ÅRSBERETNING 2025

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMÆGLERE

Indholdsfortegnelse

1. Formandens beretning for 2025 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 Nævnets medlemmer 3
2.6 Sekretariatet 4
2.7 Nævnets kontaktoplysninger 4
3. Nævnets virksomhed i 2025 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 12
3.2.2.2.1 Advarsler 13
3.2.2.2.2 Kritik 16
3.2.2.2.3 Bøder 17
3.2.2.2.4 Frifindelser 27
3.2.2.3 Anmodning om genoptagelse/genoptagelse af tidligere afgjorte sager 27
4. Relevant lovgivning 29
4.1 Love: 29
4.2 Bekendtgørelser: 29

1. Formandens beretning for 2025

Hermed aflægges årsberetning for 2025 for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere i overensstemmelse med § 14 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014.

Nævnet har i 2025 modtaget 99 sager, heraf 4 anmodninger om genoptagelse. I 2024 modtog nævnet 86 klager. Til sammenligning blev der i 2023 modtaget 71 klager, i 2021 47 klager og i 2022 58 klager.

I beretningsåret er der afsluttet 81 klager, hvoraf 74 af disse har været behandlet af nævnet eller formanden. De resterende 7 sager er afsluttet/lukket uden behandling. Der har i beretningsåret været 15 sager, som er blevet afvist af formanden eller nævnet. Nævnet har ikke fundet anledning til at begrænse en ejendomsmæglers adgang til at udøve ejendomsformidling eller frakende godkendelsen som ejendomsmægler.

Der er i alt pålagt bøder for 1.680.000 kr.

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

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2025 var 6,5 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 (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 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 2025 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 Lynge Nielsen (suppleant)
- Ejendomsmægler, Susanne P. Linnet (suppleant)

Repræsentanter for forbrugerne

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

Medlemmer med særligt kendskab til ejendomshandel

- Professor lic.jur., Hans Henrik Edlund
- Advokat, Tine Blach Ladefoged Christensen
- Professor, 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 2025 været betjent af:

- Specialkonsulent Michelle Bisgaard Rasmussen,
- Fuldmægtig Mette Nielsen,
- Fuldmægtig Frederik Limkilde Rav
- 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

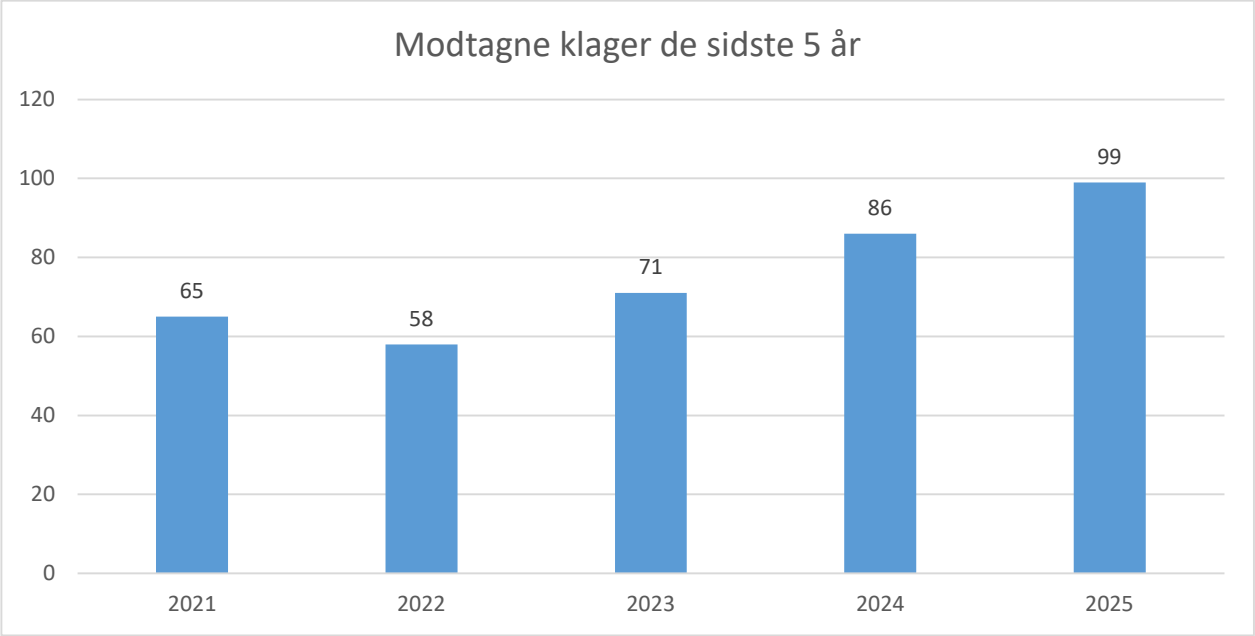
Nævnets hjemmeside: https://naevneneshus.dk/start-din-klage/disciplinaernaevnet-for-ejendomsmaeglere/

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

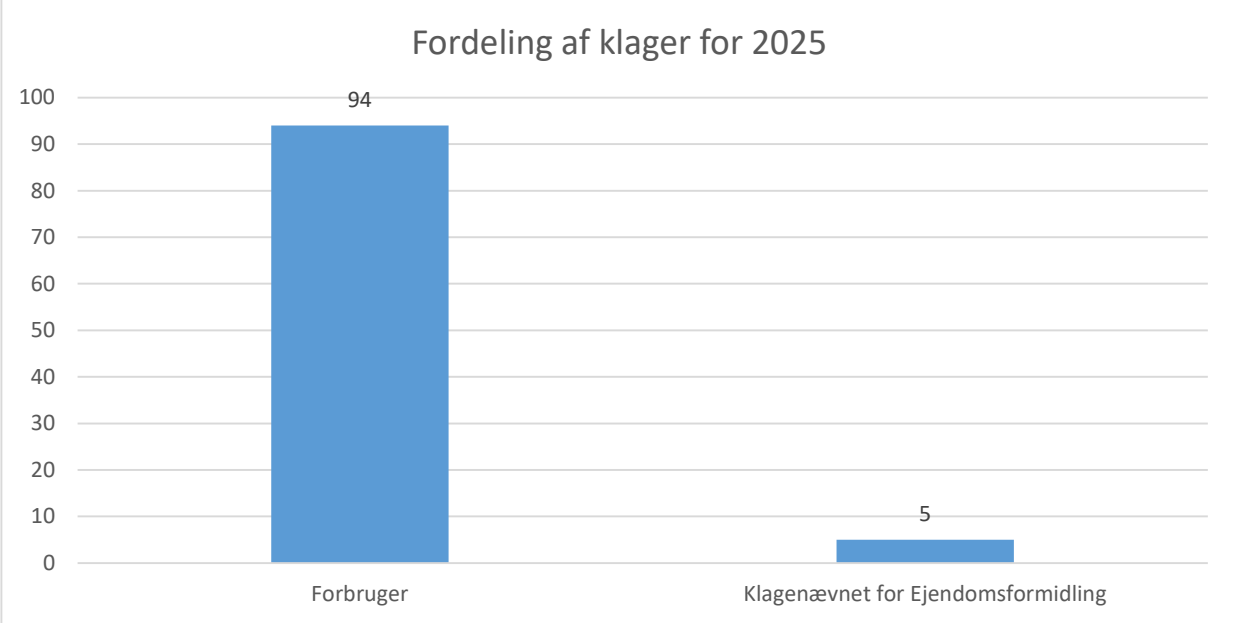
3. Nævnets virksomhed i 2025

3.1 Indkomne sager i beretningsåret

Der er i beretningsåret indbragt 99 sager for nævnet. Dette er en lettere stigning i sagstilgangen i forhold til 2024, hvor nævnet modtog 86 sager.



I 2025 er klagerne modtaget fra enten forbrugere eller Klagenævnet for Ejendomsformidling. Som tidligere år er langt de fleste klager indbragt af forbrugere. Klagenævnet for Ejendomsformidling har i 2025 indbragt 5 sager, mens de resterende 94 klager er modtaget fra forbrugere.



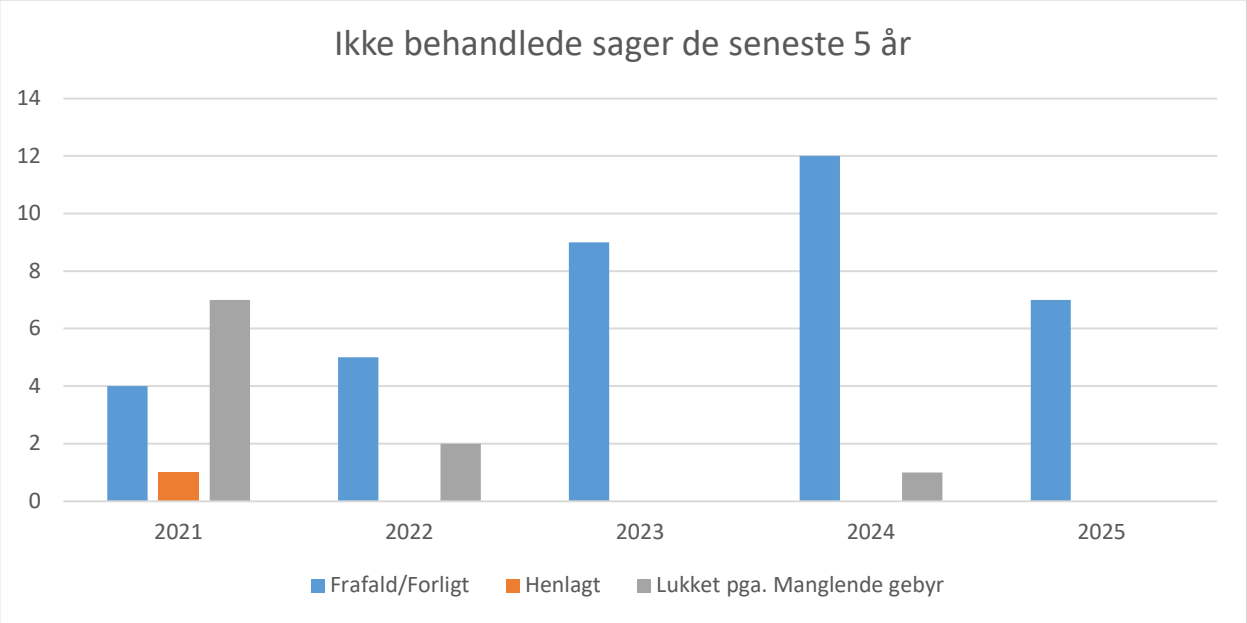
3.2 Afsluttede sager i beretningsåret

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har i beretningsåret holdt nævnsmøder den 26 februar 2025, den 17. juni 2025, den 28. oktober 2024 og den 2. december 2025. Ved årets udgang var i alt 81 sager afsluttet. Heraf er 74 behandlet af nævnet/formanden. Af disse er 15 sager blevet afvist og 4 sager omhandlede genoptagelse af en tidligere afsluttet sag. De resterende 7 sager er frafaldet. I alt har nævnet realitetsbehandlet 59 sager.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle sager var 6,5 måneder.

3.2.1 Ikke behandlede sager

7 sager er i 2025 frafaldet. Ved lov nr. 733 af 13. juni 2023 blev lov om formidling af fast ejendom m.v. ændret, således, at der ikke længere opkræves gebyr ved indbringelse af en klage for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Der er således ikke i beretningsåret sager der er afvist som følge af manglende indbetaling af klagegebyret.



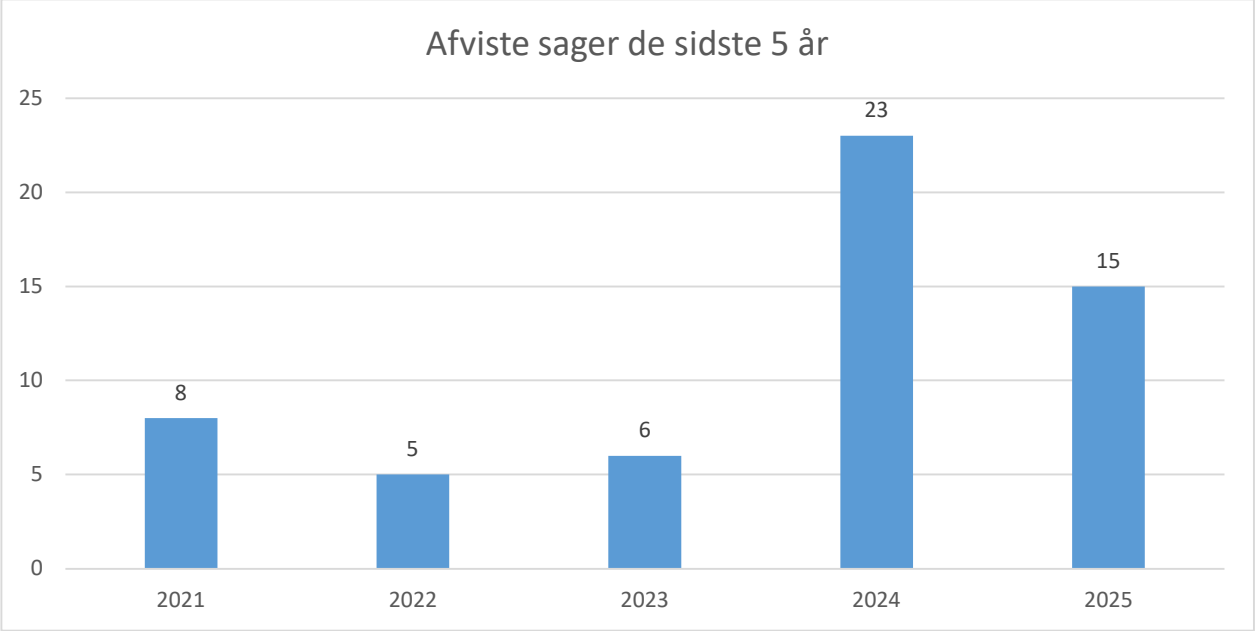
3.2.2 Nævnsbehandling

I alt 74 sager er blevet afgjort af nævnet i form af kendelse eller afvisning, hvoraf fire sager omhandlede anmodning om genoptagelse.

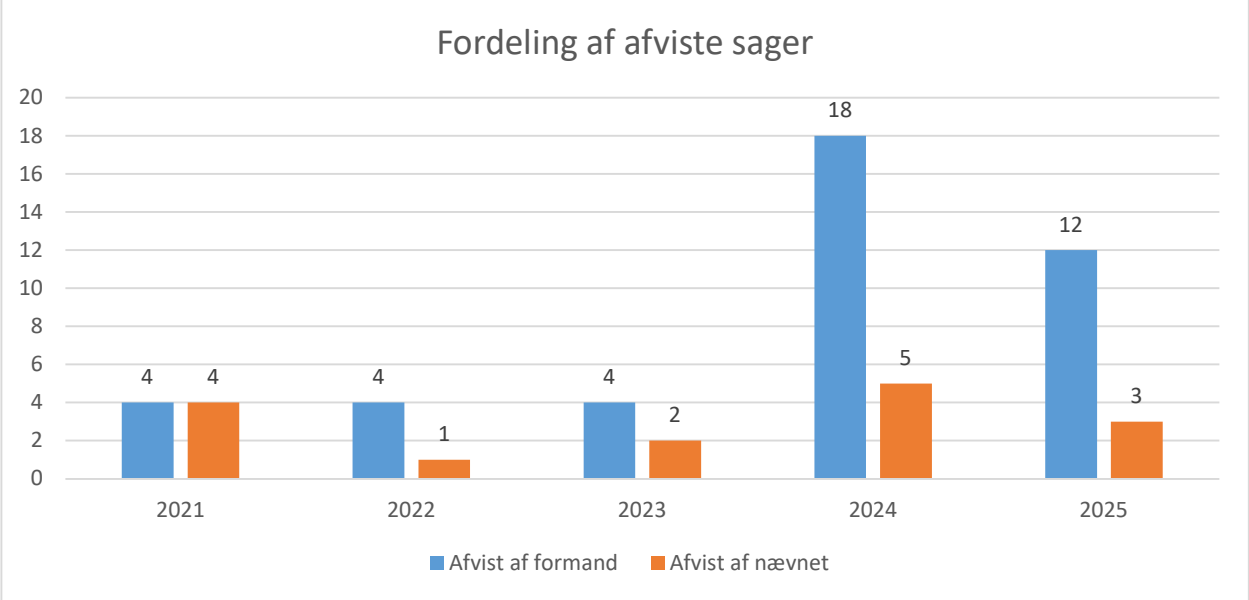
3.2.2.1 Afviste sager

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 2025 har formanden afvist 12 sager, og nævnet har afvist 3 sager.



- **Sag 742, kendelse af den 27. februar 2025**
  Klagen omhandlede køb af en husbåd, herunder spørgsmålene om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at have frigivet den fulde købesum på trods af, at et ejerpantebrev i en husbåd ikke var blevet slettet, ved ikke at have udarbejdet en korrekt refusionsopgørelse og ved ikke at have sendt refusionsopgørelsen til godkendelse hos klagers advokat. Fem medlemmer af nævnet vurderede, at nævnet ikke havde hjemmel til at behandle klagen, da en husbåd ikke kunne anses som fast ejendom i henhold til dagældende lov om

formidling af fast ejendom m.v. § 4, stk. 2, da nævnet i henhold til lovens § 52, stk. 1 havde kompetence til at behandle klager over hvorvidt en ejendomsmægler havde tilsidesat de pligter som følger af lov om formidling, og da loven i henhold til § 1, stk. 1 alene vedrørte erhvervsmæssig formidling, udbud og salg af fast ejendom. To medlemmer vurderede, med henvisning til anden særlovgivning, herunder tinglysningslovens § 19, skt. 1, at det, henset til, at husbåden tjente som almindelig privat bolig, ikke kunne have været lovgivers intention, at reglerne i lov om formidling af fast ejendom m.v. ikke skulle være gældende i det konkrete tilfælde, og at nævnet derfor havde kompetence til at behandle klagen. Der blev afsagt kendelse i henhold til stemmeflertallet. Klagen blev på den baggrund afvist.

- **Sag 805, kendelse af den 20. juni 2025**
  Klagen omhandlede spørgsmålet om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved i sin prissætning af ejendommen at have medregnet en kælder som ikke er godkendt til beboelse, og ved at der i forbindelse med udarbejdelse af en energimærkningsrapport var en interessekonflikt, da sælger af ejendommen var ejer af den virksomhed, som udarbejdede rapporten. Efter indbringelse af klagen besvarede klager ikke Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres sekretariats henvendelser. Den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed nedlagde påstand om, at klager ikke havde retlig interesse, da denne ikke var sælger, potentiel køber, havde fået fremvist ejendommen eller været i kontakt med indklagede. Med henvisning til, at en klager, for at opfylde kravet om retlig interesse skal have en væsentlig, individuel og aktuel interesse i, at en sag afgøres, og da klager ikke havde godtgjort, at denne havde den fornødne retlige interesse blev klagen afvist.

- **Sag 808, beslutning af den 27. februar 2025**
  Klager gjorde i sagen gældende, at det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at flere ejendomsmæglere opsatte til salg-skilte inklusive mærkatet ”solgt” for enden af de veje, hvor de har solgt ejendomme. Klager havde ved indbringelse af klagen ikke klaget over en specifik ejendomsmægler eller ejendomsformidlingsvirksomhed. Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres sekretariat anmodede klager om, at være mere konkret og indbringe en godkendt ejendomsmægler for nævnet. Klager besvarede ikke sekretariatets henvendelser. Herefter, og med henvisning til bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere (bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014) § 1, stk. 1, hvoraf det fremgår, at nævnet behandler klager vedrørende ejendomsmæglere godkendt efter § 6 i lov om formidling af fast ejendom m.v., blev behandling af klagen afvist af nævnets formand.

- **Sag 844, beslutning af den 15. april 2025**
  Klagen drejede sig 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 manglende afblænding af en olietank. Klager havde købt ejendommen i 2019, konstaterede manglende afblænding af en olietank ved sit salg af ejendommen i 2024 og indbragte klagen for nævnet den 25. marts 2025. De handlinger og undladelser, som klagen vedrørte var foregået i perioden

op til klagers tiltrædelse af købsaftalen i 2019. Da den pligtstridige handling eller undladelse var ophørt i 2019 og klagen først var indbragt i 2025, havde nævnet i henhold til bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere (bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014) § 6, stk. 2, hvorefter en klage skal indbringes senest 5 år efter den pligtstride handling eller undladelse er ophørt, ikke kompetence til at behandle klagen. Klagen blev herefter afvist af nævnets formand.

- **Sag 850, kendelse af den 29. oktober 2025**
  Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at have videregivet oplysninger om klagers køb til tredjepart uden klagers samtykke. Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres sekretariat anmodede klager om at formulere konkrete klagepunkter samt at angive, hvorfor klager mente, at indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Klager besvarede ikke sekretariatets henvendelser. Sekretariatet sendte herefter klageskrivelsen i høring hos indklagede, som indsendte svarskrift. Svarskriftet blev sendt til klager for dennes bemærkninger. Klager fremsendte ikke bemærkninger hertil. Da klager ikke havde konkretiseret, i hvilke situationer den indklagede ejendomsmægler havde brudt sin tavshedspligt, overtrådt databeskyttelsesforordningen eller fremsat urigtige eller potentielt skadelige oplysninger om klagers person og økonomiske forhold skønnede nævnet, at klagen var grundløs. Behandling af klagen blev herefter afvist.

- **Sag 853, beslutning af den 23. juni 2025**
  Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at opkræve salær for at have klagers ejendom udbudt til salg. Det fremgik af formidlingsaftalen, at ejendommen var en erhvervsejendom, som blev anvendt til udlejning. På den baggrund havde klager erhvervet ejendommen med henblik på erhvervsmæssig anvendelse i form af udlejning og investering, og han kunne dermed ikke betragtes som forbrugere. Sagen blev på den baggrund afvist.

- **Sag 859, beslutning af den 24. november 2025**
  Klager gjorde i sagen gældende, at indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik, ved ikke at have oplyst om et potentielt renoveringsprojekt i forbindelse med ydelse af køberrådgivning. Da indklagede 1 ikke fremgik af registret for godkendte ejendomsmæglere og da det indklagede anpartsselskab ikke var en ejendomsformidlingsvirksomhed blev behandling af klagen afvist jf. § 8, stk. 1, i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

- **Sag 872, beslutning af den 24. april 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved i strid med købsaftalen at pålægge sælger et 10-årigt mangelansvar. Klager var forældre til sælger af ejendommen. Klager blev anmodet om at fremsende en fuldmagt, hvoraf det fremgik, at sælger af sommerhuset gav klager

fuldmagt til at indbringe sagen for nævnet. Klager fremsendte ikke en fuldmagt. Formanden for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere fandt, at klager som forældre til sælger, ikke havde en selvstændig retlig interesse i behandling af klagen, herunder da klager ikke var part i ejendomshandlen. Behandling af klagen blev herefter afvist.

- **Sag 879, beslutning af den 24. november 2025**
  Klagen blev indbragt af Klagenævnet for Ejendomsformidling. Ved klagenævnets behandling af klagen var klager ejer af en lejlighed, som hun ønskede at udleje. Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at have udført et mangelfuldt arbejde og rådgivning af klager. Det blev ved afgørelsen lagt til grund, at sagen omhandlede indklagede ejendomsmæglers arbejde i forbindelse med en formidlingsaftale om udlejning af en ejerlejlighed. Der var således ikke tale om erhvervsmæssig formidling af fast ejendom eller erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom, jf. dagældende lov om formidling af fast ejendom m.v. § 1, stk. 1. Behandling af klagen var herefter ikke omfattet af nævnets kompetence og klagen blev afvist.

- **Sag 886, beslutning af den 24. november 2025**
  Klagen handlede om, hvorvidt de indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at have solgt ejendommen til anden side, selv om der mellem klager og sælger af ejendommen var nået enighed om købesum samt overtagelsesdato. Klager havde under sagens behandling oplyst, at den potentielle køber af ejendommen var et selskab. Da den potentielle køber var et selskab var der i sagen ikke tale om erhvervelse af fast ejendom, som hovedsageligt var bestem til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende. Den potentielle køber kunne herefter ikke anses som forbruger, hvorfor klagen ikke var omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. og derved ikke var omfattet af nævnets kompetence. Behandling af klagen blev som følge heraf afvist.

- **Sag 895, beslutning af den 24. november 2025**
  Klagen handlede om, hvorvidt de indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at have solgt to lejligheder til anden side, selv om der var indgået mundtlig aftale med klager om købet heraf. Klager oplyste under sagens behandling, at formålet med erhvervelse af lejlighederne var, at en virksomhed kunne anvende lejlighederne som udslusningsboliger til særligt sårbare unge. Nævnets formand vurderede på baggrund af den tilsigtede anvendelse af lejlighederne, at der ikke var tale om erhvervelse af fast ejendom, som hovedsageligt var bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse, og at den potentielle køber af lejlighederne derved ikke var forbruger. Nævnet havde som følge heraf ikke kompetence til at behandle klagen og klagen blev afvist.

- **Sag 897, beslutning af den 24. november 2025**
  Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at opkræve et salær på 70.000 kr. Det følger af lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1, 2. pkt. at klager, der alene vedrører

størrelsen af en ejendomsmæglers vederlag, ikke kan indbringes for nævnet. Klager over størrelsen af ejendomsmæglerens vederlag kan indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling eller ved domstolene som et civilt søgsmål. Da klagen alene vedrørte størrelsen af det opkrævede salær havde nævnet ikke kompetence til at behandle klagen.

- **Sag 899, beslutning af den 24. november 2025**
  Klagen handlede om, hvorvidt de indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at have givet klager en uretfærdig behandling med manglende gennemsigtighed i forbindelse med tildelingsprocessen af en lejlighed, som klager ønskede at leje. Da sagen omhandlede indklagede ejendomsmæglers arbejde i forbindelse med en tildelingsproces om udlejning af en ejerlejlighed, var der ikke tale om erhvervsmæssig formidling af fast ejendom eller erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom, jf. dagældende lov om formidling af fast ejendom m.v. § 1, stk. 1. Endvidere var de indklagede ikke godkendte ejendomsmæglere. Behandling af klagen var herefter ikke omfattet af nævnets kompetence og klagen blev afvist.

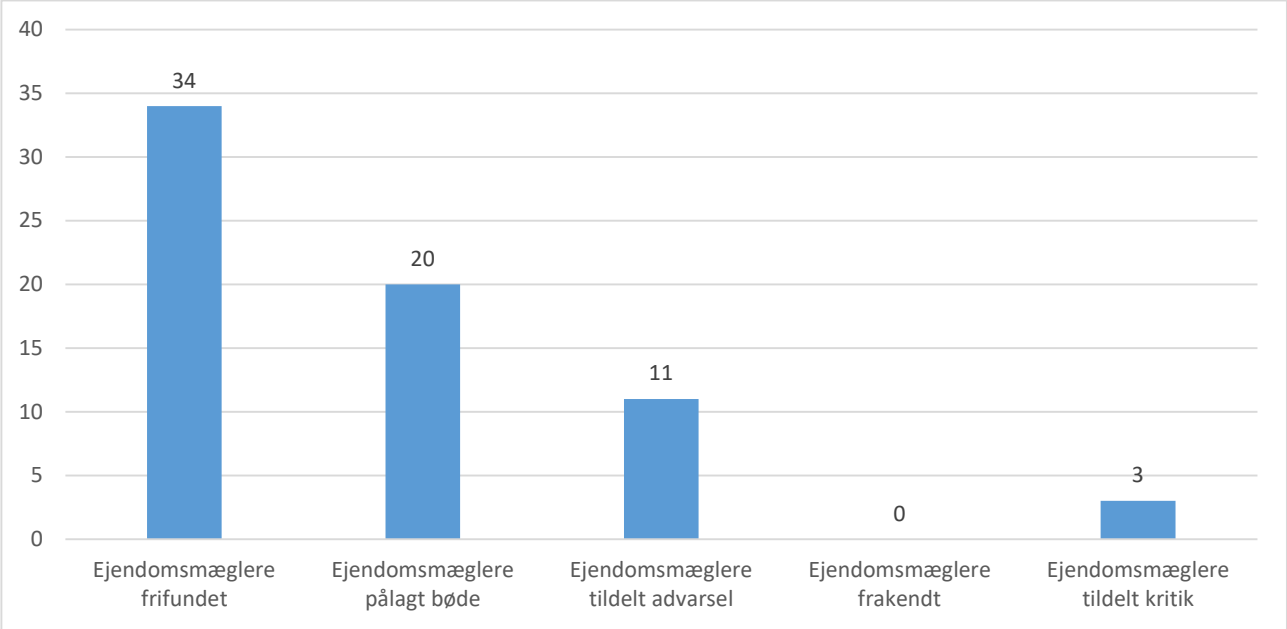
- **Sag 900, beslutning af den 24. november 2025**
  Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have undersøgt og oplyst om, at der var en servitut, som begrænsede brugen af en tilbygning samt givet misvisende oplysninger om boligarealet og godkendelsen af tilbygningen. Klager havde købt ejendommen i 2017, og indbragte klagen den 9. oktober 2025. De handlinger og undladelser, som klagen vedrørte var foregået i perioden op til klagers tiltrædelse af købsaftalen i 2017. Da den pligtstridige handling eller undladelse var ophørt i 2017 og klagen først var indbragt i 2025, havde nævnet i henhold til bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere (bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014) § 6, stk. 2, hvorefter en klage skal indbringes senest 5 år efter den pligtstride handling eller undladelse er ophørt, ikke kompetence til at behandle klagen. Klagen blev herefter afvist af nævnets formand.

- **Sag 920, beslutning af den 19. december 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt de indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have givet oplysning om, at der var en servitut tinglyst på ejendommen, hvorefter stueetagen og 1. sal tilsammen skal anvendes som én bolig. Det forhold, som klagen angik forgik i 2021, da de indklagede agerede køberrådgiver for klagerne i forbindelse med klagernes køb af en ideel anpart af en ejendom. På tidspunktet for sagens hændelsesforløb havde Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke kompetence til at behandle klager, der vedrørte 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.

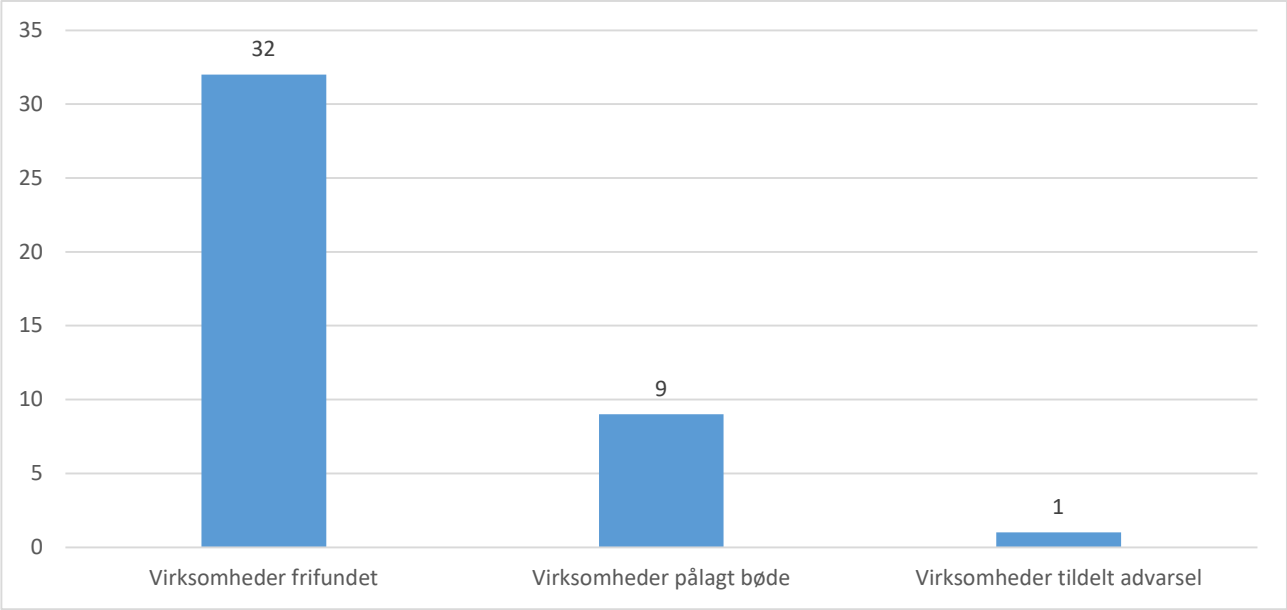
3.2.2.2 Realitetsbehandlede sager

59 sager er blevet realitetsbehandlet. I 20 sager er alle indklagede blevet frifundet. Der er behandlet 4 anmodninger om genoptagelse af tidligere afgjorte sager. I de øvrige 35 sager er mindst én af de indklagede blevet idømt en disciplinærsanktion i form af bøde, advarsel eller kritik. 76 ejendomsmæglere og 46 ejendomsformidlingsvirksomheder har været indklaget for nævnet i de realitetsbehandlede sager. 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, ligesom nogle klager kan være afvist overfor enkelte af de indklagede 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, hvor klagen ikke er afvist over for denne, fordeler sig således:



Udfaldet af sagerne vedrørende indklagede ejendomsformidlingsvirksomheder, hvor sagen ikke er afvist overfor denne, 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, hvoraf 11 er tildelt en ejendomsmægler og en er tildelt en ejendomsformidlingsvirksomhed.

- **Sag 784, kendelse af den 27. februar 2025**
  Klagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved under fremvisninger at have forpurret et salg til potentielle købere, og ved i forbindelse med en drøftelse om opsigelse af formidlingsaftalen at have råbt af klager samt oplyst om, at klager skulle betale 20.000 kr. ved opsigelse. Nævnet fandt, det ikke godtgjort, at indklagede havde råbt af klager, eller at det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede havde oplyst klager om, at han skulle betale 20.000 kr. ved opsigelse af formidlingsaftalen. Vedrørende indklagedes ageren under fremvisningen fandt nævnet, at det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede under fremvisningen havde oplyst de potentielle købere om, at ejendommen var opvarmet ved fjernvarme. Nævnet lagde vægt på, at en ejendoms opvarmningskilde er en vigtig oplysning for en potentiel køber. Dette kunne ikke ændre derved, at oplysningen senere under fremvisningen blev korrigeret af indklagede. Nævnet fandt det derudover ikke godtgjort, at indklagede ved sine handlinger og undladelser havde forpurret et salg af ejendommen. Sanktion: Ejendomsmægleren tildeltes en advarsel.

- **Sag 787, kendelse af den 27. februar 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at have givet forkerte oplysninger om en forestående tagrenovation på ejendommen, om en særskilt brugsret til vaskefaciliteter og et skjult vindue. Vedrørende tagrenovationen fandt nævnet, at når der i ejerforeningsregi har været drøftelser herom, og disse drøftelser fremgår af dokumenter, som indklagede skulle orientere sig i, skulle sådanne væsentlige oplysninger

fremgå af salgsopstillingen og købsaftalen. Det var ikke tilstrækkeligt, at indklagede havde vedlagt relevante dokumenter til købsaftalen. Indklagede havde således overtrådt god ejendomsmæglerskik vedrørende denne del af klagen. Vedrørende brugsret til vaskefaciliteter og det skjulte vindue fandt nævnet, at indklagede havde videregivet de informationer, som han havde indhentet hos sælger og ejerforeningen omkring vaskefaciliteterne, at han ikke var bekendt med det skjulte vindue, og at han derved ikke havde overtrådt god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren tildeltes en advarsel.

- **Sag 814, kendelse af den 27. februar 2025**
  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 i salgsopstillingen at have givet fejlagtige oplysninger om ejendomstype, ved at have anført at købesummen var fastsat under hensyntagen til olietank i brug og sløjfet olietank, samt ved at have presset klagerne til at underskrive købsaftale. Vedrørende ejendomstypen fandt nævnet, at dette er en helt central oplysning for potentielle købere, og at en ejendomsmægler derfor skal sikre sig, at denne oplysning er korrekt. Såfremt en ejendomsmægler bliver bekendt med, at der i tidligere salgsopstillinger har været angivet en forkert ejendomstype, bør en ejendomsmægler sikre sig, at interesserede købere særskilt bliver informeret om en sådan ændring. Ved at have angivet en forkert ejendomstype og ved ikke at have givet klagerne, som var interesserede købere, særskilt oplysninger herom havde indklagede overtrådt god ejendomsmæglerskik. Vedrørende olietank og underskrift af købsaftalen fandt nævnet det ikke godtgjort, at indklagede havde overtrådt god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren tildeltes en advarsel.

- **Sag 815, kendelse af den 27. februar 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt de indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at have vejledt klager om kurssikring af lån og ved at have oplyst klager om, at salgsprovenuet ville være 1.190.016,07 kr. ved et salg på 5.295.000 kr. Nævnet fandt, at en ejendomsmægler ved beregning af salgsprovenu i forbindelse med salg skal indhente restgældsoplysninger samme dag som købsaftale underskrives. Restgældsoplysninger er væsentligt for, at en sælger kan træffe beslutning om salg på et oplyst grundlag. Det var herefter kritisabelt og i strid med god ejendomsmæglerskik, at ejendomsmægler CC ikke havde indhentet restgældsoplysninger samme dag, som købsaftalen blev underskrevet. Sanktion: Ejendomsmægler CC blev tildelt en advarsel.

- **Sag 827, kendelse af den 20. juni 2025**
  Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at have misbrugt sin viden om købers situation, ved at have forhalet processen om tilbageførsel af købers udbetaling og ved uretmæssigt at have tilbageholdt købers udbetaling efter annulleret handel. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at indklagede havde misbrugt oplysninger om klagers situation. Vedrørende købers udbetaling fandt nævnet, at indklagede havde varetaget sælgers interesser ved ikke at tilbagebetale udbetalingen til klager. Nævnet fandt imidlertid endvidere, at det stod klart for indklagede, at der var en tvist mellem sælger og køber omkring annullering af købsaftalen, og at han i perioden hvor tvisten mellem sælger og køber blev afklaret skulle have indsat udbetalingen på en deponeringskonto. Ved ikke at have gjort dette havde indklagede overtrådt god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren tildeltes en advarsel.

- **Sag 832, kendelse af den 4. december 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt de indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at fremsende en godkendelsesskrivelse til køber, selv om klager havde meddelt, at klagers advokat først skulle gennemgå skrivelsen, samt ved at indklagede pressede klager til at underskrive købsaftalen, selv om klager ønskede, at hans advokat skulle gennemgå den inden. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere fandt den 4. august 2025 grundlag for ex officio at udvide klagen til også at omhandle, hvorvidt der var handlet i strid med god ejendomsmæglerskik i forbindelse med opkrævning af udlæg. Nævnet fandt, at det var en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at ejendomsmægler CC havde besvaret godkendelsesskrivelsen uden at have klagers udtrykkelige samtykke dertil, og at ejendomsmægler BB, som den ansvarlige ejendomsmægler, skulle have sikret sig, at ejendomsmægler CC, var særskilt oplyst om, at klager ønskede at drøfte flere af forholdene i forbeholdsskrivelsen forinden skrivelsen blev besvaret. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at klager var blevet presset til at indgå købsaftalen. Vedrørende opkrævning af udlæg fandt nævnet, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde opkrævet 114 kr. for meget hos klager for udgiften til en tekstforfatter. I en sådan situation pålægger nævnet som udgangspunkt en bøde på 25.000 kr. I nærværende sag fandt nævnet imidlertid, at det var en formildende omstændighed, at differencen alene var på 114 kr. og at klager samlet var opkrævet for lidt i udlæg. Sanktion: Ejendomsmægler BB, ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden blev hver især tildelt en advarsel.

- **Sag 854, kendelse af den 4. december 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved først i købsaftalen at have givet oplysninger om, at ejendommen tilhørte et dødsbo. Den 30. oktober 2025 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for at udvide klagen ex officio til også at omhandle, hvorvidt det udgjorde en overtrædelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. samt god ejendomsmæglerskik, at det af købsaftalen fremgik, at sælger af ejendommen var ”Boet efter DD”. Nævnet fandt, at det ikke var usædvanligt eller i strid med god ejendomsmæglerskik, at en køber først i købsaftalen blev oplyst om, at ejendommen tilhørte et dødsbo, eller at sælger var anført som ”Boet efter DD”. Nævnet fandt imidlertid, at det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at der var indsat en ansvarsfraskrivelse i købsaftalen. Nævnet lagde vægt på, at der var en efterlevende ægtefælde, at boet var overtaget til privatskifte af EE, og at det forhold, at EE ikke var bekendt med de forskellige renoveringsarbejder i ejendommen, ikke var tilstrækkeligt til, at en klausul om ansvarsfraskrivelse i tilfælde af salg af en ejendom tilhørende et dødsbo kunne anvendes. Sanktion: Ejendomsmægleren tildeltes en advarsel.

- **Sag 861, kendelse af den 4. december 2025**
  Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at have værdiansat ejendommen forkert, ved ikke at lytte til klagers ønske om udbudspris, ved ikke at have vejledt om muligheden for at gennemføre en budrunde samt ved ikke at have fremsendt et opdateret salgsbudget efter en ændring i udbudsprisen. Nævnet fandt, at en efterprøvelse af indklagedes værdiansættelse ikke var egnet til behandling hos nævnet, hvorfor nævnet afstod fra at tage stilling til denne del af klagen. Endvidere fandt nævnet ud fra sagens oplysninger ikke anledning til at kritisere, at indklagede havde fastholdt sin anbefaling om en udbudspris på 1.595.000 kr. Vedrørende vejledning om muligheden for en budrunde fandt nævnet, at det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke havde vejledt tilstrækkeligt herom, når der var flere

potentielle købere. Dertil fandt nævnet, at indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at have udarbejdet et opdateret salgsbudget lydende på en udbudspris på 1.595.000 kr. Sanktion: Ejendomsmægleren tildeltes en advarsel.

- **Sag 862, kendelse af den 4. december 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved i købsaftalen at have givet fejlagtige oplysninger om, at den solgte ferielejlighed var inklusive et depotrum. Nævnet fandt, at det var misvisende, når der i købsaftalen fremgik oplysninger om, at *"Det er mellem parterne aftalt at den solgte ferielejlighed er inkl. depotrum"*, idet det med denne formulering ikke tydeligt fremgik, at der alene var tale om en dispositionsret over depotrummet i overensstemmelse med vedtægten. Formuleringen var egnet til uberettiget at give køber indtryk af, at der opnås ejendomsret over depotrummet. Det var uhensigtsmæssigt, at korrektionen af dette fejlagtige indtryk først blev givet ved klagers gennemlæsning af ejerforeningens vedtægt. Sanktion: Ejendomsmægleren tildeltes en advarsel.

3.2.2.2.2 Kritik

Disciplinærnævnet har i beretningsåret udtalt kritik i 3 sager.

- **Sag 790, kendelse af den 20. juni 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at have opkrævet en samlet betaling på 42.500 kr. for formidling af klagers ejendom. Den 21. januar 2025 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for at udvide klagen ex officio til også at omhandle opkrævning af udlæg, samt den 7. marts 2025 udvidede nævnet sagen til ligeledes at omfatte ejendomsformidlingsvirksomheden. Nævnet fandt, at det ud fra sagens oplysninger var godtgjort, at klager alene ønskede at indgå en formidlingsaftale og sælge hendes ejendom, såfremt hun samtidig erhvervede en specifik ejendom. Ved ikke at have sikret sig, at klagers vilkår om køb af en specifik ejendom fremgik af formidlingsaftalen, og ved derefter at have opkrævet vederlagt hos klager i henhold til det i formidlingsaftalen indførte vilkår om opsigelse havde indklagede ejendomsmægler handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Vedrørende opkrævning af udlæg fandt nævnet, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at selskabet havde indrettet sig på en måde, hvorefter en sælger betalte mere for en ejendomsdatarapport, fordi den blev indhentet hos et andet selskab i samme koncern, end hvis ejendomsdatarapporten var hentet direkte. Sanktion: Der blev udtalt kritik af indklagede ejendomsmægler. Ejendomsformidlingsvirksomhedens sanktionering fremgår under afsnit 3.2.2.2.3 Bøder.

- **Sag 842, kendelse af den 17. november 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. ved at have fået klager til at underskrive en formidlingsaftale under falske forudsætninger og ved at have undladt at nævnet en specifik køber i formidlingsaftalen. I forbindelse med indhentelse af et ejerlejlighedsskema blev indklagede anmodet om at fremsende en mægleraftale eller anden form for dokumentation for, at ejendomsformidlingsvirksomheden havde ejerlejligheden i formidling. Det var isoleret set ikke i strid med god ejendomsmæglerskik at anmode klager om at underskrive en formidlingsaftale, men indklagede burde på baggrund af en e-mail fra klager, hvoraf klager

gjorde klart, at denne ikke var klar til at indgå en generel formidlingsaftale, have indført et vilkår i formidlingsaftalen om, at denne alene angik forsøg på salg til en specifik køber. God ejendomsmæglerskik var dermed tilsidesat. Sanktion: Der blev udtalt kritik af ejendomsmægleren.

- **Sag 852, kendelse af den 4. december 2025**
  Klagen handlede om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at have presset klager til at underskrive formidlingsaftalen, uden der var blevet foretaget en af klager ønsket ændring, ved at have foreslået en ændring af salærfordeling i et ametasamarbejde med en anden ejendomsmægler og ved at have delt billeder af ejendommen og købernes identitet med flere nyhedsmedier. Det var ikke godtgjort, at indklagede havde presset klager til at indgå en formidlingsaftale, eller at indklagede havde handlet mod sælgers interesser ved at ønske en ændringen af salærfordelingen i ametasamarbejdet. Indklagede blev derfor frifundet for disse dele af klagen. Indklagede burde imidlertid have orienteret nyhedsmedierne om, at billederne på indklagedes hjemmeside ikke tilhørte indklagede, men sælger, og at medierne derfor skulle kontakte sælger før offentliggørelse. Sanktion: Der blev udtalt kritik af ejendomsmægleren.

3.2.2.2.3 Bøder

Disciplinærnævnet har i beretningsåret pålagt i alt 29 bøder, hvoraf 20 er pålagt en ejendomsmægler og 9 er blevet pålagt en ejendomsformidlingsvirksomhed. Der er i alt udmålt bøder for 1.680.000 kr.

År	Samlede bøder
2025	1.680.000,00 kr.
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 786, kendelse af den 24. juni 2025**
  Klagen var indbragt af Klagenævnet for Ejendomsformidling. Ved Klagenævnets behandling af sagen var klager sælger af den i sagen omhandlende ejendom. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at have indgået en formidlingsaftale, hvor løbetiden oversteg 6 måneder, ved at have gjort krav på et større beløb end oprindeligt aftalt med sælger, ved at have opkrævet betaling for berigtigelse af handlen fra sælger uden forudgående aftale herom, ved at have opkrævet sælger højere udgifter i udlægsomkostninger end de faktisk afholdte udgifter til tredjemand, samt ved at have indført udgifter til berigtigelse som et udlæg ved fakturering. Nævnet fandt, at der var aftalt et resultatafhængigt vederlag, at der skulle betales vederlag ved opsigelse, og at formidlingsaftalen var underlagt aftalebegrænsningerne i lov om formidling af fast ejendom

m.v. § 31. Dertil fandt nævnet, at der var aftalt en løbetid på formidlingsaftalen, som oversteg 6 måneder, hvilket var i strid med lovens § 31. Det havde været muligt for indklagede at foranledige en underskrift på købsaftalerne, hvorfor nævnet lagde til grund, at klager stiltiende havde accepteret, at indklagede fortsatte salgsarbejdet efter formidlingsaftalens udløb, og at formidlingsaftalen derved var forlænget. Indklagede blev således frifundet for denne del af klagen. Der var ikke indgået en særskilt aftale mellem klager og indklagede om, at indklagede skulle berigtige handlen på klagers regning. Indklagede var som følge heraf ikke berettiget til at opkræve betaling for berigtigelsen at handlen, og havde ved sin opkrævning tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Nævnet fandt det endvidere kritisabelt, at udgiften til berigtigelse efterfølgende var ført ind i fakturaen som et udlæg til tredjemand, når udgiften ikke var anført under samme udgiftskategori i salgsprovenuet. Vedrørende manglende skønnet beløb til udlæg fandt nævnet, at det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at der ikke var anført skønnede beløb til udlæg i formidlingsaftalen. Nævnet fandt endvidere, at ejendomsformidlingsvirksomheden havde et medansvar for denne del af klagen. Vedrørende betaling for markedsføring fandt nævnet, at klager havde en berettiget forventning om, at han ikke skulle betale for markedsføringsudgifterne i "Fase 2". Ved at have opkrævet betaling herfor og ved ikke at have anført beløbene i formidlingsaftalen inklusive moms ifaldt indklagede ejendomsmægler og ejendomsformidlingsvirksomheden et ansvar. Nævnet fandt slutteligt, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed uberettiget havde opkrævet et højere beløb hos klager for udlæg til tredjemand, end hvad virksomheden havde haft af udgifter. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 25.000 kr. og ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 75.000 kr.

- **Sag 790, kendelse af den 20. juni 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at have opkrævet en samlet betaling på 42.500 kr. for formidling af klagers ejendom. Den 21. januar 2025 fandt Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere grundlag for at udvide klagen ex officio til også at omhandle opkrævning af udlæg, samt den 7. marts 2025 udvidede nævnet sagen til ligeledes at omfatte ejendomsformidlingsvirksomheden. Nævnet fandt, at det ud fra sagens oplysninger var godtgjort, at klager alene ønskede at indgå en formidlingsaftale og sælge hendes ejendom, såfremt hun samtidig erhvervede en specifik ejendom. Ved ikke at have sikret sig, at klagers vilkår om køb af en specifik ejendom i formidlingsaftalen, og ved derefter at have opkrævet vederlagt hos klager i henhold til det i formidlingsaftalen indførte vilkår om opsigelse havde indklagede ejendomsmægler handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Vedrørende opkrævning af udlæg fandt nævnet, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at selskabet havde indrettet sig på en måde, hvorefter en sælger betalte mere for en ejendomsdatarapport, fordi den blev indhentet hos et andet selskab i samme koncern, end hvis ejendomsdatarapporten var hentet direkte. Sanktion: Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 25.000 kr. Ejendomsmæglerens sanktion fremgår af afsnit 3.2.2.2.2 Kritik.

- **Sag 797, kendelse af den 27. februar 2025**
  Klagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at have udarbejdet købsaftale med tilbud om betaling af halv ejerskifteforsikring i stedet for lovpligtig byggeskadeforsikring og oplyst om, at dette var afstemt med en kommunal myndighed, tilbageholdt beløb til materialevalg, modarbejdet handlens gennemførelse, samt fremsat trusler om repressalier. Indklagede havde

frigivet de deponerede beløb til klager straks ved handlens bortfald. Han havde derfor ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik vedrørende dette forhold. Nævnet afstod fra at tage stilling til klagers udestående med en leverandør af materialer. Indklagedes videregivelse af oplysningen om, at klagers betingede godkendelsesskrivelse måtte anses som en uoverensstemmende accept, og dermed måtte ligestilles med et nyt tilbud til sælger, som det stod sælger frit at acceptere eller fravælge var ikke i strid med god ejendomsmæglerskik. Indklagede havde i købsaftalen indsat en særlig aftale om fravigelse af tegning af en byggeskadeforsikring, som var påkrævet ved deklaration, og havde i stedet indsat tilbud om ejerskifteforsikring. Nævnet fandt, at dette var en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 200.000 kr.

- **Sag 798, kendelse af den 24. marts 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have givet besked om, at der ikke var interesserede købere, der havde tilmeldt sig et åbent hus-arrangement, ved ikke efter klagers forespørgsel herom at have fremsendt dokumentation for, at købers byggesagkyndig havde konstateret skimmelsvamp på ejendommens loft, ved ikke at varetage klagers interesser i forbindelse med en senere opstået tvist mellem klager og køber samt en række øvrige klagepunkter. Den 19. december 2024 fandt Disciplinærnævnet grundlag for at udvide klagen ex officio til også at omhandle, hvorvidt der var sket opkrævning af udlæg i strid med god ejendomsmæglerskik. Vedrørende klagerens klagepunkter fandt nævnet det ikke godtgjort, at indklagede havde overtrådt god ejendomsmægler skik. Indklagede blev som følge deraf frifundet for denne del af klagen. Nævnet fandt imidlertid, at der uberettiget var opkrævet et højere beløb hos sælger end de udgifter der reelt var afholdt overfor tredjemand, og at dette var i strid med god ejendomsmæglerskik. Det er ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar at sikre, at virksomhedens opkrævninger for udlæg ikke overstiger de faktisk afholdte udgifter. Ved ikke at have etableret de nødvendige procedurer til at sikre dette, vil en virksomhed kunne være selvstændigt ansvarlig for overtrædelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. Ansvaret for denne overtrædelse af lov om formidling af fast ejendom og tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik påhviler således principielt ejendomsformidlingsvirksomheden. Ejendomsformidlingsvirksomheden var ikke indklaget i sagen. Da indklagede var den reelle ejer af ejendomsformidlingsvirksomheden blev han pålagt en bøde på 25.000 kr.

- **Sag 807, kendelse af den 20. juni 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at have krævet, at sælger skulle betale for registrering af areal i bygnings- og boligregistret (BBR). Den 2. december 2024 og den 7. marts 2025 fandt nævnet anledning til ex officio at udvide klagen til også at omhandle, hvorvidt der var sket opkrævning af udlæg i strid med god ejendomsmæglerskik og til også at omfatte ejendomsformidlingsvirksomheden. Uoverensstemmelserne i BBR fremgik af købsaftalen, hvilken køber havde tiltrådt. Det fremgik ikke af købsaftalen, at klager, som var sælger, skulle forestå eller afholde de omkostninger der var forbundet med berigtigelse af BBR. Indklagede var imidlertid i kontakt med klager telefonisk, hvor der blev indgået aftale herom. Efterfølgende sendte klager en skriftlig accept til indklagede, hvoraf følgende fremgik: ”*Som allerede aftalt telefonisk, du må gerne gøre hvad der skal til mhp. BBR registrering af den del af huset som ikke er registreret endnu. Tak for hjælpen […]*”. Indklagede foretog de fornødne tiltag for at berigtige oplysningerne i BBR, men opgaven blev ikke fuldført, da klager ikke underskrev en fuldmagt,

hvilket var en forudsætning for at berigtigelsen kunne gennemføres. Indklagede rykkede flere gange for fuldmagten. Nævnet fandt, at indklagede ikke havde overtrådt god ejendomsmæglerskik ved gentagne gange at anmode om fuldmagten. Vedrørende udlæg fandt nævnet, at der uberettiget var opkrævet et højere beløb hos klager end der var dokumentation for. Ved ikke at have sikret, at de opkrævede udlæg ikke oversteg de faktisk afholdte udgifter blev ejendomsformidlingsvirksomheden pålagt en bøde på 25.000 kr.

- **Sag 809, kendelse af den 27. februar 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik i forbindelse med rådgivning om prisfastsættelse og accept af bud på ejendommen. Indklagede modtog bud fra HH, EE, FF og II på ejendommen. To af byderne var svoger og svigerinde til en ansat i indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed. Det var ubestridt, at klager mundtligt var oplysning om, at køber havde en familiær relation til en ansat i ejendomsformidlingsvirksomheden. Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom mv. § 35, stk. 1, fandt nævnet, at der foreligger et skriftlighedskrav for sådanne oplysninger, hvilket ikke var overholdt. Klager havde anført, at han følte sig presset til at accepteret buddet fra køber, at han ikke modtog korrekt rådgivning, at den familiære relation havde en indvirkning på indklagedes rådgivning af klager, og at indklagede ligeledes havde vejledt køber under handlen. Med henvisning til fastsættelsen af udbudsprisen, at der relativt kort tid efter indgåelse af formidlingsaftalen blev givet et afslag i købesummen på 150.000 kr. og at indklagede havde tilbudt en rabat på 5.000 kr. på dennes vederlag, fandt nævnet, at indklagede havde lagt et pres på klager, og at den familiære relation derfor havde en indvirkning på indklagedes håndtering af formidlingen.
  Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 50.000 kr.

- **Sag 810, kendelse af den 19. marts 2025**
  Klagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved ikke at yde korrekt vejledning i forhandlingsprocessen. Disciplinærnævnet udvidede klagen til også at omhandle, hvorvidt indklagede havde opkrævet et for højt beløb for udlæg hos tredjemand. I forbindelse med forhandling om salg af ejendommen blev der indgået aftale om, at klager skulle betale 25.000 kr. for udgiften til skabe. Klager anførte, at de modtog mangelfuld vejledning herom. Klager havde ikke fremlagt tilstrækkeligt dokumenterede beviser herfor, hvorfor indklagede blev frifundet for denne del af klagen. Klager havde endvidere anført, at det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede havde fremsendt opkrævning af vederlag, når salget først var gennemført efter udløb af formidlingsaftalen. Klager havde inden udløb af formidlingsaftalen accepteret en fremvisning, som lå efter udløb af formidlingsaftalen, hvilket kunne anses som en forlængelse af formidlingsaftalen. Af formidlingsaftalen fremgik det, at såfremt der efter udløb af formidlingsaftalen blev indgået købsaftale på baggrund af ejendomsmæglerens indsats og uden en anden ejendomsmæglers medvirken, havde ejendomsmægleren ret til betaling som om ejendommen var solgt i aftaleperioden. Nævnet fandt herefter, at indklagede ikke havde overtrådt god ejendomsmæglerskik i denne forbindelse. Imidlertid fandt nævnet, at der uberettiget var opkrævet et højere beløb hos klager for udlæg til tredjemand, end der var dokumentation for. Ved ikke at have sikret, at de opkrævede udlæg ikke oversteg de faktisk afholdte udgifter blev ejendomsformidlingsvirksomheden pålagt en bøde på 25.000 kr.

- **Sag 813, kendelse af den 27. februar 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at have oplyst klagerne om, at ejendommens udestue ikke var godkendt som boligareal. Nævnet lagde til grund, at ejendommens dokumenter ikke indeholdt oplysninger om byggetilladelse til opførelse af udestuen. Udestuen var særligt fremhævet i salgsmaterialet, og nævnet lagde herefter, og på baggrund af sagen øvrige oplysninger, til grund, at udestuen og dens anvendelse havde været af væsentlig betydning for klager. Oplysningerne i tilstandsrapporten om, at "*Udestuen anvendes til beboelse, men er ikke godkendt hertil*", og at udestuen opvarmes med "*fjernvarme, gulvvarme […]*" er indbyrdes uforenelige, og burde have fået indklagede til at undersøge forholdene om udestuen nærmere, herunder om der havde været byggetilladelse til opførelse. Nævnet fandt herefter, at indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 25.000 kr.

- **Sag 816, kendelse af den 20. juni 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. ved ikke at havde orienteret klagerne tilstrækkeligt om samt udleveret relevante dokumenter til klager omkring vandskader på ejendommen og et defekt dræn. Parterne var enige om, at klagerne blev oplyst om, at der var en vandskade og et defekt dræn på ejendommen, og at klagerne ikke fik udleveret dokumenterne fra bobestyreren omkring sælgers korrespondance med [Kommune 1] omkring en omfattende vandskade og dræn. Ved ikke at have gemt og udleveret oplysningerne fra [Kommune 1] – og derved sikret sig samt dokumenteret, at klagerne var tilstrækkeligt oplyste omkring ejendommens forhold - havde indklagede handlet groft i strid med god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 75.000 kr.

- **Sag 818, kendelse af den 20. juni 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt de indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved i strid med en ejerforenings vedtægt, at have solgt en ejerlejlighed til et selskab og ved at have givet urigtige oplysninger om, hvem den reelle køber var. Af ejerforeningens vedtægt fremgik det, at der med undtagelse af lejligheder, som den 1. april 1994 tilhørte [foreningen], måtte en lejlighed ikke ejes af en forening eller en anden juridisk person. I forbindelse med tinglysning og klagers underskrift af et skadesløsbrev blev klager opmærksom på, at debitor ikke var [JJ], men et selskab. Nævnet fandt, at ejendomsmægler 1 havde handlet groft i strid med god ejendomsmæglerskik, idet hun vidste, at den reelle ejer var et selskab, og at hun ligeledes vidste, at et selskab ikke kunne eje lejligheder i ejerforeningen. Ejendomsmægler 2 var ansvarlig ejendomsmægler for formidlingsopdraget, han bar derfor ansvaret for at undersøgelses- og oplysningspligten var opfyldt, og derved bar han ligeledes ansvaret for den konstaterede tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik. Ved ikke at have taget initiativ til og i umiddelbar forlængelse af indgåelse af formidlingsaftalen at have undersøgt og orienteret sig i ejerforeningens vedtægt, og derved havde formidlet et salg som ikke var i overensstemmelse med vedtægten havde ejendomsmægler 2 handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægler 1 og 2 blev hver især pålagt en bøde på 75.000 kr.

- **Sag 819, kendelse af den 20. juni 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have oplyst klager om, at fire bygninger på grunden (to gæstehytter, drivhus og udhus) ikke var godkendte. Nævnet lagde

til grund, at to gæstehytter, et drivhus og et udhus ikke var godkendte, og at en overdækket terrasse og udestue ikke fremgik af BBR. Oplysninger herom fremgik af BBR-udskrift af den 11. juli 2024 og af tilstandsrapport af den 25. juli 2024, som var vedlagt købsaftalen. Af sommerhusets beskrivelse i salgsopstillingen fremgik det, at den overdækkede terrasse ikke fremgik af BBR. Nævnet fandt, at det var en væsentlig oplysning til køber af en ejendom, at der forefindes bygninger på en grund, som ikke er godkendte, og som derfor kræver lovliggørelse. Undersøgelsespligten skærpes for de oplysninger, der fremhæves i en salgsopstilling og en købsaftale. Når mægler i købsaftalens individuelle vilkår skriver, at køber er bekendt med, at der er differencer mellem ejendommens BBR-ejermeddelelse og de faktiske forhold, er det god ejendomsmæglerskik at specificere, hvori disse differencer består. Det er ikke tilstrækkeligt, at oplysningerne fremgår af bilag til handlens dokumenter. Ved ikke at have oplyst klager om differencerne mellem oplysningerne i BBR og de faktiske forhold havde indklagede tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 10.000 kr.

- **Sag 821, kendelse af den 7. februar 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at have tilmeldt klagerne til et forsyningsselskab uden fuldmagt hertil. Det var ubestridt, at der ikke forelå aftale om, at de indklagede skulle foretage tilmelding til forsyningsselskaber på vegne af klagerne, ligesom der ikke forelå fuldmagt til, at de indklagede kunne indgå sådanne aftaler på vegne af klagerne. I det tilfælde, hvor en ejendomsmægler eller ejendomsformidlingsvirksomhed foretager tilmelding til forsyningsselskab på vegne af købere, skal en ejendomsmægler sikre sig, at dette sker efter aftale med køber, og at ejendomsmægleren har fuldmagt hertil fra køber. Nævnet fandt, at indklagede ikke var bemyndiget til at indgå sådanne aftaler på vegne af klager, og at indklagede havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 10.000 kr.

- **Sag 824, kendelse af den 20. juni 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have vejledt klager korrekt om et vilkår i købsaftalen, og ved ikke at have fulgt rettidigt op på købers garantistillelse. Vedrørende garantistillelse blev der lagt vægt på, at klager den 3. oktober 2024 og den 12. oktober 2024 rykkede for garantistillelse, og at ejendomsformidlingsvirksomheden ved e-mail af 23. december 2024 sendte påkrav til køber med frist for garantistillelse til den 30. december 2024. Køber fremsendte ikke garantistillelse inden fristens udløb, hvorefter ejendomsformidlingsvirksomheden den 2. januar 2025 orienterede klager om, at køber havde misligholdt købsaftalen. Den oprindelige frist for garantistillelsen var den 3. september 2024. Det var i henhold til sagens oplysninger ikke godtgjort, at der blev fulgt op på garantistillelsen før den 23. december 2024. Indklagede havde ved ikke at følge op på garantistillelsen handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom. Vedrørende vilkåret i købsaftalen lagde nævnet vægt på, at købsaftalen dateret 15. august 2024 blandt andet var betinget af godkendelse fra [kommune 1] til udstykning af grunde, etablering af kørevej samt opnåelse af byggetilladelse, og at indklagede ved brev fra [kommune 1] af 10. juli 2024 – hvilket er før indgåelse af købsaftalen dateret 15. august 2024 – blev oplyst om, at ejendommen beliggende [adresse 1] ikke kunne udstykkes yderligere til selvstændig bebyggelse, idet ejendommen var beliggende i landzone, og dermed var forbeholdt byggeri, der var erhvervsmæssigt nødvendigt for ejendommens drift som landbrugsejendom. Ved at have udarbejdet en købsaftale, på et

tidspunkt hvor det var klart, at vilkåret om kommunens godkendelse som udgangspunkt ikke kunne opfyldes og ved ikke at have dokumenteret, at klager var vejledt tilstrækkeligt herom, herunder om at der kunne fastsættes en frist for kommunens godkendelse i købsaftalen, fandt nævnet, at indklagede havde tilsidesat lov om formidling af fast ejendom m.v. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 75.000 kr.

- **Sag 826, Kendelse af den 10. november 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have varetaget sælgers interesser, ved ikke at have sikret et familiemedlems godkendelse af aftaledokumenterne forinden klagers underskrift, ved ikke at have sikret sig fuldmagt/samtykke fra klager i forbindelse med diverse familiemedlemmers involvering i salget, samt ved at have en privat relation til køberen af ejendommen. Den 13. maj 2025 og den 25. juni 2025 fandt nævnet grundlag for at udvide klagen ex officio til også at omhandle opkrævning af udlæg, at omfatte ejendomsformidlingsvirksomheden og at omfatte hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at indgå en sædvanlig formidlingsaftale med klager med de pligter, som der heraf følger, mens der i formidlings- og købsaftalen samtidig var indsat et ansvarsforbehold om, at indklagedes rolle udelukkende var af ekspederende karakter. Nævnet fandt, at det var i strid med god ejendomsmæglerskik på den ene side at indgå en formidlingsaftale med de pligter, der følger heraf, og samtidig fraskrive sig ansvaret for indholdet af samme. Dertil fandt nævnet, at det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at der fremgik specifikke poster i formidlingsaftale, salgsbudget og -provenu og faktura – i den konkrete sag "Fremvisning af ejendommen samt kørsel" – som ikke udførtes i det pågældende konkrete formidlingsopdrag. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at indklagede ikke havde varetaget sælgers interesse, at indklagede ikke sikrede sig en fuldmagt fra de familiemedlemmer, der bistod klager på forskellig vis i forbindelse med salget, eller at indklagede ejendomsmægler skulle have en privat relation til en af køberne af ejendommen. Vedrørende udlæg fandt nævnet, at ejendomsformidlingsvirksomheden havde opkrævet højere udlæg hos klager, end hvad virksomheden reelt havde afholdt overfor tredjemand, og at dette var en overtrædelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. Sanktion: Ejendomsmægleren og ejendomsformidlingsvirksomheden blev hver især pålagt en bøde på 25.000 kr.

- **Sag 829, Kendelse af den 20. juni 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have videre givet et bud til klager og ved ikke at have vejledt klager korrekt i forbindelse med salg af hendes ejendom. Nævnet fandt endvidere grundlag for at udvide klagen ex officio til også at omhandle opkrævning af udlæg. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at indklagede havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at presse klager til at indgå formidlingsaftalen, ved at have presset klager til at acceptere et bud på ejendommen, ved ikke rettidig at oplyse klager om et bud, herunder buddets størrelse, eller at indklagede uden klagers samtykke indgik aftale med køber om dispositionsret. Vedrørende udlæg fandt nævnet, at ejendomsformidlingsvirksomheden havde opkrævet højere udlæg hos klager, end hvad virksomheden reelt havde afholdt overfor tredjemand, og at dette var en overtrædelse af lov om formidling af fast ejendom m.v. Sanktion: Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 25.000 kr.

- **Sag 831, Kendelse af den 20. juni 2025**
  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 repræsenteret både køber og sælger. Det blev lagt til grund, at ejendommen blev udbudt til salg i januar 2024, at ejendommen den 5. og 19. maj 2024 blev fremvist til indklagedes datter og svigersøn, og at disse efterfølgende afgav et bud på ejendommen. Ved e-mail af 27. maj 2024 oplyste indklagede første gang skriftligt om hans nære relation til køberne. Den 21. juni 2024 blev der indgået en betinget købsaftale. Af købsaftalen fremgik det, at køber var indklagedes datter og svigersøn. Handlen blev endelig den 17. september 2024. Det var ubestridt, at klager under forhandlingerne om pris mundtligt var oplyst om den familiære relation. Nævnet fandt, at indklagede havde tilsidesat skriftlighedskravet i lov om formidling af fast ejendom m.v. §35, stk. 1, ved i første omgang alene at videregive oplysningen om den familiære relation mundtligt, og først efter der var indledt forhandling af prisen, og at den skriftlige oplysning først kom via e-mail senere under forhandlingen og igen ved indgåelse af købsaftalen af 21. juni 2024. Da der ikke i umiddelbar forlængelse af købernes interesse for ejendommen, var givet skriftlig oplysning til klager om den familiære relation var der handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet fandt endvidere at indklagede havde fremstået som repræsentant for både køber og sælger, og at lovens § 26 derved ligeledes var overtrådt. Ejendomsformidlingsvirksomheden var endvidere indbragt. Nævnet fandt, at ejendomsformidlingsvirksomheden ved ikke at sikre sig, at formidlingsaftalen blev opsagt, og at klager blev tilstrækkeligt vejledt om sin mulighed for at søge anden bistand, havde svigtet sin ledelses- og tilsynspligt. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 100.000 kr. og ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 150.000 kr.

- **Sag 833, Kendelse af den 4. december 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have sendt en skriftlig forlængelse af formidlingsaftalen, ved at have værdiansat ejendommen forkert, ved ikke at have givet tilstrækkelige og gennemskuelige oplysninger om de udgifter, der var forbundet med klagers tiltrædelse af formidlingsaftalen, samt en række øvrige klagepunkter. Nævnet fandt det ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at der ikke var fremsendt en skriftlig forlængelse af formidlingsaftalen til klager. Nævnet lagde vægt på, at der ikke var formkrav til forlængelsen, og at forlængelsen skete på de oprindeligt aftalte vilkår. Det var derimod i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ved udløb af den første formidlingsaftale fremsendte en helt ny formidlingsaftale med en ny løbetid på 6 måneder. Nævnet lagde vægt på, at indklagedes salgsarbejde ikke havde været ophørt ved udløbet af den første formidlingsaftale. Det var kritisabelt, at indklagede i formidlingsperioden ikke selv tog initiativ til en drøftelse af forskellige salgsfremmende bestræbelser med henblik på at fremme salget. Det var ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke ved udløb af den oprindelige formidlings aftale eller den skriftlige forlængelse, men først efter klagers opsigelse fremsendte en faktura til klager. Nævnet fandt ikke vilkårene om udgifter, herunder berigtigelse, utilstrækkelig eller uigennemskuelige, ligesom det ikke var en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at indklagede ikke fremsendte et nyt salgsbudget til klager i forbindelse med, at indklagede foreslog salgsfremmende tiltag, som køber ikke tiltrådte. Det var kritisabelt, men ikke en selvstændig tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at der i salgsbudgettet var poster der var anført under den forkerte overskrift. Ejendomsformidlingsvirksomheden havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at opkræve højere udlæg hos klager end virksomheden reelt havde afholdt overfor tredjemand.

Det var ikke en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, at der i salgsbudgettet fremgik anslåede beløb. Sanktion: Ejendomsmægler 1 blev pålagt en bøde på 25.000 kr. Ejendomsmægler 2 blev pålagt en bøde på 10.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 25.000 kr.

- **Sag 834, Kendelse af den 29. oktober 2025**
  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, at der var et solcelleanlæg på ejendommen samt ved at have tilbageholdt en projektmappe. Nævnet fandt, at indklagede ved i salgsopstillingen at have oplyst, at ejendommen havde solceller som supplerende varmekilde, når der ikke var installeret solceller på ejendommen havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet lagde vægt på, at eksistensen af et solcelleanlæg på en ejendom er et åbenlyst forhold, samt at det af den energimærkningsrapport, der var vedlagt købsaftalen, tydeligt fremgik, at der ikke var solcelleanlæg på ejendommen, Nævnet fandt dermed, at det var en skærpende omstændighed, at der i salgsmaterialet fremgik helt åbenlyst forkerte oplysninger om ejendommen, som en mægler, der arbejder professionelt med salg af ejendomme, burde have opdaget. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 25.000 kr.

- **Sag 836, Kendelse af den 29. oktober 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved ikke at ville justere udbudsprisen for ejendommen på internettet til den pris, der fremgik af den underskrevne formidlingsaftale. Nævnet lagde til grund, at det af formidlingsaftalen fremgik, at ejendommen skulle udbydes til 10.995.000 kr. Parterne aftalte herefter en nedsættelse af udbudsprisen til 10.495.000 kr., hvorefter klagerne bad indklagede om at sætte prisen op til den oprindeligt aftalte udbudspris på 10.995.000 kr., hvilken anmodning indklagede ikke imødekom. Med henvisning til, at ejendomsmægleren er sælgers mand og dermed skal varetage sælgerens behov og interesser fandt nævnet, at en ejendomsmægler i en situation som den foreliggende skulle imødekomme sælgers ønske om at justere udbudsprisen til den oprindeligt aftalte udbudspris i formidlingsaftalen. Såfremt ejendomsmægleren ikke ønskede dette, skulle ejendomsmægleren opsige formidlingsaftalen. Ved ikke at imødekomme klagers ønske, havde indklagede ejendomsmægler tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Den ansvarlige ejendomsmægler bar ansvaret for dennes medhjælper. Sanktion: Den ansvarlige ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 10.000 kr.

- **Sag 837, Kendelse af den 10. december 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have overholdt reglerne i lov om formidling af fast ejendom m.v., herunder blandt andet ved ikke at have ansat en godkendt ejendomsmægler, samt ved at have udbudt en ferieboligandel til en udbudspris, der ikke var accepteret af klager. Nævnet fandt, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde bedrevet ulovlig ejendomsformidlingsvirksomhed ved at have indgået aftale om salg af en feriebolig på et tidspunkt, hvor der ikke var en godkendt ejendomsmægler ansat i virksomheden. Dertil fandt nævnet, at den indgåede salgsfuldmagt ikke indeholdt oplysninger om den ansvarlige ejendomsmægler, samt at der i salgsfuldmagten var indskrevet et opsigelsesvilkår, som var i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. Indklagede havde derved i en række tilfælde tilsidesat væsentlige og helt grundlæggende krav i lov om

formidling af fast ejendom m.v. Indklagede havde foreslået klager, at indklagede kunne forestå formidlingen af ferieboligandelen, såfremt der mellem parterne var enighed om, at klager ikke efterfølgende kunne gøre indsigelse eller krav gældende over for indklagede, der udsprang af manglende overholdelse af lov om formidling af fast ejendom mv. Nævnet fandt, at denne ansvarsfraskrivelse var en alvorlig overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, idet indklagede dermed forsøgte at få klager til at fraskrive sig sine rettigheder som forbruger. Nævnet fandt det ikke godtgjort, at ejendommen blev udbudt til en pris, som ikke var accepteret af klager. Sanktion: Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 350.000 kr.

- **Sag 840, Kendelse af den 29. oktober 2025**
  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 udarbejdet en tidsubegrænset formidlingsaftale og ved at have udarbejdet en formidlingsaftale indeholdende et vilkår om, at sælger kan opsige aftalen med 3 måneders varsel. Nævnet lagde til grund, at det af formidlingsaftalens vilkår fremgik, at der var aftalt resultatafhængigt vederlag (”solgt eller gratis”), men at der ikke skulle betales vederlag ved opsigelse. Aftalebegrænsningen i lov om formidling af fast ejendom m.v. § 31 fandt derved ikke anvendelse, hvorfor det ikke var i strid med loven og god ejendomsmæglerskik, at indklagede havde udarbejdet en formidlingsaftale, der var tidsubegrænset. Vedrørende opsigelsesvarslet på 3 måneder fandt nævnet, at dette vilkår var i strid med lovens § 29, stk. 4 og dermed i strid med god ejendomsmæglerskik. Det var en skærpende omstændighed, at indklagede selv efter klagers opsigelse af formidlingsaftalen, fortsatte med at håndhæve det ugyldige opsigelsesvarsel. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 25.000 kr.

- **Sag 851, Kendelse af den 29. oktober 2025**
  Klagen drejede sig om, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have vejledt klager om, hvad en dispositionsret indebar, ved at have udleveret nøgler til køber før overtagelsesdagen, ved at have opkrævet et højere salær end aftalt, ved at have indgået aftale med køber om videresalg før klagers salg var endeligt, og ved at have ændret udbudsprisen for ejerlejligheden uden samtykke fra klager. Vedrørende opkrævning af salær fandt nævnet, at indklagede havde opkrævet vederlagt i henhold til parternes aftale, og at denne derved ikke havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Ligeledes fandt nævnet det ikke godtgjort, at salgsprocessen havde været uigennemsigtig, at det var i strid med god ejendomsmæglerskik, at købers intentioner med købet ikke var videregivet til klager, eller at der var indgået aftale med køber om videresalg, inden klagers salg til køber var endeligt. Vedrørende ændring af udbudsprisen fandt nævnet, at indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at have sikret sig klagers godkendelse af ændringen, samt ved ikke at have sendt et opdateret salgsbudget til klager. Vedrørende dispositionsret over ejerlejligheden fandt nævnet, at klager ikke var tilstrækkeligt vejledt om, hvad en dispositionsret indebar, og at dette var en tilsidesættelse af god ejendomsmægler skik. Da klager havde tiltrådt købsaftalen, hvoraf dispositionsretten fremgik, var det imidlertid ikke i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede udleverede nøglen til køber. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 50.000 kr.

- **Sag 865, Kendelse af den 4. december 2025**
  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 frigivet et deponeret beløb i strid

med et vilkår i købsaftalen. Nævnet fandt, at indklagede ved sin frigivelse ikke havde overholdt vilkårene i tillægget til købsaftalen, hvoraf det fremgik, at det deponerede beløb først kunne frigives, når [xx] havde godkendt renoveringen. Indklagede havde derfor ved sin frigivelse af det deponerede beløb til sælger, handlet imod dette aftalte tillæg til købsaftalen, og derved havde han handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 40.000 kr.

3.2.2.2.4 Frifindelser

I nedenstående 20 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 788**
- **Sag 792**
- **Sag 795**
- **Sag 796**
- **Sag 811**
- **Sag 812**
- **Sag 817**
- **Sag 820**
- **Sag 822**
- **Sag 828**
- **Sag 830**
- **Sag 835**
- **Sag 838**
- **Sag 841**
- **Sag 845**
- **Sag 846**
- **Sag 847**
- **Sag 848**
- **Sag 855**
- **Sag 858**

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 fire genoptagelsessager:

- **Anmodning om genoptagelse af sag 752**
  Ved kendelse af den 25. september 2024 i sag 752 blev ejendomsmægler 2 og 3 hver især pålagt en bøde på 25.000 kr. og ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 50.000 kr. for overtrædelse af § 24, 25 og 46, stk.1 i lov om formidling af fast ejendom mv.

ved ikke at have sikret sig, at oplysningerne om en altans lovlighed var korrekte i forbindelse med formidling af en ejerlejlighed. Ejendomsmæglerne og ejendomsformidlingsvirksomheden anmodede om genoptagelse af sagen, da det ikke fremgik af kendelsen, hvorfor de indklagede skulle have foretaget yderligere undersøgelser angående lovligheden af altanen. Anmodningen blev drøftet af nævnet på nævnsmøde den 17. juni 2025. Nævnet vurderede efter en fornyet gennemgang af sagens oplysninger, at der var en undersøgelsespligt for ejendomsmæglerne og at altanens lovlighed ikke blev undersøgt tilstrækkeligt. Herefter afviste nævnet genoptagelse af sagen.

- **Anmodning om genoptagelse af sag 753**
  Ved kendelse af den 11. juni 2024 blev den indklagede ejendomsmægler i sag 753 pålagt en bøde på 10.000 kr. for overtrædelse af § 24 i lov om formidling af fast ejendom, ved at have tilbageholdt et større beløb end hvad der var aftalt mellem sælger og køber i købsaftalens pkt. 11. Klager anmodede om genoptagelse 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. Derudover havde klager i sin anmodning om genoptagelse fremsat nye klagepunkter, som ikke var en del af den oprindelige klage.

- **Anmodning om genoptagelse af sag 760**
  Ved beslutning af den 4. juli 2024 blev sag 760 formandsafvist i henhold til § 8, stk. 1 i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, da det blev vurderet, at klagerne ikke kunne anses som forbrugere i forbindelse med køb af ejendommen. Klagerne anmodede herefter om genoptagelse af sagen. Anmodningen blev behandlet på nævnsmøde den 23. september 2024, hvor nævnet besluttede at genoptage behandlingen af sagen. Den 24. marts 2025 blev der afsagt kendelse i sagen. Vedrørende sagens formalitet vurderede 5 af nævnets medlemmer, at klagerne var forbruger, mens 2 medlemmer (herunder formanden) vurderede, at klagerne ikke kunne anses som forbruger. Der blev truffet afgørelse ud fra stemmeflertallet. Sagens realitet vedrørte, hvorvidt de indklagede, som formidlede salget af ejendommen, havde tilsidesat deres undersøgelses og oplysningspligt ved ikke at have oplyst klagerne om, at der i Kommunens planstrategi var planlagt udvidelse af et sommerhusområde, som var beliggende op ad den købte ejendom. Nævnet fandt, at der ikke fremgik oplysninger om planstrategien i ejendomsdatarapporten, og at det ikke var godtgjort, at de indklagede var bekendt med planstrategien. De indklagede havde herefter ikke overtrådt § 24, 25 og 46, stk. 1 i lov om formidling af fast ejendom m.v. og blev frifundet.

- **Anmodning om genoptagelse af sag 761**
  Ved beslutning af den 4. juli 2024 blev sag 761 formandsafvist i henhold til § 8, stk. 1 i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, da det blev vurderet, at klagerne ikke kunne anses som forbrugere i forbindelse med køb af et sommerhus. Klagerne anmodede herefter om genoptagelse af sagen. Anmodningen blev behandlet på nævnsmøde den 23. september 2024, hvor nævnet besluttede at genoptage behandlingen af sagen. Den 24. marts 2025 blev der afsagt kendelse i sagen. Vedrørende sagens formalitet vurderede 5 af

nævnets medlemmer, at klagerne var forbruger, mens 2 medlemmer (herunder formanden) vurderede, at klagerne ikke kunne anses som forbruger. Der blev truffet afgørelse ud fra stemmeflertallet. Sagens formalitet vedrørte en køberrådgivningsaftale dateret den 18. oktober 2023, som klagerne havde indgået med de indklagede. Med henvisning til dagældende lov om formidling af fast ejendom m.v. (lovbekendtgørelse nr. 1230 af den 21. november 2014) § 1, stk. 4, vurderede nævnet, at nævnet ikke var kompetence til at behandle klagen, da nævnet på aftaletidspunktet alene havde kompetence til at behandle klager vedrørende erhvervsmæssig formidling, udbud og salg af fast ejendom. Nævnet havde derfor ikke kompetence til at behandle en klage over køberrådgivning og afviste som følge heraf behandling af sagen.

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 lovbekendtgørelse 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 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. 1413 af 30. november 2023, bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen)