

ÅRSBERETNING 2022

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR
EJENDOMMÆGLERE

Indholdsfortegnelse

1. Formandens beretning for 2022	1
2. Generelt om Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere	2
2.1 Nævnets baggrund.....	2
2.2 Om nævnet	2
2.3 Hvem kan klage	2
2.4 Gebyr.....	3
2.5 Nævnets medlemmer.....	3
2.6 Sekretariatet	4
2.7 Nævnets kontaktoplysninger.....	4
3. Nævnets virksomhed i 2022.....	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	6
3.2.2.2 Realitetsbehandlede sager	7
3.2.2.2.1 Advarsler	8
3.2.2.2.2 Bøder.....	8
3.2.2.2.3 Frifindelser	11
3.2.2.3 Anmodning om genoptagelse/genoptagelse af tidligere afgjorte sager	12
4. Relevant lovgivning	12
4.1 Love:	12
4.2 Bekendtgørelser:	12

1. Formandens beretning for 2022

Hermed aflægges årsberetning for 2022 for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere i overensstemmelse med § 14 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014.

Nævnet har i 2022 modtaget 58 klager, heraf én anmodning om genoptagelse. I 2021 modtog nævnet 47 klager. Til sammenligning blev der i 2020 modtaget 48 klager, i 2019 34 klager og i 2018 50 klager.

I beretningsåret er der afsluttet 42 sager, hvoraf 35 af disse har været behandlet af nævnet eller formanden. De resterende 7 sager er afsluttet/lukket uden behandling. Der har i beretningsåret været 5 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 415.000 kr.

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

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid i 2022 var 7,3 måneder. Sagsbehandlingstiden er et gennemsnit af alle sager. Man kan som klager ikke generelt forvente, at der foreligger en afgørelse i sagen på 7 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 ejendomsmægleretik.

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 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 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 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 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 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

2.4 Gebyr

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

2.5 Nævnets medlemmer

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

I 2022 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
- Anita Barbesgaard, medlem af Forbrugerrådets bestyrelse
- Anne-Mette Meyer Pedersen (suppleant)
- Jacob Ruben Hansen, økonom hos Forbrugerrådet (suppleant)

Medlemmer med særligt kendskab til ejendomshandel

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

2.6 Sekretariatet

Sekretariatet varetager den daglige drift af nævnet herunder bl.a. opkrævning af klagegebyr, partshøring, besvarelse af henvendelser til nævnet, udfærdigelse af udkast til kendelser m.v. Sekretariatsbetjeningen varetages af Nævnenes Hus. Sekretariatet har i 2022 været betjent af fuldmægtig Daniel Munck Søe Jensen, fuldmægtig Michelle Bisgaard Rasmussen og fuldmægtig Mette Nielsen.

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

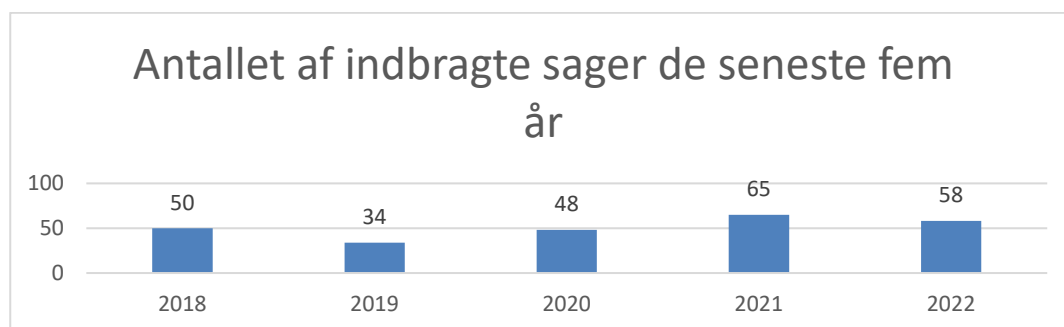
Nævnets hjemmeside: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/disciplinaernaevnet-for-ejendomsmaeglere/>

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

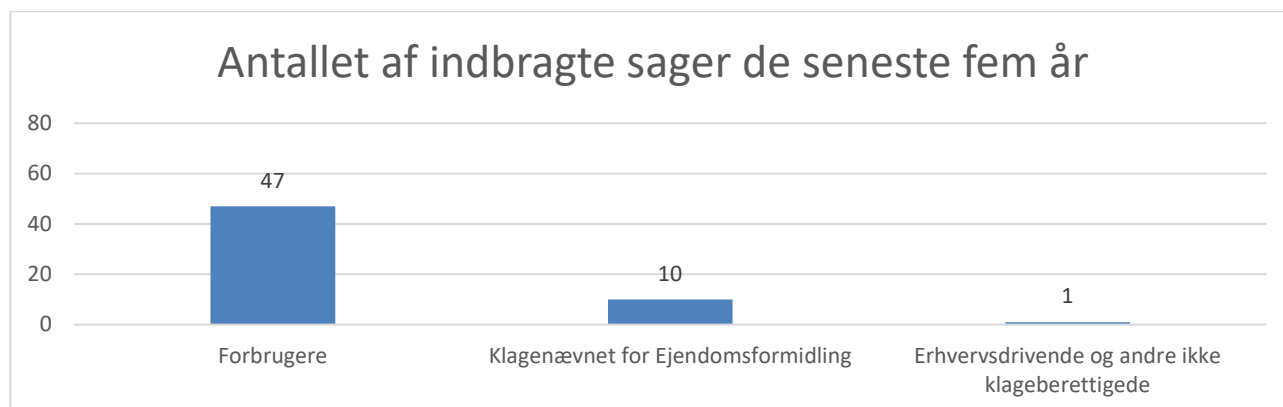
3. Nævnets virksomhed i 2022

3.1 Indkomne sager i beretningsåret

Der er i beretningsåret indbragt 58 sager for nævnet. Dette svarer cirka til året forinden, hvor nævnet modtog 65 sager.



I 2022 er klagerne modtaget fra enten forbrugere, ejendomsformidlingsvirksomheder eller Klagenævnet for Ejendomsformidling. Som tidligere år er langt de fleste klager indbragt af forbrugere.



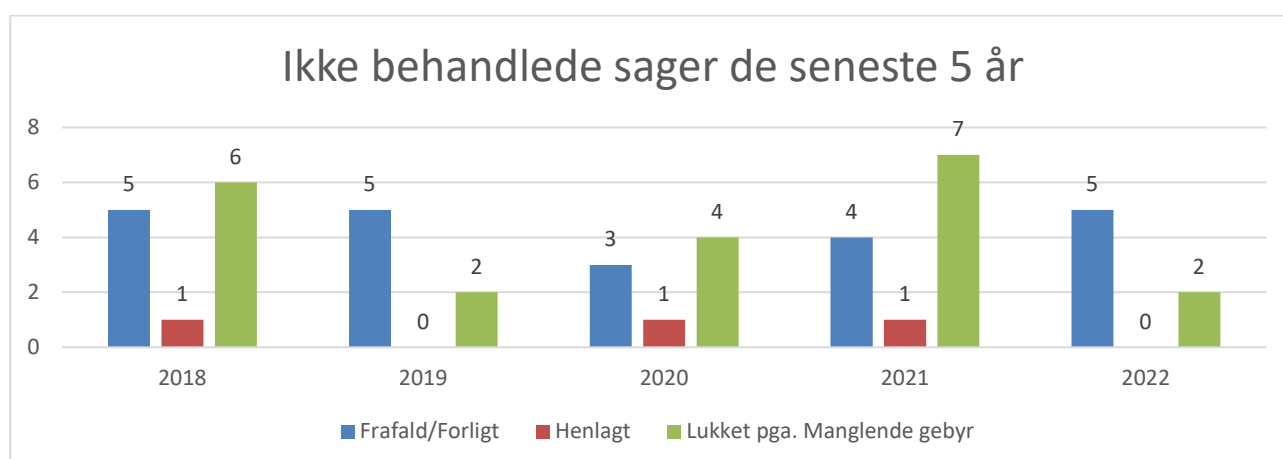
3.2 Afsluttede sager i beretningsåret

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har i beretningsåret holdt nævnsmøde den 17. marts 2022, den 29. september 2022 og den 15. december 2022. Ved årets udgang var i alt 42 sager afsluttet. Heraf er 35 sager behandlet af nævnet/formanden, hvoraf 5 sager er blevet afvist og 1 omhandlede genoptagelse af en tidligere afsluttet sag. De resterende 7 sager er enten frafaldet eller lukket, da klagegebyret ikke blev indbetalt. I alt har nævnet realitetsbehandlet 29 sager.

Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid for alle sager var 7,3 måneder.

3.2.1 Ikke behandlede sager

7 sager er i 2022 enten frafaldet, henlagt som følge af manglende dokumentation/respons eller lukket, da klagegebyret ikke er blevet indbetalt.

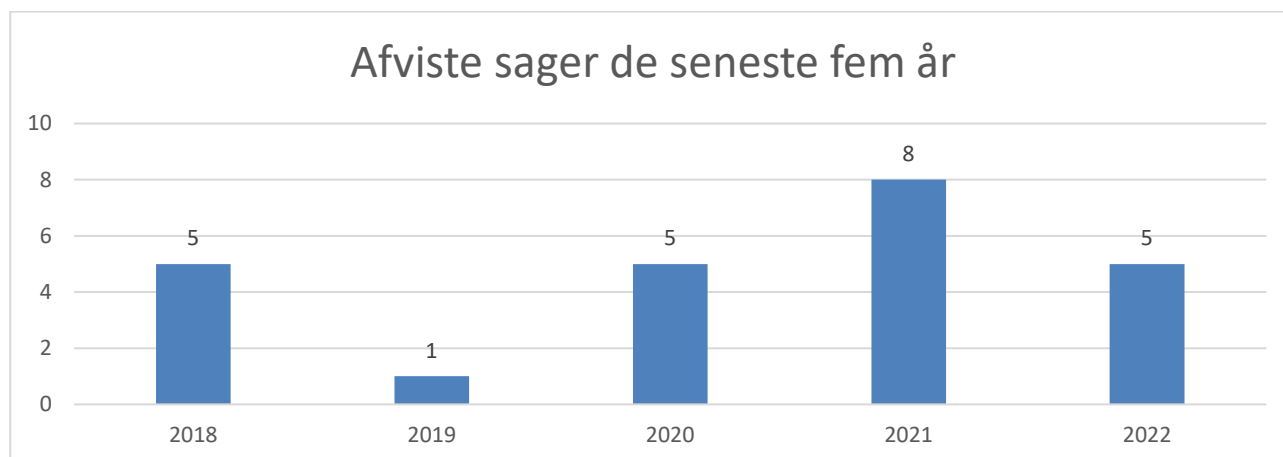


3.2.2 Nævnsbehandling

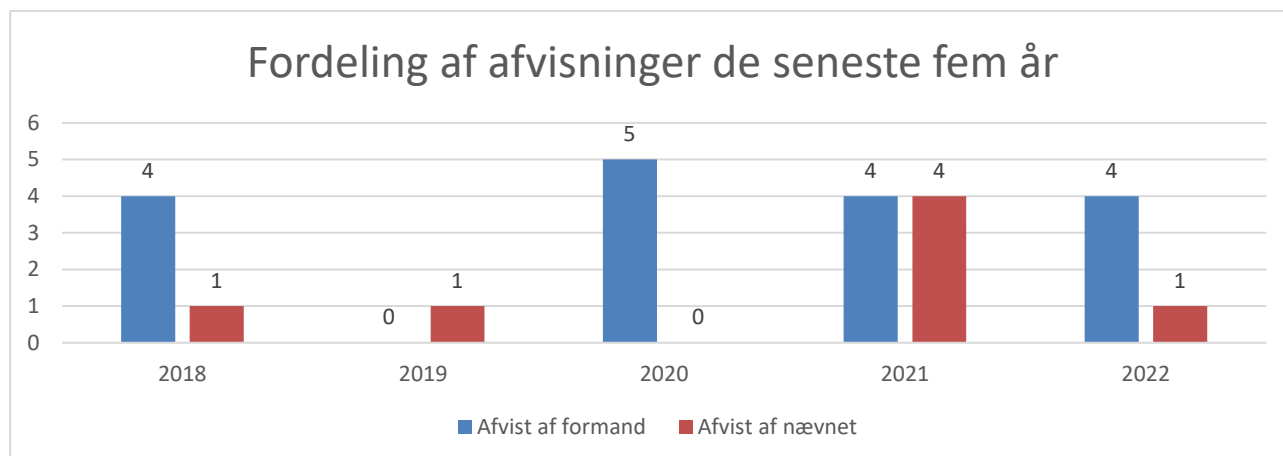
I alt 28 sager er blevet afgjort af nævnet i form af kendelse eller formandsafvisning, hvoraf én sag omhandlede anmodning om genoptagelse.

3.2.2.1 Afviste sager

Det følger af § 8, stk. 1 og 2 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2016, at Disciplinærnævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence og klager fra personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold, klagen angår. Disciplinærnævnet kan uddelegere denne kompetence til formanden. Formanden kan endvidere afvise at behandle sager, der på forhånd må skønnes grundløse.



I 2022 har formanden afvist 4 sager, og nævnet har afvist 1 sag.



- **Sag 605, kendelse af den 31. marts 2022**

Klager havde indbragt to ejendomsmæglere, hvoraf den ene på tidspunktet for indbringelse af klagen havde deponeret sin godkendelse som ejendomsmægler. Den tidligere ejendomsmægler havde ejendommen til salg frem til medio december 2020, hvorefter den anden ejendomsmægler overtog formidlingen og solgte ejendommen. Klagen blev afvist, jf. § 2, stk. 2 i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, da den vedrørte størrelsen af ejendomsmæglernes vederlag.

- **Sag 655, kendelse af den 5. september 2022**

Klager havde indbragt en ejendomsformidlingsvirksomhed. Klagen vedrørte klagers køb af en ejendom i 2016, som den indklagede havde formidlet salget af. Klager havde erhvervet ejendommen den 1. januar 2017. Klagen blev modtaget i nævnets sekretariat den 28. juli 2022. Forældelse af en sag for Disciplinærnævnet er 5 år regnet fra den dag, hvor den pligtstridige handling eller undladelse er ophørt. Klagen blev afvist, jf. § 6, stk. 2 i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, da forældelse var indtrådt.

- **Sag 666, kendelse af den 19. december 2022**

Klager havde indbragt en ejendomsmægler. Klager havde solgt sin ejendom via en ejendomsformidlingsvirksomhed, der ikke var indklaget. Klager gjorde gældende, at indklagede havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at have fremsat krav om, at der skulle ske modregning i refusionsopgørelsen som følge af købers påståede mangelskrav, og ved bevist at have forsinket købesummens frigivelse til klager. Nævnet afviste at tage stilling til indklagedes ageren som køberrådgiver, da køberrådgivning ikke er omfattet af lov om formidling af fast ejendom jf. lovens § 1, stk. 1.

- **Sag 670, kendelse af den 20. december 2022**

Klager havde indbragt en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. Klagen vedrørte klagers køb af en ejendom i 2016, som de indklagede havde formidlet salget af. Klager havde erhvervet ejendommen den 9. januar 2017. Klagen blev modtaget i nævnets sekretariat den 20. oktober 2022. Forældelse af en sag for Disciplinærnævnet er 5 år regnet fra den dag, hvor den pligtstridige handling eller undladelse er ophørt. Klagen blev afvist, jf. § 6, stk. 2 i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, da forældelse var indtrådt.

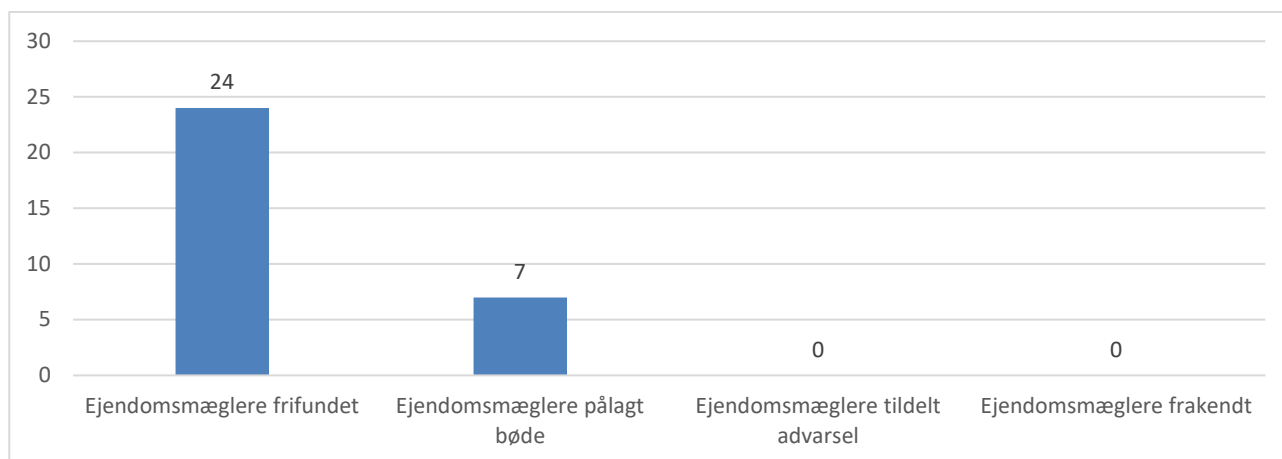
- **Sag 677, kendelse af den 20. december 2022**

Klager havde indbragt en ejendomsmægler og en ejendomsformidlingsvirksomhed. De indklagede havde solgt klagers ejendom. Af klageformularen til Disciplinærnævnet og den indgåede købsaftale fremgik det, at klager (sælger) var et selskab. Klager var derfor ikke omfattet af lovens forbrugerbegreb, hvorfor klagen ikke kunne behandles i nævnet.

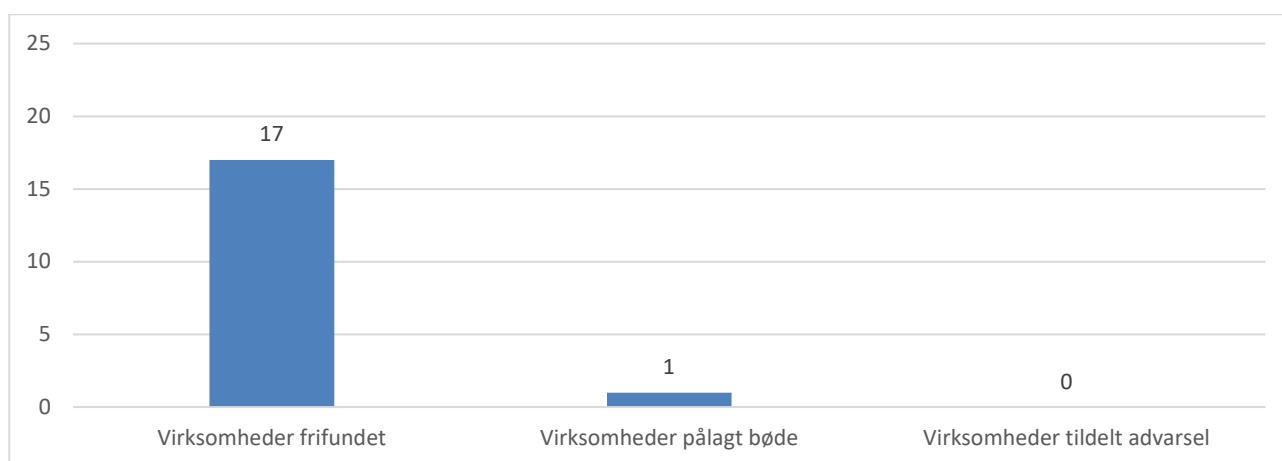
3.2.2.2 Realitetsbehandlede sager

29 sager er blevet realitetsbehandlet. I 21 sager er alle indklagede blevet frifundet. I de øvrige 8 sager er mindst én af de indklagede blevet idømt en disciplinærsanktion i form af bøde. 48 ejendomsmæglere og 32 ejendomsformidlingsvirksomheder har været indklaget for nævnet. Der kan i samme sag været givet forskellige sanktioner, da der kan være flere indklagede pr. sag og da sanktionen afhænger af den indklagedes respektive rolle i sagen. Det forekommer endvidere også, at hvis flere ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder indklages i samme sag, at kun én indklagede findes skyldig, mens de øvrige frifindes.

Udfaldet af sagerne vedrørende indklagede ejendomsmæglere fordeler sig således:



Udfaldet af sagerne vedrørende indklagede ejendomsformidlingsvirksomheder fordeler sig således:



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

3.2.2.2.1 Advarsler

Disciplinærnævnet har i beretningsåret ikke tildelt nogen advarsler.

3.2.2.2.2 Bøder

Disciplinærnævnet har i beretningsåret pålagt i alt 8 bøder, hvoraf 7 er pålagt en ejendomsmægler og 1 er blevet pålagt en ejendomsformidlingsvirksomhed. Der er i alt udmålt bøder for 415.000 kr. Det er et betydeligt fald i forhold til årene før og skyldes særligt færre sager, der har været behandlet på et nævnsmøde, og at der kun er udmålt en virksomhedsbøde i 2022. Herudover er der i 2022 sket frifindelse i 21 ud af 29 sager.

År	Samlede bøder
2022	415.000,00 kr.
2021	580.000,00 kr.

År	Samlede bøder
2020	1.575.000,00 kr.
2019	1.130.000,00 kr.
2018	615.000,00 kr.
2017	555.000,00 kr.

- **Sag 577, kendelse af den 23. februar 2022**

Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede i forbindelse med klagernes køb af en byggegrund handlede i strid med god ejendomsmæglerskik ved at have anført klausulen; ”Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker” på salgsoptillingens side 4 under afsnittet ”Kontantbehov ved køb”. Herudover omhandlede sagen, hvorvidt salgsoptillingen indeholdt de nødvendige anslåede udgifter til tilslutning og byggemodning, samt hvorvidt indklagede ved ikke at have udarbejdet købsaftale, ikke i tilstrækkelig grad havde sikret sig, at forholdet mellem klager og kommunen indeholdt en betryggende regulering af forholdet mellem parterne. Ved ikke i salgsoptillingen at have anført de omkostninger, som klager selv skulle afholde for tilslutning, havde indklagede handlet i strid med lovens § 25 og formidlingsbekendtgørelsens § 6, stk. 1, nr. 15, og dermed overtrådt god ejendomsmæglerskik jf. lovens § 24. Indklagede havde herudover ikke sikret en betryggende regulering af aftaleforholdet mellem klagerne og kommunen, idet aftalevilkårene burde have været anført i købsaftalen eller været udleveret sammen med købsaftalen. Det var herved ikke tilstrækkeligt, at klagerne blev henvist til selv at orientere sig om vilkårene på kommunens hjemmeside. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 25.000 kr.

- **Sag 595, kendelse af den 31. marts 2022**

Sagen omhandlede bl.a., hvorvidt indklagede handlede i strid med god ejendomsmæglerskik i forbindelse med, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds indehaver udviste interesse for og senere erhvervede klagernes ejendom, som de indklagede havde i opdrag at formidle salget af. Klagerne tilbagekaldte sagen, men Disciplinærnævnet besluttede herefter, at der var berettiget grundlag for at fortsætte sagsbehandlingen. I den i sagen omhandlede formidlingsaftale var der aftalt resultatafhængigt vederlag, og der skulle betales vederlag ved opsigelse, hvorfor lov om formidling af fast ejendom m.v. § 31 fandt anvendelse. Aftaleperioden for formidlingsaftalen måtte således højst være seks måneder. Der var imidlertid et vilkår i formidlingsaftalen om, at perioden på de seks måneder først skulle tælles fra 1. dagen efter ejendommens annoncering på indklagedes hjemmeside. Varigheden af formidlingsaftalen var herefter i alt 254 dage, og formidlingsaftalen var derfor indgået i strid med lovens § 31, hvorved god ejendomsmæglerskik var tilsidesat. Under formidlingsopdraget blev kontantprisen for den udbudte ejendom ændret. Der blev ikke i forbindelse hermed udarbejdet et nyt salgsbudget. Flertallet af nævnet fandt, at god ejendomsmæglerskik var overtrådt, idet indklagede ikke i forbindelse med ændringen af udbuddet havde udarbejdet et fornyet salgsbudget. Da indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds indehaver selv erhvervede ejendommen, og idet skriftlighedskravet i lovens § 23, stk. 1 ikke var opfyldt, fandt nævnet ligeledes, at der var handlet i strid med denne bestemmelse. Endelig fandt nævnet, at lovens § 26, stk. 1 angående dobbeltrepræsentationsforbud var overtrådt, idet indklagede, selv efter det stod klart, at indehaveren af ejendomsformidlingsvirksomheden ønskede at erhverve ejendommen, fortsatte med at have ejendommen i opdrag. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 75.000 kr., og ejendomsformidlingsvirksomheden blev pålagt en bøde på 150.000 kr.

- **Sag 608, kendelse af den 31. marts 2022**

Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved flere begåede forhold i forbindelse med berigtigelsen af handlen af klagers ejendom. Klager og indklagede havde aftalt, at indklagede skulle varetage berigtigelsen af handlen. Købsaftalen blev underskrevet den 14. februar 2021 med overtagelse den 1. marts 2021. Klagers bankrådgiver måtte flere gange rykke for indfrielsen af klagers realkreditlån, hvilket først skete i juni 2021, tinglysning af skødet skete først i juli 2021, indklagede havde ikke udarbejdet en endelig refusionsopgørelse og havde på tidspunktet for kendelsens afsigelse fortsat ikke frigivet købers deponering fratrukket omkostninger. Af disse grunde havde indklagede overtrådt god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 40.000 kr.

- **Sag 616, kendelse af den 31. marts 2022**

Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at beregne sig et bonusvederlag i strid med det aftalte, ved at have udarbejdet et forkert salgsprovenu og ved ikke at have sikret sig en skriftlig aftale med klagerne om berigtigelse. Af formidlingsaftalen af den 3. december 2020 fremgik, at såfremt ejendommen blev solgt inden for den første måned, var indklagede berettiget til et bonusvederlag på 20.000 kr. + moms, samt at såfremt ejendommen blev solgt til under 7.400.000 kr., skulle klager have en rabat på 20.000 kr. + moms på indklagedes vederlag. Ejendommen blev ved købsaftale af den 21. januar 2021 solgt for 7.300.000 kr., og indklagede beregnede sig herefter et bonusvederlag på 20.000 kr. + moms. Da formidlingsaftalen blev indgået den 3. december 2020, fandt nævnet, at ejendommen ikke blev solgt inden for den første måned fra formidlingsaftalens indgåelse. Indklagede havde derved beregnet sig et bonusvederlag i strid med vilkåret i formidlingsaftalen. Bonusvederlaget var anført under punktet ”diverse omkostninger” i salgsprovenuet. Dette burde rettelig have været betegnet som et ”vederlag”. Der blev herudover ikke udarbejdet et nyt korrekt salgsprovenu på baggrund af købsaftalens vilkår, og derved var lovens § 38, stk. 3 og god ejendomsmæglerskik tilsidesat. Endelig havde indklagede ikke sikret sig en skriftlig aftale af, at indklagede skulle berigtige handlen for klagerne, hvorved god ejendomsmæglerskik ligeledes var tilsidesat. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 60.000 kr.

- **Sag 621, kendelse af den 4. oktober 2022**

Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at anføre et anslået grundareal i salgsopstillingen, som efterfølgende viste sig at være forkert, og om, hvorvidt indklagede havde tilsidesat sin undersøgelsespligt ved ikke at have foretaget nærmere undersøgelse af ejendommens faktiske grundareal. Det fremgik af salgsopstillingen, at ejendommens grundareal var anslået til 354 m². Klagerne blev i forbindelse med deres forberedelse af byggeansøgning til kommunen bekendt med, at ejendommens korrekte grundareal var på 279,2 m². Dette fremgik af to ensartede oversigter over registrering af grundstørrelserne i haveforeningen, som klagerne efter deres overtagelse af ejendommen havde fået tilsendt fra kommunen samt haveforeningen. Indklagede havde ikke gjort sig tilstrækkelige bestræbelser på at indhente nødvendig information om ejendommens faktiske grundareal. Da der ved kommunen og haveforeningen forelå oversigter med en registrering over grundstørrelserne i haveforeningen, kunne indklagede have indhentet oplysningen om ejendommens faktiske grundareal frem for at anslå grundarealet. Ved ikke at have iværksat denne undersøgelse, havde klager modtaget upræcise oplysninger om ejendommens grundareal, og der var således handlet i strid med lovens §§ 25, 46, stk. 1 samt god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 25.000 kr.

- **Sag 632, kendelse af den 19. december 2022**

Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved ikke at fremsende alle indhentede forsikringstilbud til klager ved klagers anmodning om genfremsendelse af disse, samt ved ikke at have vejledt klager om, at det sendte forsikringstilbud ikke ville blive dækket halvt af sælger. I købsaftalen var der fremlagt to tilbud på ejerskifteforsikring fra henholdsvis [Forsikringsselskab 2] og [Forsikringsselskab 3]. Efter underskrivelsen af købsaftalen anmodede klager om at få genfremsendt forsikringstilbud på ejerskifteforsikring, hvorefter indklagede alene fremsendte et tilbud fra [Forsikringsselskab 1]. Forsikringstilbuddene fra [Forsikringsselskab 3] og [Forsikringsselskab 1] havde samme policenummer og var i indhold stort set identiske. [Forsikringsselskab 3] og [Forsikringsselskab 1] var i 2019 fusioneret, og [Forsikringsselskab 3] havde 2 år senere ændret navn til [Forsikringsselskab 1]. Den indklagede mægler burde i stedet have fremsendt tilbuddet fra [Forsikringsselskab 2], ligesom tilbuddet burde have været sendt til købers rådgiver. På den baggrund havde indklagede tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 10.000 kr.

- **Sag 638, kendelse af den 19. december 2022**

Sagen omhandlede, hvorvidt indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at have givet upræcise/fejlagtige oplysninger om brugsret til loftsrums samt ved at have angivet i købsaftalen, at køber havde modtaget diverse dokumenter om ejendommen, selv om køber først efter aftalens indgåelse fik adgang til at se og læse dokumenterne. Af salgsopstillingen fremgik det, at der med lejligheden fulgte en privat brugsret til et enestående loftsrums, der dækkede hele lejlighedens overflade. Dog fremgik der på samme tid ikke uvæsentlige indskrænkninger i denne anvendelse af ejerforeningens vedtægter, herunder at loftsrums alene måtte anvendes til opbevaring, m.v. Det fremgik endvidere af købsaftalen, som blev indgået den 2. juni 2021, at køber havde modtaget handlens dokumenter, herunder ejerforeningens vedtægter. Dog fik køber først adgang til at læse ejerforeningens vedtægter tidligst den 3. juni 2021. Af disse grunde fandt nævnet, at indklagede havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik. Sanktion: Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 30.000 kr.

3.2.2.2.3 Frifindelser

I nedenstående 21 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 offentligtgjorte kendelser på hjemmesiden.

- 598, kendelse af den 3. oktober 2022
- 603, kendelse af den 31. marts 2022
- 604, kendelse af den 31. marts 2022
- 606, kendelse af den 31. marts 2022
- 609, kendelse af den 4. oktober 2022
- 610, kendelse af den 31. marts 2022
- 611, kendelse af den 31. marts 2022
- 612, kendelse af den 4. oktober 2022
- 614, kendelse af den 4. oktober 2022
- 615, kendelse af den 4. oktober 2022

- 617, kendelse af den 4. oktober 2022
- 618, kendelse af den 19. december 2022
- 619, kendelse af den 4. oktober 2022
- 620, kendelse af den 4. oktober 2022
- 623, kendelse af den 4. oktober 2022
- 626, kendelse af den 4. oktober 2022
- 627, kendelse af den 19. december 2022
- 628, kendelse af den 19. december 2022
- 635, kendelse af den 19. december 2022
- 640, kendelse af den 19. december 2022
- 641, kendelse af den 19. december 2022

3.2.2.3 Anmodning om genoptagelse/genoptagelse af tidligere afgjorte sager

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

- **Sag 577, kendelse af den 4. juli 2022¹**

Ved kendelse af 23. februar 2022 blev ejendomsmægler 1 i sag 577 pålagt en bøde på 25.000 kr. for overtrædelse af §§ 24 og 25 i lov om formidling af fast ejendom m.v. samt god ejendomsmæglerskik. Ejendomsmæglerne 2 og 3 samt ejendomsformidlingsvirksomheden blev frifundet. Klager anmodede herefter nævnet om at genoptage sagen, idet klagerne mente, at nævnet burde have fundet, at ejendomsmægler 2 og 3 samt ejendomsformidlingsvirksomheden ligeledes havde tilsidesat god ejendomsmæglerskik, og derved skulle være pålagt en disciplinærsanktion. Anmodningen om genoptagelse blev afvist, da der efter en fornyet gennemgang af de sagsakter, der lå til grund for nævnets kendelse af 23. februar 2022, ikke var grundlag for at antage, at kendelsen var behæftet med sagsbehandlingsfejl, at der havde været lovligt forfald hos en for sagen relevant part, eller at der var afgivet falske eller urigtige forklaringer over for nævnet.

4. Relevant lovgivning

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

4.1 Love:

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

4.2 Bekendtgørelser:

- Bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

¹ Omtalt på side 9 i denne årsberetning

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