvorvidt god ejendomsmæglerskik var tilsidesat ved, at klagerne ikke fik udleveret en kopi af den indgåede formidlingsaftale. Som sagen var oplyst, fandt nævnet det bevist, at budet aldrig blev videregivet til sælger. Formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt., og god ejendomsmæglerskik var derved overtrådt. Nævnet lagde til grund, at der aldrig blev udleveret en kopi af formidlingsaftalen og fandt på denne baggrund, at god ejendomsmæglerskik var tilsidesat. Som følge heraf havde indklagede overtrådt formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt., og god ejendomsmæglerskik jf. lovens § 24. Sanktion: Den ansvarlige ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 25.000 kr. Den anden ejendomsmægler og ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 558, kendelse af 12. april 2021**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25 og 35, og god ejendomsmæglerskik ved, at klager ikke fik udleveret en kopi af den underskrevne formidlingsaftale og salgsbudget inden for rimelig tid, ved at formidlingsaftalen blev indgået under pres, ved at indklagedes fremvisning af lejligheden til den potentielle køber ikke havde fundet sted, ved at indklagede var i et nærtstående forhold til den potentielle køber, ved at indklagede havde lagt et billede af lejligheden på sin Instagram inden samtykke fra

klager, og ved ikke at udlevere nøglen og alarmbrik til klager efter opsigelse af formidlingsaftalen. Endvidere omhandlede klagen, hvorvidt det af indklagede fremsatte krav om betaling af 103.039 kr. var i strid med god ejendomsmæglerskik. Vedr. fremvisningen af lejligheden til den potentielle køber og indklagedes forhold til pågældende samt indgåelsen af formidlingsaftalen: De indklagede blev frifundet. Der henvises til den offentliggjorte kendelse for begrundelsen herfor. Endvidere fandt nævnet, at indklagede ejendomsmægler ved ikke at have sørget for, at klager modtog en kopi af den underskrevne formidlingsaftale og salgsbudgettet, ved at have markedsført lejligheden inden klagers endelige samtykke, ved ikke at have oplyst om fortrydelsesretten og ved at have beregnet sig et vederlag, havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 25.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 561, kendelse af 6. juli 2021**

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 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved, at prisnedsættelser på ejendommen ikke var sket på skriftligt grundlag, at indklagede vidste, at klager ønskede en længere overtagelsesperiode, at indklagede ikke havde forhandlet videre på de modtagne bud på ejendommen, at indklagede havde haft en dårlig tone over for klager, og at indklagedes opgjorte salær var for højt. Vedr. bud på ejendommen: Indklagede blev frifundet. Der henvises til den offentliggjorte kendelse for begrundelsen herfor. Vedr. længere overtagelsesperiode: Nævnet kunne som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der var givet modstridende oplysninger, og hvor påstanden ikke var tilstrækkelig godtgjort. Nævnet fandt, at indklagede ejendomsmægler ved ikke at have sikret sig skriftlig dokumentation på, at der var indgået aftale om en prisnedsættelse den 20. juli 2020 og ved ikke at have udleveret et opdateret salgsbudget i umiddelbar forlængelse af nedsættelsen af udbudsprisen den 15. april 2020 og den 20. juli 2020 havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 10.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 562, kendelse af 12. april 2021**

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, og god ejendomsmæglerskik ved at have indstillet annonceringen af klagernes ejendom uden aftale herom, ved at have oplyst en interesseret køber, at ejendommen ikke længere var til salg, ved ikke at have videregivet den fulde ordlyd af en potentiel købers bankrådgivers godkendelse. Endeligt hvorvidt det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede afviste at dokumentere hvilke udlæg til tredjemand, som indklagede havde haft. Nævnet fandt, at formidlingsopdraget tidligst var ophørt ved klagernes mail af 29. oktober 2019. Som følge heraf var indklagede fortsat forpligtet til at levere de ydelser, som fremgik af formidlingsaftalen og de ydelser, som fremgik af lov om formidling af fast ejendom m.v., lovens forskrifter og god ejendomsmæglerskik. Nævnet lagde til grund, at annonceringen af klagernes ejendom blev stoppet den 26. oktober 2019. Da de indklagede fortsat havde ejendommen i opdrag, og da der ikke var indgået nærmere aftale med klagerne om at indstille annonceringen, fandt nævnet, at lovens § 24 og god ejendomsmæglerskik var tilsidesat. Endvidere lagde nævnet til grund, at indklagede ejendomsmægler den 28. oktober 2019 oplyste en potentiel køber, at ejendommen ikke længere var til salg. Nævnet fandt, at dette udgjorde en alvorlig manglende varetagelse af klagernes interesse, hvorfor lovens § 24 og god ejendomsmægler-

skik var tilsidesat. Nævnet lagde herudover til grund, at en medhjælper til den ansvarlige ejendomsmægler i mail af 28. oktober 2019 til klagerne bevidst udelod den del af ordlyden i købernes bankrådgivers meddelelse om, at køberne var godkendt til at købe ejendommen, der omhandlede forbeholdet for opnåelse af 80 % realkreditbelåning. Nævnet fandt, at lovens § 24 og god ejendomsmæglerskik derved var tilsidesat. Endelig lagde nævnet til grund, at medhjælperen afviste at ville dokumentere afholdte udlæg til tredjemand. Det var i strid med god ejendomsmæglerskik ikke at ville dokumentere disse afholdte udgifter, da udlæg udelukkende udgjorde de beløb, som ejendomsmægleren blev opkrævet af tredjemand. Sanktion: Ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 50.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 564, kendelse af 12. april 2021**

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, og god ejendomsmæglerskik ved at markedsføre boligen i strid med det aftalte i formidlingsaftalen, og ved at markedsføringen blev opretholdt i flere måneder efter klagers opsigelse af formidlingsaftalen. Der var endvidere klaget over indklagedes retorik i forbindelse med en verserende sag ved Advokatnævnet mod klager, og at indklagede havde beskyldt klager for strafbare forhold. Nævnet fandt, at indklagede ved at markedsføre boligen på ejendomsformidlingsvirksomhedens hjemmeside og butiksvindue havde handlet i strid med det aftalte i den indgåede formidlingsaftale. Nævnet fandt således, at indklagede herved havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. De indklagede blev frifundet for de andre klagepunkter. Der henvises til den offentliggjorte kendelse for begrundelsen herfor. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 20.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 574, kendelse af 25. oktober 2021**

Klagen var rettet mod en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede drev ulovlig erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom i Italien overfor danske forbrugere. Indklagede agerede således mellemmand mellem danske forbrugere og italienske ejendomsmæglere med henblik på at bringe to parter (den danske forbruger og sælger) sammen i en aftale om handel med fast ejendom. Nævnet tillagde det endvidere betydning, at indklagede i sin præsentation af ejendommene på hjemmesiden havde dette opsat på en sådan måde, at forbrugeren med overvejende sandsynlighed ville være af den overbevisning, at der var tale om en ejendomsformidlingsvirksomhed. På denne baggrund fandt nævnet, at indklagede via hjemmesiden "www...dk" erhvervsmæssigt formidle salg af fast ejendom i Italien til danske forbrugere, og at den erhvervsmæssige aktivitet dermed var omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 1, stk. 1, nr. 1. Da den virksomhed der blev drevet fra hjemmesiden "www...dk" var erhvervsmæssig formidling jf. lovens § 1, stk. 1, nr. 1, og da formidlingen blev udført i Danmark jf. lovens § 3, stk. 1, fandt lov om formidling af fast ejendom m.v. således anvendelse. Indklagede var således forpligtet til, efter lovens § 28, stk. 1, at udpege en ansvarlig ejendomsmægler. Nævnet fandt herefter, at indklagede i seks tilfælde havde medvirket til handel med fast ejendom, uden at der havde været tilknyttet en ansvarlig ejendomsmægler. Herefter var lovens § 28 således overtrådt i disse tilfælde, og indklagede havde derved bedrevet ulovlig ejendomsformidlingsvirksomhed. Sanktion: Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 200.000 kr.

- **Sag 592, kendelse af 25. oktober 2021**

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 og 26, samt god ejendomsmæglerskik ved at have presset klager til at lade indklagede være klagers repræsentant og om, hvorvidt indklagede ikke kunne udarbejde købsaftale for salget af klagers bolig. Vedr. indklagedes udarbejdelse af begge købsaftaler: Indklagede blev frifundet. Der henvises til den offentliggjorte kendelse for begrundelsen herfor. Nævnet fandt, at indklagede ved sin mail af 13. februar 2019 til klagers advokat havde søgt at presse klager til at lade sig repræsentere af indklagede i forbindelse med salget af klagers egen ejendom ved at oplyse, at klager ikke ville kunne købe ejendommen, såfremt indklagede ikke udarbejdede købsaftale for klagers ejendom også. Som ejendomsmægler var indklagede forpligtet til i sin rådgivning af sælger at anbefale det bedste tilbud, uanset om ejendomsmægleren kunne have en professionel fordel eller personlig eller økonomisk interesse i sælgers valg af en anden køber. Indholdet af indklagedes mail af 13. februar 2019 udgjorde en meget grov tilsidesættelse af de pligter, som det forventes, at en godkendt ejendomsmægler efterlever. Sanktion: Ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 75.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 594, kendelse af 22. december 2021**

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, formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt., og god ejendomsmæglerskik ved, at indklagede ikke havde varetaget klagers interesse som sælger ved at forsøge at opnå en højere pris på ejendommen, samt ved ikke at have videregivet alle bud på ejendommen. Nævnet havde efter modtagelsen af klagen af egen drift udvidet klagen til at omhandle, hvorvidt lov om formidling af fast ejendom m.v., § 27, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik var tilsidesat, ved at indklagede ejendomsmægler ikke foretog en ny værdiansættelse af ejendommen efter, at lejerne opsagde lejemålet i ejendommen. Nævnet lagde til grund, at oplysningen om, at lejerne opsagde og fraflyttede ejendommen, fremkom efter indgåelsen af formidlingsaftalen og derved efter indklagedes oprindelige værdiansættelse på 525.000 kr. Som sagen var oplyst, opsagde lejerne af ejendommen lejemålet under klagers forhandlinger med de potentielle købere, hvilket medførte, at omstændighederne omkring ejendommen ændrede sig markant. Indklagede ejendomsmægler havde herefter ikke foretaget en ny værdiansættelse af ejendommen. Nævnet fandt, at indklagede burde have foretaget en ny værdiansættelse. Ved ikke at have foretaget en ny værdiansættelse havde indklagede overtrådt god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 25.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 596, kendelse af 22. december 2021**

Klagen var rettet mod to ejendomsmæglere 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, samt god ejendomsmæglerskik ved ikke at have undersøgt ejendommens areal nærmere og derved have givet klager forkerte oplysninger herom. Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v., § 46, stk. 1, skulle ejendomsmægleren i fornødent omfang foretage undersøgelser og indhente og kontrollere oplysninger, med henblik på at udkast til købsaftale indeholdt en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse var af ekspeditions-mæssig karakter. Hvis ejendomsmæg-

leren ved sin gennemgang af en ejendoms dokumenter, ved en almindelig besigtigelse af ejendommen, på baggrund af sælgers oplysning om ejendommen eller i øvrigt indså eller burde indse, at der var et misforhold mellem oplysningerne og de faktiske forhold, eller der var tilstrækkelig tvivl om oplysningernes rigtighed, skulle ejendomsmægleren iværksætte nærmere undersøgelse af uoverensstemmelsen og gøre sælger og køber opmærksom herpå. I en sådan situation kunne ejendomsmægleren ikke forlade sig på oplysningerne i bl.a. tilstandsrapporten, da disse oplysninger netop stammede fra BBR-meddelelsen. Ved ikke at have iværksat denne undersøgelse, havde klager modtaget forkerte oplysninger om ejendommens boligareal. Der var således handlet i strid med lovens §§ 25 og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik jf. lovens § 24. Sanktion: Den ansvarlige ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 25.000 kr. Den anden ejendomsmægler og ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

3.2.2.2.3 Frifindelser

I nedenstående 19 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 548, kendelse af 22. januar 2021
- Sag 552, kendelse af 12. april 2021
- Sag 554, kendelse af 12. april 2021
- Sag 555, kendelse af 12. april 2021
- Sag 556, kendelse af 12. april 2021
- Sag 565, kendelse af 6. juli 2021
- Sag 567, kendelse af 6. juli 2021
- Sag 570, kendelse af 6. juli 2021
- Sag 571, kendelse af 25. oktober 2021
- Sag 573, kendelse af 6. juli 2021
- Sag 580, kendelse af 25. oktober 2021
- Sag 585, kendelse af 25. oktober 2021
- Sag 589, kendelse af 25. oktober 2021
- Sag 590, kendelse af 25. oktober 2021
- Sag 593, kendelse af 25. oktober 2021
- Sag 597, kendelse af 22. december 2021
- Sag 599, kendelse af 22. december 2021
- Sag 600, kendelse af 22. december 2021
- Sag 602, kendelse af 22. december 2021

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 533, kendelse af 6. juli 2021¹**

Ved kendelse af 21. december 2020 blev ejendomsmægler 1 pålagt en bøde på 40.000 kr. for overtrædelse af §§ 24 og 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v. samt god ejendomsmæglerskik. Ejendomsmægler 2 og ejendomsformidlingsvirksomhed blev frifundet. Ejendomsmægler 1 anmodede nævnet om at genoptage sagen, idet ejendomsmægler 1 mente, at kendelsen ikke indeholdt en tilstrækkelig begrundelse for, hvorfor nævnet fandt, at handlen vedrørende ejendommen [adresse], først var endelig den 17. oktober 2016 og ikke den 12. oktober 2016, som anført af indklagede. Et flertal bestående af fem medlemmer fandt, at der ikke var grundlag for at ændre konklusionerne i kendelsen 21. december 2020 og stemte for at fastholde sanktionen på 40.000 kr. Et mindretal bestående af to medlemmer stemte for, at kendelsen blev ændret, og at indklagede blev pålagt en bøde på 20.000 kr. Der blev truffet afgørelse efter stemmeflertallet, hvorefter nævnet ikke fandt grundlag for at ændre kendelsen af 21. december 2020, som derfor blev fastholdt.

4. Relevant lovgivning

Nedenfor følger lister over lovgivning, som er relevant for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglernes 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)

¹ Omtalt på side 19 i årsberetningen for 2020