

Den 27. september 2021
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 583 – 21/04480

AA I/S
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC P/S (CVR-nr. ...)

truffet sålydende

BESLUTNING

Sagens baggrund:

Ved skrivelse af 11. april 2021 har AA I/S, ved DD, indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC P/S for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og 2.

Klagen omhandler, hvorvidt de indklagede har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. §§ 24 og 25 og god ejendomsmæglerskik, ved ikke at have oplyst, at dele af ejendommen er beliggende på nabomatriklen og ved i salgsopstillingen at have anført, at der i ejendommens baghave ”løber en bæk”, når bækken befinder sig på en nabomatrikel.

Sagens omstændigheder:

Klagen vedrører klagers køb af ejendommen [adresse 1], [by 1]. Ejendommen var i opdrag hos CC P/S og indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler.

Ved købsaftale dateret den 24. juni 2020 erhvervede AA I/S ejendommen for en kontantpris på 685.000 kr.

Af Disciplinærnævnets klageskema har klager svaret ”nej” til spørgsmålet; ”*Har du/I handlet som forbruger(e)?*”.

Disciplinærnævnets sekretariat har ved opslag i Det centrale virksomhedsregister konstateret, at AA I/S er et interessentskab med branchekoden ”682030 Anden udlejning af boliger”, hvor EE og DD udgør de fuldt ansvarlige deltagere.

Sekretariatet har den 19. april 2021 anmodet klage oplyse, om ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssigt anvendelse, eller om ejendommen erhvervelse hovedsageligt er erhvervsmæssig.

Klager har den 22. april 2021 i en mail til sekretariatet oplyst:

"Jeg kan oplyse at jeg fejlagtigt har angivet "nej" til at der er handlet som forbruger – dette skal rettes til "ja" Planen er at jeg selv skal flytte i boligen når den er renoveret"

Den 7. maj 2021 har indklagede påstået sagen afvist under henvisning til, at der ikke er tale om en forbrugerkøb. Indklagede har bl.a. anført:

(...)

Klager og klagers kompagnon (EE) har i hele salgsfasen gjort opmærksom på, at ejendommen skulle erhverves med henblik på istandsættelse, opdeling i lejligheder og udlejning til tredjemand.

Dette dokumenteres på flg. vis:

1. Køber af ejendommen var selskabet AA I/S med CVR-nr. ..., se købsaftalens side 1 i bilag (...). Som det fremgår af udskrift fra CVR-registeret, se bilag ... side 2, er ejerne af det købende selskab EE og klager, DD. Det fremgår desuden af Købsaftalens afs. 5, at der ikke er fortrydelsesret for køber – som følge af at køber er et selskab, og ikke skal bruge ejendommen hovedsageligt til beboelse for køberen. Dette underbygges endvidere af frasen "Selskabers erhvervelse – anvendelse til helårsbolig" i købsaftalens afs. 11. Købers advokat og/eller køberne selv har på intet tidspunkt anfægtet købsaftalens indhold og udformning.

2. Herudover fremgår det af klagers kompagnons indledende henvendelse til undertegnede af 15. februar 2020, se bilag ..., at de påtænkte at købe ejendommen med henblik på at lave 3 lejligheder. Herudover spurgte kompagnonen ind til, hvad en evt. lejeindtægt kunne være, hvis der blev lavet 3 lejligheder. Hvis den ene ejer af det købende selskab selv havde tænkt sig at bebo den ene, ville de vel ikke have spurgt ind til lejeindtægt på alle 3 lejligheder.

3. Se desuden undertegnede mail af 17. februar 2020 vedr. anslåede lejepriser i området, jf. bilag ..., hvoraf det kan ses, at undertegnede oplyste klagers kompagnon om forventet lejeindtægt pr. kvm, ligesom klagers kompagnon blev oplyst om en anslået gensalgpris efter istandsættelse af ejendommen. Denne mail blev fremsendt, eftersom klagers kompagnon havde spurgt ind til disse forhold.

4. Ved efterfølgende henvendelse til kommunen om indretning af 3 lejligheder, svarede kommunen, at der kun kunne laves 2 lejligheder, hvilket blev videreformidlet til klagers kompagnon. Se mailkorrespondance af 19. februar 2020 i bilag

*5. Den efterfølgende korrespondance fra april-juni 2020 mellem klagers kompagnon og undertegnede vedr. hvilken juridisk enhed, som skulle købe ejendommen, se **bilag** ..., viser også, at køberne handlede som professionelle, idet de skulle have klarlagt momsforhold med deres revisor.*

*6. Den 10. juni 2020 kontaktede undertegnede klager, se **bilag** ..., med henblik på at modtage diverse informationer til brug for udarbejdelse af købsaftale. På dette tidspunkt havde undertegnede ikke mødt eller korresponderet med klager før, og klager havde heller ikke set ejendommen indvendigt. Det forekommer derfor usandsynligt, at klager på dette tidspunkt var i gang med at købe en ejendom med henblik på at flytte ind i den uden at have set den først.*

*7. Endelig fremgår det af det købende selskabs advokats henvendelse til undertegnede den 16. februar 2021, jf. **bilag** ..., at der er tale om salg til et selskab med henblik på indretning af flere lejeboliger.*

(...)”

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Det følger af § 8, stk. 1, i bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014, om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, at Disciplinærnævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmægleres kompetence er begrænset til at behandle klager over ejendomsmægleres og ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom m.v., forskrifter udstedt i medfør af loven og god ejendomsmæglerskik jf. § 2, stk. 1. i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. (loven) § 52, stk. 1, og 2.

Lov om formidling af fast ejendom m.v., er en forbrugerbeskyttende lov, der kun regulerer alene erhvervsmæssige aktiviteter rettet mod eller udført for en forbruger, jf. lovens § 2, stk. 1, 1. pkt.

En forbruger defineres som en person, som handler med henblik på afhændelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig har været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af vedkommende, eller erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende jf. lovens § 4, stk. 1, nr. 2.

For at kunne klage til nævnet, skal man således være omfattet af lovens forbrugerbegreb og derved omfattet af forbrugerbeskyttelsen.

Som følge af de af indklagede fremlagte bilag, finder nævnet, at klager købte ejendommen medhenblik på erhvervsmæssig anvendelse i form af udlejning.

Som følge heraf er klager ikke forbruger, hvorfor klagen ikke er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v. Af denne grund er klagen derfor ikke omfattet af nævnets kompetence.

Som følge heraf afvises klagen jf. § 8, stk. 1, i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet.

THI BESTEMMES

Klagen fra AA I/S over ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC P/S afvises, jf. § 8, stk. 1, i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet.

Klagegebyret tilbagebetales.

Beslutningen 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