

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

Årsberetning for 2017

Indhold

Formandens beretning.....	3
Om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere	4
Nævnets nedsættelse og sammensætning.....	4
Nævnets kompetence.....	5
Gebyr	5
Nævnets virksomhed i 2017.....	6
Bøder:	6
Advarsler:	8
Relevant lovgivning	9
Love:.....	9
Bekendtgørelser:.....	9

Formandens beretning

1. januar 2017 overgik sekretariatets betjeningen af nævnet til den nye oprettede styrelse Nævnenes Hus i Viborg. Dette skete som led i første runde af regeringens udflytning af statslige arbejdspladser. Ingen af sekretariatets medarbejdere flyttede med, og det har derfor været nødvendigt at ansætte nye medarbejdere i alle funktioner. De nye medarbejdere havde ingen eller kun lidt forudgående erfaring med sekretariatets betjening af domstolslignende nævn, hvorfor det selvsagt har indebåret, at der er sket en større oplæring som bl.a. bevirkede at nævnets møde i 1. kvartal 2017 måtte aflyses.

Det er dog min opfattelse, at de nye medarbejdere hurtigt har formået at sætte sig ind i arbejdet, og at sagsbehandlingen derfor allerede nu fungerer tilfredsstillende, hvilket også kan ses ud af antallet af behandlede sager og af den gennemsnitlige sagsbehandlingstid.

På nuværende tidspunkt har nævnet 28 verserende sager samt 1 berostillet sag, som afventer afgørelse fra domstolene.

København, 3. oktober. 2018



Mikael Sjöberg

Formand

Om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

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 2017 været sammensat på følgende måde:

- Formand landsdommer Mikael Sjöberg
- Næstformand byretsdommer Mette Søgaard Vammen

Forbrugerrådets repræsentanter:

- Senior jurist Tina Dhanda Kalsi
- Næstformand i forbrugerrådet Susanne Engstrøm

Repræsentanter for ejendomsmæglerne:

- Ejendomsmægler Helle Lyng
- Ejendomsmægler Arne Kjær

Medlemmer med særlig kendskab til ejendomshandel:

- Professor dr. Jur. Peter Mortensen (under dennes orlov har professor lic. Jur. Hans Henrik Edlund været ind-suppleret)
- Tidligere advokat Ulla Holm Nielsen

Sekretariatet har bestået af:

- Specialkonsulent Louise Nordgaard Jakobsen
- Fuldmægtig Daniel Munck Søe Jensen
- Kontorfuldmægtig Marianne Kristine Andersen

Nævnets kompetence

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er en uafhængig administrativ klageinstans, der behandler klager over godkendte ejendomsmæglere og/eller ejendomsformidlingsvirksomheder, der har handlet i strid med sine forpligtelser i henhold til Lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik.

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 ejendomsmægleres vederlag, spørgsmål om erstatning samt kollegiale klager 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 ejendomsformidlingsvirksomheden et selvstændigt ansvar, tildele virksomheden en advarsel eller en bøde.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er ikke kun et klagenævn, men skal medvirke til at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere samt ejendomsformidlingsvirksomheder og udstikke rammerne for god ejendomsmæglerskik. Vi skal derfor også varetage andre end klagerens interesser, herunder offentlighedens interesse i, at konstaterede lovovertrædelser påtales og sanktioneres. Disciplinærnævnet har derfor mulighed for, at tilskære/udvide en klagesag efter de oplysninger og undersøgelser, der er kommet frem under sagsbehandlingen.

Hvis en klager mister interessen for en sag under sagsbehandlingen eller trækker sin klage tilbage, betyder det ikke, at sagsbehandlingen automatisk stopper. Hvis en sag er rejst, og klagen er berettiget, har klageren ikke mulighed for at standse nævnets sagsbehandling. Hvis en klage tilbagekaldes, vil vi foretage en konkret vurdering af, om sagsbehandlingen skal fortsætte.

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 2017

Nævnet har afholdt 3 møder i 2017. Der er i 2017 i alt indbragt 39 sager for nævnet og ved udgangen af året, var i alt 52 sager afsluttet. Den gennemsnitlige sagsbehandlingstid var for alle sager 7,9 måneder.

I perioden har nævnet behandlet og afgjort 38 sager på nævnsmøde og 2 sager har været behandlet og afgjort ved skriftlig procedure jf. § 11, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Nævnet har endvidere behandlet og afvist 2 anmodninger om genoptagelse. Disciplinærnævnet har pålagt 15 bøder, tildelt 11 advarsler og frifundet 26 gange.

I 2017 er 9 sager blevet afvist af formanden og 3 sager er blevet afvist af nævnet. I den indeværende periode er 2 sager frafaldet eller forligt uden nævnets mellemkomst. 3 sager er lukket pga. manglende dokumentation eller klagegebyr.

Bøder:

- Sag 334, 30. maj 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved ikke at have sikret sig, at klagerne var indforstået med at indklagede påbegyndte salgsarbejde. Bøde 10.000 kr.
- Sag 361, 11. oktober 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved ikke at medvirke til, at der blev stillet garanti for restkøbesummen i henhold til købsaftalen. Bøde 10.000 kr.
- Sag 363, 30. maj 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved at oplyse i salgsoptillingen, at ejendommen var beliggende i byzone, når den rettelig lå i landzone og ved at have ændret i salgsoptillingen efter handlens indgåelse uden at orientere køberne. Bøde 10.000 kr.
- Sag 370, 11. oktober 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved ikke at oplyse i købsaftalen, at den til ejendommen tilhørende udestue ikke var registreret på BBR-meddelelsen og ved ikke at undersøge forholdet nærmere. Bøde 25.000 kr.

- Sag 373, 30. maj 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved ikke at angive korrekt information om ejendommens boligareal i salgsopstillingen. Bøde 25.000 kr.
- Sag 374, 11. oktober 2017: Indklagede ejendomsmægler og ejendomsformidlingsvirksomhed har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved ikke at have overholdt formidlingsbekendtgørelsens § 22, stk. 1 og stk. 3, samt ved ikke uden ugrundet ophold at have tilbagebetalt klagers deponering. Bøde 50.000 kr. (ejendomsmægler) og 100.000 kr. (ejendomsformidlingsvirksomhed).
- Sag 390, 11. oktober 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved i flere forhold at have handlet groft i strid med god ejendomsmægleretik ved bl.a. at groft sprogbrug, ved at gå uden om klagers advokat, ved ikke at have ikke medregnet indfrielse af de to realkreditlån, der var tinglyst på ejendommen m.v. Bøde 100.000 kr.
- Sag 393, 11. oktober 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved generelt at have udført et ikke tilfredsstillende mæglerarbejde ift. fremvisninger, fejl i købsaftaler, samt ved sin uopmærksomhed at kunne have bragt klagerne i den problematiske situation, at de havde indgået en handel, der ikke var omfattet af huseftersynsordningen. Bøde 25.000 kr.
- Sag 395, 11. oktober 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved ikke at have givet tilstrækkelig oplysninger om forureningsniveauet ved den ejendom som klager var potentiel køber af. Bøde 15.000 kr.
- Sag 397, 11. oktober 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved ikke forinden købsaftalens underskrift at give oplysninger om, at naboen (badehotel) havde ansøgt kommunen om dispensation til at udvide hotellet. Bøde 25.000 kr.
- Sag 403, 11. oktober 2017: Indklagede virksomhed har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved ikke at have ført tilsyn med indehaverens misbrug af ejendomsmægler titlen, efter denne var bortfaldet. Bøde 50.000 kr.
- Sag 406, 7. december 2017: Indklagede virksomhed har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved at indgå formidlingsaftale med

en forbruger uden at udpege en registreret ejendomsmægler som ansvarlig for formidlingen. Den udpegede var ikke længere registreret ejendomsmægler. Bøde 50.000 kr.

- Sag 416, 7. december 2017: Indklagede ejendomsmægler har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved i salgsmaterialet at have angivet, at der til lejlighed hørte egen/privat parkering, når der i realiteten var tale om brugsret til en ikke nærmere defineret p-plads. Bøde 10.000 kr.
- Sag 417, 7. december 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved at have anført en ikke registreret ejendomsmægler som ansvarlig ejendomsmægler på salgsopstillingen. Bøde 50.000 kr.

Advarsler:

- Sag 357, 11. oktober 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved ikke at have undersøgt brugsretten af et cykelskur nærmere.
- Sag 368, 30. maj 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved at have formuleret en klausul i købsaftalens pkt. 11 på en sådan måde, at der opstod misforståelser mellem sælger og køber.
- Sag 369, 30. maj 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved at have begået en række mindre fejl, som nævnet fandt, skulle medføre en advarsel.
- Sag 374, 11. oktober 2017: Indklagede ejendomsmægler har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved ikke at have overholdt formidlingsbekendtgørelsens § 22, stk. 1 og stk. 3, samt ved ikke uden ugrundet ophold at have tilbagebetalt klagers deponering.
- Sag 376, 30. maj 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved i en salgsopstilling at have angivet et forkert årsforbrug af varme.
- Sag 379, 11. oktober 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved at have formuleret en betingelse i købsaftalens pkt. 11 på en sådan måde at der opstod misforståelser mellem sælger og køber.
- Sag 380, 30. maj 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved ikke at have videregivet alle bud til sælger.

- Sag 381, 11. oktober 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved at have anvendt annoncering som kunne fremstå misvisende.
- Sag 402, 11. oktober 2017: Indklagede har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved ikke at sikre sig sælger var tilstrækkeligt orienteret om annonceringen og ved at benytte titlen ”statsautoriseret ejendomsmægler”.
- Sag 414, 7. december 2017: Indklagede ejendomsmægler har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved at formulere en uklar formulering i købsaftalens pkt. 11 om dispositionsretten.
- Sag 416, 7. december 2017: Indklagede ejendomsmægler har bl.a. handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom og bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved at have videregivet forkerte oplysninger til klagers rådgiver.

Relevant lovgivning

Love:

- Lov nr. 526 af 28. maj 2014, Lov om formidling af fast ejendom m.v.

Bekendtgørelser:

- Bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.
- Bekendtgørelse nr. 1537 af 9. december 2015, Bekendtgørelse om garantistillelse og ansvarsforsikring for ejendomsmæglere, ejendomsformidlingsvirksomheder m.v.
- Bekendtgørelse nr. 6 af 6. januar 2016, Bekendtgørelse om godkendelse og registrering af ejendomsmæglere og optagelse i Ejendomsmæglerregistret.
- Bekendtgørelse nr. 321 af 29. marts 2007, Bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde (Budbekendtgørelsen)
- Bekendtgørelse nr. 356 af 18. april 2016, Bekendtgørelse om gebyr vedrørende klager til og driften af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.
- Bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014, Bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen)