

Den 8. oktober 2018
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 449 – 18/02641

Dansk Ejendomsmæglerforening

mod

Ejendomsmægler AA

[adresse]

[adresse]

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden BB A/S [CVR nr.]

[adresse]

[adresse]

afsagt sålydende

Kendelse

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 18. april 2018 har Dansk Ejendomsmæglerforening indbragt ejendomsmægler AA og ejendomsformidlingsvirksomheden BB A/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik i annonceringen af indklagedes egne ydelser. Klagen drejer sig endvidere om, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med § 18, stk. 1, i formidlingsbekendtgørelsen, § 43, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v., samt hensynet bag bestemmelsen og god ejendomsmæglerskik ved at have oplyst forbrugere om konkrete bygningskyndige m.m.

Sagens omstændigheder:

Den 12. juni 2014 rettede mæglerfaglig konsulent CC fra DE henvendelse til de indklagede. I henvendelsen var der bl.a. anført:

”Dansk Ejendomsmæglerforening har erfaret, at følgende bl.a. fremgår af Deres annonce i Boligmarkedet [by 1] i avisen der var gældende for perioden 23. maj – 5. juni 2014:

- [by 1]s bedste ejendomsmægler – for det siger kunderne

- *[online forbruger anmeldelsesplatform], hvor vi er den bedste mægler på [by 1]

I henhold til markedsføringslovens bestemmelser må markedsføring ikke være vildledende.

Hvis man tjekker [online forbruger anmeldelsesplatform], så er jeres anmeldelser på hele jeres koncept, dvs. både for butikken i [by 2] og for butikken på [by 3], og man kan ikke sortere i jeres anmeldelser om der er tale om anmeldelser på butikken i [by 2] eller på [by 3]. Hermed bliver jeres kilde misvisende, for så er I ikke længere den bedste mægler på [by 1], I ligger så nummer 10 på listen (statistikken udtrukket d.d.)

Herudover så fremgår følgende:

- ”Super professionelle og effektive” ”søde medarbejdere, der er der når man har behov for hjælp, råd og vejledning” ”Fantastisk service” m.m.

I henhold til markedsføringslovens § 3 skal rigtigheden af angivelser om faktiske forhold skal kunne dokumenteres. Det betyder at påstande, der for modtageren opfattes som faktuelle oplysninger kunne dokumenteres, dvs. at der skal påføres en kilde på jeres udtalelser. På baggrund heraf bør kilden specificeres yderligere f.eks. med ”Find mægler” og evt. andre oplysninger der præciserer hvor dokumentationen kan findes.

Ligeledes fremgår følgende:

- Du sparer typisk 30 – 50.000 kr. ved at bruge BB
- Ifølge oplysninger fra kunder
- Dette fremgår ligeledes af jeres facade

Den kilde der skal benyttes ved sådanne påstande skal være valide og skal kunne dokumenteres. Jeg skal i denne anledning bede om at modtage dokumentationen for jeres påstand om at spare 30 – 50.000 kr. ved at bruge BB. Såfremt I ikke kan dokumentere dette, imødeses bekræftelse på at I øjeblikkelig ophører med at bruge disse ”statements”

Dansk Ejendomsmæglerforening er brancheorganisation for langt hovedparten af ejendomsmæglere i Danmark, og ser det bl.a. som sin opgave at sikre, at erhvervsmæssig ejendomsformidling udøves på lige vilkår og i overensstemmelse med gældende lovgivning. Foreningen skal derfor anmode Dem om snarest muligt og senest fredag den 27. juni 2014 at besvare vores henvendelse.”

Den 26. juni 2014 svarede indklagede ejendomsmægler AA på henvendelsen fra Dansk Ejendomsmæglerforening:

”(…)

Som kunde hos [online forbruger anmeldelsesplatform] kan vi se hvem der anmelder os og vi kan derfor se hvem der er fra [by 1] og hvem der er fra [by 4]. Vores statement er derfor korrekt da vi endnu ikke har fundet en mægler på [by 1] med over 5 vurderinger som er ranket bedre end os.

Citaterne vi bruger er fra [online forbruger anmeldelsesplatform]. Dette kan vi godt skrive på annoncen hvis det er tilfredsstillende for jer.

Besparelsen er ud fra de budgetter vi har set hos kunder der typisk skifter til os for at spare penge. For at være ærlig tror jeg ikke du er i tvivl om at folk typisk spare dette beløb”

Den 14. juli 2014 sendte mæglerfaglig konsulent CC en opfølgende mail som svar på indklagedes mail af 26. juni 2014:

”(…)

- 1. For at du kan bruge din kilde fra [online forbruger anmeldelsesplatform], så skal du sikre dig at den lever op til reglerne i markedsføringsloven, jf. markedsføringslovens § 3 stk. 3, skal rigtigheden af angivelser om faktiske forhold skal kunne dokumenteres, og jeg skal derfor anmode om at få tilsendt jeres kilde, så jeg kan se at jeres statement er korrekt.*
- 2. Kilden på udtalelserne fra kunderne skal selvfølgelig påføres jeres annonce.*
- 3. Kilden til jeres statements omkring besparelserne på salæret ønskes også tilsendt.*

Materialet i mødeses senest den 23. juli 2014 i modsat fald vil DE overveje at anlægge sagen overfor Forbrugerombudsmanden i det der er tale om overtrædelser af markedsføringsloven.”

Samme dag svarede indklagede ejendomsmægler AA:

”Ad 1 Jeg vil anbefaler at du kontakter [online forbruger anmeldelsesplatform] og for bekræftet at det jeg siger er sandt. Jeg vil tilbyde at du kan få en kontrol så hvis du går ind på [online forbruger anmeldelsesplatform] kan du vælge en hvor jeg kan oplyse sælger. Dette kræver naturligvis at sælger er indstillet på at jeg videregiver oplysningerne til dig da jeg har lovet dem anonymitet ved at de kun nævnes ved fornavn.

Ad 2 Man kan jo se udtalelsen på [online forbruger anmeldelsesplatform], men vi skriver gerne navnet på. I øvrigt en god ide da det jo virker endnu mere troværdigt – tak.

Ad 3 Vedlagt ex på salgsbudget på en sag vi har til salg hvor kunden har et alternativ.”

Den 30. maj 2017 rettede mæglerfaglig konsulent DD fra DE henvendelse til de indklagede. I henvendelsen var der bl.a. anført:

”Dansk Ejendomsmæglerforening retter henvendelse efter at være blevet gjort opmærksom på markedsføringen af BB på [by 1].

Foreningen har modtaget fotomateriale af en busbagende, hvoraf det fremgår:

- 1. ”Spar typisk (21)000 ved salg af din bolig”. (Tallet 21 er i parentes, da dette fremgår som værende bussens nummer)*
- 2. og ” [by 1]s bedste ejendomsmægler ifølge [online forbruger anmeldelsesplatform]”.*

Samme budskaber fremgår af et gavlbanner på [adresse], hvor der udover at være anført ”[by 1]s bedste ejendomsmægler ifølge [online forbruger anmeldelsesplatform]”, også fremgår

3. *”Spar typisk 30-70.000 ved salg af bolig.”*

Endvidere fremgår det på forsiden af jeres hjemmeside BB:

4. *”Fast salær på kun 29.995 kr.*
5. *Du spare 30-80% skattefrit*
6. *Bedst på [online forbruger anmeldelsesplatform] 5 stjerner”*

Iht. markedsføringslovens § 3 må erhvervsdrivende ”ikke anvende vildledende eller urigtige angivelser eller udelade væsentlige informationer (...)” endvidere at ”Rigtigheden af angivelser om faktiske forhold skal kunne dokumenteres.” (stk. 3.)

Ovenstående 6 forhold skal foreningen bede om behørig dokumentation for.

Såfremt forholdene ikke kan dokumenteres, skal brugen af disse i jeres markedsføring indstilles.

Dokumentationen bedes fremsendt inden tirsdag den 6. juni 2017, hvorefter foreningen vil vurdere, hvorvidt sagen overdrages til offentlig instans.”

Den 6. juni 2017 svarede indklagede ejendomsmægler AA at svarene på DE's spørgsmål kunne findes på [online forbruger anmeldelsesplatform] og indklagedes hjemmeside.

Den 7. juni 2017 svarede mæglerfaglig konsulent DD, at den nødvendige information ikke fandtes på hjemmeside eller [online forbruger anmeldelsesplatform]. DD gjorde indklagede opmærksom på, at DE herefter så sig nødsaget til, at indgive en klage Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Indklagede ejendomsmægler AAs bad senere samme dag, om at DD uddybde hvilket oplysninger han ikke kunne finde.

Den 9. august 2017 svarede mæglerfaglig konsulent DD, at DE ikke manglede oplysninger men dokumentation for de oplysninger, indklagede benyttede i sin markedsføring. DD henviste herefter til sin mail af 30. maj 2017.

Den 15. august 2017 svarede indklagede ejendomsmægler AA og anførte:

”Jeg har arbejdet på reklamebureau i 10 år og mener ikke at min markedsføring strider mod god markedsførings skik. Desuden mener jeg ikke at alle udsagn i en reklame skal dokumenteres i samme reklame.

Til eksempel skriver [anden ejendomsformidlingsvirksomhed] på deres hjemmeside at de har 52 gode salgshistorier – hvordan stiller i krav til at de dokumenterer at disse 52 historier er gode?

FF her i [by 2] skriver på store banner ”jeg kan sælge din bolig”. Han sælger da ikke 100% af det han får til salg – det ved jeg fordi jeg jo overtager sager fra ham. Hvordan skal han dokumentere at han kan sælge alle boliger?

FF skriver ”Få størst synlighed med FF effekt”. Hvordan dokumenterer de at deres synlighed er større end ex den som GG har?

For mig ligner dette at i blot vil chikanere mig og min forretning fordi i skal varetage jeres medlemmer interesse og i er helt lige glade med forbrugerne. Jeg formoder også det er en lokal mægler der har henvendt sig til jer, som er træt at konkurrencen og derfor vil have jer til at hjælpe. I så fald tager jeg det som en anerkendelse at de traditionelle mægler føler sig truet at af lille mægler som mig (...)

Såfremt i ikke har sendt til forbrugerombudsmanden endnu bedes i vedlægge denne mail så han kan se mit svar så han ved jeg ikke har været tavs.”

På indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds hjemmeside fremgik bl.a.:

Vi sælger meget hurtigt...
Skal vi også hjælpe dig?

Se kort video 

Fast salær på kun **29.995 kr.**
Du spare **30-80%** skattefrit
Bedst på [online forbruger anmeldelsesplatform] 5 stjerner

På [online forbruger anmeldelsesplatform] fremgik bl.a. følgende om indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed:

BB

Details

Hvem er BB

a/s

BB er en internetbaseret ejendomsmæglerforretning med et fast lavt salær. Vi er også en ejendomsportal med mere end 1.000 boliger til salg. Vi var de første til at udnytte loven 'Bedre og billigere bolighandel', som trådte i kraft 1. oktober 2006. Vores målsætning er at give dig en bedre og billigere bolighandel. Helt præcist for kr. 29.995,- inkl. moms og uanset boligens pris.

Besøg BB

Spred budskabet. Fortæl dine venner, hvilke virksomheder de kan stole på. "Sharing is caring".



Kategori

BB er placeret 14 ud af 30 i kategorien Ejendomsmægler

Af indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds hjemmeside fremgik bl.a. følgende om tilstandsrapporter:

”Hvor finder du en billig tilstandsrapport?

Du kan jo altid tjekke det salgsbudget, du har fået af ejendomsmægleren. Er prisen lige under 9.000 kr. kan du roligt bede ham gå i gang. Er prisen over 9.000 kr. for tilstandsrapport, elrapport og energimærke, så kan du kontakte os, og så kan vi fortælle, hvem der kan løse opgaven til den reelle markedspris. Vi arbejder ikke med henvisningsprovision, så du er garanteret den rigtige pris.

Vi undersøger løbende priserne og ved, hvem der har de bedste priser og samtidig leverer et godt stykke arbejde og til den aftale tid, så du ikke får unødvendige høje omkostninger ved dit køb af tilstandsrapport. På nettet kan du også finde en oversigt over byggesagkyndige, som udarbejder tilstandsrapporter.

Problemet er bare at den pris de oplyser er ca. 12.500 – 13.000 kr. såfremt også er leverandør til et af de store forsikringsselskaber. Derfor er du nød til at ringe til du finder en, der ikke har en aftale omkring levering af tilstandsrapporter til et forsikringsselskab.”

Af indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds hjemmeside fremgik bl.a. følgende om energimærke:

”Her betaler du den reelle pris på et energimærke

Praksis er, at ejendomsmægleren rekvirerer energimærket via et forsikringsselskab, som efterfølgende kontakter en byggesagkyndig Hos BB undgår du de dyre avancer og provisioner, der ofte er i spil mellem ejendomsmæglere, byggesagkyndige og forsikringsselskaber - og betaler blot den reelle pris for et energimærke.

Mange ejendomsmæglere har unødvendigt høje omkostninger på de tre rapporter - tilstandsrapport, elrapport og energirapport. Har du fået et tilbud fra anden mægler, er det et punkt, du bør kontrollere.

Hos BB er prisen på et energimærke under 3.500 kr. dog afhængigt af, hvilken type ejendom, det drejer sig om.

Til sammenligning er prisen hos en traditionel ejendomshandler typisk 5.500 kr. Du skal være opmærksom på, at der er penge at spare, når du bestiller elrapport, tilstandsrapport og energimærke samtidig. De priser, vi oplyser, er baseret på samlet bestilling.

Er prisen under 3.500 er der ingen problemer og du kan roligt bede ejendomsmægleren om at rekvirere et energimærke Er prisen over er du meget velkommen til at ringe til os kontakte os gennem at udfylde formularen her på siden og så kan vi fortælle hvor du kan få et energimærke til den rigtige pris.”

Af indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds hjemmeside fremgik bl.a. følgende om el rapporter:

”De fleste betaler for meget

Når du sætter din bolig til salg hos en ejendomsmægler, kan det blive aktuelt med en elrapport. Loven er således, at ejendomsmægleren ikke selv må kontakte en elinstallatør for at få udarbejdet en elrapport. Mægleren skal rekvirere elrapporten via et forsikringsselskab. Forsikringsselskabet kontakter herefter en elinstallatør for udarbejdelse af en elrapport.

Fordyrende mellemed betyder ofte en unødvendig høj pris på elrapporten. Aftaler om provision/rabatter mellem elinstallatører, forsikringsselskaber og ejendomsmæglere er årsag til dette.

Til at starte med kan du kigge på den pris, din ejendomsmægler har anført i dit salgsbudget. Er denne pris ca. 1.800 kr. inkl. moms, er det faktisk fair nok. Bemærk dog her om prisen er afhængig af, om du samtidig bestiller tilstandsrapport og energimærke. I så fald skal du tjekke den samlede pris, som ikke bør overstige 8.800 kr. inkl. moms.’

Er prisen på en elrapport for høj hos din ejendomsmægler, kan du udfylde formularen her på siden så ringer vi dig op hurtigst muligt. Vi kan fortælle, hvor du kan købe en kvalitets elrapport til den rigtige pris. Alternativt kan du søge "elrapport" på nettet. Her skal du være opmærksom på, at de elinstallatører, som har samarbejde med et forsikringsselskab ofte har en højere pris på en elrapport.”

Af en [online forbruger anmeldelsesplatform] anmeldelse dateret den 14. oktober 2014 fremgik bl.a.

”Det eneste som har været en rigtig dum oplevelse, var at vi blev anbefalet at bruge HH, II til at lave tilstandsrapporten.”

Parternes bemærkninger:

Klager

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) har bl.a. anført, at indklagede har handlet i strid med markedsføringslovens bestemmelser i indklagedes markedsføring. Herudover har indklagede handlet i strid med reglerne i lov om formidling af fast ejendom m.v., ved at vejlede forbrugere om valg af bygningssagkyndige.

Vedr. indklagedes markedsføring

”Du sparer 30-80 % skattefrit” og ”bedst på [online forbruger anmeldelsesplatform] 5 stjerner” fremgår i forskellige afskygninger igennem indklagedes markedsføring.

DE rettede henvendelse til indklagede i 2014 vedr. disse udsagn og gjorde opmærksom på, at udsagn anvendt i markedsføring skal kunne dokumenteres. Ved DE’s korrespondance med indklagede tilføjede indklagede ingen dokumentation for sine udsagn. DE konstaterede efterfølgende i 2017 at begge udsagn var blevet videreført tilnærmelsesvis uændret og fremgår af øvrige steder end indklagedes hjemmeside.

Det gøres gældende, at indklagede markedsfører sig med udsagnet om, at en forbruger vil spare mellem 30-80 % skattefrit – eller som anført i alternativt annoncering – 21.000-70.000 kr. i det ind-

klagede tilbyder fast salær på 29.995 kr. Annoncering overfor forbrugere med en henvisning til en besparelse ift. øvrige ejendomsmæglere må anses for værende sammenlignende markedsføring, og skal derfor opfylde markedsføringslovens § 21, stk. 2, nr. 1, ved ikke at vildlede. Vurderingen af vildledning må ske efter markedsføringslovens § 5, herunder stk. 2, nr. 5 vedr. pris.

Af forbrugerombudsmandens retningslinjer for prismarkedsføring for 2017 fremgår:

”Prissammenligninger kan være en udmærket og væsentlig forbrugerinformation forud for køb af en vare eller tjenesteydelse. Det forudsætter imidlertid, at den sammenligning, der foretages, er korrekt, relevant og dokumenterbar, og at det besparelsesudsagn, der ligger i prissammenligningen, er reelt. I modsat fald kan sammenligningen være vildledende og desuden illoyal over for konkurrenterne. Der stilles derfor krav til sammenligningsgrundlaget, hvad enten dette er den erhvervsdrivendes egne eller konkurrenternes priser og prisniveau.”

Det må forudsættes, at indklagede har en velfunderet og dokumenterbar baggrund for at angive den enkelte forbrugers besparelse iht. markedsføringsloven § 13. Det må endvidere lægges til grund, at indklagede kan dokumentere vederlag til områdets øvrige ejendomsmæglere vil befinde sig et sted mellem kr. 50.995 og 99.995, hvis der tages udgangspunkt i kontantangivelserne, og 42.850-149.975, hvis der tages udgangspunkt i procentangivelserne.

Indklagede har overfor Disciplinærnævnet fremlagt ét eksempel hvor sammenligningsgrundlaget er en liebhavermægler, og uden at det er præciseret hvilke ydelser, der inkluderes i honoreringen, om disse er sammenlignelige i øvrigt. Det må antages, at ét eksempel ikke kan argumentere for et generelt udsagn. Det anfægtes ikke, at indklagede i konkrete sager er konkurrencedygtige rent prismæssigt. Derimod gøres der indsigelser over, at indklagede giver forbrugere det indtryk, at der altid vil være en besparelse i det givne interval uden dette i tilstrækkelig grad dokumenteres.

Sammenlignende markedsføring er tilladt, dog med de forbehold, der følger af markedsføringslovens § 21, stk. 2, herunder når sammenligningen efter stk. 2, nr. 2 angår produkter, der opfylder samme behov eller tjener samme formål. Her skal opmærksomheden henledes på, at indklagede så vidt vides ikke selv foretager f.eks. fremvisning og endvidere når sammenligningen. Efter § 21, stk. 2, nr. 3, er sammenlignende annoncering tilladt, hvis den er objektiv og sammenligner en eller flere konkrete og relevante egenskaber, der kan dokumenteres, og som er repræsentative for disse produkter, herunder prisen.

Indklagede markedsfører sig med påstanden, at de er ”bedst på [online forbruger anmeldelsesplatform]” både i afskygning af ”bedst på [online forbruger anmeldelsesplatform]” og ”[by 1] s bedste ejendomsmægler ifølge [online forbruger anmeldelsesplatform]”.

Det anerkendes, at indklagede har 5 stjerner på [online forbruger anmeldelsesplatform]. At indklagede samtidig er placeret som nr. 14 ud af 30 med en ” [online forbruger anmeldelsesplatforms]score” i øvrigt på 9,1 ud af 10 [pr. 18. april 2018], kan dog ikke antages at føre til, at ejendomsmæglervirksomheden er ”bedst”, hverken af de ejendomsmæglere, der befinder sig på eller sælger ejendomme på [by 1], eller af ejendomsmæglere i øvrigt. Brugen af udsagnene i deres nuværende udformning er derfor vildledende iht. markedsføringslovens § 6, stk. 1.

Foruden at annoncerer med at formidle boliger på [by 1], annoncerer indklagede også med formidle boliger i [by 4]. Formidling af boliger i [by 4] må derfor indgå i det samlede datagrundlag på [onli-

ne forbruger anmeldelsesplatform]. Der er flere ejendomsformidlingsvirksomheder som formidler boliger på [by 1], men som indgå i kædesamarbejder og derfor ikke har kædekontoret placeret på [by 1]. På [online forbruger anmeldelsesplatform]s liste over ejendomsmæglere rangerer der ejendomsmæglervirksomheder i kædesamarbejder højere end indklagede.

Det er således forkert, at give forbrugere indtryk af, at man med tal fra [online forbruger anmeldelsesplatform] kan deducere sig frem til, at indklagede den bedste ejendomsmægler beliggende på [by 1] eller som formidler af ejendommen på [by 1].

Samlet ses indklagedes markedsføringsudsagn at være vildledende, hvorfor de overtræder markedsføringsloven og bestemmelser afledt heraf.

Ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheders overtrædelse(r) af anden lovgivning end lov om formidling af fast ejendom m.v. må anses som handlinger i strid med god ejendomsmægleretik jf. § 24, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Vedr. vejledning af forbrugere om valg af bygningssagkyndige

Af indklagedes hjemmeside fremgår en række udsagn om tilstandsrapporter, energimærke og el-rapport, som indgår i den generelle vejledning af hjemmesidens besøgende.

Af en anmeldelse på [online forbruger anmeldelsesplatform] fra 2014 fremgår det, at anmelderen blev vejledt af indklagede til at benytte en specifik bygningssagkyndig. Omend det konkrete eksempel er fra 2014, må det med vejledningsteksten på indklagedes hjemmeside lægges til grund, at der fra indklagedes side bringes sagkyndige i forslag overfor forbrugere. Indklagede er bevidste om reglerne på området. Indklagede vejleder således i strid med forbuddet i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler AA har bl.a. anført, at han svarer på vegne af ham selv og den indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og at klagers fremsatte påstande afvises.

De anførte udsagn i markedsføringen er korrekte. Klager sammenligner fejlagtigt besparelsen på salæret. Det er ikke anført, at forbrugere vil spare 30-80 % på salæret, men at forbrugere vil spare 30-80 % på den samlede bolighandel. Forbrugeren skelner ikke mellem hvad der er salær og markedsføring, men på ser hvad de samlet spare.

Indklagede har tidligere solgt ejendommen [adresse]. Salgsomkostningerne (obligatoriske ydelser og markedsføring) hos ejendomsformidlingsvirksomheden JJ A/S var 180.609 kr. Ejendommen blev hos indklagede solgt for samlede omkostninger på 42.985 kr. Hos indklagede dækker de obligatoriske ydelser også et medregnet skøde som ikke er medregnet hos den anden mægler. Dette er sat til 4.995 kr. Fratrækkes dette beløb er indklagedes obligatoriske ydelse 29.995 kr. Den pågældende kunde har således sparet 79 % på samlede omkostninger. Besparelsen findes uanset om man sammenligner salær eller den samlede ydelse. Salær er jo 100 % sammenligneligt da det dækker over de samme ydelser. Fremvisning ligger ikke under salær.

Det er i markedsføring tilladt, at annoncere med, at forbrugere kan opnå en stor besparelse, uanset at det ikke er alle, som kan opnå en lige stor besparelse. Indklagedes ydelse opfylder samme behov eller tjener samme formål som dem indklagedes kan sammenlignes med – nemlig at få forbrugerens bolig solgt.

Med det konkrete eksempel er det dokumenteret, at indklagedes udsagn i markedsføringen er korrekt.

Af [online forbruger anmeldelsesplatform] fremgår en liste over de bedste ejendomsmæglere. På denne liste er det indklagede virksomhed, som ligger bedst på [by 1] [pr. 22. maj 2018]. Om en ejendomsformidlingsvirksomhed er [by 1] må afgøres ud fra virksomhedens adresse i CVR-registret. [by 1] s bedste ejendomsmægler må naturligvis komme fra [by 1] og derved være beliggende i landsdelen. Andre som formidler salg af ejendomme på [by 1], men som ikke er fra [by 1], kan ikke siges at være [by 1] s bedste ejendomsmæglere.

Vejledningen på indklagedes hjemmeside, fortæller hvorledes det fungerer med rapporterne. Indklagede sender en liste med byggesagkyndige til indklagedes kunder. Hvis en kunde spørger, om en konkret byggesagkyndig er ok vil indklagede typisk svare, at han er fin. Der er ikke tale om en anbefaling. Kunderne bestiller selv en bygningssagkyndig og kan frit vælge fra listen. Indklagede har ingen interesse i, at anbefale nogen bygningssagkyndige frem for andre. Indklagedes interesse er alene, at kunden får rapporterne til markedsprisen.

Prisen på en rapport fra en bygningssagkyndig bestilt gennem et forsikringsselskab, hvor ejendomsmægleren har en provisionsaftale, er typisk 2.000-3.000 kr. dyrere end hvis forbrugeren selv henvender sig. Når indklagede på sin hjemmeside har anført, at forbrugere kan rette henvendelse til indklagede, er det for at tilbyde, forklare sammenhængen og anbefale dem til at tage flere priser hjem og kontakte de uafhængige bygningssagkyndige.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er uddrag af parternes samlede oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige processkrifter og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Det henhører ikke under Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence, at tage stilling til, om de indklagede har overtrådt markedsføringslovens bestemmelser i det tilsyn herom er underlagt forbrugerombudsmanden. Nævnet afstår derfor fra at tage stilling til denne del af klagen.

Det følger af § 43, stk. 1, i lov om formidling af fast ejendom m.v. at ejendomsmægleren ikke på sælgers vegne må indgå aftaler om rekvirering af tilstandsrapporter eller elinstallationsrapport. Af de specielle bemærkninger til § 43, stk. 1, i L137, forslag til lov om lov om formidling af fast ejendom m.v. fremgår bl.a.:

”Det er vigtigt at sikre fuldstændig uafhængighed mellem ejendomsmæglere og de bygningssagkyndige, bl.a. for at hindre, at ejendomsmæglere bestiller »lyserøde« tilstandsrapporter m.v. for hurtigere at kunne sælge en ejendom.”

Af § 18, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014, bekendtgørelse om formidling m.v. ved af salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) følger det, at ejendomsmægleren må, ud-

over forbuddet i lovens § 43, stk. 1, ikke bringe konkrete bygningssagkyndige eller firmaer, der beskæftiger disse, i forslag over for sælger. Ejendomsmægleren må endvidere ikke bringe certificerede energimærkevirkksomheder, eller personer ansat i disse virksomheder, eller autoriserede elinstallatørvirkksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter, eller personer ansat i disse virksomheder, i forslag over for sælger.

Indklagede har overfor Disciplinærnævnet oplyst, at indklagede sender lister over bygningssagkyndige til forbrugere. Af sagen fremgår det videre, at indklagede ejendomsmæglervirksomhed på sin hjemmeside vejleder forbrugere om, at man kan kontakte indklagede og få oplysninger om specifikke bygningssagkyndige. Af indklagedes hjemmeside fremgår det endvidere, at forbrugere kan henvende sig og få oplysninger om specifikke leverandører af energimærke- og el-rapporter. Sammenholdt med [online forbruger anmeldelsesplatform] anmeldelsen fra 2014 finder nævnet, at dette er en overtrædelse af § 18, stk. 1, i formidlingsbekendtgørelsen samt lovens § 43, stk. 1, og hensynet bag bestemmelsen. Der er derved handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

At indklagede anfører, at der ikke er tale om en konkret anbefaling af en eller flere specifikke bygningssagkyndige og de øvrigt omtalte leverandører, men alene en anbefaling af, hvor forbrugeren kan opnå en billigere pris for de pågældende rapporter, kan ikke føre til et andet resultat.

Hvis en ejendomsmæglervirksomhed 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.

Ejendomsformidlingsvirksomheden har ansvaret for indholdet af virksomhedens hjemmeside. Som anført, har indklagede oplyst nævnet, at virksomheden sender lister med konkrete bygningssagkyndige til forbrugere. Ejendomsformidlingsvirksomheden har derfor tilsidesat sin ledelsespligt ved, at tillade en praksis der direkte strider mod gældende lov. Ejendomsformidlingsvirksomhed har derfor et selvstændigt ansvar for de konstaterede overtrædelser.

Nævnet finder på denne baggrund ikke anledning til, at pålægge indklagede ejendomsmægler AA et selvstændigt personligt ansvar for de konstaterede overtrædelser, hvorfor han frifindes.

Det følger af lovens § 43, stk. 2, at hvis en ejendomsmægler overtræder lovens § 43, stk. 1, i forbindelse med formidlingen af fast ejendom for en forbruger, vil ejendomsmæglerens krav på vederlag bortfalde. Der er således tale om en alvorlig overtrædelse af god ejendomsmæglerskik.

På denne baggrund finder nævnet, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed skal pålægges en bøde.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler, AA, frifindes.

Indklagede ejendomsmæglervirksomhed, BB A/S [CVR nr.], pålægges en bøde på 50.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 4.

Kendelsen 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