

Vedtægter for Garantifonden

Indholdsfortegnelse:

- § 1 - Navn og hjemsted
- § 2 - Formål
- § 3 - Dækningsområde for forbrugere for deponeringer omfattet af Ejendomsomsætningsloven, jf. § 2.3
- § 3a - Dækningsområde for forbrugere for deponeringer, jf. § 2.4
- § 4 - Dækningsområde for andre kunder for deponeringer, jf. § 2.5
- § 5 - Betingelser vedr. deponeringer
- § 6 - Kontrol med deponeringer
- § 7 - Betingelser og begrænsninger i øvrigt
- § 8 - Anmeldelse af krav og udbetalinger
- § 9 - Generelle bestemmelser
- § 10 - Fondens ledelse
- § 11 - Erstatningsudvalg
- § 12 - Behandling af anmeldte krav
- § 13 - Fondens midler
- § 14 - Anvendelse af fondens midler
- § 15 - Regnskab og revision
- § 16 - Kapitalforhold
- § 17 - Vedtægtsændringer
- § 18 - Opløsning
- § 19 - Ikrafttræden

§ 1: Navn og hjemsted

1. Fondens navn er Dansk Ejendomsmæglerforenings Garantifond.
2. Fondens hjemsted er Københavns kommune.

§ 2: Formål

1. Fondens formål er at give sikkerhed for beløb, der deponeres hos medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening (DE), når deponeringen sker som led i medlemmets erhvervsvirksomhed.
2. Fondens opgave er at yde erstatning for tab, som et medlems klient eller dennes aftalepart påføres som følge af, at et medlem ikke er i stand til at afregne beløb, der er deponeret hos medlemmet.
3. Fonden og dennes formue tjener således som garanti for krav en forbruger iht. lov om formidling af fast ejendom mv. (i det følgende loven) har mod et medlem på betaling af betroede midler, jf. den til enhver tid efter lovens § 19, stk. 3, udstedte bekendtgørelse (i det følgende Bekendtgørelsen).
4. Fonden og dennes formue tjener endvidere som garanti for krav fra forbrugere, der ikke er omfattet af stk. 3 mod et medlem på betaling af betroede midler, der er deponeret hos medlemmet i forbindelse med medlemmets bistand ved formidling af udlejning af fast ejendom, bistand ved en ejendomshandels berigtigelse samt bistand ved køberrådgivning.

5. Fonden og dennes formue tjener endvidere som garanti for krav fra kunder, der ikke er omfattet af stk. 3 og 4 mod et medlem på betaling af betroede midler, der er deponeret hos medlemmet i forbindelse med formidling af køb og salg af fast ejendom, formidling af udlejning af fast ejendom samt formidling af køb, salg og forpagtning af erhvervsvirksomheder.
6. Dækningsområde og udbetaling af erstatning er underlagt de nedenstående vilkår og begrænsninger.

§ 3: Dækningsområde for forbrugere for deponeringer omfattet af loven, jf. § 2.3.

1. Fonden yder erstatning for forbrugerens tab, når et medlem ikke er i stand til at afregne deponerede beløb, der er indbetalt til medlemmet i forbindelse med medlemmets formidling af salg af fast ejendom omfattet af loven.
2. Fondens garanti er begrænset tidsmæssigt, således at den kun dækker krav, der er rejst over for fonden senest 5 år efter, at medlemmet har afsluttet det opdrag, som udløser kravet. Fristen i første punktum suspenderes ved forbrugerens retsforfølgning mod medlemmet, herunder ved indgivelse af klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling eller Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.
3. Fondens garanti er herudover begrænset i overensstemmelse med de til enhver tid gældende bestemmelser i Bekendtgørelsen.
4. I øvrigt gælder de i nærværende vedtægter anførte betingelser og undtagelser.

§ 3a: Dækningsområde for forbrugere for deponeringer, jf. § 2.4.

1. Fonden yder erstatning for forbrugerens tab, når et medlem ikke er i stand til at afregne deponerede beløb, der er indbetalt til medlemmet i forbindelse med medlemmets bistand ved formidling af udlejning af fast ejendom, bistand ved en ejendomshandels berigtigelse samt bistand ved køberrådgivning.
2. Erstatningen kan maksimalt udgøre det beløb, medlemmet er berettiget til at modtage i deponering, jf. § 5, stk. 1 pkt. 1.3 – 1.5. Ved opgørelsen af erstatningen til deponenten fradrages beløb, der er anvendt efter aftale med deponenten - herunder udbetalt til hvervgiver.
3. Fondens garanti er begrænset tidsmæssigt, således at den kun dækker krav, der er rejst over for fonden senest 5 år efter, at medlemmet har afsluttet det opdrag, som udløser kravet. Fristen i første punktum suspenderes ved forbrugerens retsforfølgning mod medlemmet, herunder ved indgivelse af klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling eller Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.
4. I øvrigt gælder de i nærværende vedtægter anførte betingelser og undtagelser.

§ 4: Dækningsområde for andre kunder for deponeringer, jf. § 2.5.

1. Fonden yder erstatning for kundens tab, når et medlem ikke er i stand til at afregne deponerede beløb, der er indbetalt til medlemmet i forbindelse med medlemmets formidling af udlejning, køb og salg af fast ejendom beliggende i Danmark, samt formidling af forpagtning, køb og salg af erhvervsvirksomheder, der drives fra en fast ejendom beliggende i Danmark.
2. Fonden dækker ikke tab opstået i forbindelse med et medlems formidling af entreprisekontrakter og pantebreve og anden finansiering samt tab, der er opstået i forbindelse med et medlems bistand ved udstykning, omprioritering, administration af byggesager og ejendomsadministration.
3. I øvrigt gælder følgende begrænsninger i dækningen:
 - 3.1 Erstatningen kan maksimalt udgøre det beløb medlemmet er berettiget til at modtage i deponering, jf. § 5, stk. 1.
 - 3.2 Ved opgørelsen af erstatning til hvervgiver fradrages det på deponeringstidspunktet aftalte salær/vederlag – herunder markedsføringsbidrag og lignende - i det i § 4 stk. 3, pkt. 3.1 anførte beløb, uanset om medlemmet helt eller delvist har fortabt retten til dette. Endvidere fradrages dette. Endvidere fradrages afholdte markedsføringsomkostninger og andre udlæg, der skal betales af hvervgiver, samt andre beløb/omkostninger, der er afregnet/afholdt af medlemmet. Alle momspligtige beløb fradrages inklusive moms.
 - 3.3 Ved opgørelsen af erstatningen til deponenten fradrages beløb, der er anvendt efter aftale med deponenten - herunder udbetalt til hvervgiver - i det i § 4 stk. 3, pkt. 3.1. anførte beløb. Alle momspligtige beløb fradrages inklusive moms.
4. Fonden er først forpligtet til at foretage udbetaling af erstatning efter nærværende paragraf, når medlemmets manglende betalingsevne er godtgjort ved udtømmende retsforfølgning. Ved interessentskaber kræves udtømmende retsforfølgning mod samtlige hæftende interessenter. Afsagt konkursdekret og insolvent dødsbobehandling anses i almindelighed som dokumentation for manglende betalingsevne. Endvidere kan anmeldte betalingsstandsning samt skifterettens beslutning om at indlede gældssanerings sag efter fondens beslutning anses som dokumentation for manglende betalingsevne.
5. Krav om erstatning skal rejses inden 24 måneder efter deponeringens foretagelse. Er et krav ikke rejst inden for fristen, bortfalder dækningen. Fonden kan dog acceptere anmeldelser modtaget efter fristens udløb, såfremt fristoverskridelsen skyldes, at sagen har været indbragt for de ordinære domstole, eller der i øvrigt foreligger ganske særlige undskyldelige omstændigheder.
6. I øvrigt gælder de i nærværende vedtægter anførte betingelser og undtagelser.

§ 5: Betingelser vedr. deponeringer

1. Medlemmerne er forpligtet til at overholde følgende regler for deponeringer, der indbetales til medlemmet kontant eller til en pengeinstitutkonto i medlemmets navn, jf. dog stk. 4:
 - 1.1 Det deponerede beløb i forbrugerhandler, jf. ovenfor i § 2, stk. 3 og § 3, må maksimalt udgøre kr. 200.000 pr. handel.

- 1.2 Det deponerede beløb i andre handler m.v., jf. ovenfor i § 2, stk. 5 og § 4, må maksimalt udgøre kr. 500.000 pr. handel m.v., jf. dog stk. 2.
- 1.3 Det deponerede beløb ved medlemmets bistand ved formidling af udlejning af fast ejendom til eller for en forbruger, jf. ovenfor § 2, stk. 4 og § 3a må maksimalt udgøre kr. 200.000 pr. udlejningsaftale, og maksimalt kr. 500.000 pr. udlejningsaftale ved formidling af lejemål til erhvervsmæssig anvendelse, jf. ovenfor § 2, stk. 5 og § 4.
- 1.4 Det deponerede beløb ved medlemmets bistand ved en ejendomshandels berigtigelse til eller for en forbruger samt bistand ved køberrådgivning til eller for en forbruger, jf. ovenfor § 2, stk. 4 og § 3a, må maksimalt udgøre kr. 200.000 pr. sag.
- 1.5 Det deponerede beløb, jf. pkt. 1.1, 1.2 og 1.4, må endvidere ikke overstige det med hvervgiver på deponeringstidspunktet aftalte vederlag (salær, markedsføringsbidrag m.v.) inkl. moms samt det skønnede beløb til udlæg og andre omkostninger, f.eks. tinglysningsafgift til tinglysning af skøde, tillagt kr. 10.000, jf. dog stk. 2.
- 1.6 Uanset det under pkt. 1.1 - 1.2 og 1.5 anførte, må det deponerede beløb ved formidling af salg af nybyggeri og projektbyggeri maksimalt udgøre kr. 50.000 pr. handel indtil sælger har underskrevet købsaftalen og eventuelle betingelser for aftalen er opfyldt/frafaldet. Bekendtgørelsens § 22 finder i øvrigt anvendelse. Tilsvarende beløbsbegrænsning gælder ved formidling af tegningsaftaler for andele i andelsboligprojekter.
- 1.7 Såfremt medlemmet efter udarbejdelse af købsaftalen indgår aftale om ændring af vederlaget, er medlemmet uanset bestemmelsen i pkt. 1.5 anførte berettiget til at modtage det i købsaftalen anførte beløb i deponering. Medlemmet er forpligtet til at videredeponere beløb udover den anførte grænse 1. bankdag efter modtagelsen.
- 1.8 Uanset det under pkt. 1.1 - 1.2 og 1.5 - 1.7 anførte, må det deponerede beløb i handler betinget af købers eget salg maksimalt udgøre kr. 25.000. Når betingelsen om købers eget salg er opfyldt, må medlemmet modtage deponering som angivet i pkt. 1.1 - 1.2 og 1.5 - 1.7.
2. Såfremt et medlem har tegnet en af DE godkendt garantiforsikring, der dækker deponerede beløb udover de under stk. 1, pkt. 1.2 henholdsvis pkt. 1.5 anførte beløbsgrænser, er medlemmet, i sager omfattet af § 4, berettiget til at modtage yderligere beløb i deponering inden for garantiens dækningssum. Medlemmet er på anfordring forpligtet til at dokumentere garantiens dækningssum inden deponeringen foretages. Garantifondens dækning efter § 4, jf. § 5, stk. 1 pkt. 1.2 og 1.5 forhøjes ikke ved tegning af en garantiforsikring.
3. I de tilfælde, hvor det aftalte vederlag m. v. overstiger de i § 5, stk. 1 respektive § 5, stk. 2 anførte maksima, og hvor medlemmet skal have andel i det beløb, som deponeres i pengeinstitut, har medlemmet krav på at få noteret transport i pengeinstitutdeponeringen for sit resttilgodehavende.
4. Beløbsbegrænsningerne i stk. 1, pkt. 1.2 og 1.5 samt stk. 2 finder ikke anvendelse i en sag omfattet af § 4, såfremt medlemmet opretter en til sagen særskilt deponeringskonto i et pengeinstitut, og følgende betingelser er opfyldt:
 - 4.1 Kontoen er klausuleret sådan, at medlemmet ikke kan disponere over indestående på kontoen.

- 4.2 Indestående på kontoen kan ikke udbetales til medlemmet. Medlemmet er dog berettiget til at få noteret på kontoen, at medlemmets tilgodehavende i den konkrete sag skal udbetales til medlemmet i henhold til en af medlemmet udfærdiget opgørelse, forlods der sker udbetaling til medlemmets hvervgiver.
- 4.3 Det deponerede beløb m.v. skal efter parternes aftale indbetales af deponenten direkte på den klausulerede konto.
5. Tab, der måtte opstå ved deponering m.v. på en klausuleret konto, jf. stk. 4, dækkes ikke af Garantifonden.
6. Medlemmet er forpligtet til at fremsende nota til klienten snarest efter, at opdraget er afsluttet, samt foretage afregning til klienten senest 10 arbejdsdage, efter at købesummen er frigivet eller udlejningsaftalen endeligt indgået.

§ 6: Kontrol med deponeringer

1. Ethvert medlem skal føre en oversigt over deposita og andre betroede midler samt beløb, der er indsat på særskilte konti. Vedkommende skal have udarbejdet en forretningsgang, der sikrer en korrekt registrering af de deponerede midler og beløb, indsat på særskilte konti, samt forrentningen af disse.
2. I virksomheder med flere mæglere kan der dog føres en fællesoversigt. Oversigten skal ajourføres samme dag, som midlerne modtages eller indsættes på en særskilt konto.
3. For enhver handel skal oversigten indeholde oplysninger om størrelsen af de modtagne beløb, fra hvem de hidrører, samt datoen for beløbenes modtagelse. Det skal ligeledes fremgå af oversigten, i hvilket pengeinstitut en særskilt konto er oprettet, og hvilke beløb der er indsat herpå. Et beløb må først slettes fra oversigten, når ejendomshandlen er endeligt gennemført.
4. DE's bestyrelse kan til enhver tid beslutte at lade foretage kontrol af deponeringsreglernes overholdelse hos et medlem, herunder lade en af bestyrelsen udpeget revisor undersøge, om reglerne er overholdt, eller kræve en erklæring fra en statsautoriseret eller registreret revisor om, at deponeringsreglerne i henhold til nærværende vedtægter og Bekendtgørelsen er overholdt for samtlige handler m.v. i en af DE fastsat periode.
5. Udgifterne til revisors kontrol afholdes af Garantifonden, hvis det viser sig, at medlemmets forhold omkring deponerede midler er og har været i orden. I modsat fald afholder medlemmet selv udgifterne.

§ 7: Betingelser og begrænsninger i øvrigt

1. Fondens garanti er begrænset beløbsmæssigt, således at samtlige krav vedrørende hvert enkelt år af garantiperioden kun dækkes med maksimalt kr. 2.000.000 pr. registreret ejendomsformidler, beskæftiget med ejendomsformidling i vedkommende virksomhed. Begrænsningen gælder for forbrugerkrav og andre krav under et. Såfremt der er risiko for, at de samlede krav overstiger grænsen, er fonden berettiget til at udskyde behandlingen af anmeldte krav ligesom fonden er berettiget til at foretage udbetaling af erstatning for forbrugerkrav forlods for øvrige krav uanset kravenes tidsmæssige opståen eller anmeldelse.
2. Det er en betingelse for dækning fra fonden, at medlemmet var medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening på tidspunktet for deponeringens foretagelse.

3. For deponeringer, der ikke er omfattet af loven, er det tillige en betingelse, at medlemmet på deponeringstidspunktet var registreret som aktivt medlem med selvstændig virksomhed eller som virksomhedsmedlem iht. foreningens medlemsregistrering.
4. Det er endvidere en betingelse, at skadelidte dokumenterer, at det lidte tab er omfattet af garantien. Fonden kan stille krav om, at fordringen er fastslået ved endelig dom eller retsforlig. Fonden skal have mulighed for at varetage sine interesser under sagen.
5. I tilfælde af hel eller delvis selvindtræde, både direkte og indirekte, eller i tilfælde, hvor den skadelidte selv ved uagtsomhed har medvirket til tabets indtræden eller undladt at foretage de skridt, der er fornødne for at begrænse tabet, kan fonden altid forlange, at det ved dom fastslås, om tabet er omfattet af garantien. Fonden skal have mulighed for at varetage sine interesser under sagen.
6. Rimelige sagsomkostninger til gennemførelse af retsforfølgning mod medlemmet vil kunne erstattes af fonden, såfremt fonden har forhåndsgodkendt de pågældende retsskridt.
7. Fonden kan frafalde kravet om retsforfølgning for mindre beløb.
8. Fonden kan i øvrigt pr. kulance udbetale hel eller delvis erstatning i tilfælde, hvor dette findes rimeligt.

§ 8: Anmeldelse af krav og udbetalinger

1. Anmodning om erstatning fra fonden skal fremsættes skriftligt over for DE's sekretariat, bilagt fornøden dokumentation. Skadelidte er forpligtet til at fremskaffe dokumentation m.v. af relevans for fondens vurdering af kravet.
2. Ved udbetaling af erstatning indtræder fonden i enhver henseende i skadelidtes rettigheder i anledning af det ham påførte tab, herunder i krav mod medlemmet, medlemmets kompagnon, andre medhæftende og andre sikringsordninger.
3. Rettigheder efter stk. 2 kan dog kun udøves, indtil fonden har fået fuld dækning for det til skadelidte udbetalte erstatningsbeløb med tillæg af renter og omkostninger. Erstatningsudbetaling er betinget af, at skadelidte accepterer fondens erstatningsopgørelse og underskriver en skriftlig transporterklæring udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening.
4. Uanset bestemmelsen i stk. 2 kan fonden ikke rejse et regreskrav mod et personligt medlem, såfremt den pågældende udøver sin virksomhed i et selskab med begrænset ansvar. Nærværende bestemmelse finder alene anvendelse, såfremt medlemmet dokumenterer, at virksomheden fuldt og helt har været drevet i overensstemmelse med nærværende vedtægter.
5. Fonden er berettiget til at foretage modregning i et erstatningsbeløb for krav som af medlemmet ville kunne modregnes i skadelidtes krav mod medlemmet.
6. Erstatningen forrentes fra anmeldelsestidspunktet til udbetalingstidspunktet med Nationalbankens officielle udlånsrente medmindre andet er aftalt eller følger af lov. Rentesatsen kan dog aldrig overstige rentesatsen iht. Renteloven § 5.

§ 9: Generelle bestemmelser

1. Såfremt Dansk Ejendomsmæglerforening har indgået aftale med et forsikringselskab om, at forsikringselskabet stiller den lovpligtige garanti for betroede midler over for Erhvervsstyrelsen, begrænses fondens dækningsforpligtelse i overensstemmelse med den til enhver tid gældende aftale med forsikringselskabet om fordeling af dækningsforpligtelse mellem fonden og forsikringselskabet.
2. Såfremt fonden er direkte garantistiller, vil garantien være at registrere i Erhvervsstyrelsen.

§ 10: Fondens ledelse

1. Fondens højeste myndighed er DE's repræsentantskab.
2. Fondens daglige ledelse varetages af DE's bestyrelse.
3. Bestyrelsen fastsætter en forretningsgang for behandling af erstatningssager.

§ 11: Erstatningsudvalg

1. Til at afgøre spørgsmål om udbetaling af erstatninger, udpeger DE's bestyrelse et Erstatningsudvalg på to bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene udpeges som formand for udvalget. Erstatningsudvalgets medlemmer udpeges for et år ad gangen. Genudpegning kan finde sted.
2. Erstatningsudvalget kan kun træffe beslutning i enighed. Såfremt der ikke kan opnås enighed i Erstatningsudvalget i en sag træffes afgørelse af DE's bestyrelse efter de for bestyrelsesbeslutninger til enhver tid gældende regler.
3. DE's sekretariat forestår alle sekretariatsfunktioner og kan af DE's bestyrelse bemyndiges til at træffe afgørelse i mindre sager.

§ 12: Behandling af anmeldte krav

1. Efter modtagelsen af anmeldelsen søger sekretariatet at tilvejebringe de oplysninger, der efter sekretariatets skøn er nødvendige, hvorefter sagen behandles af Erstatningsudvalget. Erstatningsudvalget er berettiget til at forlange yderligere oplysninger tilvejebragt, ligesom det kan kræve mundtlig afhøring af enhver, der kan bidrage til sagens oplysning.
2. Det medlem, der er årsag til anmeldelsen, har pligt til på sekretariatets begæring at stille bøger og bilag samt enhver anden oplysning til rådighed for Erstatningsudvalget, og er i øvrigt forpligtet til i enhver henseende at bistå ved sagens oplysning.
3. Fondens afgørelser kan indbringes for de ordinære domstole. Afgørelser truffet i medfør af § 7 stk. 8 (kulancemæssige erstatninger), kan dog ikke afgøres af domstolene med virkning for fonden.
4. Retssag om fondens afgørelse skal anlægges senest på 6-månedersdagen for den dato, hvor afgørelsen er dateret. Oplysning om fristen skal gives i afgørelsen.

§ 13: Fondens midler

1. Fondens midler tilvejebringes ved indskud og bidrag fra DE's medlemmer, ved beløb som fonden indkasserer i medfør af sin indtrædelsesret, ved eventuelle andre midler, der tilgår fonden som gave eller lignende, samt ved afkastet af fondens kapital.

2. De nærmere regler for indbetaling af medlemsindskud og bidrag herunder størrelsen af disse fastsættes af DE's repræsentantskab.
3. Medlemmerne hæfter ikke for fondens forpligtelser.
4. Indskud m.v. indbetales til fonden. Fondens midler skal holdes adskilt fra DE's øvrige formue.
5. Fondens midler administreres af DE's bestyrelse og anbringes i overensstemmelse med reglerne for anbringelse af midler, der tilhører legater m.v. under offentlig bestyrelse eller offentligt tilsyn. Efter enstemmig beslutning i DE's bestyrelse kan formuen anbringes på anden måde, herunder i fast ejendom.

§ 14: Anvendelse af fondens midler

1. Foruden udbetaling af erstatninger i overensstemmelse med de for fonden gældende regler, jf. ovenfor, kan fondens midler anvendes til afholdelse af udgifter til fondens administration og virke, herunder omkostninger til sagkyndig bistand, formueadministration og retssager, hvor fonden er involveret.
2. DE's bestyrelse er berettiget til, såfremt den finder det nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at lade en anerkendt bank eller et forsikringssselskab udstede garanti for fondens forpligtelser mod sikkerhed i fondens konti og depoter, og at afholde udgifter til garantiprovision af fondens midler.
3. DE's bestyrelse er endvidere berettiget til at anvende fondens midler til betaling af forsikringspræmier samt til betaling af præmie/ydelser på en supplerende kautionsforsikring i overensstemmelse med formålet i fondens vedtægter.
4. Såfremt DE's bestyrelse beslutter dette med 2/3 flertal, kan fondens midler desuden anvendes til udbetaling af erstatning til et medlems kunde samt til de i forbindelse med et sådant krav opståede sagsomkostninger m.v., såfremt kravet ikke kan dækkes af den kollektive ansvarsforsikring.
5. Såfremt et medlem, der er ansat hos et andet medlem, der driver virksomhed i selskabsform i henhold til Bekendtgørelsens § 18, er blevet tilpligtet at dække en kundes krav på deponerede midler, kan bestyrelsen beslutte at friholde det ansatte medlem for kundens krav.

§ 15: Regnskab og revision

1. Fondens regnskabsår følger DE's regnskabsår. Fondens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges på DE's repræsentantskab på det ordinære repræsentantskabsmøde for ét år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
2. Erstatningsudvalget udarbejder en skriftlig beretning om fondens virksomhed, der sammen med fondens reviderede regnskab forelægges for DE's repræsentantskab på det ordinære repræsentantskabsmøde.

§ 16: Kapitalforhold

1. DE's bestyrelse påser, at fondens egenkapital udgør mindst kr. 15 mio., og er pligtig til straks at indkalde repræsentantskabet, såfremt kapitalen måtte komme under kr. 15 mio.

§ 17: Vedtægtsændringer

1. Nærværende vedtægter kan ændres, når forslag herom vedtages på et repræsentantskabsmøde med en majoritet på to tredjedele af de afgivne stemmer, og såfremt mindst to tredjedele af de valgte stemmeberettigede medlemmer er til stede på repræsentantskabsmødet. Er førstnævnte, men ikke sidstnævnte betingelse opfyldt, indkaldes inden 14 dage efter repræsentantskabsmødet til et nyt repræsentantskabsmøde, hvor forslaget kan vedtages med to tredjedels majoritet uden hensyn til antallet af fremmødte. Indkaldelsen til det andet repræsentantskabsmøde foretages efter reglerne om indkaldelse af ekstraordinært repræsentantskabsmøde. Mødet må tidligst afholdes en måned efter det første møde og senest tre måneder efter dette.
2. Ændringer af de i § 5 anførte beløbsgrænser m.v. kan dog besluttes af et repræsentantskab med simpel stemmeflerhed.
3. Vedtægtsændringerne og ændring af beløbsgrænser iht. stk. 2 finder anvendelse på deponeringer, der foretages fra og med ikrafttrædelsesdagen. Vedtægtsændringerne træder i kraft dagen efter vedtagelsen, medmindre repræsentantskabet beslutter andet.

§ 18: Opløsning

1. Såfremt fonden måtte blive opløst, overgår fondsmidlerne til DE, idet midlerne i ingen tilfælde kan udbetales til medlemmerne.
2. Beslutning om opløsning af fonden og om, hvorledes der i så fald skal forholdes med fondsformuen, træffes af DE's repræsentantskab.
3. Såfremt Garantifonden er registreret som garantistiller, kan opløsning ikke finde sted, forinden der er sket ikrafttræden af en ny af de relevante tilsynsmyndigheder godkendt garantiordning til afløsning af fonden, således at det herved er tilsikret, at den til enhver tid gældende lovgivning om behørig sikkerhed for afregning af deponerede beløb er fulgt.

§ 19: Ikrafttræden

1. Nærværende vedtægter finder anvendelse for deponeringer foretaget fra og med 1. juli 2012.
2. Erstatningsudvalget er berettiget til at lade bestemmelserne i nærværende vedtægter finde anvendelse på deponeringer foretaget senest 31. maj 2009, såfremt de erstatningsberettigede ikke herved stilles ringere, end efter de hidtil gældende regler.

Vedttaget på Dansk Ejendomsmæglerforenings delegeretmøde den 11. november 1994 med senere rettelser, godkendt af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen ved skrivelse af 17. maj 1995.

Ændret på delegeretforsamlingen den 13. december 1995.

Ændret på delegeretforsamlingen den 29. april 2004.

Ændret på delegeretforsamlingen den 26. maj 2005.

Ændret på delegeretforsamlingen den 25. maj 2007.

Ændret på delegeretforsamlingen den 23. maj 2008.

Ændret på delegeretforsamlingen den 1. maj 2009.

Ændret på repræsentantskabsmødet den 10. maj 2012.

Ændret på repræsentantskabsmødet den 21. maj 2014.

Ændret på ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 13. januar 2015.

Ændret på repræsentantskabsmødet den 23. maj 2018.

