

Den 21. december 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 657 – 22/13636

AA
mod
Ejendomsmægler Nathalie Feveile Middelboe
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD [virksomhed] (CVR-nr. xx-xx-xx-xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 23. august 2022 har AA indbragt ejendomsmægler Nathalie Feveile Middelboe og ejendomsformidlingsvirksomheden DD [virksomhed] 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 have uddelt brochurer angående salget af klagers ejendom, selv om det ikke var indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, der havde forestået salget heraf.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har den 29. august 2023 ex officio besluttet at udvide sagen til også at omfatte ejendomsmægler CC.

Sagens omstændigheder:

Klager havde sin ejendom beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1] til salg hos virksomheden DD [virksomhed]/CC i maj måned 2022.

Klager har indsendt formidlingsaftalen.

Af denne fremgår følgende:

”Nedenfor anførte sælger(e) og ejendomsmæglervirksomhed har indgået følgende formidlingsaftale om salg:

1. Parterne

Sælger

Navn: AA

Adresse: [vej 1] x

xxxx [by 1]
[...]

Ejendomsmæglervirksomheden

Navn: DD [virksomhed] CC
Cvr-nummer: xx-xx-xx-xx
Adresse: [vej 2] x, xxxx [by 2]

[...]

Ansvarlig ejendomsmægler for dette formidlingsopdrag: CC

Ejendommen blev solgt efter to måneder.

Klager har indsendt købsaftalen for ejendommen, hvorefter følgende fremgår under pkt. 11:

"Fotos af ejendommen:

Køber og sælger accepterer at sælgers ejendomsmægler må anvende det billedmateriale, som er fremstillet i forbindelse med salget, i markedsføringsøjemed. Køber og sælger accepterer ligeledes, at ejendomsmægleren udbringer nabobreve i området for at gøre opmærksom på, at ejendommen er handlet."

Klager erfarede efterfølgende, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD [virksomhed], husstandsomdelte brochuremateriale angående salget af klagers ejendom.

Klager har indsendt den brochure, som indklagede ejendomsmægler Nathalie Middelboe omdelte. Af denne fremgår følgende:

*"Solgt
[vej 1] x, [by 1] – [by 3]
Skal vi også sælge din bolig?"*

*Nathalie Middelboe
Ejendomsmægler & Valuar, MDE
[...]
DD [virksomhed]"*

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at det var ejendomsformidlingsvirksomheden DD [virksomhed]/CC, der forestod salget af hendes ejendom. I forbindelse med salget gjorde klager ejendomsmægler CC opmærksom på, at hun ikke ønskede, at der blev uddelt brochuremateriale angående hendes ejendom.

Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler Nathalie Middelboe har tilsidesat god ejendomsmæglerskik ved at reklamere for og omdele brochuremateriale, hvorefter det fejlagtigt fremgik, at det

var ejendomsformidlingsvirksomheden DD [virksomhed], der havde solgt klagers ejendom, når det rettelig var virksomheden DD [virksomhed]/CC, der havde forestået salget. Klager har understreget, at det ud fra brochurens tekst og billedmateriale med al tydelighed fremgår, at afsenderen er DD [virksomhed].

Klager havde et godt salgsforløb med ejendomsmægler CC, men hun ønsker ikke at reklamere for andre, end den mægler, som hun valgte til at forestå salget af hendes ejendom.

Klager har oplyst, at hun i forbindelse med nærværende sag har kontaktet ejendomsmægler CC, og at hun har oplyst, at Nathalie Middelboe har overtaget kontakten til nye kundeemner i perioden fra den 15. juni 2022 og frem til den 31. august 2022. Ifølge klager blev det i samme forbindelse aftalt, at Nathalie Middelboe ikke måtte reklamere i markedsområdet. Klager har anført, at hun ikke er et nyt kundeemne, idet hun med hjælp fra ejendomsmægler CC solgte sin bolig i juni måned.

Klager har ligeledes anført, at det er i strid med markedsføringsloven og GDPR-lovgivningen, idet indklagede ejendomsmægler har anvendt klagers adresse i salgsmateriale, uden at klager har givet accept hertil.

Endelig har klager anført, at indklagede ejendomsmægler har anvendt fotomateriale fra ejendommen i markedsføringen, som klager har betalt for, og som klager derfor har ophavsretten til.

Indklagede Nathalie Middelboe

Indklagede Nathalie Middelboe har bekræftet, at der i august 2022 har været omdelt brochurer angående salget af ejendommen beliggende [vej 1] x, xxxx [by 1]. Det fremgår af denne brochure, at ejendommen er solgt i DD [virksomhed]-regi, og at der er mulighed for at kontakte ejendomsmægleren, såfremt der ønskes en gratis vurdering.

Indklagede Nathalie Middelboe har oplyst, at det i en årrække har været praksis i DD [virksomhed]-kæden, at den mægler, som dækker det pågældende geografiske område, har haft retten til at markedsføre sig der – uanset hvilken DD [virksomhed]-mægler der har stået for det pågældende salg. Dette er årsagen til, at der har været uddelt brochurer i klagers område med indklagedes firmanavn på. Denne praksis er også blevet brugt ved overtagelse af nye områder, og på den baggrund har CC ligeledes selv praktiseret dette, når DD [virksomhed]mæglere fra andre områder har solgt ejendomme i hendes område. Ifølge indklagede Nathalie Middelboe har DD [virksomhed]' hovedkontor altid haft fuld adgang til de boligsystemer, som kædens mæglere har benyttet, og det er ligeledes hovedkontoret, som i en årrække har stået for trykning af nabobreve på bestilling fra kædens mæglere.

Indklagede Nathalie Middelboe har anført, at det var efter aftale med DD [virksomhed]-mægler CC og DD [virksomhed] A/S, at hun pr. 15. juni 2022 overtog ansvaret for salg og kontakt med nye kundeemner bl.a. i [by 4] og på Kommune 1].

Hun har herudover oplyst, at det på brochuren fremgår, at afsenderen er ”DD [virksomhed]” og ikke ”DD [virksomhed]”.

Hun har præciseret, at formidlingsaftaler i DD [virksomhed]-regi som standard omfatter følgende punkt:

”Mægleren er en del af DD [virksomhed] kæden og arbejder tæt sammen med DD [virksomhed] A/S omkring salget af ejendommen”

Indklagede Nathalie Middelboe har herudover anført, at det som et standardpunkt i købsaftaler i DD [virksomhed]-regi indføres, at sælger accepterer anvendelse af billedmateriale og omdeling af markedsføringsmateriale vedr. salget, ligesom det specifikt i købsaftalen nævnes, at sælger accepterer udbringning af nabobreve.

Da CC udtrådte af DD [virksomhed]-kæden, var det naturligt, at indklagede Nathalie Middelboe omdelte brochurerne, idet nye køberemner alligevel ville ende hos hendes butik.

Indklagede Nathalie Middelboe har anført, at hun ikke er blevet informeret om, at CC havde indgået en særaftale med klager om, at der ikke skulle uddeles nabobreve for hendes ejendom. Da CC var bekendt med kædens praksis om markedsføring via nabobreve, undrer det Nathalie Middelboe, at hun alligevel har indgået denne aftale.

Indklagede Nathalie Middelboe har endelig anført, at oplysninger om salg af ejendomme, herunder angivelse af ejendommens adresser, er offentligt tilgængelige oplysninger på EE ApS og FF ApS, ligesom man på DD [virksomhed]’ hjemmeside som standard kan se foto og adresser på de ejendomme, der er solgt i DD [virksomhed]-regi.

Indklagede Nathalie Middelboe har på ovenstående baggrund bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Indklagede CC

Indklagede ejendomsmægler CC har anført, at hun i perioden fra 1. september 2012 og frem til og med den 31. august 2022 var franchisetager i DD [virksomhed]kæden med sin egen ejendomsformidlingsvirksomhed, DD [virksomhed]/CC. Virksomheden havde eksklusivt ansvar for områderne [by 4], [Kommune 1], [kommune 2] og [Kommune 1] Kommuner.

Ifølge indklagede CC har Nathalie Middelboe på samme måde indgået en franchiseaftale med DD [virksomhed]kæden, hvor hendes markedsområde blot i stedet udspringer fra hendes bopæl i [by 5] og de omkringliggende kommuner.

Indklagede CC har anført, at hendes ejendomsformidlingsvirksomhed dermed ikke havde noget med Nathalie Middelboes ejendomsformidlingsvirksomhed at gøre, og at det på den baggrund er CCs opfattelse, at Nathalie Middelboe ikke har nogen ret til at udbringe nabobreve i CCs markedsområde, hvor en del af markedsføringen tillige er, at hun er den sælgende ejendomsmægler for det konkrete opdrag, når Nathalie Middelboe ikke har haft noget med salget af den pågældende ejendom at gøre.

Da CC med virkning fra den 13. september 2022 åbnede en ny ejendomsmæglervirksomhed, har Nathalie Middelboe med virkning fra den 1. september 2022 overtaget CCs markedsområde i DD [virksomhed].

I forhold til det konkrete salg har indklagede CC anført, at hun indgik formidlingsaftale med klager den 18. maj 2022. Aftalen blev indgået med DD [virksomhed]/CC med CC som ansvarlig ejendomsmægler.

Købsaftalen for ejendommen blev underskrevet den 12. juli 2022, og af dette aftaledokument fremgår det ligeledes, at aftalen er udarbejdet af DD [virksomhed]/CC. Indklagede har henvist til, at det aftalen fremgår, at *"min ejendomsmæglervirksomhed som sælgers ejendomsmægler må anvende billedmateriale til brug for eks. udbringning af nabobreve i området"*.

Indklagede CC har oplyst, at klager kontaktede hende efter ejendommen var solgt og oplyste, at hun alligevel ikke ønskede, at der blev uddelt nabobreve i byen. Indklagede respekterede dette ønske, og henset til at hun både var indehaver af den ejendomsformidlingsvirksomhed, som klager havde indgået aftale med, og da hun ligeledes var den ansvarlige ejendomsmægler, vidste hun, at dette ikke ville ske, og af samme grund blev den mundtlige aftale ikke nedfældet skriftligt.

Indklagede CC blev først herefter i august måned 2022 bekendt med, at klager til trods for denne aftale alligevel havde modtaget et nabobrev, hvoraf det endda fremstod som om, at det var Nathalie Middelboe, der havde solgt ejendommen.

Indklagede CC har oplyst, at det kræver adgang til hendes ejendomsformidlingsvirksomheds markedsføringssystem [system 1] for at kunne udarbejde et nabobrev som det pågældende. Da hver enkelt franchisetager havde deres eget boligsystem og dermed også sit eget markedsføringssystem, som ingen andre i kæden havde adgang til, kunne CC ikke forstå, hvordan det kunne ske. Hun fandt efterfølgende ud af, at der i fire af hendes senest solgte ejendomme var oprettet nabobreve i hendes markedsføringssystem, hvor indklagede Nathalie Middelboe fremstår som sælgende ejendomsmægler. Indklagede har indsendt kopi af disse nabobreve til sagen. Da CC rettede henvendelse til DD [virksomhed]kædens direktør for at få en afklaring, fik hun oplyst, at Nathalie Middelboe havde fået en af de ansatte på hovedkontoret i DD [virksomhed] til at udarbejde de fire nabobreve i CCs markedsføringssystem.

Indklagede CC har endelig anført, at hun har overholdt de aftaler, som hun indgik med klager og har således bestridt at have handlet i strid med god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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

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.

Nævnet lægger til grund for afgørelsen, at klager indgik formidlingsaftalen med DD [virksomhed]/CC (CVR-nr. xx-xx-xx-xx), og at det var denne ejendomsformidlingsvirksomhed, der forestod salget af klagers ejendom. Efter salget af ejendommen kontaktede klager indklagede ejendomsmægler CC og oplyste, at hun ikke ønskede udbringning af nabobreve vedrørende salget af ejendommen. CC stoppede som DD [virksomhed]mægler den 31. august 2023, og fra den 1. september 2023 overtog Nathalie Middelboe CCs markedsområde i DD [virksomhed]regi. Nævnet lægger ligeledes til grund for afgørelsen, at DD [virksomhed] (CVR-nr. xx-xx-xx-xx) i august måned 2022 omdelte brochurer angående salget af klagers ejendom.

Nævnet finder, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD [virksomhed] uddelte brochurer angående salget af klagers ejendom på trods af, at det ikke var indklagede ejendomsmægler Nathalie Middelboe, der havde forestået salget af ejendommen.

Nævnet har herved lagt vægt på ordlyden af vilkåret i købsaftalens pkt. 11, hvoraf det fremgår, at *"[...] sælger accepterer at sælgers ejendomsmægler må anvende det billedmateriale, som er fremstillet i forbindelse med salget, i markedsføringsøjemed. [...] sælger accepterer ligeledes, at ejendomsmægleren udbringer nabobreve i området for at gøre opmærksom på, at ejendommen er handlet."* Formuleringen "sælgers ejendomsmægler" må forstås således, at samtykket til markedsføring og uddeling af nabobreve kun gives til den ejendomsformidlingsvirksomhed, som klager har indgået aftale med, som i denne sag var DD [virksomhed]-mægler CC. Klager har således i det konkrete tilfælde ikke givet samtykke til, at øvrige selvstændige DD [virksomhed]-mæglere også må anvende det billedmateriale, som er fremstillet i forbindelse med sagen eller uddele nabobreve i markedsføringsøjemed.

Det af indklagede Nathalie Middelboe anførte om, at denne markedsføringsmetode er almindelig i DD [virksomhed]-regi ændrer ikke herved.

Indklagede ejendomsmægler Nathalie Middelboe har derved overtrådt god ejendomsmæglerskik, jf. lov om formidling af fast ejendom mv. § 24, stk. 1, og pålægges som følge heraf en bøde på 10.000 kr.

Nævnet finder ikke, at indklagede ejendomsmægler CC kan bebrejdes for den efterfølgende markedsføring af klagers ejendom, som indklagede ejendomsmægler Nathalie Middelboe har været initiativtager til. Nævnet har herved lagt vægt på oplysningen om, at klager først efter indgåelsen af købsaftalen tog kontakt til indklagede ejendomsmægler CC og oplyste, at der alligevel ikke måtte uddeles markedsføringsmateriale vedrørende salget af ejendommen i form af nabobreve. Af denne grund kan det heller ikke bebrejdes indklagede CC, at standardvilkåret herom i købsaftalen ikke blev slettet.

Som følge heraf frifindes indklagede ejendomsmægler CC.

Nævnet bemærker, at det ligger uden for Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence at tage stilling til eventuelle overtrædelser af GDPR-lovgivningen, markedsføringsloven samt ophavsretlige problemstillinger.

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, DD [virksomhed], frifindes

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, Nathalie Feveile Middelboe, pålægges en bøde på 10.000 kr., jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsmægler, CC, frifindes.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD [virksomhed], frifindes., 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