

# **Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere**

## **Årsberetning for 2014**

## 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 2014 været sammensat på følgende måde:

### Formandskab:

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

### Forbrugerrådets repræsentanter:

- Vicedirektør Vagn Jelsøe – afløst d. 1. november 2014 af juridisk konsulent Lea Markersen
- Rådsmedlem Susanne Engstrøm<sup>1</sup>

### Repræsentanter for ejendomsmæglerne:

- Ejendomsmægler Helle Lynge
- Ejendomsmægler Arne Kjær

### Personer med særlig kendskab til ejendomshandel:

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

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. Forældelsesfristen for at indbringe en klage for nævnet er 5 år fra den dag, den pligtstridige handling eller undladelse er ophørt.

Klager, der alene vedrører størrelsen af en ejendomsmæglers vederlag, 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

---

<sup>1</sup> Tina Dhanda Kalsi har fungeret som suppleant for Susanne Engstrøm indtil 1. december 2014

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 2014**

Nævnet har afholdt 3 møder i 2014 og har i perioden i alt behandlet 44 sager. Der er truffet afgørelse i form af bøde i 8 sager, advarsel i 6 sager, frifindelse i 19 sager og frakendelse i 0 sager.

#### Bøder:

- Sag 209, 4. marts 2014: Indklagede har tilsidesat lov om omsætning af fast ejendom og reglerne for god ejendomsmæglerskik ved ikke tilstrækkeligt at undersøge, om et kælderareal var godkendt til beboelse. Fem af nævnets medlemmer fandt, at indklagede skulle pålægges en bøde på kr. 50.000,-, to medlemmer (DE's repræsentanter) fandt, at der forelå så konkrete omstændigheder, at der ikke burde udmåles en bøde. Der blev truffet afgørelse efter stemmeflertallet. Bøde: kr. 50.000,-.
- Sag 224, 4. marts 2014: Indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik, ved at indklagede købte den omhandlende lejlighed på tvangsauktion på vegne af sin hustru og tilbød at sælge den til klager i umiddelbar tidsmæssig sammenhæng. Der var enighed i disciplinærnævnet om, at selvindtræde er en så alvorlig overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, at sanktionen bør være en bøde. Fire medlemmer af nævnet fandt, at indklagede skulle pålægges en bøde på kr. 100.000,-, tre medlemmer (DE's to medlemmer samt et medlem med særligt kendskab til ejendomshandel) fandt, at bøden passende skulle fastsættes til kr. 50.000,-. Der blev truffet afgørelse efter stemmeflertallet. Bøde: kr. 100.000,-.
- Sag 208, 10. juni 2014: Indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved i 2008 at have givet forkerte oplysninger om godkendt boligareal i kælder. Bøde: kr. 50.000,-.

- Sag 225, 10. juni 2014: De indklagede har handlet i strid med Lovbekendtgørelse om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligloven), boligselskabets vedtægter og dermed god ejendomsmæglerskik ved ikke at videredeponere kr. 46.270,- fra køberen af ejendommen til klageren. Bøde: kr. 10.000,-.
- Sag 252, 24. september 2014: Indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, Bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen) og god ejendomsmæglerskik ved ikke på et tidligere tidspunkt at have oplyst, 1) at indklagede selv var ejer af den ejendom, som klager ville købe, og dermed havde en økonomisk og personlig interesse i, at en handel blev indgået, 2) at der ikke var givet endelig tilladelse til etablering af altan, 3) at adgangen til en fælles tagterrasse var begrænset/omgærdet af problemer samt 4) ved at tagterrassen var fejlagtigt angivet til 200 m<sup>2</sup>. Bøde: kr. 25.000,-.
- Sag 253, 24. september 2014: Indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, bekendtgørelse om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler m.v. ved omsætning af fast ejendom (Deponeringsbekendtgørelsen) og god ejendomsmæglerskik ved ikke at forrente det beløb, som klagerne havde stillet som depositum, og som indklagede senere returnerede til klagerne efter aftalens ophævelse. Bøde kr. 10.000,-.
- Sag 260, 24. september 2014: Indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at have udleveret nøgler til klagers afdøde mormors andelslejlighed til køber, uden at klager var informeret herom, og inden lejligheden var tømt. Endvidere drejer klagen sig om, at der ikke var sket annoncering i henhold til formidlingsaftalen. Bøde: kr. 25.000,-.
- Sag 261, 24. september 2014: Indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved uden tilladelse at have nedsat prisen på klagerens hus ad flere omgange. Bøde: kr. 10.000,-.

Advarsler:

- Sag 206, 4. marts 2014: Indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have undersøgt ejerforholdene nærmere, dvs. om der var tale om vanhjemmel, f.eks. ved at rekvirere tingbogsattest eller bede sin kontraktspart om dokumentation for adkomst, efter klagerens første henvendelse, samt ved at fortsætte med at annoncere ejendommen til salg.
- Sag 227, 10. juni 2014: Indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde (Budbekendtgørelsen) og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have fremlagt en standardkøbsaftale og tilbudsblanket samt ved at fastsætte en frist på syv dage for afgivelse af bud i forbindelse med udbuddet af den pågældende ejendom i budrunde samt ved ikke at have sendt diverse dokumenter til klager inden klagefristens udløb.
- Sag 214: 24. september 2014: Indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik, da han ikke tydeligt har gjort klagerne opmærksomme på, at han var sælgers mand, og da indklagede på et tidligere tidspunkt har rådgivet klagerne om at søge økonomisk vejledning, og da indklagede ikke har givet en fyldestgørende rådgivning og fyldestgørende oplysninger. Derudover har indklagede handlet i strid med Bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen), ved at der var fejl i salgsopstillingen, og da købsaftalen ikke var oversat til dansk, før aftalen blev indgået.
- Sag 237, 24. september 2014: Indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have oplyst tilstrækkeligt om boligens type og om boligens eventuelle grund.
- Sag 246, 24. september 2014: Indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have givet korrekte oplysninger om størrelsen af ejendomsbeskatning af den ejendom, som klagen vedrørte.

- Sag 251, 24. september 2014: Indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved i en salgsannonce at skrive, at en ejendom lå ned til en lille sø, når 3-4 meter af grunden mellem søbredden og ejendommen tilhørte klager.

I 2014 er 7 sager blevet afvist af formanden, og 0 sager er blevet afvist af nævnet. I den indeværende periode er 4 sager frafaldet eller forligt uden nævnets mellemkomst.

Der er i perioden i alt indbragt 40 nye sager for nævnet.

Nævnet har for tiden 35 sager under behandling.

København, april 2015.

Mikael Sjöberg

Formand