

Den 12. april 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 564 – 21/00064

AA og BB
mod
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S (CVR-nr. xxxxxxxx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved digital post af 2. januar 2021 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S (CVR-nr. xxxxxxxx) for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v., § 24, og god ejendomsmæglerskik ved at markedsføre boligen i strid med det aftalte i formidlingsaftalen, ved at markedsføringen blev opretholdt i flere måneder efter klagers opsigelse af formidlingsaftalen. Der er endvidere klaget over indklagedes retorik i forbindelse med en verserende sag ved Advokatnævnet mod klager og at indklagede har beskyldt klager for strafbare forhold.

Ved skrivelse af den 9. marts 2021 blev klagen tilbagekaldt af klager som følge af forlig.

Den 26. marts 2021 besluttede Disciplinærnævnet at fortsætte sagsbehandlingen, jf. de specielle bemærkninger til lovens § 52, stk. 1, hvoraf det følger:

”Hvis klageren taber interessen for sagen undervejs eller trækker sin klage tilbage, betyder det ikke, at sagen automatisk bortfalder. Er en sag rejst og klagen viser sig berettiget, har klageren ikke mulighed for at standse nævnets sagsbehandling. Det vil bero på en konkret vurdering fra disciplinærnævnet.”

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [Vej] x, xxxx [By], udbudt til salg.

Klager er sælgerne af ejendommen.

Den 2. juni 2020 fremsendte klager en mail til indklagede ejendomsmægler:

”Blot her hvad jeg mener vi har aftalt for at sikre forventningsafstemning:

- Udbudspris 12.995.000
- Vi har pligt til at sælge ved 12.850.000. Ved lavere pris har vi ikke pligt til at sælge.
- Vi lægger nøgle i nøgleboks og I får alarmkode, så I altid kan fremvise. I er altid velkommen med kort varsel, I må også gerne komme uvarslet, så skal vi nok gå en tur.
- Skuffesag. Dvs. at der laves en pdf-salgsoptilling som I kan sende til folk på anmodning, men INTET online på nettet.
- Solgt eller helt gratis.
- I står for at indhente alle dokumenter.
- Uopsigelig i 6 måneder, herefter kan begge parter opsige med fx 1 måneds varsel."

Det fremgår af formidlingsaftalen, dateret den 3. juni 2020, at indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Det fremgår bl.a. af formidlingsaftalens pkt. 10, at:

Vedr. Udbudsform

Efter sælgers ønske, er det aftalt, at ejendommen alene udbydes som skuffesalg, hvorfor ejendommen på ingen måde markedsføres og der betales derfor ej heller for markedsføring.

Den 4. juni 2020 svarede indklagede ejendomsmægler på klagers mail af 2. juni 2020, hvor det bl.a. fremgår vedrørende "Skuffesag. Dvs. at der laves en pdf-salgsoptilling som I kan sende til folk på anmodning, men INTET online på nettet.":

"TROR DU MENER FORMIDLINGSAFTALEN DA "SALGSFORMEN" IKKE ER RELEVANT TIL KØBSAFTALEN. DET VAR DER ALLEREDE TAGET HØJDE FOR, DA JEG HAVDE INDSATFØLGENDE: Vedr. Udbudsform

Efter sælgers ønske, er det aftalt, at ejendommen alene udbydes som skuffesalg, hvorfor ejendommen på ingen måde markedsføres og der betales derfor ej heller for markedsføring."

Parterne underskrev herefter formidlingsaftalen.

I oktober konstaterede klagerne, at indklagede markedsførte deres bolig på ejendomsformidlingsvirksomhedens hjemmeside. Klager har fremlagt et screenshot fra hjemmesiden, hvoraf fremgår oplysninger, billeder og beskrivelse af ejendommen.

Boligen blev ligeledes udstillet i indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds butiksvindue i en periode.

Den 6. oktober 2020 fremsendte klagerne en mail til indklagede ejendomsmægler:

"Jeg vil gerne med omgående virkning ophæve vores aftale som misligholdt fra jeres side, idet jeg fra en bekendt er blevet gjort opmærksom på, at du har lagt vores bolig på jeres hjemmeside i strid med det aftale. Dokumentation er her: EE (se også vedhæftede fil med titlen "[vej] - bevismateriale").

Dette er i klar strid med formidlingsaftalen (vedhæftet), hvoraf fremgår følgende:

Vedr. Udbudsform

Efter sælgers ønske, er det aftalt, at ejendommen alene udbydes som **skuffesalg**, hvorfor ejendommen på ingen måde markedsføres og der betales derfor ej heller for markedsføring.

Det er derfor samtidig aftalt, at rapporter iht. til Huseftersynsordningen, først bestilles når der er opnået mundtlig enighed med en potentiel køber omkring pris og overtagelse

Din misligholdelse forværres af, at vi havde en meget tydelig aftale om, at det skulle være et skuffesalg, dvs. at I kun måtte sende salgsopstillinger ud til relevante køberemner på mail, og at den ikke måtte markedsføres online. Det var nemlig også tydeliggjort på mail og endda med versaler, jf. nedenfor "INTET":



Vil du:

- 1. Omgående bekræfte at boligen fjernes fra jeres hjemmeside?*
- 2. Sikre at den på ingen måde kan findes via Google, Yahoo og andet på nettet, samt i hvert enkelt tilfælde oplyse, hvor længe den har været kontraktstridigt markedsført der?*
- 3. Oplyse om boligen har været markedsført on line andre steder? Når svar på dette foreligger vil jeg fremsende tro-og-love-erklæring så vi får klarhed, og som vil blive vedlagt til Klagenævnet for Ejendomsformidling.*
- 4. Oplyse om boligen på boligsiden.dk eller boliga.dk ved et eventuelt senere salg vil fremstå med liggetid?*
- 5. Komme med et forslag til økonomisk compensation.*
- 6. Vejlede mig om hvordan jeg indbringer sagen for Klagenævnet for Ejendomsformidling?*
- 7. Vi har hørt at du også har brudt aftalen ved at sætte ejendommen i jeres vindue i jeres butik på [Vej2]. Er det korrekt?*

Når svar på dette foreligger vil jeg fremsende tro-og-love-erklæring så vi får klarhed, og som vil blive vedlagt til Klagenævnet for Ejendomsformidling.

8. Hvis pkt. 7 besvares bekræftende, så beder jeg dig venligst fjerne den omgående og om at bekræfte at den er fjernet, samt oplyse hvor længe den har været i vinduet.

Vores retsstilling forbeholdes i enhver henseende.

Jeg var overrasket over hvor mange som spurgte os, om vores hus var til salg, om vi skulle skilles eller om vi var syge. Nu kender jeg årsagen; du har brudt vores klare aftale, hvilket selvfølgelig også fører til et tab, når vi på et tidspunkt sætter ejendommen offentligt til salg. Det forbeholdes at kræve det tab erstattet.

Denne mail og dit svar vil blive vedlagt Klagenævnet for Ejendomsformidling. Svarer du ikke, så vil Klagenævnet for Ejendomsformidling blive oplyst om det.

Jeg anmoder om at du hurtigst muligt svarer henset til at skadeseffekten er fortsættende.”

Den 6. oktober 2020 svarede indklagede ejendomsmægler klager:

”Indledningsvis skal jeg beklage, at I har fundet det nødvendigt at bruge nedenstående retorik.

På vores møde hos jer, lagde I stor vægt på at salgsbestræbelserne ikke opsamlede salgshistorik på diverse boligsites, hvilket vi var helt enige om var uhensigtsmæssigt ift. til jeres ønsker.

Jeg oplyste samtidig, at vi med vores egen hjemmeside kunne markedsføre boligen med billeder og plantegning uden at boligen kom hverken på Boligsiden.dk eller Boliga.dk, og dermed opsamlede liggetid, men må også indrømme at jeg ikke har været skarpnok i min formulering i formidlingsaftalen.

Jeg kan ikke erindre, at vi drøftede udstilling i vinduet, men har ikke anset det som noget problem, da vi har gjort det med alle andre skuffesager også.

Formidlingsaftalen vi har indgået er tidsubegrænset, og dermed omfattet af reglerne om, at I når som helst kan opsige aftalen uden varsel og uden betaling af nogen form for vederlag, så det er ikke nødvendigt at påberåbe jer evt. misligholdelsesårsager.

Men på baggrund af nedenstående har jeg naturligvis indstillet salgsarbejdet med det samme og fjernet sagen fra vores vindue og hjemmeside, og i lyset af den åbenbare misforståelse, skal jeg nok afholde de udlæg der har været til fotograf og dokumenter.

F.s.v. angår at I har fået henvendelser fra jeres omgangskreds, kan det ligeså vel skyldes, at vi har talt/mailet med en hel delpotentielle kunder om jeres hus, men det er kun ganske få som har haft lyst til at besigtige huset og som tidligere nævnt har det primært været pga. nærheden til S-banen.

Hvis I stadig ønsker, at indgive sagen for Klagenævnet, står det jer jo selvfølgelig frit for, og I kan indgive klagen her: <https://www.ejendomsmaeglernaevnet.dk/2013-01-23-07-47-55>

Den eneste historik der fremgår af Boligsiden.dk og Boliga.dk er fra før jeres køb, og det kan I nemt selv konstatere ved at søge på jeres adresse på diverse sider herunder også Google og Yahoo.

Jeg beklager afslutningen på et ellers godt samarbejde og interessante samtaler."

Den 11. oktober 2020 svarede klager den indklagede:

"Retorikken skyldes dit kontraktbrud, herunder at du ikke overholder den aftale vi lavede.

Det er faktisk forkert, når du påstår, at vi har aftalt at sagen kunne markedsføres på jeres hjemmeside. I aftalen er det tydeligt benævnt som et skuffesalg, og i den mail jeg har gengivet i ophævelsen står der helt klart følgende: "

Skuffesag. Dvs. at der laves en pdf-salgsoptilling som I kan sende til folk på anmodning, men INTET online på nettet.

" (minfremhævnning med fed).

Hvordan hænger det sammen med din påstand om at boligen kunne markedsføres på jeres hjemmeside?

Vi ville netop undgå at ejendommen blev bredt kendt i markedet, og at personer frit kunne gå ind på nettet og se vores bolig. Den skade er nu sket, med de deraf følgende personlige konsekvenser og økonomisk tab ved et senere salg. Og årsagen til disse tab er din misligholdelse.

Det er derfor også forkert, når du skriver at du "ikke har været skarp nok i din formulering i formidlingsaftalen."

I vores mundtlige drøftelser sagde vi klart, at ejendommen ikke måtte markedsføres online, hvilket du lovede. Formidlingsaftalen er således formuleret i tråd med det aftalte. Det er blot din adfærd, som ikke er som aftalt.

Sagen er, at du har haft svært ved at få boligen solgt - hvilket i sig selv er helt fair - men så har du i et forsøg på at opnå et salg brudt aftalen og gået videre end det aftalte.

Skal jeg meddele Klagenævnet for Ejendomsformidling at du ikke vil besvare de spørgsmål jeg stiller i ophævelsen?

Dertil kommer, at ejendommen fortsat er tilgængelig via Google. Nedennævnte skærmpoint er taget i dag, søndag den 11.oktober 2020.

Jeg anmoder dig om hurtigst muligt at kontakte Google og få det fjernet.

[Screenshot af søgeresultat, der viser ejendommen har været udbudt til salg]

Jeg kan således konstatere, at konsekvenserne af din misligholdelse fortsat finder sted.

Når jeg har overblik over den samlede misligholdelse og de økonomiske konsekvenser, herunder når du har besvaret spørgsmålene i ophævelsen, vil jeg vende tilbage.

For nu afventer jeg din besvarelse af både ophævelsen og denne mail samt den efterspurgte dokumentation.”

Den 12. oktober 2020 fremsendte indklagede ejendomsmægler følgende mail til klager:

”Jeg har stor forståelse for din frustration, da forløbet ikke har været, som I havde ønsket, eller som vi havde aftalt.

Jeg må erkende, at jeg ikke har overholdt vores formidlingsaftale. Det beklager jeg meget. Det skyldes desværre en misforståelse fra min side, som jeg ikke kan godtgøre. Jeg håber dog, at du har forståelse for, at det ikke været min hensigt at ødelægge vores samarbejde eller gå imod jeres ønsker.

Som kompensation for min fejl har jeg i min mail af 6. oktober 2020 tilbudt at afholde de udlæg, der har været til fotograf og dokumenter. Der bliver således ingen omkostninger for jer i forbindelse med vores arbejde. Jeg kan desværre ikke tilbyde dig yderligere økonomisk kompensation eller erstatning, da der ikke er dokumenteret et økonomisk tab, ligesom jeg skal bestride argumentationen om, at du vil lide et fremtidigt, økonomisk tab ved et senere offentligt salg. Under alle omstændigheder kan der ikke ydes erstatning for et hypotetisk, udokumenteret tab, hvilket du formentlig også selv er bekendt med. Uden et reelt tab, kan der ikke være et erstatningskrav. I øvrigt skal der være kausalitet og adækvans for, at alle erstatningsbetingelserne er opfyldt, hvilket heller ikke kan konstateres på baggrund af et hypotetisk tab. Jeg må derfor afvise at være forpligtet til at kompensere dig for dine økonomiske konsekvenser, som anført af dig.

Jeg beklager naturligvis, at ejendommen fortsat er tilgængelig via Google. Jeg har allerede bedt vores IT-leverandør være behjælpelig med, at det bliver fjernet.

Jeg mener i øvrigt, at jeg har svaret på alle dine spørgsmål i din mail af 5. oktober 2020. Jeg skal dog for god ordens skyld understrege, at jeres bolig ikke har været markedsført andre steder end på vores egen hjemmeside og i vores udstillingsvindue. Såfremt du fortsat mener, at der udestår besvarelse af visse spørgsmål, hører jeg det naturligvis gerne, og så vil jeg forsøge at svare efterbedste evne.

I lyset af ovenstående håber jeg, at vi kan lukke sagen, idet jeg dog endnu engang skal beklage fejlen og udtrykke min forståelse for din frustration.”

Den 23. oktober 2020 fremsendte klagerne en mail til indklagede:

”Det er beklageligt, at du ikke tilbyder en reel økonomisk kompensation som minimum svarende til den bøde, som du efter min opfattelse med sikkerhed vil få når sagen indbringes for Klagenævnet for Ejendomsformidling samt en rimelig godtgørelse eller erstatning. Så vi kunne have standset sagen her.

For nævnet vil jeg gøre opmærksom på som en skærpende omstændighed, at du i første mail forsøgte at bortforklare situationen og først tilstod i anden omgang, da du erfarede at vi holdt fast.

Vil du til brug for den videre proces besvare disse spørgsmål, som du så vidt jeg kan se endnu ikke har besvaret (samme nummerering som i første mail):

2. Sikre at den på ingen måde kan findes via Google, Yahoo og andet på nettet, samt i hvert enkelt tilfælde oplyse, hvor længe den har været kontraktstridigt markedsført der?

3. Oplyse om boligen har været markedsført on line andre steder? Når svar på dette foreligger vil jeg fremsende tro-og-love-erklæring så vi får klarhed, og som vil blive vedlagt til Klagenævnet for Ejendomsformidling.

5. Komme med et forslag til økonomisk compensation.”

Den 28. oktober 2020 fremsendte indklagede en mail til klagerne:

”Jeg har allerede besvaret de spørgsmål, som du henviser til, i mine mails af 5. og 12. oktober 2020.

Særligt for så vidt angår Google mv. skal jeg endnu engang understrege, at jeg har bedt vores IT-leverandør om bistand hertil. Han gør alt, hvad han kan for at sikre, at ejendommen ikke længere findes via søgemaskinerne på nettet. Jeg kan desværre ikke gøre mere.

Du er som tidligere nævnt velkommen til at anmelde forholdet til Klagenævnet for Ejendomsformidling, idet jeg ikke vil lade mig presse til at betale dig uberettiget godtgørelse eller erstatning for et ikke godtgjort tab, for at undgå en klage.

Jeg skal i øvrigt bemærke, at dine gentagne påstande om, at du vil indbringe sagen for Klagenævnet for Ejendomsformidling, efter min mening kan være i strid med straffelovens bestemmelser om afpresning og forsøg på ulovlig tvang, idet der indtil videre blot har været tale om tomme ord uden handling med det formål at opnå uberettiget, økonomisk compensation fra os.”

Klagerne har den 2. januar 2021 indbragt sagen for Disciplinærnævnet.

Parternes bemærkninger:

Klager

Klagerne har nedlagt påstand om, at de indklagede pålægges en skærpet bøde efter nævnets skøn som følge af grov, gentagen og fortsættende tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik. Tilsidesættelsen af god ejendomsmæglerskik består i markedsføring i strid med det klart aftalte, i uretmæssigt at beskyldte forbrugeren for strafbart forhold samt i ikke at fjerne den ulovlige markedsføring straks efter at være blevet gjort opmærksom på det.

Klagerne har bl.a. anført, at baggrunden for sagen er, at de indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at markedsføre klagers ejendom beliggende [Vej] x, xxxx [By] på internettet og i vinduet i DD butik på [Vej2] xxx, xxxx [By], selvom det tydeligt var aftalt, at ejendommen kun skulle udbydes som et skuffesalg, herunder tydeliggjort

både i formidlingsaftalen og i forudgående e-mails mellem parterne at intet skulle være online. Da klager forsøgte at løse sagen mellem parterne ved de indklagedes betaling af en erstatning/godtgørelse blev klager uretmæssigt beskyldt for afpresning. Endelig blev den ulovlige markedsføring opretholdt på nettet i flere måneder.

Klagerne har anført, at det i formidlingsaftalen er understreget, at "ejendommen på ingen måde markedsføres". Forud for indgåelsen af formidlingsaftalen indskærpede klagerne over for de indklagede, at der skulle være tale om et rent skuffesalg, og at det var meget vigtigt for klagerne - også for at undgå forkerte rygter om f.eks. skilsmisse eller sygdom – at ejendommen ikke måtte markedsføres online, men kun måtte sendes som pdf-fil på mail til relevante køberemner. Dette accepterede indklagede ejendomsmægler. For at sikre, at dette var tydeliggjort fremsendte klagerne mail af 2. juni 2020, altså forud for indgåelse af formidlingsaftalen, til indklagede, hvoraf bl.a. fremgik: *"Skuffesag. Dvs. at der laves en pdf-salgsopstilling som I kan sende til folk på anmodning, men INTET online på nettet."*

Parterne indgik herefter, omkring den 4. juni 2020, formidlingsaftalen vedrørende salg af klagers ejendom.

Herefter konstaterede klagerne, at indklagede havde misligholdt deres aftale groft, idet de konstaterede, at ejendommen blev markedsført på indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds hjemmeside. Klagerne har fremlagt screenshot fra hjemmesiden.

Klagerne havde undret sig over, at mange havde spurgt hvorfor deres hus var til salg, og om klagerne var okay. Dette var præcis hvad der ønskedes undgået. Senere opdagede klagerne, at ejendommen både var sat til salg på hjemmesiden og i vinduet hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, fordi en person kontaktede klagerne og oplyste herom.

Klagerne gør gældende, at det skal indgå som en skærpende omstændighed, at skuffesalget var for at undgå værdiforringelse ved liggetid, hvis boligen ikke blev solgt, og fordi klagerne ikke ønskede private rygter og spekulationer. Det er dokumenteret, at klagerne havde meddelt indklagede, at man ønskede at undgå netop disse konsekvenser.

Klagerne har anført, at indklagede ligeledes markedsførte ejendommen i vinduet i butikken på [Vej2], hvilket klagerne mener er ubestridt af indklagede nu.

Få dage efter (den 5. oktober 2020) at klagerne fik besked om den grove og væsentlige misligholdelse ophævede de formidlingsaftalen med indklagede. Først reagerede indklagede afvæbnende. Senere erkendte indklagede forholdet for klager, jf. mail af 12. oktober 2020. Klagerne mener, at det er en skærpende omstændighed, at indklagede i første omgang blot reagerede afvæbnende og først efterfølgende erkendte forholdet, da klagerne holdte fast. Klagerne mener, at det er god skik at forsøge at løse en eventuel tvist mellem parterne, hvorfor klager fremsendte mail af 23. oktober 2020 til indklagede.

Klagerne har gjort gældende, at det er en yderligere skærpende omstændighed, at indklagede ved mail af 28. oktober 2020 beskyldte indklagede for overtrædelse af straffelovens bestemmelser om afpresning og forsøg på ulovlig tvang. Inklusiv ophævelsen har klagerne blot rettet tre henvendelser til indklagede efter at de konstaterede misligholdelsen, fordi alle deres spørgsmål efter klagerens opfattelse ikke blev besvaret. De henvendelser var blot forsøg på at løse tvisten mellem parterne, og det er

klagerne opfattelse, at disse beskyldninger i sig selv udgør en meget grov forsømmelse fra indklagedes side og bør cementere overtrædelsen af god ejendomsmæglerskik. Det er ikke en rimelig måde at reagere på, og det er klagerne opfattelse at nævnet bør sanktionere det hårdt, da ejendomsmæglere alternativt vil stå tilbage som en gruppe, hvor disciplinærmyndighederne tillader urimeligt grove afvæbningsmønstre, når en forbruger retter henvendelse om et helt åbenbart kontraktbrud.

Klagerne har videre anført, at det er en helt sædvanlig konsekvens af, at en part i en aftale groft og bevidst misligholder en aftale, at dette har en økonomisk konsekvens, som falder den forurettede til gode til godtgørelse og/eller erstatning. Derfor er der også indledt en sag for Klagenævnet for Ejendomsformidlere bl.a. med påstand om godtgørelse og/eller erstatning.

Klagerne har endvidere anført, at det i flere måneder fremgik følgende ved en Google-søgning på “(...)” [ejendommen]:

[Screenshot af søgeresultat, der viser ejendommen har været udbudt til salg]

Klagerne har som en skærpende omstændighed anført, at det tog indklagede månedsvis at få slettet historikken på Google. Klagerne mener, at det bør tillægges skærpende betydning, at indklagede forsøger at pålægges ansvaret på tredjemand (Google). Til brug for overvejelser vedrørende eventuel klage til Datatilsynet har klager opfordret indklagede til at oplyse præcis i hvilken periode de ulovlige data lå på nettet, herunder kunne udsøges via Google. Til brug for samme overvejelse har klagerne opfordret indklagede til at oplyse i hvilken periode boligen ulovligt var markedsført i vinduet i forretningen på [Vej2]. Klagerne mener, at disse oplysninger ligeledes er relevante for nævnets udmåling af sanktion i skærpende retning.

Klager har endeligt anført, at indklagede har indbragt klager som advokat for Advokatnævnet som følge af forhold, der står i tilknytning til denne sag. Indklagedes retorik i forbindelse med sagen for Advokatnævnet har gjort klagerne utilpas. Indklagede kalder klagers opfordring til et forligsforslag som en forudsætning for at undgå nævnssbehandling for en ”dummebøde”. “Dummebøder” defineres som afpresning, der ofte involverer ulovlig tvang, vold, trusler om vold og andre repressalier i rockermiljøet. Klagerne mener, at dette er utryghedsskabende. Indklagede opfordrer nævnet til at fastsætte en passende sanktion herfor.

Indklagede

De indklagede bestrider, at forholdet kan karakteriseres som grov tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik, og at der hverken har været gentagende eller fortsættende tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik. Endvidere bestrides det, at indklagede ikke med det samme stoppede markedsføringen, da klagerne ophævede formidlingsaftalen.

Indklagede erkender, at han på baggrund af misforståede overbevisninger har annonceret klagerne bolig i strid med den skriftlige aftale, hvilket indklagede gentagende gange har beklaget. Indklagede mener, at klagerne konklusion af forløbet har været, at fordi boligen ikke blev solgt stort set med det samme, påbegyndte indklagede den uretmæssige annoncering af deres bolig, hvilket ikke er korrekt. Indklagede har anført, at han allerede ved opstarten af formidlingsopdraget gjorde klar til annoncering ud fra den misforståede overbevisning, at indklagede godt kunne markedsføre på egen hjemmeside. Indklagede har anerkendt, at det var en forkert antagelse, men at der beklageligvis sker fejl.

Indklagede har bl.a. anført, at annonceringen på ejendomsformidlingsvirksomhedens hjemmeside stoppede samme dag, som formidlingsaftalen blev ophævet. Tilsyneladende, grundet Googles indekseringer, har det taget tid at få fjernet fra historikken på internettet, men det er også gjort nu. Indklagede mener derfor, at det ikke er korrekt, når klagerne påstår, at annonceringen blev opretholdt i flere måneder. Det var alene Googles historik, der gjorde, at man ved søgning direkte på adressen, kunne se den oprindelige annonce, men ved at klikke på linket kom man til en tom side. Der har været en reaktionstid inden søgemaskinen har ”accepteret”, at siden med boligen ikke længere var tilgængelig. Indklagede kan ikke dokumentere hvor længe, at boligen har ligget på nettet, da historikken nu er fjernet.

Indklagede har videre anført, at han agerede modvilligt, da klagerne ville have betaling for de fejl, som han havde begået, selvom indklagede allerede havde friholdt dem for alle omkostninger, på trods af, at det skriftligt var aftalt, at klagerne skulle afholde udlæg, hvis formidlingsaftalen blev opsagt. Indklagede vil ikke lade sig hverken true eller afpresse for at undgå en sag ved nævnet. Indklagede mener, at det er nævnets opgave at fastlægge en evt. sanktion, og ikke klageres forventning om, at de muligvis kan opnå en økonomisk gevinst, fordi en ejendomsmægler vil undgå en sag, der skal være udslagsgivende. Indklagede bemærker, at sagen først er anlagt for nævnet efter, at indklagede flere gange har gjort det klart for klagerne, at han ikke vil lade sig true. Indklagede bemærker endvidere, at klager i al korrespondance, herunder anlæggelse af sagerne for nævnet, benytter sig af sin bestalling som advokat, ligesom klagers firmamail anvendes.

Klagerne har anført, at det er god skik at forsøge at løse en tvist mellem parterne, hvilket indklagede mener at have forsøgt i mail af 6. oktober 2020, hvor klagerne holdes skadesløse. Klagernes opretgolder deres trusler om nævnsanmeldelser i både mails af 11. og 23. oktober 2020, såfremt de ikke modtager økonomisk compensation. Indklagede mener, at klagerne indbringelse af sagen for nævnet alene sker ud fra et ønske om egen berigelse, og at der derfor intet principielt er i klagen.

Klagerne har anført, at de gerne ville undgå forkerte rygter om f.eks. sygdom eller skilsmisse. Indklagede bestrider, at det alene skulle skyldes annonceringen på ejendomsformidlingsvirksomhedens hjemmeside og i butikkens vinduer. Huset var til salg i 5 måneder, og indklagede har haft kontakt til langt over 60 potentielle købere på mail og i telefon i kraft af deres køberkartotek. Ikke mindre end 48 potentielle købere blev kontaktet inden boligen blev markedsført på hjemmesiden.

For så vidt angår udstillingen af boligen i indklagedes butiksvinduer, fører indklagede ikke lister over, hvornår en given bolig sættes op og tages ned igen, men indklagede kan med stor overbevisning oplyse, at boligen er nedtaget umiddelbart efter modtagelsen af klagen.

Indklagede har endeligt anført, at han ikke mener, at indbringelsen af klager som advokat for Advokatnævnet har relevans for sagen i Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Indklagede har anført, at det er første gang, at han har haft behov for at klage over en advokat. Indklagede har anført, at ordet ”dummebøde” anvendes i bred retorisk beskrivelse af forhold, hvor man gennem sin adfærd virker truende i et forsøg på at opnå økonomisk vinding, og ikke kun i rocker- og bandemiljøer.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Disciplinærnævnet behandler ikke den del af klagen, der handler om potentiel erstatning til forbrugeren, jf. bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 2, stk. 2. Disciplinærnævnet kan derfor ikke tage stilling til, om klagerne eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning.

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.

Markedsføring af boligen

Det fremgår bl.a. af formidlingsaftalens pkt. 10, at *"Efter sælgers ønske, er det aftalt, at ejendommen alene udbydes som skuffesalg, hvorfor ejendommen på ingen måde markedsføres og der betales derfor ej heller for markedsføring."* Indklagede har endvidere ved forudgående mail af 4. juni 2020 til klagerne bekræftet dette.

Indklagede har herefter markedsført boligen på ejendomsformidlingsvirksomhedens hjemmeside med angivelse af oplysninger og beskrivelse af boligen samt fotos. Det er endvidere konstateret, ubestridt af indklagede, at boligen i en periode også blev markedsført i ejendomsformidlingsvirksomhedens butiksvindue.

Nævnet finder, at indklagede ved at markedsføre boligen på ejendomsformidlingsvirksomhedens hjemmeside og butiksvindue har handlet i strid med det aftalte i den indgåede formidlingsaftale. Nævnet finder således, at indklagede herved har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Det kan ikke føre til et andet resultat, at indklagede har anført, at det er sket på baggrund af indklagedes misforståelse af formidlingsaftalen.

Historikken for annonceringen af boligen

Som sagen er forelagt nævnet har klagerne anført, at markedsføringen af boligen blev opretholdt i flere måneder efter, at indklagede blev gjort opmærksom på, at forholdet var i strid med formidlingsaftalen, idet det var muligt ved en Google-søgning på boligens adresse at søge et link frem til boligoversigten i forbindelse med salget. Klager har ikke fremlagt yderligere dokumentation for forholdet, men har opfordret indklagede til at fremlægge dokumentation for historikken. Indklagede har anført, at annonceringen af boligen på hjemmesiden og i butiksvinduet stoppede, da de modtog klagers opsigelse af formidlingsaftalen. Endvidere har indklagede anført, at historikken på Google blev fjernet så hurtigt, at det var muligt, men at der har været en reaktionstid inden søgemaskinen har "accepteret", at siden med boligen ikke længere var tilgængelig. Indklagede har ikke kunnet fremskaffe dokumentation, da historikken ikke længere er tilgængelig.

Nævnet tager ikke stilling til, om klagerne eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning, jf. ad formaliteten.

Som sagen er forelagt nævnet, er der givet modstridende oplysninger om, hvorvidt markedsføringen af ejendommen er stoppet straks efter formidlingsaftalens opsigelse. Nævnet kan som udgangspunkt ikke tage stilling til påstande, hvor der er givet modstridende oplysninger, og hvor der ikke på anden

måde er ført tilstrækkeligt for påstanden. Da der foreligger modstridende oplysninger og der ikke er ført tilstrækkeligt bevis for klagers påstande, må nævnet afstå fra at tage stilling til dette.

Nævnet finder dog, at det er kritisabelt, at indklagedes handlinger har medført, at der har været en søgehistorik på boligen i forbindelse med salget, og at denne ikke kunne fjernes straks. Da forholdet alene er kritisabelt, ifalder der derfor ikke indklagede ejendomsmægler CC en sanktion efter lov om formidling af fast ejendom m.v. vedrørende dette klagepunkt.

Indklagedes retorik og beskyldninger af klagerne

Indklagede ejendomsmægler har ved mail af 28. oktober 2020 bl.a. skrevet følgende til klagerne: ”Jeg skal i øvrigt bemærke, at dine gentagne påstande om, at du vil indbringe sagen for Klagenævnet for Ejendomsformidling, efter min mening kan være i strid med straffelovens bestemmelser om afpresning og forsøg på ulovlig tvang, idet der indtil videre blot har været tale om tomme ord uden handling med det formål at opnå uberettiget, økonomisk kompensation fra os.” Klagerne har herefter gjort gældende, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede har beskyldt klagerne forfor strafbare forhold i forbindelse med klagers forsøg på godtgørelse/erstatning fra indklagede. Indklagede har anført, at klagerne har forsøgt at berige sig selv ved at kræve en godtgørelse/erstatning for ikke at indbringe indklagede for nævnet.

Klagerne har endvidere oplyst, at indklagede har indbragt BB (klager) for Advokatnævnet som følge af sin titel som advokat, og i forbindelse med forhold, der står i tilknytning til denne sag. Klagerne har i den forbindelse gjort gældende, at indklagedes retorik, herunder anvendelse af betegnelser som ”dummebøde”, er i strid med god ejendomsmæglerskik.

Nævnet tager ikke stilling til, om klagerne eventuelt har lidt et tab og eventuelt har krav på erstatning, jf. ad formaliteten. Nævnet afholder sig endvidere fra at tage stilling til materielle forhold, der angår den verserende sag i Advokatnævnet.

Nævnet finder det kritisabelt, at indklagede har anvendt det pågældende ordvalg, men overtrædelsen i sig selv er ikke af en sådan karakter, at god ejendomsmæglerskik er tilsidesat.

Sanktionsfastsættelse

Nævnet finder således, at indklagede ejendomsmægler CC ved at have markedsført boligen i strid med det aftalte i formidlingsaftalen, har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik. Som følge af dette pålægges indklagede ejendomsmægler, CC en bøde.

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. Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD A/S.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, CC, tildeles pålægges en bøde 20.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk.1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD A/S, frifindes.

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