

# **Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere**

## **Årsberetning for 2015**

## **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 2015 været sammensat på følgende måde:

Formandskab:

- Formand, landsdommer Mikael Sjöberg

Forbrugerrådets repræsentanter:

- Juridisk konsulent Lea Markersen
- Næstformand i forbrugerrådet, Susanne Engstrøm

Repræsentanter for ejendomsmæglerne:

- Ejendomsmægler Helle Lynge
- Ejendomsmægler Arne Kjær

Personer med særlig kendskab til ejendomshandel:

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

I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. 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 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.

## **Gebyr**

Jf. bekendtgørelse om gebyr vedrørende klager og driften af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, som trådte i kraft d. 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.

## **Nævnets virksomhed i 2015**

Nævnet har afholdt 4 møder i 2015 og har i perioden i alt behandlet 44 sager. Der er truffet afgørelse i form af bøde i 13 sager, advarsel i 12 sager, frifindelse i 19 sager og frakendelse i 1 sag.

### Bøder:

- Sag 243, 4. marts 2015: Indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom ved bl.a. at begå fejl i berigtigelsen, ved ikke at have indgået ny formidlingsaftale, førend købsaftalen var underskrevet af en køber, ved ikke at afslutte processen omkring handlen, førend 4 måneder efter købsaftalen var indgået, samt ved at begå flere fejl under opgørelsen af refusion samt ved ikke at have undersøgt forhold omkring lovliggørelse af udhuse på ejendommen. Bøde: kr. 40.000,-
- Sag 258, 4. marts 2015: Indklagede virksomhed har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik, bl.a. ved at have indføjet en ansvarsfraskrivelsesklausul i købsaftalen samt ved at have givet vildledende rådgivning om bl.a. udarbejdelse af tilstandsrapport samt tilbud til køber om tegning af ejerskifteforsikring efter reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Nævnet har ved bødefastsættelsen lagt vægt på, at der var tale om flere overtrædelser af lov om omsætning af fast ejendom, ligesom forholdet om ansvarsfraskrivelsesklausulen tillægges betydelig vægt. Bøde: kr. 250.000,-. Sagen blev genoptaget på nævnsmøde d. 6. juni 2015 efter anmodning om

bødenedsættelse. Indklagede virksomhed havde anført, at virksomhedens fejl ikke var så graverende, at de kunne udløse så stor en bøde, og at indklagede virksomhed gennem en årrække havde haft en anstrengt økonomi.

Nævnet fastholdt, at der var tale om flere overtrædelser af lov om omsætning af fast ejendom, ligesom forholdet om ansvarsfraskrivelsesklausulen tillagdes betydelig vægt.

To medlemmer fandt på denne baggrund uanset det oplyste om virksomhedens økonomi, at bøden burde fastholdes. To medlemmer, herunder formanden, fandt henset til det oplyste om virksomhedens økonomi, at bøden burde nedsættes til 100.000 kr. Da der var stemmelighed, og formandens stemme var udslagsgivende, blev bøden nedsat til 100.000 kr.

- Sag 276, 4. marts 2015: Indklagede har handlet i strid med bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom, lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at oplyse forkert boligareal i salgsoptilling. 5 medlemmer af nævnet bemærker, at indklagede bevidst har angivet urigtige oplysninger om ejendommen. Som følge heraf vil disse medlemmer pålægge indklagede ejendomsmægler en bøde på 25.000 kr. 2 medlemmer bemærkede, at de urigtige oplysninger om ejendommens størrelse er væsentlige, og at indklagede direkte har anprist de forkerte forhold i salgsoptillingen. Som følge heraf ville disse medlemmer pålægge indklagede ejendomsmægler en bøde på 50.000 kr. Der blev truffet afgørelse efter stemmeflertallet. Bøde: kr. 25.000,-
- Sag 264, 10. juni 2015: Indklagede virksomhed har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik 1) ved at agere som ejendomsmægler uden at være det, 2) ved ikke at oplyse, at indklagede selv og hans virksomhed var sælger af den i sagen omhandlende ejendom 3) ved ikke at oplyse, at han ikke var ansat af [mæglervirksomhed xx] samt 4) ved ikke at have en registreret ejendomsmægler eller advokat som daglig leder ansat i virksomheden. Bøde: 250.000 kr. Kendelsen er efterfølgende indbragt for domstolene.
- Sag 274, 10. juni 2015: de indklagede har handlet i strid god ejendomsmæglerskik ved ikke uden ugrundet ophold at returnere klagernes depositum, efter at klagerne havde gjort brug af deres fortrydelsesret. Indklagede ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 25.000 kr. og indklagede virksomhed en bøde på 50.000 kr.

- Sag 275, 10. juni 2015: de indklagede har handlet i strid god ejendomsmæglerskik ved ikke uden ugrundet ophold at returnere klagernes depositum, efter at det stod klart, at klagernes projektledelse ikke blev opført. Indklagede ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 25.000 kr. og indklagede virksomhed en bøde på 50.000 kr.
- Sag 288, 10. juni 2015: indklagede ejendomsmæglervirksomhed har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have en daglig leder af virksomheden/forretningen, som enten var registreret ejendomsmægler eller advokat. Bøde: kr. 150.000,-
- Sag 305, 10. juni 2015: indklagede virksomhed har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke uden ugrundet ophold at returnere klagernes depositum, efter at en købsaftale faldt bort. Bøde: kr. 50.000,-
- Sag 310, 10. juni 2015: indklagede virksomhed har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke uden ugrundet ophold at returnere klagernes depositum. Bøde: kr. 50.000,-
- Sag 286, 7. september 2015: indklagede virksomhed har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik, ved at en ansat, som senere blev indehaver af virksomheden, købte den omhandlende ejendom. Bøde: kr. 45.000,-
- Sag 291, 7. september 2015: indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved på købernes anmodning at nægte at frigive den hos ham deponerede del af købesummen over for klagerne, der var sælgere af ejendommen. Bøde: kr. 40.000,-
- Sag 300, 8. december 2015: indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at oplyse i salgsoptilling, at der hørte egen p-plads til ejendommen, hvilket ikke var tilfældet. Bøde: kr. 25.000,-

Advarsler:

- Sag 249, 4. marts 2015: indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, Bekendtgørelse om formidling, udbud, rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen) og god ejendomsmæglerskik ved ikke at oplyse, at registreringen af en del af ejendommen som erhverv ikke kunne nedlægges, ved ikke at vedhæfte nyeste tilstandsrapport til købsaftale samt fejlagtigt at oplyse i salgsoptilling, at der kunne opnås 80 % realkreditbelåning.
- Sag 268, 4. marts 2015: indklagede virksomhed har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik bl.a. ved at have indføjet en ansvarsfraskrivelsesklausul i købsaftalen samt at have givet vildledende rådgivning om bl.a. udarbejdelse af tilstandsrapport samt tilbud til køber om tegning af ejerskifteforsikring efter reglerne i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv.
- Sag 273, 4. marts 2015: indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at ville dokumentere udgifter til annoncering i medfør af formidlingsaftalen i forbindelse med markedsføringen af klagers ejendom.
- Sag 280, 4. marts 2015: 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 at have indhentet samtykke fra begge sælgere, inden formidlingsaftalen blev indgået.
- Sag 229, 10. juni 2015: indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom ved ikke at have undersøgt købernes økonomiske formåen eller bedt køberne fremskaffe dokumentation herfor, samt ved ikke at have tilvejebragt det fornødne grundlag for indgåelsen af en betryggende købsaftale, og indklagede har dermed ikke draget omsorg for sin opdragsgivers behov.

- Sag 278, 10. juni 2015: indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, ved at der i tekst til husstandsomdelt markedsføringsmateriale var anvendt klagerens navne sammen med oplysninger om klagerens ønsker til ny bolig, uden at indklagede forinden havde indhentet accept fra klagerne.
- Sag 281, 10. juni 2015: indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved ikke tydeligt at have gjort opmærksom på, at der ikke fulgte hårde hvidevarer med i handlen.
- Sag 284, 7. september 2015: indklagede har forsømt at give fyldestgørende oplysninger omkring bl.a. grundens størrelse og dermed handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik.
- Sag 289, 7. september 2015: indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom om undersøgelsespligt og god ejendomsmæglerskik ved at ændre oplysninger om kælderens anvendelse, tagets alder og udskiftning af vinduer i en senere version af salgsmaterialet uden at gøre klagerne tydeligt opmærksom herpå, inden klagerne underskrev købsaftalen.
- Sag 290, 8. december 2015: indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, de fastsatte standardvilkår i købsaftalens pkt. 18 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have udbetalt deponerede midler på et tidligere tidspunkt og ved ikke at have sørget for dokumentation for udgifter til tredjemand.
- Sag 296, 8. december 2015: 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 straks at orientere sælger om købstilbud, som lå 200.000 kr. over et tidligere fremsat bud.
- Sag 306, 8. december 2015: indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik, ved at indklagede opkrævede salær uden at have behørigt grundlag for det.

### Bøde og frakendelse

- Sag 247, 4. marts 2015: Indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom, bekendtgørelse om ansvar, garantistillelse og behandling af deponerede midler (Deponeringsbekendtgørelsen) og god ejendomsmægleretik ved ikke at sørge for fyldestgørende berigtigelse af en ejendomshandel, således at klager blev frigjort for hæftelser på sin ejendom, efter den var blevet solgt, ved ikke at sørge for at en del af udbetalingen blev deponeret på en særskilt bankkonto og ved tilsyneladende at være formidler for både køber og sælger i samme ejendomshandel. Fire medlemmer af disciplinærnævnet fandt, at indklagede havde gjort sig skyldig i så grov en forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed, at der var grund til at antage, at han ikke i fremtiden ville udøve sin virksomhed på forsvarlig måde, og at han derfor skulle frakendes retten til at udøve ejendomsformidling i to år fra offentliggørelsen af denne kendelse. Tre medlemmer (formanden og to medlemmer fra mæglerne) fandt ikke, at forsømmelsen var så grov, at den i sig selv skulle medføre, at indklagede skulle frakendes retten til at udøve ejendomsformidling. Der blev truffet afgørelse efter stemmeflertallet. Bøde: kr. 150.000,- og frakendelse af retten til at udøve ejendomsformidling i 2 år.

I 2015 er 5 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 49 nye sager for nævnet.

Nævnet har for tiden 27 sager under behandling.

København, juni 2016.

Mikael Sjöberg

Formand