

ÅRSBERETNING 2019

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR
EJENDOMMÆGLERE

Indholdsfortegnelse

1. Formandens beretning	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 2019	4
3.1 Indkomne sager i beretningsåret.....	4
3.2 Afsluttede sager i beretningsåret	5
3.2.1 Ikke behandlede sager	5
3.2.2 Nævnsbehandling	5
3.2.2.1 Afviste sager.....	5
3.2.2.2 Realitetsbehandlede sager	6
3.2.2.2.1 Advarsler	7
3.2.2.2.2 Bøder	11
3.2.2.2.3 Frifindelser	18
3.2.2.3 Anmodning om genoptagelse/genoptagelse af tidligere afgjorte sager.....	18
Relevant lovgivning	19
3.3 Love.....	19
3.4 Bekendtgørelser.....	19

Formandens beretning

Hermed aflægges årsberetning for 2019 for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere i overensstemmelse med § 14 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014.

Nævnet har i 2019 modtaget 34 sager, hvilket er en nedgang i forhold til 2018, hvor der blev indbragt 50 sager. Til sammenligning blev der i 2017 indbragt 39 sager og i 2016 blev der indbragt 49 sager.

I beretningsåret er der afsluttet 50 sager, hvor af 43 har været behandlet på af nævnet. De resterende 7 er afsluttet uden behandling. Der er i alt pålagt bøder for 1.130.000 kr. Nævnet har i beretningsåret ikke fundet anledning til, at begrænse en ejendomsmægleres adgang til at udøve ejendomsformidling eller frakende godkendelsen som ejendomsmægler. Der har i beretningsåret ikke været sager, som er blevet afvist af formanden. For yderligere om nævnets virksomhed i beretningsåret henvises til årsberetningens kapitel 3.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2019 er 6,3 måneder. Det er en stigning fra 2018, hvor den gennemsnitlige sagsbehandlingstid var 5,0 måneder. Hertil skal det bemærkes, at nævnet i 2019 har afsluttet 12 flere i 2019 end i 2018. Det skal endvidere bemærkes, at sagsbehandlingstiden er et gennemsnit af alle sager. Man kan som klager derfor ikke generelt forvente, at der foreligger en afgørelse i sagen på ca. 6 måneder fra klagens indgivelse. Nævnet tilstræber, at afgøre en sag hurtigst muligt. Den konkrete behandlingstid af en sag afhænger af flere faktorer, herunder blandt andet kompleksitet og skriftvekslingens varighed.

Nævnet har afholdt fem nævnsmøder, hvoraf det første møde i januar 2019 var blevet udskudt fra december 2018. Udskydelsen skyldtes, at det ikke var muligt at afholde mødet i december 2018, som følge af udnævnelsen af række nye nævnsmedlemmer med tiltrædelse pr. 1. november 2018. Beretningsåret var derfor således det første fulde år i det nye nævns funktionsperiode. Uanset tiltrædelsen af flere nye medlemmer, er det min opfattelse, at nævnets afgørelser fortsat har samme høje kvalitet. Jeg vil benytte lejligheden til at takke nævnets medlemmer for samarbejdet.

Ved årsberetningens offentliggørelse har nævnet 23 verserende sager.

Viborg, den 2. december 2020

Mikael Sjöberg

Formand

1. Generelt om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

1.1 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 ejendomsmægleretik.

1.2 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 ejendomsmægleretik. 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 ejendomsmægleres 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 forførelse 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 pligtforførelse 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 ejendomsmægleretik. 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 vi foretage en konkret vurdering af, om sagsbehandlingen skal fortsætte.

1.3 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 ejendomsmægleretik.

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

1.4 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.

1.5 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 2019 har nævnet bestået af følgende medlemmer:

Formandskab

- Landsdommer Mikael Sjöberg (formand)

Repræsentanter for ejendomsmæglerne

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

Repræsentanter for forbrugerne

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

Medlemmer med særligt kendskab til ejendomshandel

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

1.6 Sekretariatet

Sekretariatet varetager den daglige drift af nævnet herunder bl.a. opkrævning af klagegebyr, partshøringer, besvarelse af henvendelser til nævnet, udfærdigelse af udkast til kendelser m.v. Sekretariatetsbetjeningen varetages af Nævnenes Hus. Sekretariatet har i 2019 været betjent af fuldmægtig Camilla Lütznér, fuldmægtig Daniel Munck Søe Jensen og overassistent Louise Dollaris Mulbjerg Karup.

1.7 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

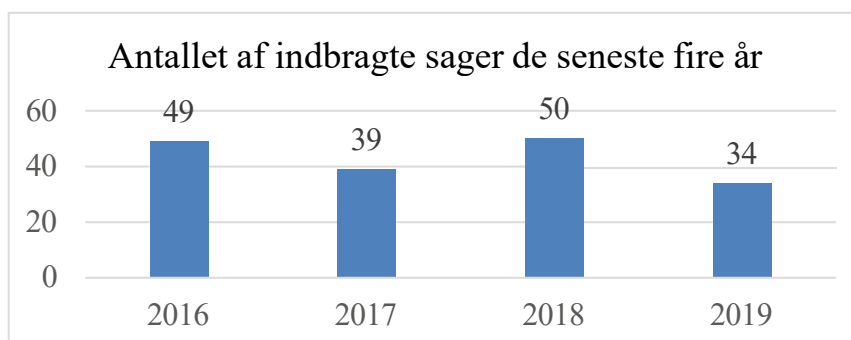
Nævnets hjemmeside: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/disciplinaernaevnet-for-ejendomsmaeglere/>

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

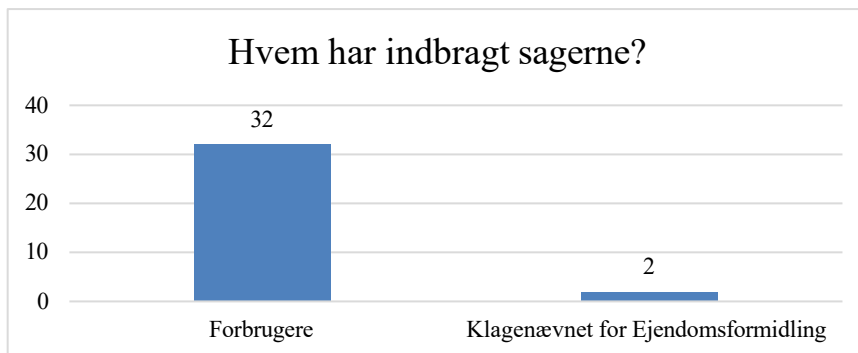
2. Nævnets virksomhed i 2019

2.1 Indkomne sager i beretningsåret

Der er i beretningsåret blevet indbragt 34 sager for nævnet. Det er det laveste i de seneste fire år.



I 2019 er klagerne modtaget fra enten forbrugerne eller Klagenævnet for Ejendomsformidling.



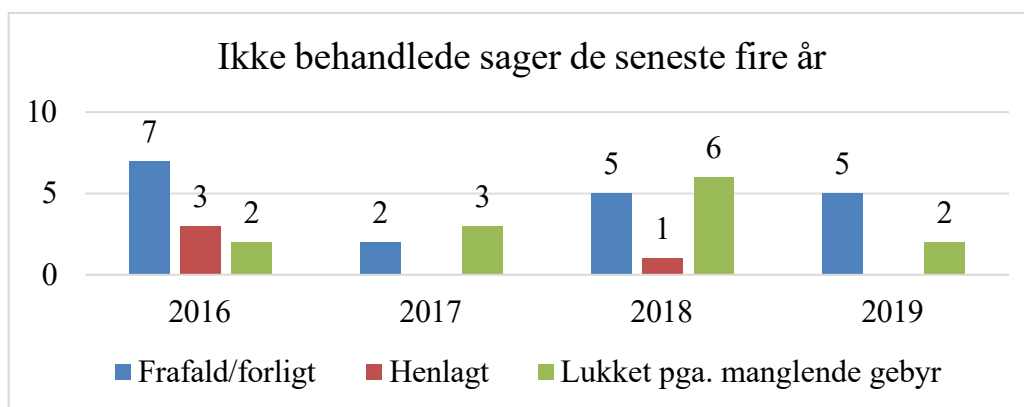
2.2 Afsluttede sager i beretningsåret

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere i har beretningsåret afholdt nævnsmøder den 15. januar 2019, den 10. april 2019, den 24. juni 2019, den 3. oktober 2019 og den 12. december 2019. Ved årets udgang var i alt 50 sager blevet afsluttet. Heraf er 43 sager behandlet af nævnet, hvoraf fire sager omhandlede anmodning om genoptagelse/var en genoptagelse af en tidligere afsluttet sag. De resterende 7 sager er enten frafaldet eller lukket da klagegebyret ikke blev indbetalt.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle sager var 6,3 måneder jf. <https://naevnenes-hus.dk/sagsbehandlingstider/historisk-sagsbehandlingstid/>.

2.2.1 Ikke behandlede sager

7 sager er i 2019 enten frafaldet eller lukket da klagegebyret ikke blev indbetalt. Ingen sager er blevet henlagt som følge af manglende dokumentation.

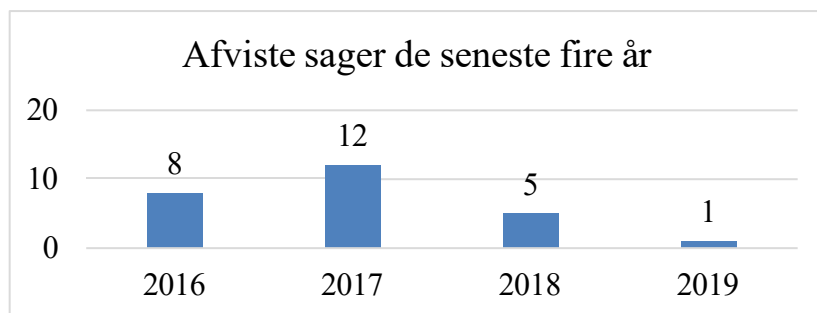


2.2.2 Nævnsbehandling

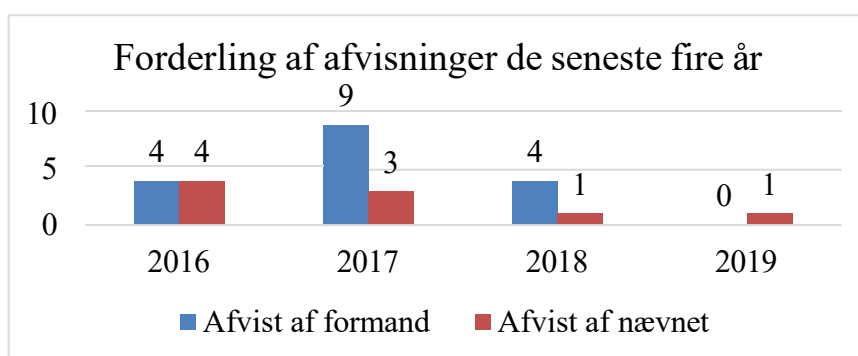
I alt 43 sager er blevet afgjort af nævnet i form af kendelse eller nævnsafvisning, hvoraf fire sager omhandlede anmodning om genoptagelse/var en genoptagelse af en tidligere afsluttet sag.

2.2.2.1 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 2019 har nævnet afvist én sag. Der har ikke være nogen formandsvisninger. Antallet af afviste sager er faldet i forhold til tidligere år. I 2016 blev i alt 8 sager afvist fra behandling i nævnet. I 2017 blev i alt 12 sager afvist fra behandling i nævnet. I 2018 blev i alt 5 sager afvist.



- **Sag 452¹, kendelse af 21. januar 2019**

Klager havde indbragt en ejendomsmægler, der havde ageret som rådgiver for køberen af klagers ejendom. I forbindelse med klagers salg af en ejerlejlighed forestod den indklagede ejendomsmægler handlens berigtigelse for køber af klagers ejendom. Klagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde handlet i strid med god ejendomsmægleretik ved at tilbageholde dele af købesummen. Sagen blev afvist, da nævnets kompetence er begrænset til at behandle klager over ejendomsmægleres tilsidesættelse af lov om formidling af fast ejendom m.v., som kun finder anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af fast ejendom og erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom jf. § 1, stk. 1, nr. 1 og 2, i lov om formidling af fast ejendom m.v. Køberådgivning reguleres i dag ikke af ejendomsmæglerlovgivningen, men udelukkende af lov om juridisk rådgivning.

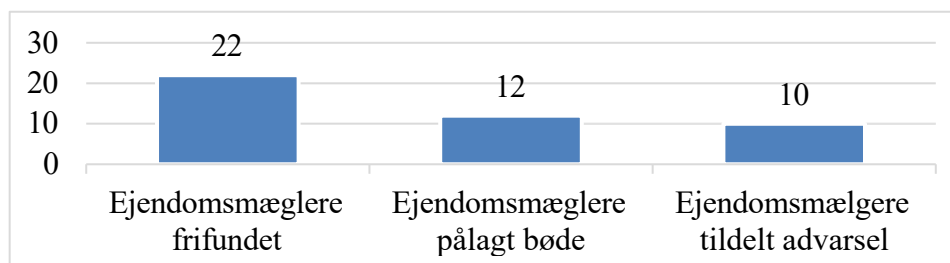
2.2.2.2 Realitetsbehandlede sager

38 sager er blevet realitetsbehandlet. I 14 sager er alle indklagede blevet frifundet. I de øvrige 24 sager er mindst én af de indklagede blevet idømt en disciplinærsanktion i form af enten bøde eller advarsel. 45 ejendomsmæglere og 29 ejendomsformidlingsvirksomheder har været indklaget for nævnet. I opgørelsen indgår ikke ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder, som er indbragt i de sager, som er afsluttet uden behandling eller afvist fra behandling. Der kan i samme sag været givet forskellige sanktioner, da der kan være flere indklagede pr. sag og da sanktionen afhænger

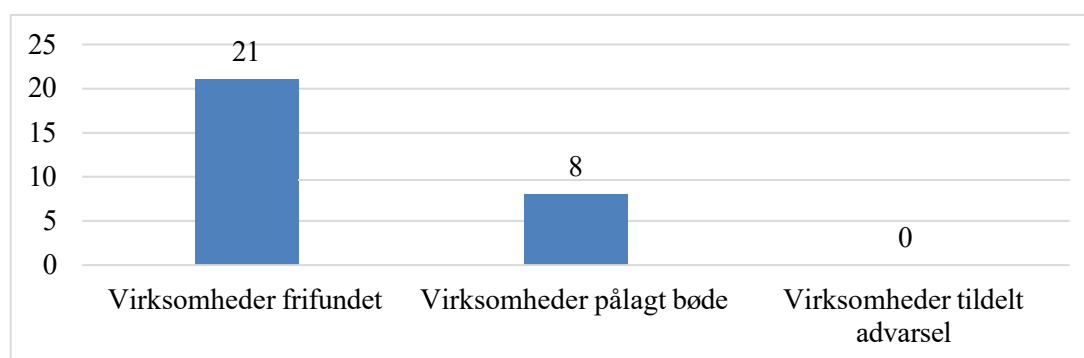
¹ For yderligere om lignende afvisninger, henvises til afsnit 4.1 i årsberetningen for 2018.

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.

2.2.2.3 Advarsler

Disciplinærnævnet har i beretningsåret tildelt følgende 10 advarsler:

- **Sag 450², kendelse af 26. marts 2019**

Klagen var rettet mod to ejendomsmæglere og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, andelsboliglovens § 6, § 15 i klagers (der er en Andelsboligforeningen) vedtægter og god ejendomsmæglerskik ved i forbindelse med salget af en andelsbolig ikke at have udført et tilstrækkeligt professionelt arbejde. De indklagede var antaget til at formidle salget af en bolig i andelsboligforeningen. Opdragsgiver var andelsboligforeningen. Nævnet fandt, at ejendomsmægleren som havde forestået salget, havde overtrådt § 6, stk. 6, i andels-

² Sagen blev genoptaget til fornyet behandling. Se afsnit 3.2.2.3 – Anmodning om genoptagelse/genoptagelse af tidligere afgjorte sager.

boligloven og § 15, stk. 5, i Andelsboligforeningens vedtægter, jf. § 6, stk. 5, i andelsboligloven, ved ikke inden underskrivelsen af overdragelsesaftalen, at have sikret sig bestyrelsens godkendelse af erhververen og overdragelsesaftalen. Endvidere kritiserede nævnet, at ejendomsmægleren ikke havde givet køber de fornødne oplysninger angående betalingen af boligafgiften. Endelig fandt nævnet, at indklagede ejendomsmægleren havde overtrådt § 6, stk. 1, i andelsboligloven og § 15, stk. 2, i andelsboligforeningens vedtægter, – og derved god ejendomsmæglerskik – ved ikke at have udleveret nøgleoplysningsskema og energimærke inden underskrivelsen af overdragelsesaftalen. Sanktion: Ejendomsmægleren, der havde forestået salget, blev tildelt en advarsel. Den anden ejendomsmægler og ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 456, kendelse af 30. januar 2019**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen drejede sig om, hvorvidt indklagede handlede i overensstemmelse med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, samt god ejendomsmæglerskik ved ikke tilstrækkeligt at have oplyst klager, at køberne af hans ejendom fik dispositionsret før overtagelsesdagen, samt øvrige forhold. Ejendomsmægleren fandtes, at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, ved ikke at have sikret sig, at klager var bekendt med en byrdeful dispositionsret, ved at have overladt det endelige underskriftmøde til klagers bankrådgiver, samt ved over for køberne af klagers ejendom, at have givet oplysninger om sælgers helbredstilstand. Sanktion: Ejendomsmægleren blev tildelt en advarsel. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 459, kendelse af 30. januar 2019**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen drejede sig om, hvorvidt indklagede handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at sælge den ejendom, som klagerne havde tilkendegivet at ville købe. De indklagede formidlede salget af en ejendom, som klagerne var interesserede i at købe. Klagerne afgav et telefonisk bud på ejendommen og fik efterfølgende et mailsvar fra ejendomsmægleren om, at sælger havde accepteret. Ejendommen blev efterfølgende solgt til anden side. Nævnet fandt, at ejendomsmæglerens ordvalg i svarmailen var misvisende og kunne give klagerne opfattelsen af, at handlen var endelig. Sanktion: Ejendomsmægleren blev tildelt en advarsel. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frikendt.

- **Sag 462, kendelse af 30. januar 2019**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler. Sagen drejede sig om, hvorvidt indklagede handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt., og god ejendomsmæglerskik ved ikke straks at have videregivet et købs-tilbud, samt ved ikke at have rådgivet tilstrækkeligt om klagers handlemuligheder. Ejendommen blev bl.a. annonceret via indklagedes hjemmeside, hvor potentielle købere kunne give et uforpligtende bud ("klik-en-pris"). Den 20. februar 2018 underskrev de senere købere af ejendommen købsaftale med tilbud om køb af ejendommen. Samme aften klikkede en kunde en pris via indklagedes hjemmeside. Klager blev ikke orienteret om budet før efter underskrivelsen af købsaftalen. Nævnet fandt, at ejendomsmægleren havde tilsidesat formidlingsbekendtgørelsens § 19, 1. pkt., ved ikke straks at have orienteret om budet. Endvidere fandtes

ejendomsmægleren ikke at have rådgivet klager tilstrækkeligt i overensstemmelse med lovens § 24, stk. 2. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en advarsel.

- **Sag 466, kendelse af 30. januar 2019**

Klagen var rettet en ejendomsmægler. Sagen drejede sig om, hvorvidt indklagede handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom § 19, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at videregive alle klagers købstilbud til boets advokat. Indklagede formidlede salget af en ejendom på vegne af et dødsbo. Klager havde afgivet ét bud på ejendommen, som boets arvinger havde afvist. Klager afgav efterfølgende et nyt bud. Da boets advokat havde indikeret, hvilken salgspris boet som minimum kunne acceptere, blev dette købstilbud ikke forelagt for boet. Nævnet fandt derved, at ejendomsmægleren ved ikke at videregive alle købers købstilbud havde handlet i strid med formidlingsbekendtgørelsens § 19 og god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren blev tildelt en advarsel.

- **Sag 476, kendelse af 28. august 2019**

Klagen omhandlede, hvorvidt indklagede ejendomsmægler havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 29, stk. 1 og 31 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have sikret sig skriftlig dokumentation for formidlingsarbejdet, forlange vederlag for handlen samt at udstede trusler mod klager. Klager og indklagede havde indgået en formidlingsaftale på 6 måneders varighed. Parterne var uenige om, hvorvidt aftalen herefter var blevet forlænget. Ud fra en konkret vurdering af sagens oplysninger, fandt nævnet, at formidlingsaftalen ikke var forlænget, men at der i stedet indgået var indgået en ny formidlingsaftale med ændrede vilkår, baseret på den oprindelige formidlingsaftalen. Formkravet om skriftlighed i lovens § 29, stk. 1, fandt derved anvendelse. Ved ikke at have sikret sig, at der blev udarbejdet et skriftligt aftalegrundlag, havde ejendomsmægleren handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Nævnet kunne ikke tage stilling til spørgsmålet om trusler og fandt, at indklagedes krav på vederlag ikke var i strid med god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren blev tildelt en advarsel.

- **Sag 484³, kendelse af 9. oktober 2019**

Klagen omhandlede, hvorvidt indklagede handlede i strid med §§ 24 og 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 2, stk. 1 og 3, og 8, stk. 1 i budbekendtgørelsen samt god ejendomsmæglerskik ved at have oplyst om størrelsen af andre potentielle køberes bud, og derved skabt en auktionlignende tilstand i det klager blev opfordret til at hæve sit bud. En medarbejder, som var udpeget som medhjælper efter lovens § 28, stk. 2, havde i en mail til klager oplyst om størrelsen på et bud fra en anden potentiel køber. Medarbejderen ville vide, om klager ville ændre sit bud. Nævnet fandt ud fra en konkret vurdering, at der ikke var fremkaldt en auktionlignende tilstand, men at den omstændighed, at klager blev oplyst om størrelsen af en anden købers bud, var en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, jf. budbekendtgørelsens § 8, stk. 1, 1. pkt. analogt. Den indklagede ejendomsmægler, som var ansvarlig efter lovens § 28, stk. 1, blev gjort personligt ansvarlig for medhjælperens handling. Sanktion: Ejendomsmægleren blev tildelt en advarsel.

³ I sagen blev der både tildelt en advarsel og pålagt en bøde. Se også afsnit 3.2.2.2.2 Bøder.

- **Sag 489, kendelse af 13. december 2019**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Klagen omhandlede, hvorvidt de indklagede handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 39, stk. 1, samt § 7, stk. 1, 1. pkt. jf. § 6, stk. 1, nr. 5, i formidlingsbekendtgørelsen og god ejendomsmæglerskik ved i det udleverede salgsmateriale at have oplyst et større boligareal end tilfældet. De indklagede blev frifunder derfor. Der henvises til den offentliggjorte kendelse for nærmere. Efter modtagelsen af sagen i Disciplinærnævnet, blev denne udvidet til at omhandle mulig overtrædelse af § 7, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v., idet en medarbejder, som ikke var godkendt ejendomsmægler, af handlens købsaftale var anført med titlen "ejendomsmægler". Nævnet fandt, at det udgjorde en overtrædelse af titelbeskyttelsen og, at god ejendomsmæglerskik derved var overtrådt. Ejendomsmægleren, der var ansvarlig efter lovens § 28, stk. 1, blev gjort ansvarlig for overtrædelsen. Sanktion: Ejendomsmægleren blev tildelt en advarsel. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 490, kendelse af 13. december 2019**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Ejendomsmægleren havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik, ved ikke at have sørget for, at klager modtog en kopi af den underskrevne formidlingsaftale, ved ikke at have oplyst om fortrydelsesretten og ved at have beregnet sig et vederlag. Sanktion: Ejendomsmægleren blev tildelt en advarsel. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 495, kendelse af 9. oktober 2019**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Klagen omhandlede, hvorvidt indklagede handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 37, stk. 1, 39 og 46, stk. 1, § 6, i formidlingsbekendtgørelsen samt god ejendomsmæglerskik ved at markedsføre ejendommen med et for stort boligareal og ved at undlade at oplyse køber om det urigtige boligareal, herunder at 24 m² af det oplyste boligareal rettelig kun var et disponibelt rum og ikke egnet som beboelsesrum, samt at det disponible rum ikke efterlevede dagældende Bygningsreglementet 2015 (klagepunkt 1 og 2). Klagen omhandlede tillige, hvorvidt indklagede havde givet vildledende og/eller fortiet oplysninger om et nært forestående boligbyggeri på naboejendommene (klagepunkt 3). De indklagede blev frifundet for klagepunkt 1 og 2. Der henvises til den offentliggjorte kendelse for begrundelsen herfor. Vedr. klagepunkt 3. Af salgsopstillingen havde ejendomsmægleren anført, at ejendommen var beliggende på en ugeneret grund. Det fremgik ligeledes, at ejendommen er en énfamilies villa beliggende i en byzone. Oplysningen er af indklagede ejendomsmægler særligt fremhævet i ejendommens beskrivelse i salgsopstillingen. Indklagede havde ikke undersøgt oplysningen nærmere. Lokalplanen for ejendommen blev først udleveret til klageren efter handlens indgåelse. Nævnet fandt, at ejendomsmægleren havde overtrådt lovens § 25 og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik, ved at have anprist ejendommen uden forinden, at have sikret sig rigtigheden heraf og ved at have undladt at udlevere en kopi af lokalplanen eller givet oplysninger om lokalplanens indhold inden købernes underskrivelse på købsaftalen. Sanktion: Ejendomsmægleren blev tildelt en advarsel. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

2.2.2.4 Bøder

Disciplinærnævnet har i beretningsåret pålagt i alt 20 bøder. Der er i alt udmålt bøder for 1.130.000 kr.

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

- **Sag 457, kendelse af 26. marts 2019**

Klagen omhandlede, hvorvidt de indklagede handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 23, 24, 25, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have efterlevet reglerne om at selvindtræde. De indklagede ejendomsmæglere dannede par privat. I forbindelse med, at de havde til opdrag at formidle salget af en ejendom, blev de selv interesseret i at erhverve ejendommen. De indklagede opsagde formidlingsaftalen samtidigt med, at udkast til købsaftale for de indklagedes eget køb blev fremsendt til sælger. Nævnet fandt, at de indklagede ved skriftligt at opsigte formidlingsaftalen i samme mail som fremsendelsen af udkast til købsaftale, havde handlet i strid med § 23, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Begge ejendomsmæglere blev hver pålagt en bøde på 45.000 kr.

- **Sag 463, kendelse af 26. marts 2019**

Klagen omhandlede, hvorvidt de indklagede handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 2, stk. 2, 24, 25, og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik ved ikke at have indhentet servitutter fra Rigsarkivet, ved at have indsat en ansvarsfraskrivelse herom i købsaftalen samt øvrige forhold. Klager var rettet både ejendomsmægler og ejendomsformidlingsvirksomheden. Sagen blev frafaldet af klageren. Nævnet fandt imidlertid grund for at fortsætte sagsbehandlingen. I købsaftalen var der indsat en frase om, at køber skulle acceptere, at 2 servitutter ikke blev udleveret, og at køber var oplyst om, at de kunne bestilles på Rigsarkivet mod betaling, samt at forholdet herefter var sælger uvedkommende. Bilagene til købsaftalen blev fremsendt via et link efter køber havde underskrevet købsaftalen. Nævnet fandt, at det var en overtrædelse af ejendomsmæglerens undersøgelsespligt, at servitutter fra rigsarkivet ikke blev indhentet, at den i købsaftalen indsatte frase var i strid med god ejendomsmæglerskik, da loven ikke kan fraviges til skade forbrugeren, samt at købsaftalens bilag var udleveret for sent, hvorfor oplysningspligten ikke var efterlevet. Af sagen fremgik det, at de konstaterede overtrædelser kunne tilskrives den indklagede virksomheds forretningsgang. Virksomheden blev derfor pålagt et medansvar. Sanktion: Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 100.000 kr. Ejendomsmæglerens personligt forskyldte straf bortfaldt jf. princippet om forbuddet mod dobbeltstraf, da han var en af to interessenter i ejendomsformidlingsvirksomheden.

- **Sag 464, kendelse af 25. juni 2019**

Klagen omhandlede, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 37, stk. 1, nr. 3, 39, stk. 1, og 46, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved i salgsopstillingen og annonceringen af en ejendom at have anført, at ejendommen var arkitekttegnet af et bestemt arkitektfirma, samt ved i salgsopstillingen at have anført et større boligareal end tilfældet. Sagen var rettet mod to ejendomsmæglere og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Nævnet fandt, at det var kritisabelt og i strid med god ejendomsmæglerskik, at det i en række salgsopstillinger og i annonceringen af ejendommen fremgik, at ejendommen var tegnet af et bestemt arkitektfirma, når det ikke var tilfældet. Da indklagede imidlertid havde korrigeret oplysningen over for klager inden underskrivelsen af købsaftalen, var oplysningspligten ikke tilsidesat. Efter de indklagede var blevet klar over, at ejendommen ikke var arkitekttegnet af det bestemte arkitektfirma, fremgik oplysningen fortsat af annonceringen. Nævnet fandt, at god ejendomsmæglerskik derved var tilsidesat og pålagde den ene indklagede ejendomsmægler, som var ansvarlig efter lovens § 28, ansvaret herfor. Nævnet fandt ikke, at indklagede ved en gennemgang af ejendommens dokumenter eller ved en besigtigelse af ejendommen burde have indset, at det i BBR-meddelesen oplyste boligareal ikke stemte overens med de faktiske forhold. Sanktion: Den ansvarlige ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 10.000 kr.

- **Sag 472, kendelse af 28. august 2019**

Klagen omhandlede, hvorvidt de indklagede handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 31, 32, stk. 2 og god ejendomsmæglerskik ved at have indgået en formidlingsaftale med klager på 12 måneder, selvom der var indgået aftale om formidlingsaftale med resultatafhængigt vederlag og opkrævet vederlag fra klager på trods af, at det ikke var indklagede, der solgte ejendommen samt udstede trusler mod klager. Klagen var rettet mod to ejendomsmæglere og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Nævnet kunne på det foreliggende grundlag ikke tage stilling til klagepunktet om trusler mod klager. Nævnet afstod fra, at tage stilling til, om der var opkrævet vederlag i strid med god ejendomsmæglerskik, da spørgsmålet havde været behandlet i Klagenævnet for Ejendomsformidling. Den indklagede ejendomsmægler blev ansvarlig for, at der var indgået en formidlingsaftale i strid med lovens § 31. Varigheden af formidlingsaftalen var 12 måneder. Der var samtidigt aftalt et resultatafhængigt vederlag og at forbrugeren skulle betale for udførte ydelser ved opsigelse. Ved at have oplyst, at forbrugeren var bundet i 12 måneder, fandt nævnet, at § 25 tillige var overtrådt. Den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed blev pålagt et selvstændigt ansvar herfor, idet der ikke var etableret de nødvendige procedurer til at sikre, at virksomhedens formidlingsaftaler overholdt lovens krav til form og indhold. Sanktion: Den ansvarlige ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 10.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 25.000 kr.

- **Sag 475, kendelse af 25. juni 2019**

Klagen omhandlede, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, stk. 1 og 2, 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerskik ved at have tilrettelagt salget af klagers ejendom uden at tage forbehold for en tinglyst forkøbsret. Sagen drejede sig endvidere om, hvorvidt håndteringen af formidlingsopdraget mellem de indklagede

var i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik. Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. De indklagede havde til opdrag at sælge en ejendommen, der bestod af to matrikler, hvoraf matrikel 2 var en strandgrund. Af en servitut på ejendommen var der tinglyst en servitut vedrørende strandgrunden. Af servitutten fremgik det, at ejendommens nabo havde forkøbsret til strandgrunden. Servitutten var uklart formulert og kan anledning til fortolkningstvivil. Indklagede ejendomsmægler, havde ikke foretaget en nærmere undersøgelse af ordlyden heri, idet han fandt, at der ikke var det nødvendige grundlag herfor. Nævnet udtalte, at det er en kerneydelse, at ejendomsmægleren som en del af undersøgelsespligten i lovens § 46 gennemgår de retlige forhold for en ejendom, således opdraget kan tilrettelægges under hensyntagen til eventuelle tinglyste begrænsende byrder. Den manglende undersøgelse og misforståelse af servitutens indhold havde betydelige konsekvenser for klager. Indklagede havde derfor tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde afdelinger i to byer. Det fremgik af sagen, at de indklagede ejendomsmægler, som også var ansvarlig efter lovens § 28, uddelegerede store del af formidlingsopgaven ejendomsformidlingsvirksomhedens afdeling i den by, hvor ejendomsmægleren ikke selv var primært tilknyttet. Som sagen blev oplyst, fandt nævnet, at den ansvarlige ejendomsmægler ikke havde fulgt op på formidlingsopdraget efter, at det blev uddelegeret. Nævnet lagde til grund, at der ikke har været draget tilstrækkelig omsorg for opdraget. God ejendomsmæglerskik er derved tilsidesat. Ejendomsformidlingsvirksomheden i den forbindelse havde tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 50.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev tilsvarende pålagt en bøde på 50.000 kr.

- **Sag 480⁴, kendelse af 25. juni 2019.**

Klagen omhandler, hvorvidt indklagede ejendomsmægler handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 37, stk. 1, nr. 3, 40 og § 46, stk. 1 samt bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) § 13, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved at have angivet en række forkerte oplysninger i salgsopstillingen. Sælger havde til ejendomsmægleren oplyst, at ejendommens vinduer var fra 2005. Indklagede havde anført og fremhævet oplysningen i salgsopstillingen. Nævnet fandt det bevist, at indklagede ved en umiddelbar besigtigelse af vinduerne kunne have konstateret, at sælgers oplysning ikke var korrekt, idet vinduerne var stemplet med der korrekt årstal, hvorfor indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik. I salgsopstillingen havde ejendomsmægleren oplyst et beregnet årligt varmekonsum oplyst af sælger. Nævnet fandt, at indklagede burde have undersøgt oplysningen nærmere, inden den blev gengivet og fremhævet i salgsopstillingen. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 10.000 kr.

- **Sag 483, kendelse af 9. oktober 2019.**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Klagen omhandlede, hvorvidt de indklagede havde handlet i strid med i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 26, 43, stk. 1, 46, stk. 1, samt formidlingsbekendtgørelsens § 18, stk. 2, 3. pkt., og god ejendomsmæglerskik ved at have rekvireret tilstandsrapport og el-

⁴ Sagen blev anmodet genoptaget. Se afsnit 3.2.2.3 Anmodning om genoptagelse/genoptagelse af tidligere afgjorte sager.

installationsrapport på vegne af sælger (klagepunkt 1), samt foretaget afregningen herfor (klagepunkt 2), ved at have givet mangelfuld rådgivning om lovliggørelsen af ejendommens stål-skorsten (klagepunkt 3), ved i handlens efterbehandling at have optrådt som rådgiver for køberne (klagepunkt 4) og ved ikke at have afregnet klagerens tilgodehavende indenfor rimelig tid (klagepunkt 5). Klagen omhandlede endvidere, hvorvidt lovens § 7, stk. 1, 1. pkt. var tilsidesat af en ansat hos den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed (klagepunkt 6). De indklagede blev frifundet for klagepunkterne 3-5. For begrundelsen henvises til kendelsen på nævnets hjemmeside. Vedr. klagepunkt 1 og 2. Inden klager og indklagede indgik formidlingsaftale, havde klager haft ejendommen udbudt til salg hos anden ejendomsmægler. I den forbindelse, var der blevet udarbejdet en tilstandsrapport og en el-installationsrapport. Efter indklagede havde overtaget formidlingsopdraget var tilstandsrapporten og el-installationsrapporten udløbet og skulle derfor fornyes. Indklagede ejendomsmægler erkendte, at han bestilte fornyelsen af rapporten. Indklagede erkendte også at have afregnet rapporterne. Nævnet fandt, at lovens § 43, stk. 1, derved var overtrådt. Ejendomsmægleren blev gjort personligt ansvarlig. Vedr. klagepunkt 6. En medarbejder ved den indklagede virksomhed, havde uberettiget benyttet titlen ejendomsmægler over for forbrugere. Nævnet lagde til grund, at ejendomsformidlingsvirksomheden var bekendt med den uberettigede brug og pålagde virksomheden et selvstændigt ansvar. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 10.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 50.000 kr.

- **Sag 484⁵, kendelse af 9. oktober 2019**

Klagen omhandlede, hvorvidt lovens § 7, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik var tilsidesat, idet en medarbejder ved den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed på virksomhedens hjemmeside, var tituleret ejendomsmægler, selvom vedkommendes godkendelse var deponeret. Indklagede erkendte og beklagede, at medarbejderen på hjemmesiden havde fremgået med ejendomsmæglertitlen uberettiget. Nævnet fandt at lovens § 7, stk. 1, derved var overtrådt. Da ejendomsformidlingsvirksomheden bærer ansvaret for, at indholdet på sin hjemmeside overholder kravene i loven, forskrifter udstedt i medfør af loven og god ejendomsmægler skik, blev ejendomsformidlingsvirksomheden pålagt et selvstændigt ansvar. Sanktion: Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 50.000 kr.

- **Sag 485, kendelse af 28. august 2019**

Klagen omhandlede, hvorvidt den indklagede ejendomsmægler havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 26, stk. 1, 29, 42, stk. 2 og god ejendomsmæglerskik ved at udlevere nøgler til køber af klagers ejendom uden, at der var stillet behørig sikkerhed for købesummen (klagepunkt 1 og 2), ved at indtjening fra udlejning af sommerhuset tilgik køber, selvom finansiering ikke var på plads (klagepunkt 3), ved at indklagede arbejdede for meget for køber samt hjalp køber med finansiering af ejendommen (klagepunkt 4 og 7), ved at ejendommen blev fremvist, før der blev underskrevet formidlingsaftale (klagepunkt 5) samt ved, at indklagede har foreslået sort arbejde (klagepunkt 6).

Indklagede blev fundet skyldig i at have udleveret nøgle til køber inden der var stillet garanti eller deponeret restkøbesum. Indklagede blev endvidere fundet skyldig i, ikke at oplyse klager

⁵ I sagen blev der både tildelt en advarsel og pålagt en bøde. Se også afsnit 3.2.2.2.1 Advarsler.

(sælger) om købers misligholdelse. Klageren havde accepteret, at køber fik dispositionsret. Nævnet fandt imidlertid, at indklagede som ikke at have godtgjort, at han havde givet sælger grundig vejledning om det forhold at udlevere nøgler til en køber, som ikke havde stillet sikkerhed for købesummen. Indklagede havde derfor påført klager unødigt stor risiko for ikke at modtage restkøbesummen, og ved faktisk at have overladt dispositionsretten over ejendommen. Nævnet fandt endvidere, at lovens §§ 26, stk. 1 og 42, stk. 2, var overtrådt, da det var ubestridt, at indklagede havde hjulpet køber med at fremskaffe finansieringsløsninger til erhvervelse af ejendommen. Indklagede fandtes endeligt, at have overtrådt god ejendomsmæglerkik, ved at have opfordret til sort arbejde. Indklagede blev frifundet for klagepunkterne 3 og 5. For begrundelsen henvises til kendelsen på nævnets hjemmeside. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 75.000 kr.

- **Sag 486, kendelse af 28. august 2019**

Klagen omhandlede, hvorvidt de indklagede havde handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, stk. 2, 25 og 46, stk. 1, samt god ejendomsmæglerkik, ved ikke nærmere at have undersøgt – forud for købsaftalens indgåelse – om klager ville kunne støtte ret på den af indklagede ejendomsmægler konciperede klausul i købsaftalens pkt. 11. Efter indgåelsen af formidlingsaftale mellem parterne, konstaterede klager (sælger) en række forhold ved ejendommens tagkonstruktion, som blev anmeldt til ejerskifteforsikringen. Inden forsikringsagens afslutning underskrev klager købsaftale om salg af ejendommen. I købsaftalens afsnit 11, var indsat en klausul om, at en eventuel forsikringsdækning skulle følge klager og var køber uvedkommende. Klausulen var konciperet af den indklagede ejendomsmægler. Det viste sig efterfølgende, at det ikke var muligt for klager at vælge en eventuel kontanterstatning. Nævnet lagde til grund, at klager havde indgået købsaftale, med en berettiget forventning om, kunne støtte ret på klausulen. Nævnet fandt, at indklagede som koncipist af klausulen og klagers rådgiver, inden købsaftalens indgåelse, burde have foretaget den fornødne undersøgelse af, hvorvidt forsikringsselskabet ville lade klager vælge en kontantudbetaling, og derved sikret, at klager kunne have støttet ret på klausulen, hvis ejerskifteforsikringen havde anerkendt skaden. Indklagede blev gjort personlig ansvarlig herfor. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 25.000 kr.

- **Sag 487, kendelse af 9. oktober 2019**

Klagen omhandlede, hvorvidt indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, formidlingsbekendtgørelsens §§ 22, stk. 2, og 25, stk. 1, 2. pkt., samt god ejendomsmæglerkik ved ikke at have tilbagebetalt klagers deponering og ved at have oplyst, at klagers deponering ikke blev forrentet. Klagen omhandlede også, hvorvidt indklagede handlede i strid med lovens §§ 28, stk. 1, og 39, stk. 1, ved at have udpeget en frakendt ejendomsmægler som ansvarlig ejendomsmægler og have anført dette i salgsopstillingen. Endvidere også om lovens § 7, stk. 1, var overtrådt, da der af købsaftalen var anført en ansat ikke-ejendomsmægler som ”mægler”. Klager underskrev købsaftale, og deponerende 10 dage senere 93.750 kr. hos ejendomsformidlingsvirksomheden. Af en hensigtserklæring fremgik det, at deponeringen ikke blev forrentet. Af købsaftalen

var en medarbejder hos virksomheden, der ikke var godt ejendomsmægler anført som ”mægler”. Af salgsoptillingen vedlagt købsaftalen var en frakendt ejendomsmægler anført som ansvarlig efter lovens § 28, stk. 1. 19 dage efter underskrivelsen af købsaftalen blev denne ophævet. Nævnet fandt, at formuleringen i hensigtserklæringen om deponeringens forretning var i strid med formidlingsbekendtgørelsens § 22, stk. 2. Nævnet udtalte, at der gælder samme frist for tilbagebetaling af deponeringer som forbrugeren havde til indbetaling. Da deponeringen ikke var tilbagebetalt rettidigt, fandt nævnet at god ejendomsmæglerskik var tilsidesat. Da ejendomsformidlingsvirksomheden ikke havde sørget for de nødvendige procedurer til at sikre, at klagernes deponering blev tilbagebetalt i rette tid var § 25, stk. 1, 2. pkt. i formidlingsbekendtgørelsen også overtrådt. Nævnet fandt endvidere, at det var en overtrædelse af lovens § 28, stk. 1, at den frakendte ejendomsmægler var blevet udpeget som ansvarlig ejendomsmægler. Nævnet fandt endvidere, at det udpegelsen tillige udgjorde en overtrædelse af lovens § 7, stk. 1. Det var tilsvarende en overtrædelse af § 7, stk. 1, at en medarbejder hos virksomheden, der ikke var godt ejendomsmægler, var anført som ”mægler” på købsaftalen. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt ansvaret for overtrædelserne. Sanktion: Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 275.000 kr. I sanktionen indgik af skærpende hensyn, at det var et gentagelsestilfælde.

- **Sag 488, kendelse af 28. august 2019**

Klagen var rettet mod den ansvarlige ejendomsmægler og ejendomsformidlingsvirksomheden. Sagen omhandlede, hvorvidt de indklagede handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25 og god ejendomsmæglerskik ved at have forestået falske fremvisninger af klagers ejendom. Kort efter formidlingsaftalens indgåelse, blev klager kontakten af to medarbejdere fra ejendomsformidlingsvirksomheden, som oplyste, at de ville fremvise ejendommen for potentielle købere fra køberkartoteket. Klager kunne efterfølgende – via videoovervågningen – konstatere, at der ikke var andre i ejendommen end medarbejderne fra den indklagede virksomhed. Nævnet lagde til grund, der blev gennemført 3 fremvisninger af ejendommen uden potentielle købere, og hvor der blev givet usande tilbagemeldinger til klager. Indklagede erkendte forholdet. Nævnet fandt, at den ansvarlige ejendomsmægler havde et personligt ansvar som følge af lovens § 28, stk. 2. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev også gjort medansvarlig, for ikke har sørget for, at der var etableret de nødvendige procedurer til at sikre, at en situation som den foreliggende kunne passere i flere tilfælde. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 50.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 100.000 kr.

- **Sag 491, kendelse af 13. december 2019**

Klagen var rettet mod den ansvarlige ejendomsmægler og ejendomsformidlingsvirksomheden. Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24 og 25, og god ejendomsmæglerskik ved at have oplyst køber om en fejlagtig frist på 20 hverdage til jordbundsundersøgelse samt at have godkendt frigivelse af deponeringskontoen uden tilstrækkelig dokumentation for klagers godkendelse. Indklagede havde rådgivet køberne af klagers ejendom forkert om betydningen af fristen på 20 dage, til at træde tilbage fra handlen, hvis den geotekniske rapport dokumentere, at der kræves ekstra-fundering/pilotering. Indklagede oplyste, at fristen var 20 hverdage og derved overtrådt god

ejendomsmæglerskik. Klager havde gjort indsigelser over for refusionsopgørelsen og afvist at ville godkende den. I en mail til klager den 17. juli 2018, rykkede ejendomsmægleren for en godkendelse af refusionsopgørelsen. Desuden angav indklagede, at hun ville anse refusionsopgørelsen for godkendt, hvis klager ikke vendte tilbage indenfor 2 dage. Da klager ikke var vendt tilbage, fremsendte en sagsbehandler ved ejendomsformidlingsvirksomheden en mail til klagers bank, hvor det blev angivet, at klager havde godkendt refusionsopgørelsen, og deponeringskontoen kunne frigives. Nævnet fandt, at det var i strid med god ejendomsmæglerskik at refusionsopgørelsen blev fremsendt til klagers bank uagtet, at indklagede ejendomsmægler var bekendt med klagers indsigelser. Indklagede blev som ansvarlig ejendomsmægler gjort ansvarlig. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 25.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

- **Sag 494, kendelse af 13. november 2019**

Klager var rettet mod en ejendomsmægler, en ejendomsformidlingsvirksomhed og virksomhedens daglige leder, som ikke var godkendt ejendomsmægler. Klager var potentiel køber af en fritidsejendom, som de indklagede formidlede salget af. Klagen omhandlede, hvorvidt de indklagede handlede i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 23, 24, 25 og 26, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at efterleve reglerne om at selvindtræde samt at overtræde dobbeltrepræsentationsforbuddet. Den daglige leder fremsendte den 15. august 2018 en mail til sælger af ejendommen, hvor han takkede for forudgående telefonsamtale. Vedlagte mail af udkast til opsigelse af formidlingsaftale, da den daglige leder var interesseret i at erhverve ejendommen selv. Nævnet fandt, at der forelå en overtrædelse af lovens § 23, stk. 1-3, idet der måtte have pågået konkrete drøftelser forud for opsigelsen og idet, den daglige ledes bud på ejendommen blev afgivet samtidigt med opsigelsen. Den daglige leder erhvervede ejendommen på en købsaftale udarbejdet af ejendomsformidlingsvirksomheden. Nævnet fandt, at lovens § 26 derved overtrådt, da ejendomsformidlingsvirksomhed havde skabt en situation, hvor der kunne sættes spørgsmålstejn ved, om virksomheden reelt var udtrådt af handlen, når virksomheden udarbejdede købsaftalen. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev gjort selvstændig ansvarlig for overtrædelserne. Sanktion: Ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 100.000 kr.

- **Sag 500, kendelse af 13. december 2019**

Klagen var rettet mod en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Sagen handlede om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., §§ 24, 25, 46, stk. 1, og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have sikret sig, eller nærmere undersøgt, om oplysningen i et udleveret administrationsskema – om ejendommens deltagelse i altanprojekt – var korrekt. Af salgsopstillingen som medfulgte købsaftalen i sagen, havde indklagede oplyst, at ejendommen som klager købte, var med i et altanprojekt, hvortil var indbetalt 125.000 kr. Tilsvarende fremgik af ejendomsadministratorbesvarelsen, som først blev udleveret efter handlens indgåelse. Til handlen medfulgte et referat af ejerforeningens generalforsamling, hvor altanprojektet var blevet vedtaget. Det viste sig efterfølgende, at ejendommen ikke var med i altanprojektet. Nævnet fandt, at oplysningspligten i lovens § 25 var overtrådt, i det administratorbesvarelsen først blev udleveret efter handlen. Nævnet fandt endvidere, at indklagede ved at have oplyst, at ejendommen indgik i projektet og ved ikke at have

fundet anledning til at undersøge forholdet om ejendommens deltagelse i altanprojektet nærmere havde overtrådt lovens §§ 25 og 46, stk. 1. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 25.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet.

2.2.2.4.2 Frifindelser

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

- Sag 451, kendelse af 26. marts 2019
- Sag 453, kendelse af 21. januar 2019
- Sag 454, kendelse af 30. januar 2019
- Sag 455, kendelse af 25. juni 2019
- Sag 458, kendelse af 30. januar 2019
- Sag 461, kendelse af 30. januar 2019
- Sag 468, kendelse af 25. juni 2019
- Sag 477, kendelse af 25. juni 2019
- Sag 478, kendelse af 25. juni 2019
- Sag 479, kendelse af 25. juni 2019
- Sag 481, kendelse af 25. juni 2019
- Sag 492, kendelse af 9. oktober 2019
- Sag 498, kendelse af 9. oktober 2019
- Sag 501, kendelse af 13. december 2019

2.2.2.4.3 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 imidlertid er en del af den offentlige forvaltning, gælder det forvaltningsretlige princip om muligheden for ulovbestemt genoptagelse. I beretningsåret har nævnet haft fire genoptagelsessager:

- **Sag 374, kendelse af 21. januar 2019**
Ved kendelse af 11. oktober 2017 blev ejendomsmægler 1 og en ejendomsformidlingsvirksomhed hver pålagt en bøde. Ejendomsmægler 2 blev tildelt en advarsel. Ejendomsmægler 2 anmodede nævnet om at genoptage sagen. Da ejendomsmægler 2 fremlagde nye væsentlige oplysninger blev sagen genoptaget. Ved kendelsen af 11. oktober 2017, havde nævnet lagt til grund, at ejendomsmægler 2 havde været udpeget som ansvarlig ejendomsmægler. På baggrund af de nye oplysninger, og efter en fornyet gennemgang af sagen, blev kendelsen af 11. oktober 2017 omgjort og ejendomsmægler 2's advarsel blev ændret til en frifindelse.
- **Sag 449, beslutning af 25. juni 2019**
En ejendomsformidlingsvirksomhed havde anmodet nævnet om at genoptage og omgøre kendelsen af 8. oktober 2019, idet ejendomsformidlingsvirksomheden mente, at kendelsen indeholdte såvel faktuelle som retlige fejl ved subsumtionen. Virksomheden var blevet pålagt en bøde på 50.000 kr., for overtrædelser af § 18, stk. 1, i formidlingsbekendtgørelsen, § 43, stk.

1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik. Nævnet fandt, at ejendomsformidlingsvirksomheden ikke havde godtgjort, at kendelsen af 8. oktober 2019 indeholdt hverken faktuelle eller retlige fejl. Da der samtidigt ikke var blevet fremlagt nye og væsentlige oplysninger, der kunne begrunde en genoptagelse, blev anmodningen herom afvist.

- **Sag 450⁶, kendelse af 9. oktober 2019**

Efter en fornyet gennemgang af sagen, besluttede nævnet at genoptage sagen af egen drift og omgøre kendelsens præmisser, idet nævnet fandt, at en ejendomsmægler ikke ses at være forpligtet til at sikre sig, at en andelsboligforenings bestyrelse har godkendt erhververen og overdragelsesaftalen inden underskrivelsen af overdragelsesaftalen. Ejendomsmægler skal blot indsætte forbehold herfor i overdragelsesaftalen. Endvidere finder nævnet, at det ikke kan kritiseres indklagede, at der ikke blev givet de fornødne oplysninger angående betalingen af boligafgiften. Nævnet fandt forsat, at ejendomsmægleren havde overtrådt § 6, stk. 1, i andelsboligloven og § 15, stk. 2, i andelsboligforeningens vedtæger samt god ejendomsmæglerskik, ved ikke at have udleveret nøgleoplysningsskema og energimærke inden underskrivelsen af overdragelsesaftalen. Den tildelte advarsel fastholdtes således.

- **Sag 480, beslutning af 9. oktober 2019**

Ved kendelse af 25. juni 2019, havde nævnet pålagt ejendomsmægleren en bøde på 10.000 kr. Ejendomsmægleren havde anmodet nævnet om at genoptage sag 480 og henstillede til at bøden blev nedsat. Til brug for nævnets vurdering af ejendomsmæglerens økonomiske omstændigheder fremlagdes pensionsmeddelelse fra Udbetaling Danmark, udskrift fra ATP Pension samt skatteoplysninger. Nævnet fandt ikke grundlag for at genoptage sagen og afviste anmodningen.

3. Relevant lovgivning

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

3.1 Love:

3.2 Bekendtgørelser:

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

⁶ Se også afsnit 3.2.2.2.1 Advarsler.

- 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)