Den 4. december 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 852 - 25/04320

AA mod
Ejendomsmægler BB

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 12. maj 2025 har AA indbragt ejendomsmægler BB for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1.

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 presset klager til at underskrive formidlingsaftalen, uden der var blevet foretaget en af klager ønsket ændring, ved at have foreslået en ændring af salærfordeling i et ametasamarbejde med en anden ejendomsmægler samt ved at have delt billeder af ejendommen og købernes identitet med flere nyhedsmedier.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS (nu: [CC ApS]) havde ejendommen beliggende [adresse 1] til salg.

Indklagede ejendomsmægler var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler, jf. § 28 i lov om formidling af fast ejendom.

Klager var sælger af ejendommen.

Parterne holdt et møde på klagers ejendom den 1. september 2022.

Klager sendte den 6. september 2022 følgende SMS til indklagede ejendomsmægler:

> *"Godmorgen BB – så er vi frie og klar til, at lande en formidlingsaftale hos dig. Jeg sender den lige i underskrevet tilstand senere i dag.*
> *Mvh AA"*

Senere samme dag sendte klager følgende mail til indklagede:

> *"Hej BB*

Vedhæftet formidlingsaftale i underskrevet stand.

Med hensyn til tilstandsrapporten tager vi lige snakken, hvis det bliver nødvendigt.

Rigtig god dag til dig.

Med venlig hilsen AA"

Parterne indgik således den 6. september 2022 en formidlingsaftale.

Af formidlingsaftalens pkt. 6 fremgik følgende:

*"**Markedsføring***	***ekskl. moms***	***Inkl. moms***
-Markedsføring Liebhaveri jf. formidlingsaftalens punkt 10	*10.000*	*12.500*
FIRST CLASS MAGAZINE	*5.000*	*6.250*
ZOOM (IDM)	*7.000*	*8.750*
"Prepost" [hjemmeside 1]	*2.000*	*2.500*
I alt markedsføring	*24.000*	*30.000*

Udlæg til tredjemand

***-**Annonce i [avis 1]*	*10.000*	*12.500*
***-**Ejendomsdatarapport*	*70*	*70*
***-**Indhentning af restgældsoplysninger*	*396*	*495*
I alt udlæg til tredjemand	*10.466*	*13.065"*

Den 26. juni 2023 sendte klager følgende mail til indklagede ejendomsmægler:

"Hej BB

Da vores formidlingsaftale er udløbet, vil jeg høre til om du vil være interesseret i et samarbejde med DD? A meta ordning.

Der er jo ikke sket så meget og vi vil så gerne have solgt snarest muligt.
[...]"

Den 27. juni 2023 svarede indklagede ejendomsmægler:

"Hej AA,

DD og undertegnede indgår samarbejde om salget af jeres ejendom. DD

starter annoncer op i løbet af ugen.

Vi fortsætter nuværende annoncer."

Der er til sagen indsendt følgende mail, hvor indklagede ejendomsmægler den 27. juni 2024 bekræftede ametaordningen med DD:

"Hej DD,

Som vi aftalte telefonisk, indgår vi Ameta-samarbejde om salget af [adresse 1]. Salæret udgør

200.000 ekskl. Moms.

Sælgende mægler modtager 60% = 120.000 kr. ekskl. moms

Ikke sælgende mægler modtager 40% = 80.000 kr. ekskl. Moms.[…]"

DD bekræftede denne aftale.

Der er ligeledes indsendt følgende mail af den 9. januar 2024 fra indklagede ejendomsmægler til DD:

"Hej DD,

Tak for samtalen forleden dag.

For fremtidens Ameta-samarbejde gælder følgende:

• Sælger du ejendommen på [adresse 1] eller kommer med køberen: Modtager du 120.000 kr. i Ametagodtgørelse.
• Sælger jeg ejendommen uden at du foretager noget eller på anden vis spiller en rolle i handlen, modtager du ikke Ameta-godtgørelse.

Derved ændrer vi ikke på din godtgørelse og motivation for at finde en køber. […]"

Hvortil DD den 11. januar 2024 svarede:

"Hej BB
Selv tak – godt lige at gøre status sammen.

Mht. vores samarbejdsaftale er jeg godt tilfreds med den vi har i forvejen – jeg ser ingen grund til at lave den om. […]"

Indklagede ejendomsmægler svarede følgende den 11. januar 2024:

" Hej DD,
Jeg ønsker ikke at fortsætte med den aftale.

Jeg har fuld forståelse for at du ønsker at køre på en aftale hvor du intet bringer til bordet, og samtidig gerne vil honoreres.

Jeg har informeret sælgerne om den nye aftale som jeg har tilbudt dig, og ligeledes fået bekræftet fra sælgerne at du intet er kommet med de seneste 6 mdr.

Du kan enten acceptere den nye aftale, ellers ser jeg vores samarbejde som opsagt [...]"

Den 12. januar 2024 svarede DD:

"Hej BB

Vi har indgået en aftale om en 60/40 fordeling, jf. mail af 27/6 2023 – dette blev gjort i overensstemmelse med sælger af ejendommen.

Såfremt denne aftale skal ændres skal det ske i samarbejde med sælgerne. [...]"

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler den 12. januar 2024:

"Hej DD,

Den aftale om 60/40 fordeling har jeg opsagt skriftligt til dig.

Sælgerne, EE & AA, skriver følgende til mig d. 12/01-2024 kl. 11.17:
''Vi skal ikke blande os i, hvilke aftaler I har indgået efterfølgende og hvordan I fordeler salæret indbyrdes ved et salg. Det må I selv slås om.''
Så den ændring behøves ikke ske i samarbejde med sælgerne.

Hvis sælgerne ønsker at honorere dig, i en handel jeg gennemfører uden det mindste bidrag fra dig, så er de velkomne til det.

Men, det bliver ikke taget fra mit honorar.[...]"

Ved købsaftale af den 6. februar 2024 erhvervede køberne, FF og GG, ejendommen. Af købsaftalens

pkt. 11 fremgik følgende vilkår:

*"**Markedsføring efter endelig handel:***
Parterne er gjort opmærksomme på og accepterer, at CC ApS, når handlen er endelig, evt. annoncerer ejendommen med "Solgt" i vores generelle markedsføring, såsom nabobreve, avisannoncering og solgt-skilte."

Købsaftale og salgsprovenu blev sendt til klagers godkendelse. I den forbindelse havde klagers mand nogle ændringer til købsaftalen, og han stillede spørgsmål ved markedsføringsudgifterne i salgsprovenuet.

Hertil svarede indklagede ejendomsmægler den 6. februar 2024: (det med rødt markerede er klagers mands svar)

"Hej EE,

Hermed tilrettet købsaftale.

Jeg kan oplyse at ejendommen har været i [magasin 1], [avis 1] samt kørt intelligent markedsføring (IDM). Har vedhæftet annoncerne, hvis i skulle sidde med fornemmelsen af at jeg er uærlig….

Vi mener bestemt ikke, at du er uærlig. [magasin 1] sagde vi nej tak til i sin tid, da vi ikke troede, at det gav noget. Du sagde så, at det betød meget for dig, at få den med. Du oplyste, at så måtte du selv tage udgiften.
Med hensyn til [avis 1] aftalte vi ved formidlingsaftalens indgåelse, at vi skulle aftale nærmere med hensyn til en indrykning i denne og det har vi ikke gjort på noget tidspunkt. Vi vidste slet ikke, at vores ejendom har været i avisen og har ikke godkendt annoncen.
Zoom tror jeg så, at du har ret i, at vi har indgået en aftale om dette.

Køberne rykker lidt efter at komme til at underskrive. Lad os komme videre.

Vi er klar til underskrift ventede bare på den sidste tilretning fra i går. Hvad er der i vejen for, at køberne underskriver nu?
Vi skriver gerne derefter.
Vores interne afregning har vel ikke noget med deres underskrift at gøre

Med venlig hilsen
BB"

Den 6. februar 2024 svarede indklagede ejendomsmægler følgende:

Hej igen,

Når købsaftalen udsendes til underskrift, udsendes salgsprovenuet ligeledes. Så vi skal lige have afklaret dette, så salgsprovenuet er korrekt. Som du ved AA, så skal det jo være korrekt fra købsaftalens indgåelse.

Jeg tænker hellere jeg må give jer mit syn på sagen.

Der står klart og tydeligt i formidlingsaftalenaftalen hvilket beløb, der skal betales til ejendomsmægleren ved et salg.

Så det er ganske konkret og enkelt at gennemskue.

Vi har underskrevet en aftale på et samlet vederlag på 293.065 kr. jf. indgået formidlingsaftale
Hertil accepterer jeg at vi fratrækker 35.000 kr. som i tidligere har betalt til DD. (Det har jeg aldrig gjort før.) Her er kun en taber = mig
Ydermere sætter vi 15.000 kr. ekstra af til en Ameta-godtgørelse til DD. Her er kun en taber = mig.
Samlet 50.000 kr. til DD for ikke at sælge et hus. Betalt af mig i øvrigt.
Min fortjeneste er dermed reduceret 50.000 kr. sammenlignet med vores skriftlige aftale.

I selvsamme skriftlige aftale er der nogle nævnte markedsføringstiltag:
• FIRST CLASS MAGAZINE
• ZOOM (IDM)
• Annonce i [avis 1]

I den pågældende aftale er ovenstående tiltag, ligeledes nogle som skal betales ved et salg. De er alle udført og betalt af mig.

Jeg synes det her ''efterspil'' er en smule skørt, når man har en skriftlig aftale.

Ikke desto mindre, så vil jeg gerne fjerne udgiften til [magasin 1]. Så vi kan komme i mål og videre.

Så de samlede omkostninger til ejendomsmægler bliver 251.815 kr.

Jeg synes jeg er og har været meget fair overfor jer.

Med venlig hilsen
BB"

Hvortil klagers mand svarede:

" Hej BB
Som tidligere nævnt , er vi uinteresseret i hvordan I deler salæret.
Dog skal du huske på at Ameta-ordningen blev aftalt på et tidspunkt hvor der intet (eller meget lidt) var sket på salgssiden mht. fremvisninger osv. hos dig/jer.

For at komme hurtigt videre i processen, accepterer vi dit forslag på de samlede omkostninger

Med venlig hilsen
EE Stampe"

Der er til sagen indsendt flere dokumenter, der viser, at billeder fra ejendommen samt oplysningen om, at ejendommens købere var FF og GG har været bragt i flere medier, herunder [magasin 2], [magasin 3], [avis 2], m.fl. Af avisartiklen, der blev bragt i [avis 2], fremgår ligeledes *"Foto: CC ApS"*.

Klager har til sagen indsendt mailkorrespondance med disse forskellige medier, bl.a. følgende mail af den 28. april 2024 til [avis 2]:

"[...] Vil du oplyse hvem, der har givet jer lov til at bruge billederne ?
AA"

Heril svarede en journalist ved [avis 2]:

"Det har ejendomsmægleren. Det var min chef, der styrede den del af det, så jeg ved bare, at vi fik lov." [...]"

Klager sendte ligeledes følgende mail den 28. april 2024 til [magasin 3]:

"Til rette vedkommende
Jeg vil gerne have oplyst fra hvem i har fået lov til, at bringe billederne af GG's nye ejendom?
Mvh sælger af ejendomme

AA"

Hertil svarede chefredaktør ved [magasin 3] følgende:

"Kære AA,

Det er sket efter aftale med en BB fra CC ApS.[…]"

Parternes bemærkninger:

Klager

Klager har som sit første klagepunkt anført, at der den 1. september 2022 blev indgået en formidlingsaftale mellem klager og CC ApS. Aftalen var gældende i seks måneder, og den blev aldrig forlænget. Ved formidlingsaftalens indgåelse blev det mellem klager og indklagede ejendomsmægler mundtligt aftalt, at de skulle aftale nærmere angående annonceringen af ejendommen. Klager protesterede mod, at dette ikke var tilføjet i formidlingsaftalen, men indklagede ejendomsmægler lovede, at dette ikke var noget problem, og at klager blot burde underskrive på stedet, da han ikke kunne rette i formidlingsaftalen her og nu. Indklagede ejendomsmægler foreslog herefter, at ejendommen skulle annonceres i bladene [magasin 1] og [avis 1], hvortil klager afslog, at ejendommen skulle annonceres i [magasin 1], men at de kunne tage stilling til, om ejendommen skulle annonceres i [avis 1] på et senere tidspunkt.

Indklagede ejendomsmægler ønskede imidlertid, at ejendommen skulle annonceres i [magasin 1], hvorfor han tilbød at betale for annoncen. Af samme årsag fremgår der ikke noget beløb ud for denne post i salgsprovenuets pkt. 3.2.

Da klager modtog salgsprovenuet bemærkede hun, at indklagede ejendomsmægler uden klagers accept havde opkrævet betaling for annoncering i [avis 1], jf. salgsprovenuets pkt. 3.3. Klager ønskede ikke at betale for dette, men følte sig presset hertil, idet købsaftalen med køber ikke kunne indgås, før salgsprovenuet til ejendomsmægleren var betalt, og hun var dermed bekymret for, om køber ville ombestemme sig. Klager har i den forbindelse henvist til parternes korrespondance herom.

Klager har på ovenstående baggrund anført, at indklagede ejendomsmægler har handlet i strid med sine beføjelser ved at lade ejendommen annoncere i [avis 1] uden klagers forudgående accept samt ved at tage klager "som gidsel" ved, at annonceringsomkostningerne til [avis 1] krævedes betalt, førend aftalen med køber kunne indgås.

Klager har i sin replik vedrørende klagepunkt 1 anført, at det er korrekt, at indklagede ejendomsmægler besøgte klager den 1. september 2022, men han havde ikke medbragt nogen formidlingsaftale. Den 6. september 2022 mødte indklagede personligt op med en formidlingsaftale, som han ønskede underskrevet hurtigst muligt, idet han var meget interesseret i at få ejendommen sat til salg. Klager gjorde indsigelse mod de planlagte annonceringer, som hun ikke ønskede, og indklagede lovede at imødekomme dette ved at tilrette formidlingsaftalen, hvilket han imidlertid aldrig gjorde. Indklagede ønskede en underskrevet formidlingsaftale med hjem med det samme, så han kunne igangsætte salgsprocessen hurtigst muligt, hvorfor klager underskrev formidlingsaftalen i god tro om, at der ville ske de fornødne tilpasninger.

Uanset om indklagede har krediteret udgifterne til annoncering i [avis 1], har indklagede ikke opnået klagers forudgående accept af denne annoncering. Indklagede har allerede af den grund handlet uden for sine beføjelser som mægler ved at lade ejendommen annoncere i [avis 1].
Klager har anført, at det, at hun blev krediteret udgiften hertil, efter at være blevet tvunget til at betale udgiften i første omgang for ikke at risikere at miste salget, ikke ændrer herved.

Klager har som sit andet klagepunkt anført, at klager ønskede, at indklagede ejendomsmægler og ejendomsmægler DD skulle indgå en ametaordning, idet formidlingsaftalen med indklagede ejendomsmægler var udløbet, og idet der ikke var sket fremskridt med salg af ejendommen. Dette indvilligede indklagede ejendomsmægler i den 27. juni 2023.

DD og indklagede ejendomsmægler aftalte, at den sælgende mægler ville modtage 60 % (120.000 kr.) af salgsprovenuet, mens den ikke-sælgende mægler ville modtage 40 % (80.000 kr.).

Klager har henvist til mailen af den 9. januar 2024 og anført, at indklagede ejendomsmægler ensidigt forsøgte at ændre ametaaftalen med DD, således at DD ikke skulle modtage honorar, såfremt indklagede ejendomsmægler solgte ejendommen. En sådan aftaleændring bestred DD, der ønskede at fortsætte på de gældende vilkår med henvisning til, at samarbejdet var indgået med klager.

Klager har hertil bemærket, at det af indklagede ejendomsmægler oplyste salær på 200.000 kr. er forkert, idet det aftalte salær for salg af ejendommen udgjorde 251.815 kr.

Klager har anført, at en sådan ensidig ændring uden om klager – hvor der trues med samarbejdets ophør samt efterfølgende opsigelse af ametaordningen – er en handling, som var med til at forsinke salget af ejendommen i strid med klagers interesse og ønske som sælger. At indklagede ejendomsmægler forsøgte at foretage denne aftaleændring ensidigt skal ifølge klager ses i lyset af, at indklagede ejendomsmægler på dette tidspunkt var blevet kontaktet af køberne, hvorved indklagede ejendomsmægler så en mulighed for at opnå det fulde salær uden at skulle dele dette med DD. Klager har hertil anført, at det er påfaldende, at aktiviteten omkring ejendommen var relativt stillestående gennem hele salgsprocessen, og at indklagede ejendomsmægler pludselig ønskede at aftale en anden salærfordeling med DD, kort før ejendommen blev solgt.

Klager har anført, at dette ikke er i overensstemmelse med en ejendomsmæglers etiske forpligtelser.

Klager har i sin replik vedrørende klagepunkt 2 bemærket, at de omtalte udgifter på 35.000 kr. til DD var et opstartsgebyr for indtastninger til nettet, m.v., og at indklagede og klager blev enige om, at klager ikke skulle bære udgift til opstartsgebyr to gange. Dette var også årsagen til, at indklagede fik lov til at sælge ejendommen i første omgang. Da indklagede fik lov til at sælge ejendommen, havde DD haft ejendommen til salg i ca. 2 år og 6 måneder.

Inden ametaordningen blev etableret, var der ingen fremvisninger på ejendommen, hvorfor klager forespurgte indklagede, om en ametaordning kunne være en mulighed, idet DD havde adgang til flere medier, hvor ejendommen kunne blive fremvist. Indklagede og DD skulle herefter selv aftale det videre forløb og satser for fordeling af salæret ved salg. Indklagede kunne derfor modregne de 35.000 kr. i opstartsgebyr, hvis DD solgte, hvilket kun var retfærdigt for begge mæglere.

Klager har ikke været ejendomsmægler siden 2008, og hun har ikke på noget tidspunkt været i ansættelse hos eller været kompagnon med DD. Klager har således ikke haft en økonomisk fællesinteresse med DD.

Da der kom en forespørgsel på fremvisning af ejendommen fra FF og GG, ringede indklagede og spurgte, om DD havde haft fremvisninger. DD ringede herefter til klager og spurgte, om hun havde opsagt den interne ametaordning, hvilket klager afviste. Dermed var det alene indklagede som forsøgte at opsige ametaordningen med DD, og klager har igen hertil anført, at dette er påfaldende, idet indklagedes opsigelse af ametaordningen skete umiddelbart før salget af ejendommen til FF og GG. På denne måde kunne indklagede sikre sig det fulde salgsprovenu uden at skulle dele med DD.

Klager har som sit tredje klagepunkt anført, at køberne af ejendommen var FF og GG. Sidstnævnte er en verdenskendt [person], som bl.a. [forhold 1], og det kan dermed lægges til grund, at der fra nationale såvel som internationale mediers side naturligt vil være en ganske betydelig interesse for GG. Klager har efterfølgende konstateret, at billeder fra salgsannoncen er blevet delt på diverse medier, som efterfølgende er blevet til ikke under 91 nyhedsmedier. Der er også delt en række billeder til eksempelvis ugebladet [magasin 2], hvor billeder, som ikke har været en del af salgsannoncen, er blevet delt, herunder f.eks. billede af en ridebane og - stald.

Da klager blev opmærksom på, at billederne florerede i diverse medier, tog klager kontakt til indklagede ejendomsmægler for at høre, om han kendte noget til baggrunden herfor. Indklagede ejendomsmægler afviste mundtligt, at han kendte til baggrunden for, at medierne pludseligt havde billederne, og han anførte i stedet, at medierne måtte have taget billederne fra indklagede ejendomsmæglers hjemmeside eller fra ejendommens salgsannoncer. Klager fandt forklaringen utroværdig, idet medierne i så fald skulle have downloadet billederne på forhånd, inden købsaftalen med FF og GG blev underskrevet, og idet billederne af ridebanen og -stalden ikke var en del af salgsannoncen. Klager henvendte sig derfor til en række af medierne for at høre, hvorfra de havde fået tilladelse til at dele billederne. [avis 2] bekræftede, at "ejendomsmægleren" havde givet tilladelse til at bruge billederne, mens ugebladet [magasin 3] bekræftede, at "BB fra CC ApS" havde givet tilladelse til at dele billederne.

Klager har på den baggrund anført, at indklagede ejendomsmægler uden samtykke har videredelt billederne fra ejendommens salgsopslag til en række nyhedsmedier. Klager har i den forbindelse henvist til, at CC ApS krediteres for billederne i diserve medier. Det findes derfor nærliggende, at ejendomsformidlingsvirksomheden har opnået betaling for videredeling af disse billeder med afsløring af købers identitet. I den forbindelse har klager anført, at det også er åbenbart, at den omfattende og uberettigede kreditering af CC ApS som fotograf, medfører, at CC ApS opnår en stor grad af eksponering i diverse medier, hvorfor CC ApS reelt har snyltet på FF og GG's kendte navne og renommé i forbindelse med salget af klagers ejendom.

Det er klagers opfattelse, at denne videredeling af billederne fra ejendommens salgsopstilling er i strid med god ejendomsmæglerskik. Klager har i den forbindelse gjort gældende, at det er en særdeles skærpende omstændighed at afsløre købers identitet med vinding for øje, idet det i det mindste må have formodning for sig, at dette har været formålet, henset til købers identitet, som har medført en ganske omfattende eksponering af CC ApS i en lang række medier. Klager har hertil bemærket, at indklagede ejendomsmægler er selskabets direktør.

Klager har i sin replik vedrørende klagepunkt 3 anført, at uanset om indklagede har afsløret FF og GGs identitet som købere af ejendommen eller ej, så har flere uafhængige medier beskrevet, at de har opnået tilladelse fra indklagede til at bruge billederne, ligesom medierne har beskrevet, at de har modtaget billederne fra indklagede, der tilmed krediterer CC ApS for billederne i artiklerne.

Billederne af den sorte stald og ridebanen har aldrig været i salgsopstillingen på noget tidspunkt, og disse billeder har heller ikke været med i [tv-udsendelse] eller på [tv-kanal 1]. Disse billeder kan derfor ikke stamme herfra eller i øvrigt være tilgængelig for offentligheden, og billederne kan derfor kun komme fra indklagede, hvorfor det også har formodningen for sig, at indklagede har delt billederne direkte til medierne.

Klager har fastholdt, at formålet med delingen af billederne er sket med henblik på at opnå eksponering i medierne gennem gratis reklame i form af kreditering. Dette er i strid med god ejendomsmæglerskik. Det er en særdeles skærpende omstændighed, at formålet hermed har været at opnå økonomisk vinding, og indklagede bør som følge heraf pålægges en bøde på ikke under 200.000 kr., ligesom nævnet bør frakende indklagede sin godkendelse som ejendomsmægler.

Klager har endelig gjort gældende, at indklagedes ageren i sagen er i strid med markedsføringslovens § 3, stk. 1, idet indklagede uden om klager opsagde ametaordningen med DD til skade for salgsprocessen af ejendommen, herunder særligt henset til, at indklagede ved FF og GGs henvendelse har fornemmet, at ejendommen var ved at blive solgt, og at han dermed kunne indkasserede fulgt salgsprovenu uden at skulle dele med DD. Hertil er billeddelingen til medierne også i strid med god markedsføringsskik, og det tilsvarende gør sig gældende vedrørende annonceringen af ejendommen i [avis 1] uden klagers forudgående accept. Ligeledes er det en aggressiv handelspraksis, jf. markedsføringslovens
§ 7, stk. 1 og 4, at indklagede i det væsentligste satte klager i en situation, hvor hun blev tvunget til at betale for annonceudgifterne til [avis 1] for ikke at risikere at miste salget.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har til klagepunkt 1 anført, at han ikke kan genkende klagen om, at han skulle have presset klager til at underskrive formidlingsaftalen på stedet. Han besøgte klager den 1. september 2022, hvor han ganske rigtigt havde en formidlingsaftale med, men denne blev først underskrevet ugen efter. Det er korrekt, at indklagede ejendomsmægler mundtligt tilbød at betale for annoncen i [magasin 1], og at han ligeledes mundtligt efterfølgende har oplyst, at han også krediterer klager for udgiften til annoncen i [avis 1]. Han krediterede ligeledes 35.000 kr., som klager oplyste, at hun tidligere var blevet faktureret, dog ikke af indklagede ejendomsmægler, men derimod formentlig af DD.

Indklagede ejendomsmægler sad med samme følelse som klager beskriver om at blive taget "som gidsel". Både set i lyset af den meget specielle ametaordning, hvor klager ville diktere tvunget ametaordning, og ligeledes ønskede en kreditering på 35.000 kr. for udgifter afholdt til et tidligere mæglerforløb. Klager har ikke betalt for annoncen i [avis 1].

Indklagede ejendomsmægler har anført, at han ikke har handlet i strid med sine beføjelser som ejendomsmægler ved at lade ejendommen annoncere i [avis 1].

Indklagede har i sin duplik vedrørende klagepunkt 1 bestridt, at han den 6. september 2022 skulle have presset klager til at underskrive formidlingsaftalen hurtigst muligt. Han mødte slet ikke op hos klager. Indklagede har anført, at det, der rettelig skete, var, at han modtog en SMS fra klager om morgenen den 6. september 2022, hvori der stod, at hun ville sende en underskrevet formidlingsaftale senere på sagen. Inden for en time modtog indklagede herefter aftalen i underskrevet stand. Indklagede hørte intet om, at klager ikke ønskede sin ejendom annonceret i [avis 1]. Indklagede har dermed gjort, som parterne havde aftalt, nemlig at annoncere ejendommen de aftalte steder, herunder [avis 1].

Indklagede ejendomsmægler har til klagepunkt 2 anført, at klager selv er uddannet ejendomsmægler, og at hun til indklagede ejendomsmægler har oplyst, at hun stadig arbejder lidt for DD engang imellem. Med disse informationer og efter mere end seks måneder med en afprøvet ametaordning med DD uden nogen aktivitet eller lyd fra DD, blev indklagede ejendomsmægler skeptisk, idet det virkede mere sandsynligt, at klager havde en "kick-back"-aftale med sin kompagnon/DD. Desuden tillod indklagede ejendomsmægler stadig, at DD kunne opnå en ameta-godtgørelse, såfremt han solgte ejendommen. Indklagede ejendomsmægler har hertil oplyst, at et ameta samarbejde er, når en ejendomsmægler sælger en ejendom, som en anden ejendomsmægler har til salg. Det er ikke normalt, at tidligere mægler modtager vederlag, når en ny ejendomsmægler overtager en sag og efterfølgende sælger ejendommen uden tidligere mæglers indvirkning. Indklagede ejendomsmægler oplyste klager om, at hun var i hendes gode ret til at indgå formidlingsaftaler med flere ejendomsmæglere. Indklagede ejendomsmægler har anført, at klagers påstand om, at han sænkede salget, er uberettiget.

Indklagede har i sin duplik vedrørende klagepunkt 2 anført, at han aldrig har hørt forklaringen om, at klager havde betalt 35.000 kr. i opstartsgebyr for "indtastninger til nettet m.v.", eller at dette skulle være årsagen til, at indklagede fik lov til at sælge ejendommen. Indklagede har aldrig haft et opstartsgebyr for indtastninger til nettet eller talt med klager herom i forbindelse med indgåelsen af formidlingsaftalen.

Indklagede har ligeledes bestridt klagers oplysninger om, at der ikke var fremvisninger på ejendommen, inden ametaordningen blev etableret.

Aftalen vedrørende fordeling af salær mellem indklagede og DD var ganske rigtig klager uvedkommende. Aftalen lød på 6 måneders ametaordning og så se, hvordan det var gået. Løbende i de 6 måneder talte indklagede med flere potentielle købere og fremviste også ejendommen.

Indklagede gav DD de 6 måneder som aftalt for at melde sig på banen. Indklagede gjorde status efter præcis 6 måneder, hvor han intet havde hørt fra DD, og han foreslog at fortsætte samarbejdet på en normal ametaordning, hvor han godtgøres præcis samme beløb som tidligere, hvis han solgte ejendommen. Indklagede har dermed ikke handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at give DD en mere motiverende aftale.

Indklagede ejendomsmægler har til klagepunkt 3 anført, at han ikke har delt købernes identitet. Samtlige medier som har kontaktet indklagede ejendomsmægler angående forespørgsel på købers identitet eller oplysninger om handlen, har fået samme svar: At indklagede ikke kommenterer på handler, købere eller sælgere. Indklagede ejendomsmægler har ikke opnået betaling fra nogle medier. Såfremt indklagede ejendomsmægler ønskede økonomisk vinding, havde han ladet ejendommen blive stående på vores hjemmeside, med "SOLGT" annoncering. Således at samtlige medier kunne linke ind til indklagedes hjemmeside. Indklagede har også bemærket, at under hele forløbet har

gennemgående videomateriale lagt tilgængelig på [tv-kanal 1], samt været sendt på DR flow tv. Ejendommen er med i et afsnit af [tv-udsendelse]. Dette var dog før indklagedes tid.

Indklagede har i sin duplik vedrørende klagepunkt 3 anført, at der er flere artikler, der har udtalelser med fra andre lokale ejendomsmæglere og ikke fra indklagede.

Indklagede har bestridt, at billederne af den sorte stald og ridebanen ikke har været tilgængelig for offentligheden. Disse billeder var i højeste grad tilgængelig – dog ikke i salgsopstillingen, hvor der typsik kun vises 6-10 billeder – og det var disse billeder, som trak flest henvendelser til ejendommen.

Fremmøde i nævnet
Under nævnets mundtlige behandling af sagen har klager AA og indklagede ejendomsmægler BB givet møde.

Under mødet forklarede parterne sig i overensstemmelse med det til sagen allerede fremsendte materiale.

Indklagede ejendomsmægler oplyste supplerende, at billederne af ejendommen fortsat var tilgængelige på indklagedes hjemmeside, efter ejendommen var solgt. Indklagede ejendomsmægler blev kontaktet af nyhedsmedier, efter ejendommen var solgt, som spurgte, om de måtte tage materiale fra indklagedes hjemmeside. Hertil svarede indklagede ejendomsmægler, at *"han ikke ville komme efter dem"*, såfremt de tog noget af det materiale, der fortsat var tilgængeligt på hjemmesiden. På forespørgsel fastholdt indklagede ejendomsmægler, at han ikke har delt identitetsoplysninger om køber, og at han ikke selv aktivt har delt billederne.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

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.

Underskrift af formidlingsaftale og annonce i [avis 1] (klagepunkt 1)
Klager har vedrørende klagepunkt 1 anført, at det er en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler i strid med parternes aftale, annoncerede ejendommen i [avis 1], og at indklagede ejendomsmægler pressede klager til at underskrive formidlingsaftalen, selv om aftalen ikke var blevet justeret i henhold til denne aftale. Indklagede har til dette klagepunkt anført, at klager ikke oplyste, at hun ikke ønskede annoncering i [avis 1], og at han ikke pressede klager til at underskrive formidlingsaftalen, idet klager på eget initiativ i SMS af den 6. september 2022 oplyste, at hun ville sende den underskrevne formidlingsaftale i løbet af dagen.

Nævnet lægger til grund, at det fremgår af den til sagen indsendte formidlingsaftale, at ejendommen skulle annonceres i [avis 1]. Der fremgår ikke oplysninger i sagen, der understøtter klagers forklaring om, at hun ikke ønskede at acceptere denne del af formidlingsaftalen, og at hun havde ytret ønske om en tilretning af formidlingsaftalen forinden underskrift. Sagerne i Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere behandles på skriftligt grundlag, og da der foreligger modstridende oplysninger,

og der ikke er bevis for klagers påstand, finder nævnet det ikke godtgjort, at klager ikke accepterede denne del af formidlingsaftalen.

På baggrund af de to fremlagte SMS'er af den 6. september 2022, hvor klager til indklagede ejendomsmægler oplyste, at hun nu var klar til at "*lande en formidlingsaftale*" hos indklagede, og at hun ville sende den underskrevne formidlingsaftale i løbet af dagen, finder nævnet det heller ikke godtgjort, at indklagede ejendomsmægler skulle have presset klager til at underskrive formidlingsaftalen.

Indklagede ejendomsmægler frifindes således for dette klagepunkt.

Ametasamarbejde (klagepunkt 2).
Nævnet forstår dette klagepunkt således, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at indklagede ejendomsmægler i mail af den 9. januar 2024 forsøgte at ændre den indgåede ameta-aftale med DD, idet indklagede ejendomsmægler dermed forsinkede salget af ejendommen og handlede i strid med klagers interesser.

Uanset indklagedes motiv til ønsket om ændringen af ametasamarbejdet med ejendomsmægler DD, er dette ikke en tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik over for klager. Nævnet finder således ikke, at indklagede ejendomsmægler har handlet mod sælgers interesse eller har forsinket et salg, ved at foreslå en justering af det ametasamarbejde, der var aftalt med en anden ejendomsmægler, og som indledningsvist var kommet i stand på klagers initiativ. Nævnet har herved lagt vægt på, at ametasamarbejdet samt den heraf følgende interne fordeling af salæret, var en intern aftale mellem indklagede ejendomsmægler og DD, og at ametasamarbejdet ikke ændrer ved indklagedes forpligtelser over for sælger, som i øvrigt ikke ses tilsidesat ved indklagedes forslag om justering af salærfordelingen.

Indklagede ejendomsmægler frifindes således for dette klagepunkt.

Deling af billeder samt købernes identitet (klagepunkt 3)
Klager har til dette klagepunkt anført, at det er i strid med god ejendomsmæglerskik, at billeder fra ejendommen samt købernes identitet blev delt i diverse nyhedsmedier efter salget. Indklagede har hertil anført, at han ikke på noget tidspunkt har delt købernes identitet med medier, og at de billeder, som anvendes i artiklerne, har været tilgængelige for offentligheden under salget.

Efter sagens oplysninger og fremmødet i nævnet, finder nævnet det ikke godtgjort, at det var indklagede ejendomsmægler, der gav oplysning om købernes identitet til medierne.

Efter indklagedes egen forklaring lægges det til grund, at han ikke selv videregav billederne af ejendommen til diverse medier, men at han på forespørgsel fra disse ikke havde bemærkninger til, at de selv hentede billederne, der fortsat var tilgængelige på indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds hjemmeside.

Indklagede burde have orienteret medierne om, at billederne ikke tilhørte ham, men sælger, og at medierne derfor burde kontakte sælger forinden offentliggørelse. Ved at have undladt dette i en situation med så megen mediebevågenhed, har indklagede ejendomsmægler handlet kritisabelt.

Som følge heraf udtaler Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere kritik af indklagede ejendomsmægler.

THI BESTEMMES

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere udtaler kritik af indklagede ejendomsmægler, BB.

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