

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

Årsberetning for 2008 og 2009

Nævnets nedsættelse og sammensætning.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglerne blev oprettet i henhold til Lov om omsætning af fast ejendom ved lov nr. 453 af 22. maj 2006. Nævnet består af en formand, en næstformand og 6 yderligere medlemmer, henholdsvis 2 repræsentanter for forbrugerne, 2 repræsentanter for ejendomsmæglerne og 2 personer med særligt kendskab til ejendomshandel.

Nævnet har i 2008 og 2009 været sammensat på følgende måde:

Formandskab:

- Formand, landsdommer Mikael Sjöberg
- Næstformand, byretsdommer Lone Bach Nielsen

Forbrugerrådets repræsentanter:

- Direktør Rasmus Kjeldal
- Rådsmedlem Susanne Engstrøm

Repræsentanter for ejendomsmæglerne:

- Statsautoriseret ejendomsmægler MDE, Ina Bergland
- Statsautoriseret ejendomsmægler MDE, Arne Kjær

Personer med særlig kendskab til ejendomshandel:

- Professor dr. jur Peter Mortensen, Københavns Universitet
- Professor Viggo Godsk Pedersen, Syddansk Universitet.

I henhold til Lov om omsætning af fast ejendom behandler disciplinærnævnet klager over, at en ejendomsmægler har tilsidesat de pligter, som følger af loven. Påhviler der mæglervirksomheden et selvstændigt ansvar eller medansvar for den ansatte ejendomsmægler, kan virksomheden indbringes for nævnet. Forseelsen skal være begået efter den 1. juli 2006. Klager, der alene vedrører størrelsen af en ejendomsmæglers vederlag og kollegiale sager, kan ikke indbringes for nævnet.

Nævnet kan tildele en mægler, som tilsidesætter de pligter, som loven foreskriver, en advarsel eller pålægge den pågældende bøder. 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 mæglervirksomheden et selvstændigt ansvar, tildele virksomheden en advarsel eller en bøde.

Nævnets virksomhed i 2008 og 2009.

Nævnet afholdt i 2008 5 møder og i 2009 5 møder, hvor der i alt blev truffet 62 afgørelser. Af disse var 18 frifindelser, medens 22 sager blev afgjort enten ved bøde eller advarsel og 22 sager blev afvist af

formanden idet nævnet ikke var kompetent til at træffe afgørelse. 4 sager blev enten forligt eller frafaldet.

Sager afgjort i 2008 og 2009 med bøder eller advarsler.

Nedenfor følger et kort resumé over de sager, som nævnet i 2008 og 2009 afgjorde enten ved at den pågældende ejendomsmægler eller ejendomsmæglerselskab blev pålagt en bøde eller blev tildelt en advarsel:

- 1) Nævnet pålagde i en sag et ejendomsmæglerselskab en bøde på 75.000 kr., idet nævnet fandt, at virksomheden havde svigtet sin ledelses- og tilsynspligt overfor en trainee, der ikke var tilstrækkelig kyndig, og som fremprovokerede auktionslignende tilstande ved handel. Afgørelsen er indbragt for domstolene.
- 2) Nævnet pålagde en ejendomsmæglervirksomhed en bøde på 50.000 kr. for overtrædelse af god ejendomsmæglerskik ved at have udleveret kontaktoplysninger til analysebureau med henblik på markedsføringstiltag. Virksomheden var underlagt en franchisekontrakt.
- 3) Nævnet pålagde en ejendomsmæglervirksomhed en bøde på 40.000 kr. for overtrædelse af god ejendomsmæglerskik ved ikke at have frigivet sælgerens resttilgodehavende uden ugrundet ophold. Beløbet blev først frigivet efter 2 måneder.
- 4) En ejendomsmægler fik tildelt en advarsel for overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, da ejendommen ikke som aftalt blev annonceret i blandt andet dagblade.
- 5) En ejendomsmægler fik tildelt en advarsel for overtrædelse af formidlingsbekendtgørelsens § 22, stk. 2 samt god ejendomsmæglerskik, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 1 ved ikke at informere sælgeren uden ugrundet ophold om en købers manglende evne til at stille bankgaranti.
- 6) Nævnet pålagde en ejendomsmægler en bøde på 30.000 kr., idet nævnet fandt, at han havde overtrådt god ejendomsmæglerskik ved at tilbageholde deponerede midler trods anmærkningsfrit skøde. Ejendomsmægleren havde endvidere ikke dokumenteret udgifter til markedsføring, jf. lov om omsætning af fast ejendom 10, stk. 3.
- 7) Nævnet pålagde en ejendomsmæglervirksomhed en bøde på 25.000 kr., idet nævnet fandt, at virksomheden havde tilsidesat sin tilsynspligt jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 4 og § 29 b, stk. 4, og at virksomheden derfor var ansvarlig for, at medarbejderen havde handlet i strid med Lov om omsætning af fast ejendom § 20 samt formidlingsbekendtgørelsens § 12. Den indklagede ejendomsmægler blev frifundet.

8) En ejendomsmægler blev tildelt en advarsel for ikke at have fremmet markedsføring og salgsbestræbelser behørigt.

9) En ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 100.000 kr. for grov tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik ved i købsaftalen at have indsat et vilkår, som medførte, at sælger gav endeligt skøde på ejendommen uden at have sikkerhed for købesummens betaling.

10) Disciplinærnævnet fandt, at ejendomsmægleren havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at have rådgivet klager om muligheden for at gøre købsaftalen betinget af, at den nødvendige finansiering efterfølgende kunne opnås og ved ikke at have oplyst sælgeren om, at der ikke forelå et endeligt lånetilsagn. Ejendomsmægleren blev pålagt en bøde på 20.000 kr. Et mindretal af nævnets medlemmer ville alene tildele en advarsel.

11) Disciplinærnævnet tildelte en ejendomsmægler en advarsel for at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik dels ved ikke at have rådgivet sælger om muligheden for at afvente endelig afklaring om udstykning, før de skrev under på en ubetinget købsaftale, og dels ved ikke at have rådgivet sælger om muligheden for at gøre købsaftalen betinget. Et mindretal i nævnet ville alene tildele mægleren en advarsel.

12) Disciplinærnævnet pålagde et ejendomsmæglerselskab en bøde på 300.000 kr. for grov tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik ved dels at have undladt at indhente og udlevere opdaterede oplysninger om sælgers forbrug, dels ved til skade for sælger og køber ikke at have draget omsorg for fornyelse af en tilstandsrapport med den følge, at handlen ikke var omfattet af forbrugerbeskyttelsesloven.

13) Disciplinærnævnet tildelte en ejendomsmægler en advarsel ved at have handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom/god ejendomsmæglerskik ved ikke at have undersøgt købers juridiske status (selskab under stiftelse), inden købsaftalen blev underskrevet.

14) En ejendomsmægler blev tildelt en advarsel for at have handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 9 ved at indsætte forbehold i købsaftale, som bandt parterne til aftalen på ubestemt tid. Ejendomsmægleren havde ikke dokumenteret at have rådgivet parterne om de u hensigtsmæssige konsekvenser ved det indsatte forbehold.

15) Disciplinærnævnet tildelte en ejendomsmæglervirksomhed en advarsel, idet en medarbejder i den indklagede virksomhed havde handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved fejlagtig annoncering af klagers ejendom og ved ikke straks på klagers anmodning at ophøre med annonceringen.

16) Disciplinærnævnet pålagde en ejendomsmæglervirksomhed en bøde på 300.000 kr. for at have tilsidesat kravet i lov om omsætning af fast ejendom om daglig ledelse. Nævnet fandt det godtgjort, at flere af firmaets filialer i Storkøbenhavn i perioder havde været uden daglig leder. Dissens af to

medlemmer for en bøde på 100.000 kr. Sagen var indbragt for nævnet af Erhvervs og Byggestyrelsen. Afgørelsen blev senere indbragt for Østre landsret, der fandt, at afgørelsen ugyldig på grund af sagsbehandlingsfejl i nævnet.

17) En ejendomsmægler fik tildelt en advarsel for i strid med god ejendomsmæglerskik selv at have påført underskriftdatoer på købsaftalen uden at oplyse dette over for klagers advokat. Ejendomsmægleren havde desuden handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 10, stk. 3, jf. stk. 1 og 2 ved ikke at specificere markedsføringsomkostninger. Vedrørende dette sidste punkt ville 5 af nævnets medlemmer tildele ejendomsmægleren en advarsel, medens to medlemmer ville frifinde den pågældende.

18) Disciplinærnævnet pålagde en ejendomsmægler en bøde på 100.000 kr. for i strid med § 14, stk. 1, i deponeringsbekendtgørelsen i tre tilfælde at have deponeret for mange modtagne midler på en særskilt konto i sælgers navn senest førstkommande bankdag efter modtagelsen. Ejendomsmægleren havde desuden handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved i seks tilfælde ikke at have udbetalt sælgernes tilgodehavender, da der forelå anmærkningsfrit skøde eller meddelelse fra berigtigende advokat om anmærkningsfrit skøde. Ejendomsmægleren blev endvidere frataget retten til at være daglig leder eller beskæftige sig med betroede midler i forbindelse med ejendomshandler i 3 år.

19) Ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 30.000 kr. for i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 9 og 15, stk. 2 og overtrædelse af god ejendomsmæglerskik at udarbejde købsaftale indeholdende et tidsbegrænset forbehold om salg af købernes ejendom til en konkret mindstepris og ved at være indgå formidlingsaftale om salg af købernes ejendom.

20) Disciplinærnævnet pålagde en ejendomsmægler en bøde på 50.000 kr., idet han i strid med vilkårene i købsaftalen havde givet køber disposition over ejendommen, selvom "alle forpligtelser vedr. deponeringer og garantistillelser (ikke var) opfyldt, jf. købsaftalens pkt. 11. Nævnet anså det for en skærpende omstændighed, at indklagede på tidspunktet for nøgleudleveringen måtte have vist, at køberne havde fået afslag på finansiering.

21) Disciplinærnævnet pålagde en ejendomsmægler en bøde på 25.000 kr. for groft at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at rette henvendelse til klagers arbejdsgiver om klagers private ejendomssalg og for i strid med god ejendomsmæglerskik at have undladt at tilsende sælger nøglerne straks efter at være opfordret hertil efter formidlingsaftalens ophør.

22) En ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 25.000 kr. for at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke at have undersøgt de rette ejerforhold til ejendommen inden salgsarbejdet ved fremvisning af ejendommen blev påbegyndt. Han havde desuden handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved under sit uanmodede besøg på klagers bopæl og efterfølgende frembrusende adfærd samt ved at fastholde kommissionsaftalen, efter at klagers døtre havde orienteret ham om moderens svækkede åndsevner.

Sammenfatning

Nævnet har sammenlagt i 2008 og 2009 behandlet 62 sager. Der er truffet afgørelse i form af bøde, advarsel eller frifindelse i 40 sager, og formanden har afvist 22 sager. I den indeværende periode er 4 sager enten frafaldet eller forligt uden nævnets mellemkomst.

Nævnet har for tiden 20 sager under behandling.

København, marts 2010

Mikael Sjöberg

Formand