

Den 19. december 2022 har formanden for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, landsdommer Mikael Sjöberg,

i sag 666 – 22/13673

AA  
mod  
Ejendomsmægler BB

truffet følgende

## B E S L U T N I N G

### Sagens baggrund:

Ved e-mail af den 12. oktober 2022 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. og god ejendomsmæglerskik ved at fremsætte krav om, at der skulle ske modregning i refusionsopgørelsen som følge af købers påståede mangelskrav, og ved bevidst at have forsinket købesummens frigivelse til sælger.

### Sagens omstændigheder:

Klager har ved købsaftale af 19. april 2022 solgt ejendommen beliggende [Adresse 1].

Ejendomsmæglervirksomheden CC ApS formidlede salget af ejendommen, og DD var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler.

Ejendomsmægler BB fra EE fungerede som købers rådgiver.

Klager har oplyst, at DD, den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingsopdraget, sendte et udkast til refusionsopgørelse den 4. august 2022 til indklagede. Indklagede ejendomsmægler sendte herefter den 8. august 2022 en mail til DD om forskellige fejl og mangler ved ejendommen, hvor hun ikke forholdt sig til refusionsopgørelsen. Trods en rykkerskrivelse, svarede indklagede først den 16. august 2022, at hun afventede en afklaring angående ejendommens fejl og mangler, forinden en eventuel godkendelse af refusionsopgørelsen. DD oplyste, at refusionsopgørelsen ikke afventede et eventuelt efterfølgende krav mellem sælger og køber, og at hun på den baggrund anså refusionsopgørelsen som godkendt af køber. Efter yderligere korrespondance, overførte køber af ejendommen den 24. august 2022 klagers tilgodehavende fra refusionsopgørelsen.

Klager har dermed for det første anført, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved fejlagtigt at påstå, at der skulle ske modregning i refusionsopgørelsen som følge af købers påståede mangelskrav.

Klager har dernæst oplyst, at DD rettede henvendelse til indklagede ejendomsmægler den 26. juli 2022 med prøvetinglysning af skøde og anmodning om, at indklagede ejendomsmægler gav besked,

såfremt køber af ejendommen ikke havde haft bopæl i Danmark i 5 år. Skødet blev signeret af køber den 1. august 2022. Den 2. august 2022 rettede DD henvendelse til indklagede ejendomsmægler og oplyste, at skødet var tinglyst med frist, grundet manglende oplysninger fra køber vedrørende information om bopæl. I mailen blev indklagede gjort opmærksom på, at der skulle ske påtegning hurtigst muligt, idet købesummen ikke ville blive frigivet til sælger, før skødet var tinglyst uden anmærkning. DD sendte herefter flere rykkermails, og den 22. august 2022 blev skødet tinglyst uden anmærkning. Herefter kontaktede indklagede klagers bank med påstand om, at købesummen ikke kunne frigives til sælger som følge af tvisten om refusionsopgørelsen.

Klager har dermed for det andet anført, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at have forårsaget, at købesummen først blev frigivet til sælger den 22. august 2022. På den baggrund har klager også fremsat krav om betaling af morarenter på i alt 36.693,00 kr. for perioden den 2. august 2022 og til den 22. august 2022.

### **Formanden for Disciplinærnævnet udtaler:**

Det følger af § 8 i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere (bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014), at Disciplinærnævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence. Disciplinærnævnet kan uddelegere denne kompetence til formanden.

Disciplinærnævnet behandler klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1 og stk. 2.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom § 1, stk. 1, nr. 1 finder loven anvendelse ved erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom. Formidling af køb (køberformidling) og anden erhvervsmæssig rådgivning og bistand ved omsætning af fast ejendom (køberådgivning) er ikke omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v., og derved ikke omfattet af nævnets kompetence.

Det lægges til grund, at ejendomsmægler BB var antaget til at bistå køber af ejendommen (købermægler) i forbindelse med deres erhvervelse af ejendommen [Adresse 1].

BB har derved ydet køberådgivning og ikke erhvervsmæssig formidling af salg af fast ejendom. Da køberådgivning ikke er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. finder loven ikke anvendelse, og Disciplinærnævnet har derfor ikke kompetence til at behandle klagen.

Det bemærkes i øvrigt, at klager, der vedrører erstatning til forbrugere, ikke kan indbringes for nævnet, jf. § 2, stk. 2 i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

### **THI BESTEMMES**

Klagen fra AA over ejendomsmægler BB afvises, jf. § 8, stk. 1 i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagegebyret tilbagebetales.

Beslutningen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 6.

Med henvisning til lov om formidling af fast ejendom m.v. § 63, stk. 2, gøres opmærksom på, at afgørelsen ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed, men nævnets afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg