

Den 19. november 2024
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 770 - 24/02805

AA
mod
Ejendomsformidlingsvirksomheden BB ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 11. marts 2024 har AA indbragt ejendomsformidlingsvirksomheden BB ApS og ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, 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 markedsført sig med, at de er den mest sælgende ejendomsmægler i [by 1] Kommune siden 2012, og ved på klagers forespørgsel ikke at have udleveret dokumentation for, at indklagedes markedsføring baserer sig på korrekte data.

Sagens omstændigheder:

Den 16. december 2023 sendte DD følgende mail til EE A/S:

"Til FF, Juridisk chef

EE A/S bedes overfor mig dokumentere at jeres afdelinger i [by 2] og [by 3] har været de seneste 11 års mest sælgende ejendomsmæglere i [by 1] kommune.

Dokumentationen bedes snarest muligt blive fremsendt og kan dette ikke dokumenteres af jer bedes I stoppe og fjerne al annoncering med dette budskab, bla. reklame på [by 3] hovedgade og ved jeres afdeling, se vedhæftede dokumentation.

Hvis ikke dokumentationen fremsendes og er tilstrækkelig vil der ske henvendelse til Forbrugerombudsmanden og nævnet for ejendomsmæglere for brud på markedsføringsloven. [...]"

Den 28. december 2023 svarede en medarbejder ved BB ApS følgende:

"Hej DD

Tak for din mail.

Principielt svarer vi ikke på ubegrundede påstande, men jeg vil da gerne slå fast, at vi har den nødvendige dokumentation på plads.

Hvis du kan fremsende dokumentation og belæg for din påstand om forkert/ulovlig markedsføring, er det selvfølgelig en anden sag, men når vi nu har dokumentation for, at vi har solgt flest boliger i den periode, vi skriver, så kan du jo af gode grunde ikke have dokumentation for det modsatte.

Vi kommer således heller ikke til at svare på flere henvendelser i dette anliggende, medmindre der fremsendes dokumentation for, at vores markedsføring er forkert."

Der er til sagen indsendt skærmpoint af den omtalte markedsføring af BB ApS & CC ApS, hvoraf følgende fremgår:

"[...]

Mest sælgende ejendomsmægler i [by 1] Kommune siden 2012"

Der er ligeledes indsendt billede fra december 2023 af indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed BB ApS' butiksgavl, hvoraf følgende tekst fremgår:

*"Vi sælger flest boliger i [by 1] Kommune**

Vi vil gøre alt for at leve op til den store tillid, som vi er blevet vist de seneste 11 år, således at vi også er områdets foretrukne mægler i 2023. "

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har anført, at den markedsføring, som indklagede ejendomsformidlingsvirksomheder har benyttet sig af, hvoraf det fremgår, at virksomhederne er de mest sælgende ejendomsmæglere i [by 1] Kommune, ikke er korrekt, og dermed er ulovlig. Klager har på den baggrund af flere omgange anmodet indklagede om at dokumentere rigtigheden af markedsføringen, men de indklagede har ikke ønsket at udlevere nogen form for dokumentation.

Klager har anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagedes budskab i deres markedsføring ikke er korrekt, ligesom det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at de indklagede ikke har ønsket at udlevere dokumentation for påstandene i deres markedsføring.

Klager har anført, at selv hvis indklagede har dokumentation for budskabet i markedsføringen, så har indklagede fortsat tilsidesat god ejendomsmæglerskik, idet de indklagede ejendomsformidlingsvirksomheder fik nye ejere i midten af 2022, og at langt de fleste af de nuværende medarbejdere er nyansatte. Det vil derfor ikke være de nuværende ejendomsmæglere i virksomhederne, der har været de mest sælgende i [by 1] siden 2012, men indklagede benytter i stedet andre og tidligere ejendomsmæglere i virksomheden samt nuværende konkurrenters salgsresultater i deres markedsføring. Denne markedsføring er derfor vildledende.

Klager har oplyst, at indklagede har ændret sin markedsføring, således at det nu fremgår, at de indklagede har været de mest sælgende siden 2014, og altså ikke siden 2012, som det fremgik af deres

tidligere markedsføring. Dette forstærker og underbygger ifølge klager påstanden om, at markedsføringen om, at indklagede har været den mest sælgende ejendomsmægler i [by 1] Kommune siden 2012, ikke var korrekt.

Klager har anført, at hans retlige interesse i, hvorvidt BB ApS og CC ApS kan fremvise den nødvendige dokumentation for, at deres markedsføring er korrekt, består i, at han som forbruger og potentiel kunde ønsker at sikre, at ejendomsmægleren overholder lovgivningen, følger reglerne og opfører sig ordentligt

Sekretariatet har anmodet klager om at uddybe, hvorvidt han selv står i en købs- eller salgssituation, eller om han på anden vis har handlet i tillid til den markedsføring, som indklagede har præsenteret ham for. Klager har hertil oplyst, at han i en del tid har stået i både en potentiel salgs- og købsituation, og han har i et senere processkrift præciseret, at han på vegne af et familiemedlem er primær kontaktperson og beslutningstager for et igangværende boligsalg i [by 1], hvorfor han anser sig selv som potentiel kunde for BB ApS og CC ApS. Det er en tillidssag at vælge en ejendomsmægler, og hvis indklagede ikke i deres markedsføring overholder lov og regler, kan klager og andre forbrugere ikke have tillid til dem.

Klager har bestridt, at indklagedes fremsendte dokumentation er tilstrækkelig. Han har anført, at en ejendomsmægler hos Dansk Ejendomsmæglerforening skal have dokumentation direkte fra "Find mægler" fra Boligsiden, når en ejendomsmægler markedsfører sig med kildehenvisning fra Boligsiden. Dette er ikke, hvad indklagede gør med deres tal fra en intern database.

Indklagede

Indklagede har i et samlet svar anført, at de undrer sig over klagers motivation og baggrund for at klage. Klager har ifølge klageskemaet adresse i [by 4] i en lejlighed, som han har ejet de sidste 29 år, så det virker for indklagede søgt at klager omtaler sig selv som forbruger i forhold til bolighandler i [by 1] Kommune.

Indklagede har dernæst anført, at de undrer sig over, at den mailkorrespondance, der er indsendt, er mails afsendt fra en "DD". Dette underbygger årsagen til, at indklagede ikke har ønsket at sende dokumentation for markedsføringen - fortroligt materiale - til nogen, som indklagede ikke ved, hvem er. Derfor er der retningslinjer for at eksponere forbrugere for ikke offentligt tilgængeligt statistik med benævnelse af specifikke konkurrenter i indklagedes lokalområde, hvilket også forhindrede indklagede i at fremsende den efterspurgte statistik til "DD".

Indklagede har indsendt en statistik med udtræk fra selskabernes database, hvor det af disse data tydeligt fremgår, at indklagedes markedsføring om at være den mest sælgende ejendomsmæglerforretning beliggende i [by 1] Kommune siden 2012 er korrekt.

Indklagede har anfægtet klagers påstand om, at hele ejerkredsen og "langt hovedparten (hvis ikke alle) af de nuværende ansatte er nyansatte". Dette er ikke korrekt, idet den ene nuværende ejer har været i forretningerne siden maj 2017, og idet en del af de øvrige medarbejdere også var ansat før, at de tidligere medarbejdere blev købt ud i 2022. Indklagede kan derudover ikke se, at der skulle være noget til hinder for at have videreført virksomhedens markedsføring, idet indklagede har købt og fortsat driften af forretningerne i samme/uændrede CVR-nr. og fra samme lokationer, fremfor at købe goodwill og rettigheder ud og flytte over i et nyt CVR-nr. Dette er nøje overvejet for at overholde bl.a. Boligsiden A/S og Dansk Ejendomsmæglerforenings annonceringsregler, så de i deres opgørelser kunne videreføre forretningernes eksisterende statistik.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det fremgår af § 1, stk. 1 i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, at Disciplinærnævnet behandler klager vedrørende godkendte ejendomsmæglere, og af § 1, stk. 2 fremgår det, at en ejendomsmæglervirksomhed kan indbringes for Disciplinærnævnet, såfremt der påhviler virksomheden et selvstændigt ansvar eller et medansvar for den ansatte ejendomsmægler.

I bekendtgørelsens § 2, stk. 1 fremgår det, at Disciplinærnævnet behandler klager over, at de i § 1 omfattede personer og virksomheder har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik.

Ifølge lov om formidling af fast ejendom m.v. § 1, stk. 1 finder loven anvendelse ved 1) erhvervsmæssig formidling af fast ejendom, 2) erhvervsmæssigt udbud og salg af fast ejendom og 3) erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har således kompetence til at behandle sagen, når der er tale om ejendomsformidling i lovens forstand. Nævnet kan herefter alene behandle sager angående pligter, der er i tilknytning til selve ejendomsformidlingen, idet det er denne aktivitet, der er genstand for regulering i lov om formidling af fast ejendom m.v.

Det fremgår af bekendtgørelsens § 8, stk. 1, at Disciplinærnævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence og klager fra personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold, klagen angår.

Nævnet finder, at klagen falder uden for nævnets kompetenceområde, da der ikke er tale om et forhold i relation til formidling, udbud og salg eller erhvervsmæssig rådgivning eller bistand i forbindelse med køb af fast ejendom. Nævnet finder det således ikke godtgjort, at den udviste adfærd, som i dette konkrete tilfælde omhandler indklagede ejendomsformidlingsvirksomheders markedsføring, har tilknytning til en konkret salgs- eller købsformidling.

Nævnet finder ligeledes, at klager ikke har godtgjort, at han har den fornødne retlige interesse i det forhold, som klagen angår. For at opfylde kravet om retlig interesse kræver det ifølge retspraksis, at klager har væsentlig, individuel og aktuel interesse i, at sagen afgøres, og det er således ikke tilstrækkeligt, at man som forbruger generelt har et ønske om at sikre, at ejendomsmæglere overholder lovgivningen, følger reglerne og opfører sig ordentligt.

Klagers oplysning om, at han igennem længere tid har stået i både en potentiel salgs- og købsituation, og at han agerer kontaktperson for et familiemedlems salg af bolig i [by 1], hvorfor han er potentiel kunde for de indklagede, kan ikke føre til et andet resultat.

Nævnet bemærker desuden, at det ikke henhører under Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence, at tage stilling til, om de indklagede har overtrådt markedsføringslovens bestemmelser, idet tilsyn herom er underlagt Forbrugerombudsmanden.

Som følge heraf afvises klagen.

THI BESTEMMES

Klagen afvises, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 8, stk. 1.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 7.

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