

Den 24. marts 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 760 - 24/07348

AA og BB

Mod

Ejendomsmægler CC

Ejendomsmægler DD

Ejendomsmægler EE

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden FF [enkeltmandsvirksomhed] (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 23. juli 2024 har AA og BB indbragt Ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD, Ejendomsmægler EE og Ejendomsformidlingsvirksomheden FF [enkeltmandsvirksomhed] for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1 og stk. 2.

Ved beslutning af den 4. juli 2024 blev sagen afvist, jf. § 8, stk. 1 i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet, idet det blev vurderet, at klagerne ikke er forbrugere, hvorfor klagen ikke er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v.

Klagerne anmodede den 22. juli 2024 om genoptagelse af sagen, idet de anførte, at de havde status som forbrugere.

Disciplinærnævnet besluttede den 23. september 2024 at genoptage sagen til fornyet behandling.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24 og 25 og god ejendomsmæglerskik ved ikke at have oplyst klagerne om, at der i "Planstrategi 2023" for [Kommune 1] fremgik oplysninger om, at der var planer om en udvidelse af det sommerhusområde, hvor klagernes sommerhus er beliggende.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde sommerhuset beliggende [Adresse 1] til salg.

Indklagede Ejendomsmægler EE, var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Af salgsopstillingens beskrivelse af sommerhuset fremgår følgende:

"Udlejningstilbud forligger:

Der foreligger et udlejningstilbud fra GG A/S hvor huset vurderes til at kunne udlejes 20 uger, med en lejeindtægt til ejer på kr. 135.000[...]"

Klagerne overtog sommerhuset den 12. november 2023. De konstaterede umiddelbart herefter, at [Kommune 1] forinden handlen havde udgivet deres "Planstrategi 2023", hvori en tiltænkt udvidelse af sommerhusområdet er beskrevet.

Den 13. december 2023 sendte klagerne følgende mail til indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

"Kære Ejendomsformidlingsvirksomhed FF [enkeltmandsvirksomhed].

Efter overtagelsen af fritidshuset beliggende [adresse 1], er vi blevet gjort opmærksom på, at [Kommune 1] har udsendt deres Planstrategi 2023, hvori der er planer om udstykning af 2-3 sommerhusgrunde øst for [adresse 1]. Planstrategi 2023 er udsendt [dato 1] på www.plandata.dk samt via lokal presse og aviser.

Da Planstrategi 2023 er udsendt, inden vi første gang havde en fremvisning af [adresse 1], og der ligeledes har været afholdt borgermøde den [dato 2], igen inden endelig fremsendelse af købsaftale til underskrift, betragter vi købet som værende på et uoplyst grundlag.

*Vi har udtrykkeligt forespurgt Ejendomsformidlingsvirksomhed FF [enkeltmandsvirksomhed] mægler, om der var nogle planer for udstykning øst for [adresse 1], og dette er blevet afkræftet af Ejendomsformidlingsvirksomhed FF [enkeltmandsvirksomhed]. Det forventes, at Ejendomsformidlingsvirksomhed FF [enkeltmandsvirksomhed] har indgående lokalkendskab og fingeren på pulsen, som det ligeledes er beskrevet på Ejendomsformidlingsvirksomhed FF [enkeltmandsvirksomhed] hjemmeside.
[...]*

Ligeledes er udbudsprisen sat før Planstrategi 2023 blev udgivet, hvilket gør, at prisen ikke stemmer overens med de faktiske forhold. Desuden er udbudsprisen yderligere sat ifht. en forventet lejeindtægt til ejer på kr. 135.000. Efter vores samtale med GG A/S, er deres vurdering netop baseret på den unikke beliggenhed yderst i sommerhusområdet med frit udsyn over mark, skov samt havkig. [...]"

Af "Planstrategi 2023 - Høringsudgave" for [Kommune 1] fremgår blandt andet følgende:

"Offentliggørelse

Planstrategi 2023 er i høring i 8 uger indtil den 23. november 2023. [...]

"I juli 2023 har der været mulighed for at indsende ønsker til fremtidige sommerhusområder i kystnærhedszonen [...]"

Følgende områder er vurderet egnede, og fremføres i denne planstrategi:

- [...]
- Område 5: Udvidelse af sommerhusområde i [område 1] (1,6 ha. = 4 sommerhuse)"

Sekretariatet for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har anmodet klagerne om at indsende oplysninger om, hvorvidt sommerhuset udlejes, samt i bekræftende fald omfanget heraf.

Klagerne har hertil den 5. maj 2024 oplyst:

”Vi kan bekræfte, at fritidshuset er købt med tanke på udlejning og investering, samt privatbrug i ydreperioderne.

Vi har tilmeldt udlejning ved GG A/S, der har råderet over huset i 41 uger (max loft på udlejning). Se vedhæftede underskrevne aftale.”

Klagerne har herudover den 23. juli 2024 fremsendt følgende supplerende oplysninger:

”Som oplyst har vi købt sommerhuset med tanke på udlejning, investering, samt privat brug. Ordbruget investering er en gængs taleform for køb af fast ejendom, hvor man jo netop frigiver kontanter til fx udbetaling for handlen.

I forhold til Erhvervsministeriets VEJ nr. 9035 af 08/01/2021, betragtes udlejning af sommerhuse ikke som erhvervsmæssig, hvis:

- 1. enkeltpersoner udlejer max 1-2 sommerhuse*
- 2. ejer selv bruger sommerhuset mindst 2 uger årligt, og*
- 3. udlejningen ikke overstiger 41 uger*

Dette er vores første og eneste sommerhus. Vi har indtil nu anvendt det personligt både efterår, jul, påske, sommer, samt diverse forlængede weekender. Udlejningen kan, ifm. aftalen med vores bureau, ikke overstige 41 uger. Yderligere henviser vi til vores bilag, der viser nøgletallene for netop vores hus mht. udlejnings- og ejerspærrede dage i hhv. 2024 og 2025. GG A/S kan kontaktes for berigtigelse af disse oplysninger.

Vi har købt dette sommerhus som almindelig forbruger og ønsker som hidtil angivet, at få placeret et ansvar ift. de omfattede ejendomsmægleres misligholdelse af deres loyale oplysnings- og undersøgelsespligt. Vi imødeser jeres svar til ovenstående. [...]”

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har anført, at de efter deres overtagelse af sommerhuset fandt ud af, at [Kommune 1] forinden handlen havde udgivet kommunens ”Planstrategi 2023”, hvori en tiltænkt udvidelse af sommerhusområdet i [område 1] er beskrevet. Udvidelsen er beliggende lige op af [adresse 1] i retning mod øst. Denne retning og det berørte område er unikt i handlen, da der er havkig samt frit udsyn til agermarker og skov. Dette vil blive frataget ved opførsel af fritidshuse, samt det liebhaveri og den herlighedsværdi, som [adresse 1] besidder, vil blive overført til de kommende fritidshuse. Herudover er den østlige del af grunden at betragte som privat uden indkig fra andre. Dette privatliv vil ligeledes blive frataget ved opførsel af nye fritidshuse.

Klagerne har anført, at de netop købte fritidshuset pga. beliggenheden op til den uforstyrrede natur. De forespurgte udtrykkeligt indklagede Ejendomsmægler EE ind til forholdene, og de fik her

bekræftet, at der ikke var nogen planer om udvidelse i det omtalte område. Indklagede har ligeledes i deres salgsopstilling lagt vægt på en uendelig naturskøn udsigt over åbne marker og skov.

Den tiltænkte udvidelse af sommerhusområdet blev ikke oplyst i købsaftalen, og det er derfor klagernes opfattelse, at de underskrev købsaftalen på et uoplyst grundlag, idet indklagede har misligholdt deres loyale oplysnings- og undersøgelsespligt og dermed har tilsidesat god ejendomsmæglerskik og handlet ansvarspådragende.

Klagerne har anført, at indklagede burde have haft viden om den tiltænkte udvidelse af sommerhuset allerede forinden købsaftalens underskrivelse, idet indklagede er lokalt engageret i [Kommune 1], hvor de også selv fremhæver, at de har fingeren på pulsen, og at de kender lokalområdet. Derudover har [Kommune 1]s forberedende arbejde med Planstrategi 2023 været kendt i lokalområdet, længe før [adresse 1] blev udlagt til salg. Planstrategien blev lagt på Plandata.dk den [dato 1] 2023, planstrategien blev annonceret i de lokale medier umiddelbart efter offentliggørelsen, og borgermøde blev annonceret i lokale medier og afholdt den [dato 2] 2023.

Klagerne har i deres replik anført, at det er tankevænkende, at indklagede med deres lokalkendskab ikke har hørt om ”Planstrategi 2023” før den 10. december 2023, idet denne allerede blev udgivet den 27. september 2023.

Det er korrekt, at indklagede har indhentet en ejendomsdatarapport til brug for udarbejdelse af salgsopstilling, men de indklagede har ikke fulgt op på, om der forelå nye oplysninger, der skulle inkluderes i købsaftalen, herunder [Kommune 1]s Planstrategi 2023. Ifølge klagerne har strategien været på vej og diskuteret offentligt siden foråret 2023, hvor kommunen gik i medierne, samt henvendte sig til lokalområderne for at afsøge mulighederne for udvidelse af sommerhusområderne. Det må forventes, at indklagede med deres stærke lokalkendskab har indsigt i disse rutiner og processer, samt følger dem nøje. Klagerne har anført, at indklagede i deres svarskrift har fremhævet, at udvidelsen af sommerhusområdet ikke vil have negativ indvirkning på salgspriserne i området, og at de ikke ville have værdisat sommerhuset anderledes. Klagerne har haft HH ApS til at vurdere sommerhuset, og deres vurdering er, at prisen på salgstidspunktet ville have været 10 % lavere.

Indklagede

Indklagede har i et samlet svar anført, at de besigtigede sommerhuset primo september, hvorefter der blev indgået en formidlingsaftale med sælger. Umiddelbart efter indgåelse af formidlingsaftalen forberedte de indklagede oplysningerne til salgsopstilling ved at indhente en ejendomsdatarapport, den gældende kommune- og lokalplan samt oplysninger fra grundejerforeningen (i henhold til DE's normkrav) forud for, at ejendommen blev frigivet til annoncering på [hjemmeside 1] og [hjemmeside 2] pr. 26.09.2023 ifølge aftale med sælgerne.

Grundejerforeningen har en hjemmeside hvor relevante informationer såsom vedtægter, referater og regnskaber ligger frit tilgængelige. På samme hjemmeside henvises til en facebookgruppe, men det fremgår samtidig, at den er forbeholdt personer som ejer sommerhuse i grundejerforeningen. Mægler har derfor ikke adgang til denne facebookgruppe og ej heller kendskab til, hvorvidt sælger er eller har været medlem af denne facebookgruppe.

Hverken i forbindelse med besigtigelsen, dialog med sælger eller i forbindelse med indhentelse af dokumenter fik de indklagede kendskab til, at området blev beskrevet i det omtalte forslag til ”Planstrategi 2023”. De indklagede har ikke kunne finde belæg for, at forslaget til planstrategien 2023 og indkaldelsen til borgermødet har været bragt i de lokale medier forud for handlen, som der henvises

til af klagerne. Forslaget til planstrategien 2023 blev først omtalt i den daglige presse efter afholdt byrådsmøde den [Dato 2] i forbindelse med behandling og vedtagelsen. Første gang indklagede hørte om og stiftede bekendtskab med det omtalte forslag til planstrategi 2023, var den 10. december ved, at sælger henvendte sig til Ejendomsformidlingsvirksomhed FF [enkeltmandsvirksomhed] og fortalte om købers krav overfor sælger om at lade handlen gå tilbage på baggrund af det omtalte forslag til planstrategi 2023.

Forslaget til planstrategien 2023 blev først behandlet og vedtaget på byrådsmøde [dato 2] det vil sige 10 uger efter, at klagerne havde underskrevet købsaftalen. En planstrategi er ikke i sig selv en udstykningstilladelse eller at sidestille med en entydig beslutning om, at der kan ske udvidelse af sommerhusområdet. Der er tale om et dokument/plan, som hvad angår sommerhusområder, beskriver et ønske og herefter skal danne grundlag for en ansøgning til staten om at blive medtaget i det kommende landsplansdirektiv.

Der har fra klagernes første henvendelse været en åben og tæt dialog imellem indklagede og klagerne. Til fremvisningen var der god tid til gennemgang af sommerhuset og præsentation af området. Der blev fortalt om det nuværende sommerhusområde og historikken på sammenlægningen med det gamle område. Alt sammen var fortalt med afsæt og kendskab til den gældende lokalplan. Indklagede oplevede at have besvaret alle klagernes spørgsmål fyldestgørende gennem hele processen fra første henvendelse og helt frem til afslutning af handlen. I værdiansættelsen af sommerhuset lægges der vægt på, at det er et nyt sommerhus som stadig dufter af nyt træ, samt indretningen og inventaret som skiller sig positivt ud for øvrige sommerhuse i området.

Indklagede har anført, at de som følge af den nu vedtagne planstrategi 2023, ikke ville have værdiansat sommerhuset anderledes. Sommerhuset, helhedsoplevelsen og naturen vil i de indklagedes øjne stadig være den samme. Husets primære terrasser og store vinduespartier vender mod syd og mod vest hvorfor, at en eventuel bebyggelse af 2-3 sommerhus mod øst ikke vil påvirke udsigten fra hverken opholdsrummene eller de primære terrasser. Hvis en eventuel fremtidig ny lokalplan og ny udstykning tillades, er det indklagedes klare opfattelse, at sommerhuset fortsat er beliggende i et naturskønt område og at alle, også [adresse 1], fortsat kan nyde både udsigt og naturen i og omkring sommerhusene. Det vil efter indklagedes opfattelse ikke give en negativ indvirkning på salgspriser for sommerhusene.

Indklagede har i deres duplik gentaget, at planstrategien først blev vedtaget i december 2023. Indklagede har dernæst anført, at det ikke af den vedtagne planstrategi fremgår, at der er et byggefelt, der går tværs igennem klagers hus eller er tæt på klagers grund. Et eventuelt byggefelt vil tidligst blive fastlagt og beskrevet i en eventuel senere udarbejdet lokalplan. Indklagede har herudover bemærket, at der heller ikke før planstrategiens vedtagelse var noget til hinder for, at den nuværende grundejer (landbrugsjorden) kunne opsætte beplantning på egen grund/jord samt i skel i henhold til den gældende lokalplan.

Indklagede har endelig anført, at de fortsat ikke finder det dokumenteret, at forslaget til planstrategien, eller kommunens ønsker hertil, skulle have været offentliggjort i et omfang og på en måde, der medfører, at de naturligt skulle have kendt til den på et langt tidligere tidspunkt.

Fremmøde i nævnet

Under nævnets mundtlige behandling af sagen har klager AA samt indklagede ejendomsmægler DD og indklagede Ejendomsmægler EE givet møde.

Under mødet gjorde klager nærmere rede for synspunktet om, at indklagede har tilsidesat deres undersøgelses- og oplysningspligt. Han anførte bl.a., at det bør være en del af indklagedes grundforretning – som en lokal mægler – at være opmærksom på planstrategier samt indholdet heraf. Han anførte ligeledes, at terrassen mod øst blev fremhævet i salgsmaterialet og på fremvisningen, og han bestred, at udstykningsmatriklen ikke ligger tæt op af grunden.

Angående sommerhusets anvendelse anførte klager, at sommerhuset bliver udlejet om sommeren og i påsken, at det blev udlejet ca. 20 uger sidste år, og at det formentlig bliver samme udlejningsomfang i år. Klager oplyste, at han både ønskede at bruge sommerhuset privat og til udlejning, og klager selv ville benytte sommerhuset, når det ikke var udlejet.

De fremmødte indklagede anførte, at planstrategien ikke var tilgængelig på tidspunktet, hvor der blev indhentet en ejendomsdatarapport. De indklagede var ikke bekendte med planstrategien, og der var under den korte salgsproces ikke anledning til at indhente yderligere materiale. Indklagede understregede, at de ønsker til udvidelsen af sommerhusområdet, som fremgik af planstrategien, ikke med sikkerhed bliver vedtaget, idet dette vil kræve en ny lokalplan.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Ansvarlig ejendomsmægler:

Det fremgår af lov om formidling af fast ejendom § 28, stk. 1, at der for hvert formidlingsopdrag skal udpeges en ejendomsmægler, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Af lovens § 28, stk. 2 følger det, at § 28, stk. 1 ikke er til hinder for, at andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler.

Om den ansvarlige ejendomsmæglers ansvar, fremgår følgende af lovbemærkningerne til lovens § 52, stk. 1:

”..

Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag, jf. § 28, og som derfor har udført, ladet udføre – eller undladt at udføre eller lade udføre – det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til i henhold til forslaget, herunder god ejendomsmæglerskik.

Hvis den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælpere, er den ansvarlige mægler fortsat ansvarlig for disses handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til loven, herunder god ejendomsmæglerskik.

En ansvarlig ejendomsmægler hæfter dog som altovervejende hovedregel ikke for fejl, som er begået af en anden ejendomsmægler, herunder den pågældendes medhjælpere, da denne ejendomsmægler er underlagt et selvstændigt disciplinæransvar og kan indklages særskilt for disciplinærnævnet.

...”

Det følger af sagens oplysninger, at indklagede Ejendomsmægler EE var udpeget som den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingsopdraget. Hun kan derfor som udgangspunkt stilles disciplinært til

ansvar for eventuelle fejl og undladelser udført af en anden i selskabet, og derved ifalde en eventuel disciplinærsanktion.

Den ansvarlige ejendomsmægler er dog som altovervejende hovedregel ikke ansvarlig for andre registrerede ejendomsmæglers handlinger i forbindelse med formidlingsopdraget, da denne ejendomsmægler er underlagt et selvstændigt disciplinæransvar, jf. bemærkninger til lovens § 52.

Klagers status som forbruger:

Ifølge lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, behandler Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere klager over, at en godkendt ejendomsmægler har tilsidesat de pligter, som følger af loven.

Af lovens § 2, stk. 1, 1. pkt. fremgår, at loven finder anvendelse på erhvervsmæssige aktiviteter, der er rettet mod eller udføres for en forbruger.

Af lovens § 4, stk. 1, nr. 2 fremgår, at en forbruger er en person, som handler med henblik på erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.

Af bemærkningerne til ovenstående bestemmelse fremgår følgende:

”Stk. 1, nr. 2 definerer lovforslagets forbrugerbegreb, der er lig den gældende lovs § 1, stk. 5. Definitionen er udformet i overensstemmelse med den almindelige civilretlige forbrugeraftaledefinition i forbrugeraftalelovens § 3, købelovens § 4 a, stk. 1, og kreditaftalelovens § 1, stk. 1. Lovforslaget gælder, hvad enten en enkelt person, en familie eller et kollektiv køber bolig, modtager rådgivning om køb eller salg af fast ejendom m.v.[...]”

Lov om formidling af fast ejendom m.v. erstattede lov om omsætning af fast ejendom, hvor der af lovens § 1, stk. 5, nr. 2 fremgik en tilsvarende definition af forbrugerbegrebet, nemlig at en forbruger er en person, som handler med henblik på erhvervelse af en ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikke-erhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.

Af bemærkningerne til denne bestemmelse fremgår følgende:

”Stk. 5 definerer lovforslagets forbrugerbegreb. Definitionen er udformet i overensstemmelse med den almindelige civilretlige forbrugeraftaledefinition i forbrugeraftalelovens § 1, stk. 2 og 3, købelovens § 4a, stk. 1, og kreditaftalelovens § 1, stk. 1 og 3. Lovforslaget gælder, hvad enten en enkelt person, en familie eller et kollektiv køber bolig, modtager rådgivning om køb eller salg af fast ejendom m.v.[...]”

Forbrugerbegrebet i lov om formidling af fast ejendom m.v. er dermed udformet i overensstemmelse med den almindelige civilretlige forbrugeraftaledefinition i forbrugeraftaleloven. Der er ifølge dansk ret tale om en forbrugeraftale, hvis en erhvervsdrivende som led i sit erhverv indgår aftale med en person, som hovedsagligt handler uden for sit erhverv.

Det følger af nævnets faste praksis, henset til lovens status som en forbrugerbeskyttende lov, at det er en forudsætning for at være klageberettiget, at klageren er omfattet af lovens forbrugerbegreb og derved omfattet af forbrugerbeskyttelsen.

Det afgørende for vurderingen af, hvorvidt en køber har forbrugerstatus er formålet med købet af sommerhuset på erhvervelsestidspunktet.

Fem af nævnets medlemmer lægger blandt andet efter klagers forklaring i nævnet til grund, at klagerne primært erhvervede ejendommen med henblik på privat benyttelse, og at udlejning kom i anden række. Disse medlemmer finder derfor, at klagerne i denne sag må anses som forbrugere.

To af nævnets medlemmer (herunder formanden) lægger til grund som oprindelig oplyst af klagerne, at de erhvervede sommerhuset med udlejnings- og investesteringsformål, og at de herudover ville benytte sommerhuset privat i yderperioderne.

Disse medlemmer finder på den baggrund, at klagerne på købstidspunktet hovedsageligt har erhvervet sommerhuset med henblik på erhvervsmæssig anvendelse og kan dermed ikke anses for forbrugere. Det ændrer ikke herved, at det efter klagers erhvervelse af sommerhuset har vist sig, at sommerhuset ikke har været udlejet i det tiltænkte omfang.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, hvorefter nævnet har kompetence til at behandle sagen.

Ad realiteten

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 24, stk. 1, skal en ejendomsmægler udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmæglerskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren. Efter § 24, stk. 2, skal ejendomsmægleren rådgive sælgeren og varetage sælgerens behov og interesser.

Ifølge lovens § 25 skal ejendomsmægleren give både sælger og køber de oplysninger, som er af betydning for handelen og dens gennemførelse.

Det følger af lovens § 46, stk. 1, at ejendomsmægleren i fornødent omfang skal foretage undersøgelser samt indhente og kontrollere oplysninger med henblik på, at udkast til købsaftale indeholder en betryggende regulering af forholdet mellem parterne, således at handelens efterfølgende berigtigelse er af ekspeditions-mæssig karakter.

Nævnet lægger til grund, at der ikke fremgik oplysninger om planstrategien af den ejendomsdatarapport, der var vedlagt købsaftalen. På baggrund heraf finder nævnet, at der ikke var oplysninger i dokumenterne vedrørende ejendommen, der skulle have givet indklagede ejendomsmæglere anledning til at indhente planstrategien.

Nævnet finder i øvrigt ikke, at det er godtgjort, at indklagede havde viden om, at der i planstrategien fremgik oplysninger om en tiltænkt udvidelse af sommerhusområdet i [område 1].

Indklagede har således ikke tilsidesat deres undersøgelses- og oplysningspligt eller handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Der er endvidere klaget over ejendomsformidlingsvirksomheden. Hvis en ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en sanktion for overtrædelse af bestemmelsen i lovens § 52, stk. 1, kræver det, at virksomheden har et medansvar eller har et selvstændigt ansvar, f.eks. ved at have svigtet sin ledelses- eller tilsynspligt, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 2, samt lovbemærkningerne hertil. Disciplinærnævnet finder ikke grundlag for at pålægge

indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed et medansvar eller et selvstændigt ansvar, hvorfor indklagede Ejendomsformidlingsvirksomhed FF [enkeltmandsvirksomhed] frifindes.

THI BESTEMMES

Indklagede Ejendomsmægler CC frifindes.

Indklagede Ejendomsmægler DD frifindes.

Indklagede Ejendomsmægler EE frifindes.

Indklagede e Ejendomsformidlingsvirksomhed FF [enkeltmandsvirksomhed] frifindes.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 7.

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