

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

Årsberetning for 2012 og 2013

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 seks yderligere medlemmer, henholdsvis to repræsentanter for forbrugerne, to repræsentanter for ejendomsmæglerne og to personer med særligt kendskab til ejendomshandel.

Nævnet har i 2012 og 2013 været sammensat på følgende måde:

Formandskab:

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

Forbrugerrådets repræsentanter:

- Direktør Rasmus Kjeldal, afløst i maj 2013 af vicedirektør Vagn Jelsøe
- Rådsmedlem Susanne Engstrøm¹

Repræsentanter for ejendomsmæglerne:

- Ejendomsmægler Helle Lynge
- Ejendomsmægler Arne Kjær

Personer med særlig kendskab til ejendomshandel:

- Professor dr. jur. Peter Mortensen, Københavns Universitet
- Advokat Ulla Holm Nielsen

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 en bøde. Hvis en ejendomsmægler har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed, kan nævnet begrænse den pågældendes adgang til at udøve ejendomsformidling eller slette den pågældendes registrering som ejendomsmægler.

¹ Tina Dhanda Kalsi har fungeret som suppleant for Susanne Engstrøm

Tilsvarende kan nævnet i de tilfælde, hvor der påhviler mæglervirksomheden et selvstændigt ansvar, tildele virksomheden en advarsel eller en bøde.

Nævnets virksomhed i 2012 og 2013

Nævnet har afholdt 3 møder i 2012 og 4 møder i 2013 og har i perioden i alt behandlet 65 sager. Der er truffet afgørelse i form af bøde i 11 sager, advarsel i 5 sager, frifindelse i 19 sager og frakendelse i 1 sag.

Bøder:

- Sag 153, 29. februar 2012: Indklagede har overtrådt reglerne for god ejendomsmæglerskik ved ikke at undersøge, om der i forvejen var en gyldig kommissionsaftale. Indklagede har i en situation som den foreliggende beregnet sig salær og efterfølgende fastholdt sit salær. Bøde: Kr. 125.000
- Sag 160, 29. februar 2012: Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har gentagne gange tilsidesat lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1. Overtrædelserne medfører en bøde, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 4. Ved bødefastsættelsen er særligt forholdet omkring titelmisbrugets tidsmæssige udstrækning tillagt skærpende betydning. Bøde: Kr. 100.000.
- Sag 148, 29. februar 2012: Indklagede har, ved ikke at drage omsorg for købers interesser i forbindelse med frigivelse af købesummen til sælger uden at have sikret sig købers adgang til ejendommen via tinglysning, handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 9 og god ejendomsmæglerskik. Bøde: Kr. 80.000 – nævnet har nedsat bødestørrelsen til kr. 40.000 pga. personlig konkurs.
- Sag 155, 6. juni 2012: Indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at have oplyst klagerne fejlagtigt om konsekvensen ved at afslå et købstilbud på 2.600.000 kr. på deres ejendom. Denne forkerte oplysning har medført, at klagerne har følt sig presset til at sælge deres ejendom til en pris, som de ikke var tilfredse med. Bøde: Kr. 25.000

- Sag 168, 2. oktober 2012: De indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom samt god ejendomsmæglerskik ved at formidle en ejendom, hvor et selskab ejet af indklagede på salgstidspunktet var adkomsthaver, men hvor der i købsaftalen fremgik en anden sælger. De indklagede har i købsaftalen ikke oplyst om personlige og økonomiske interesser i handlen, om købers fortrydelsesret, og de har ikke udleveret de relevante dokumenter for handlen. Begge de indklagede er blevet tildelt en bøde på kr.175.000.
- Sag 174, 10. april 2013: Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at sikre sig, at kunderne bliver betjent af en ejendomsmægler i forbindelse med hushandel, ved kun at have 1. statsautoriseret ejendomsmægler ansat i deres 4 butikker, ved ikke at kunne dokumentere afregningsbeløb samt gøre fakturaerne forståelige overfor kunden og ved ikke at udlevere klagers materiale, herunder nøgler, skøde samt destruere alarmoplysninger, efter anmodning fra klager, mm. Bøde: Kr. 175.000.
- Sag 192, 19. juni 2013: Indklagede ejendomsmæglervirksomhed har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik i forbindelse med klagers opsigelse af formidlingsaftale. Indehaveren har optrådt truende overfor klager samt fremsendt truende krav på erstatning. Indklagede ikke har sørget for, at der var en registreret ejendomsmægler ansat som daglig leder. Bøde: Kr. 175.000
- Sag 194, 19. juni 2013: Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke loyalt at oplyse om, at der alligevel ikke kom en fransk altan i en lejlighed, som klager var ved at købe, samt ved at oplysninger i købsaftalen ikke stemte overens med andelsboligforeningens overdragelsesaftale. Bøde: Kr. 25.000.
- Sag 186, 19. juni 2013: De indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at indklagedes administrerende direktør gentagne gange har anvendt titlen ejendomsmægler uden at være berettiget hertil, og indklagede har været bekendt hermed jf. lov om omsætning af fast ejendom § 25, stk. 1 jf. § 29a, stk. 4. De indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god

ejendomsmæglerskik ved i en video på indklagedes hjemmeside at have reklameret med, at indklagede var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening uden at være medlem. De indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at have overtrådt formidlingsbekendtgørelsens § 21a ved ikke at have angivet energimærke af boliger i flere annoncer. Bøde: Kr. 100.000.

- Sag 193, 9. september 2013: Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, formidlingsbekendtgørelsen, deponeringsbekendtgørelsen og god ejendomsmæglerskik ved bl.a. ikke at have en daglig leder, en gyldig formidlingsaftale og ved at opkræve en for høj deponering fra køber: Bøde: Kr. 175.000.

Advarsler:

- Sag 149, 29. februar 2012: De indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at have undladt at oplyse sælger om, at dispositionsdagen var udskudt.
- Sag 167, 6. juni 2012: De indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 14 og god ejendomsmæglerskik ved kun delvist at have oplyst om tvister og verserende sager på ejendommen.
- Sag 196, 19. juni 2013: Indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom samt god ejendomsmæglerskik ved at give fejlagtige oplysninger på en rundvisning inden køb af ejendommen samt ved at angive forkerte oplysninger om ejendomsskatten i den første udleverede salgsopstilling.
- Sag 201, 9. september 2013: Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede ved ikke at foretage fysisk besigtigelse af de ejendomme, som blev vurderet af indklagede, og ved at afgive urigtige oplysninger om, at indklagede ikke tog mæglersalær, har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 17 og god ejendomsmæglerskik.

- Sag 188, 9. september 2013: Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom § 9, bekendtgørelse om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler mv. ved omsætning af fast ejendom § 14 og god ejendomsmægleretik ved som daglig leder at have forholdt sig passivt i forhold til formodet underslæb.

Bøde og frakendelse:

- Sag 176, 9. september 2013: Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, bekendtgørelse om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler mv. ved omsætning af fast ejendom og i strid med god ejendomsmægleretik ved ikke at have afregnet deponerede midler modtaget fra købere i forbindelse med formidling af fast ejendom. Derudover drejer klagen sig om, hvorvidt de indklagede har overtrådt § 14 i bekendtgørelse om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler ved i flere sager at have modtaget større beløb end tilladt uden at videredeponere iht. § 14. Begge de indklagede tildeles en bøde på kr. 250.000 og frakendes retten til at udøve ejendomsformidling indtil videre, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 b, stk. 2.

I 2012 og 2013 er 20 sager blevet afvist af formanden, og 6 sager er blevet afvist af nævnet. I den indeværende periode er 10 sager frafaldet eller forligt uden nævnets mellemkomst.

Der er i perioden i alt indbragt 85 nye sager for nævnet – 33 sager i 2012 og 52 sager i 2013. Nævnet har for tiden 33 sager under behandling.

København, marts 2014

Mikael Sjöberg
Formand