

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

Årsberetning for 2016

Nævnets nedsættelse og sammensætning

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere 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 2016 været sammensat på følgende måde:

Formandskab:

- Formand landsdommer Mikael Sjöberg

Forbrugerrådets repræsentanter:

- Senior jurist Tina Dhanda Kalsi
- 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
- Advokat Ulla Holm Nielsen

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 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.

Nævnets virksomhed i 2016

Nævnet har afholdt 4 møder i 2016 og har i perioden i alt behandlet 54 sager. Der er truffet afgørelse i form af bøde i 9 sager, advarsel i 7 sager og frifindelse i 19 sager.

Bøder:

- Sag 319, 15. juni 2016: Indklagede virksomhed har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at have svigtet sin ledelses- og tilsynspligt, idet man ikke fra virksomhedens side har sørget for, at der blev fulgt op på en medarbejders arbejde, herunder om manglende rettelse af salgsbudget efter at have modtaget oplysninger om lavere købesum. Bøde kr. 25.000,-
- Sag 321, 15. juni 2016: Indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom, ved ikke at have sikret sig, at ejendommen blev udbudt med korrekt godkendt boligareal trods den væsentlige forskel på arealoplysningerne og undladt at foretage yderligere undersøgelser, samt at have indføjet arealoplysningerne fejlagtigt i salgsoptillingen. Bøde kr. 25.000,-
- Sag 322, 15. juni 2016: Indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at sende en faktura for udførte formidlingsopgaver, selvom der ikke var en underskrevet formidlingsaftale, samt ved at begå fejl i salgsprovenuberegningen. Bøde kr. 25.000,-
- Sag 335, 21. september 2016: Indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at overføre klagers fulde tilgodehavende uden ugrundet ophold efter afgørelse af dette. Bøde kr. 25.000,-
- Sag 353, 21. september 2016: Indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have anført ansvarlig mægler i formidlingsaftalen og ikke at have sikret sig, at der var fastlagt nødvendige procedurer til at sikre, at sager kunne opgøres løbende og de aftalte beløb afregnes uden ugrundet ophold. Bøde kr. 30.000,-
- Sag 356, 21. september 2016: Indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom bl.a. ved ikke at orientere om eller forelægge købstilbud for sælger, ved ikke uden ugrundet ophold at

underrette om at den pågældende lejlighed var solgt til anden side, ved ikke uden ugrundet ophold i denne forbindelse at returnere depositum, samt ved ikke uden ugrundet ophold at betale morarenter i henhold til afgørelse. Bøde kr. 50.000,-

- Sag 344, 6. december 2016: Indklagede, der ikke var godkendt, men som kaldte sig ejendomsmægler har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik bl.a. ved ikke at spørge klagerne, om de ville acceptere to udsættelser af frister for henholdsvis deponering samt garantistillelse og betaling, ved ikke at undersøge køberens økonomiske forhold, om der var sikkerhed for købesummens betaling og ved ikke at give fyldestgørende oplysninger. Bøde kr. 150.000,-
- Sag 362, 6. december 2016: Indklagede har handlet i strid med lov om fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have udarbejdet korrekte salgsbudgetter samt salgsprovenuberegning, hvorfor klagerne ikke fik et retvisende økonomisk overblik i forbindelse med ejendomshandlen, samt ved at undlade at sikre, at sælgerne modtog de oplysninger, som havde betydning for handlen og dens gennemførelse. Bøde kr. 40.000,-
- Sag 364, 6. december 2016: Indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at frigive et beløb, der var særskilt deponeret i henhold til købsaftale til brug for udbedring af en specifik mangel. Bøde kr. 10.000,-

Advarsler:

- Sag 299, 14. marts 2016: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde ved bl.a. ikke at sørge for fyldestgørende oplysninger og ved ikke at have givet rimelig tid for afgivelse af bud ved budrunde.
- Sag 303, 14. marts 2016: Indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved bl.a. ikke at have givet fyldestgørende oplysninger om afløb til bad og tidsmæssige muligheder for overtagelse.
- Sag 324, 15. juni 2016: Indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at skrive et brev til klager med et indhold, der kunne opfattes som truende.
- Sag 336, 21. september 2016: Indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom, bekendtgørelse om formidling ved salg af fast ejendom, og god ejendomsmæglerskik ved at fortsætte formidlingen af en ejendom, efter at klagerne havde afgivet et købstilbud på samme ejendom, ved ikke at videregive klagerens bud, samt ved ikke at udbyde ejendommen i licitation.
- Sag 351, 21. september 2016: Indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved uopfordret at have kontaktet klager og ved at have udtalt sig negativt om en anden ejendomsmæglervirksomhed.

- Sag 359, 6. december 2016: Indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved at fremsende købstilbud til klager med lavere købesum, efter at klager havde erklæret ikke at ville gå yderligere ned i pris, ved at spørge gentagne gange til oplysninger om gasfyr samt ved at give køberne et forsikringstilbud, som klager ikke på forhånd havde set eller godkendt, og ved ikke at give klager en elektronisk adgang til handlens dokumenter.
- Sag 360, 6. december 2016: Indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have accept fra klager til formidling af en ejendom, der havde fungeret som klagers og klagers ekshustrus fælles hjem.

I 2016 er 4 sager blevet afvist af formanden og 4 sager er blevet afvist af nævnet. I den indeværende periode er 7 sager frafaldet eller forligt uden nævnets mellemkomst. 3 sager lukket pga. manglende dokumentation og 2 sager er lukket pga. manglende indbetaling af gebyr.

Der er i perioden i alt indbragt 50 nye sager for nævnet.

Nævnet har for tiden 28 sager under behandling. Heraf 2 sager, der er sat i bero, grundet stævning.

Viborg, XX 2017

Mikael Sjöberg
Formand