

Den 28. februar 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 716 - 23/06425

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC [enkeltmandsvirksomhed] (CVR-nr. xx-xx-xx-xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 26. maj 2023 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC [enkeltmandsvirksomhed] 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 25 og god ejendomsmæglerskik ved at have givet tilladelse til, at [medie 1] bragte en artikel, der indeholdt markedsføringsmateriale fra ejendommen, herunder billeder fra klagers soveværelse og stue, uden at have fået klagers samtykke hertil.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [vej 1], [by 1] til salg.

Klager var lejer af ejendommen.

Den 7. maj 2023 så klager en dobbeltsidet artikel i [medie 1] omhandlende ejer af ejendommen (klagers udlejer), og hvor det samtidig fremgik, at ejendommen var til salg. I artiklen blev der vist billeder af klagers soveværelse og stue.

Den 7. maj 2023 skrev klager følgende mail til udlejeren (sælger af ejendommen):

"Kære DD og EE

Jeg er dybt rystet og føler mit privatliv krænkede i alvorlig grad.

Årsagen er, at jeg i dag i [medie 1] kan se en stor artikel dels med jeres farvel til byen og dels om huset i [vej 1].

Problemet er, at der er bragt billeder af min stue og mit soveværelse samt af gården med mine ejendele.

Jeg har aldrig givet tilladelse til, at disse billeder offentliggøres i [medie 1]. Enhver kan jo se, hvad jeg har, bl.a. to store fjernsyn, som er absolut tyvetækkelige! Det er jo en invitation.

Jeg må gå ud fra, at I har sagt ja til at medvirke i artiklen og at I har gjort opmærksom på, at CC [enkeltmandsvirksomhed] har billederne. [...]"

Hertil svarede udlejer:

*"Kære AA,
Vi er oprigtigt kede af at du føler dig forulempet. Vi har ikke set artiklen, men får den tilsendt i morgen.
Indslaget er et led i ejendomsmæglerens markedsføring af boligen.
Du har indvilget i at der tages fotos af boligen med dit indbo og er vidende om at fotos benyttes i markedsføringsøjemed.
Med mindre du selv har lukket fotografer ind, så er der vel ikke tale om andre fotos, end dem som du allerede har været i stand til at se i det offentligt tilgængelige materiale.
Det havde selvfølgelig været god stil at du på forhånd var informeret om at der ville blive bragt en artikel, men det ændrer ikke ved at du har givet tilladelse til markedsføring. [...]"*

Klager svarede herfter indklagede ejendomsmægler og udlejeren:

*"Kære DD og EE.
Jeg har indvilget i, at der kunne tages fotos til brug ved ejendomsmæglerens normale markedsføring af hussalget.
En artikel i dagspressen over et opslag og med to billeder fra henholdsvis min stue og mit soveværelse er ikke normal markedsføring. Det er i høj grad en usædvanlig markedsføring, som tilsidesætter alle former for god presseetik. Hvis det er normal markedsføring, ville avissiderne være fyldt med den slags artikler.
Hvis de pågældende billeder skulle have været brugt i forbindelse med en avisartikel, skulle formidleren af billederne til pressen have haft min tilladelse. Den er aldrig givet. [...]"*

Den 21. maj 2023 svarede indklagede ejendomsmægler:

*"Hej AA
Jeg har fulgt din mailkorrespondance med udlejer.
Denne tvist vedr. markedsføring er CC [enkeltmandsvirksomhed] [by 1] uvedkommende. Vi er forpligtet overfor sælger, i dette tilfælde din udlejer, og vil til enhver tid markedsføre boligen efter bedste evne. Evt. aftaler om begrænsninger i vores markedsføring er en sag mellem udlejer og lejer. CC [enkeltmandsvirksomhed] [by 1] er ikke en part i denne sag, men jeg kan nu se at du inddrager CC [enkeltmandsvirksomhed] [by 1]. [...]"*

Dagen efter svarede klager:

*Hej BB.
Jeg mener fortsat, at vi skal lade ejendomsmæglerforeningen vurdere både det juridiske og det moralsk/etiske i denne sag.
Du må have givet [medie 1] tilladelse til at bruge billederne i en kommerciel artikel. Det er ikke almindelig markedsføring men højest usædvanligt. [...]"*

Hvortil indklagede ejendomsmægler svarede:

"Hej AA

Det er ikke usædvanligt at markedsføre ejendomme i artikler m.v. [medie 1] har selv henvendt sig med henblik på at skrive en artikel, hvilket vi kun ser som god markedsføring. Det er ikke en skjult annoncering, og ej DDr noget som koster noget. Ligesom dette ikke er umoralsk eller uetisk af mægleren.

Vi annoncerer fast hver uge i Ugeavisen, og jeg har ikke modtaget besked om at det ikke må ske. Ofte vises også billeder indefra boligen i disse annoncer.

Som sagt, er CC [enkeltmandsvirksomhed] [by 1] ikke part i denne sag da dette er en sag mellem lejer og udlejer. [...]"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at hun bor til leje i byhuset beliggende [vej 1], [by 1]. Klagers udlejer har sat ejendommen til salg hos indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Klager har oplyst, at hun har givet indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed tilladelse til, at fotos af ejendommen må bruges i forbindelse med salgsannoncer på CC [enkeltmandsvirksomhed] hjemmeside og i [by 1]s ugeavis.

Søndag den 7. maj 2023 så klager imidlertid en dobbeltsidet artikel i [medie 1] omhandlende klagers udlejer, og hvor det blev nævnt, at huset var til salg. I artiklen blev der vist billeder af klagers soveværelse og stue.

Klager har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede har bragt en artikel i [medie 1] indeholdende billeder fra hendes soveværelse og stue, idet hun ikke har givet tilladelse hertil.

Indklagede

Indklagede har bl.a. anført, at det ikke er ejendomsformidlingsvirksomheden der har bragt billeder af ejendommen i [medie 1].

Indklagede har alene offentliggjort billeder af ejendommen i forbindelse med salget heraf. Sælger har bekræftet, at billederne må anvendes i forbindelse med markedsføring af ejendommen, hvilket klager ligeledes i sin mail af den 21. maj 2023 har bekræftet.

Indklagede ejendomsmægler blev i april 2023 kontaktet af en journalist fra [medie 1], som oplyste, at de ønskede at skrive en artikel om ejeren af huset og om selve huset. Indklagede ejendomsmægler videreformidlede denne forespørgsel til sælger, og spurgte samtidig, om journalisten måtte kontakte sælger. Dette accepterede sælger, som herefter forestod den løbende kontakt med journalisten.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Nævnet finder indledningsvist, at klager har den fornødne retlige interesse i klagen, idet hun bor til leje i den ejendom, som indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde til salg.

Kravet om retlig interesse i lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 3, modsætningsvist, er dermed opfyldt, og nævnet har kompetence til at behandle sagen.

Ad realiteten

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

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

Nævnet lægger til grund som ubestridt, at indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed indgik en formidlingsaftale med sælger af ejendommen (klagers udlejer) om salg, og at klager i salgsperioden var lejer af den pågældende ejendom.

Det nærmere indhold af aftalen for så vidt angår markedsføringen af ejendommen er derfor ligeledes et forhold mellem indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed og sælger. Efter det oplyste i sagen videreformidlede indklagede ejendomsmægler blot henvendelsen fra journalisten fra [medie 1] til sælger, hvorefter sælger selv stod for korrespondancen med denne.

Da indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed som en naturlig følge indgik formidlingsaftalen med ejer af ejendommen, er det ligeledes ejer af ejendommen, der skal give samtykke til den konkrete aftale om markedsføring, herunder også den specifikke aftale om annoncen i [medie 1].

Nævnet finder på den baggrund, at indklagede ikke over for klager har tilsidesat god ejendomsmæglerskik i den forbindelse.

Nævnet bemærker, at det ville have være naturligt for sælger af ejendommen – i kraft af sin udlejerrelation over for klager – at involvere eller orientere klager om det nærmere indhold af det markedsføringsmæssige aspekt af formidlingsaftalen, herunder den aftale, der konkret blev indgået med [medie 1].

Indklagede har således ikke overtrådt bestemmelserne i med lov om formidling af fast ejendom m.v.

THI BESTEMMES

Indklagede ejendomsmægler, BB, frifindes, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 53, stk. 1.

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, CC [enkeltmandsvirksomhed], 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