

Den 21. marts 2023
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 642 – 22/13659

AA og BB
mod
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S (CVR-nr. ...)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 1. april 2022 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD A/S 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 ikke at have annonceret ejendommen på internettet som aftalt.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde ejendommen beliggende [adresse 1] til salg.

Det fremgår ikke af formidlingsaftalen eller salgsopstillingen, hvem der var den ansvarlige ejendomsmægler for formidlingsopdraget. Under ”kontaktinformation” i salgsopstillingen fremgår imidlertid ejendomsmægler CC samt hans telefonnummer og mailadresse.

Parterne indgik i maj 2020 en formidlingsaftale. Ifølge klagerne fik de i forbindelse med aftaleindgåelsen oplyst, at ejendommen ikke kunne komme på [hjemmeside 1], og at ejendommen i stedet skulle annonceres på [hjemmeside 2]. Klagerne modtog en faktura dateret den 9. juli 2020 fra indklagede på 3.000 kr. for annoncering på [hjemmeside 2].

Klagerne sendte herefter følgende mail til indklagede ejendomsmægler den 9. oktober 2020:

”Hvad dato har vi betalt til og med? Det fremgik ikke af jeres faktura, dette efterlyste jeg ved din kollega og hun kunne ikke svare på det. [...]”

Indklagede ejendomsmægler svarede den 12. oktober 2020 følgende:

”I har betalt til og med 30.09.2020.

Så jeg har givet jer 12 dage gratis her i oktober. [...]"

Ifølge klagerne undrede de sig over, at der ikke blev hentet nogen rapporter ned om ejendommen fra hjemmesiden, og herefter opdagede klagerne, at ejendommen slet ikke var på indklagedes hjemmeside. Ifølge klagerne kontaktede de indklagede herom, hvorefter ejendommen kom på internettet.

Efter tre måneder bad klagerne indklagede om at tage ejendommen af nettet.

Af salgsopstillingen fremgik følgende:

*"SALGSOPSTILLING
Kombineret erhverv og bolig"*

[...]

<i>"Anvendelse Ejendomstype Anvendelse, aktuel</i>	<i>Kombineret erhverv og bolig Beboelsesejendom"</i>
--	--

[...]

Brugsret
Brugsret ifølge Sælger til: [erhvervstilladelse 1]"

På ejendommen forefindes to bygninger. Der fremgik følgende oplysninger om de to bygninger i salgsopstillingen:

<i>"Bygning nr. 1 – [adresse 1]</i>		
- opført/ombygget	1900/1987	
- bebygget areal	80 m ²	
- antal etager	1	
Enhed		
[adresse 1]	Etageareal	148 m ²
<i>Fritliggende enfamilieshus (parcelhus).Type</i>		
	Boligareal	Afskrivning
		Nej
<i>Bygning nr. 2 – [adresse 1]</i>		
- opført/ombygget	1896	
- bebygget areal	280 m ²	
- antal etager	1	
<i>Beskrivelse</i>		
<i>SMEDEVÆRKSTED</i>		
Enhed		
[adresse 1]	Etageareal	280 m ²

Værksted

Type
Erhvervsareal

Afskrivning
Nej

Der fremgik ligeledes følgende af salgsopstillingen:

"VIRKSOMHED/DRIFT

Virksomhed

Der drives [erhverv 1] fra ejendommen"

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har anført, at indklagede har tilsidesat god ejendomsmæglerskik, idet de ikke annoncerede ejendommen på hjemmesiden som aftalt, og at det først var på det tidspunkt, hvor klagerne konfronterede indklagede med dette forhold, at ejendommen kom på internettet. Klagerne har indsendt et skærmpoint af en søgning på ejendomsnummeret fra indklagede ejendomsformidlingsvirksomheds hjemmeside, der viser, at der ikke er nogen resultater.

Klagerne har oplyst, at AA har købt boligen privat i 2010, at de har anvendt ejendommen til privat beboelse, og at der ikke er drevet erhverv fra adressen. AA arbejder som [profession 1], og han har derfor haft sin [aktivtype 1] til at holde på adressen. Klagerne har afvist, at AA har drevet [erhverv 1] på adressen, og han har derfor heller ikke nogen [erhvervstilladelse 1]. Virksomheden med CVR-nr. ... har været registreret på adressen fra 2014-2020. CVR-nummeret blev oprettet, da AA's forældre skulle have lejet bygningerne på ejendommen, men dette kom aldrig i stand. BB er i 2021, dvs. efter huset blev sat til salg, blevet selvstændig, og hendes virksomhed er registreret på adressen.

Indklagede

Indklagede ejendomsmægler har bl.a. anført, at ejendommen er registreret med 148 m² bolig og 280 m² erhverv. Klagerne oplyste selv om, at der blev drevet [erhverv 1] fra adressen, og dette kunne indklagede ejendomsmægler også selv bekræfte, da han var på besigtigelse på ejendommen, idet der var parkeret en [aktivtype 1] med klagers navn på, og idet der holdt en [aktivtype 2] i ejendommens værksted. Indklagede ejendomsmægler har indsendt oplysninger om, at virksomheden EE v/BB blev drevet fra adressen. Indklagede ejendomsmægler mener også at kunne huske, at der blev solgt [aktivtype 3] og [aktivtype 4] til private fra ejendommen.

Indklagede ejendomsmægler har herudover anført, at det var klagerne selv, der ønskede ejendommen annonceret på [hjemmeside 2].

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har anført, at klagerne har indgået en aftale om salg af en erhvervsejendom, og at de driver virksomheden EE v/BB herfra. Indklagede har indsendt et luftfoto fra klagerens indkørsel, hvoraf det kan ses, at der bliver opbevaret flere typer [aktivtype 4].

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed har herudover anført, at ejendommen har været annonceret på [hjemmeside 2] og på indklagedes egen hjemmeside. Det har ikke været aftalt med klagerne,

at ejendommen skulle annonceres på [hjemmeside 1]. Klagernes indsendte skærmpoint af søgningen på indklagedes hjemmeside, må derfor enten være efter aftalens ophør, eller også kan der have været en kortvarig teknisk fejl i forbindelse med en opdatering.

Indklagede har på den baggrund afvist at skulle have overtrådt god ejendomsmæglerskik.

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.

Ad formaliteten:

Klagers status som forbruger

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. § 52, stk. 1, og 2.

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

Det følger videre af lovens § 4, stk. 1, nr. 2, at 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. For at kunne klage til nævnet, skal man være omfattet af lovens forbrugerbegreb og derved omfattet af forbrugerbrugerbeskyttelsen.

Sekretariatet for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har indhentet oplysninger fra CVR-registret om, hvorvidt der har været virksomheder registreret på den omhandlende adresse, [adresse 1]. Oplysningerne har været sendt i høring hos sagens parter.

Det fremgår af disse oplysninger, at virksomheden EE v/BB (CVR-nr. ...) i perioden fra 21. april 2014 til 31. december 2020 har været registreret på adressen [adresse 1]. Herefter har virksomheden EE v/[profession 1] BB (CVR-nr.: ...) været registreret på adressen siden 1. januar 2021.

Sekretariatet for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har ligeledes indhentet oplysninger fra virksomheden EE v/BB's hjemmeside, [\[hjemmeside 3\]](#), og disse oplysninger har ligeledes været sendt i høring hos sagens parter. Det fremgår heraf, at virksomheden udlejer diverse [aktivtype 5] (herunder bl.a. [forskellige aktiver 1]), at virksomheden leverer [aktivtype 4], [aktivtype 6], [aktivtype 3], [forskellige aktiver 2], og at virksomheden udlejer [aktivtype 7]. Af hjemmesiden fremgår det flere steder, at virksomheden har lager på adressen, og at der er mulighed for afhentning af [aktivtype 3] og [aktivtype 4].

Nævnet lægger herudover til grund for kendelsen, at det af salgsopstillingen fremgår, at der er tale om en ejendom med "*kombineret bolig og areal*", at der på ejendommen forefindes to bygninger, hvoraf den ene bygning har et *boligareal* på 148 m², og den anden bygning har et *erhvervsareal* på 280 m², og at der drives [erhverv 1] fra ejendommen.

Endelig har Sekretariatet for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere indhentet oplysninger om [\[hjemmeside 2\]](#). Oplysningerne har været sendt i høring hos sagens parter. Det fremgår af beskrivelsen om [\[hjemmeside 2\]](#), at: "

"[hjemmeside 2] er landets største portal for erhvervslokaler og erhvervsejendomme med mere end 8000 aktive annoncer"

Nævnet finder, at ejendommen hovedsageligt har været anvendt erhvervsmæssigt af klagerne. Nævnet har herved lagt vægt på, at klager BB's virksomhed siden 2014 har været registreret på adressen [\[adresse 1\]](#), at det af denne virksomheds hjemmeside fremgår, at der er erhvervsmæssig aktivitet på adressen, der har relation til virksomheden, at der på adressen er registreret et dobbelt så stort erhvervsareal som boligareal, og endelig at ejendommen ifølge faktura af den 9. juli 2020 skulle annonceres på [\[hjemmeside 2\]](#), som er en ejendomsportal for erhvervsejendomme, hvilket bekræfter, at indklagede har betragtet ejendommen som en erhvervsejendom.

Som følge heraf er klagerne ikke forbrugere, 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.

Nævnet bemærker, at det ikke udgør en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, at der ikke fremgår nogen ansvarlig ejendomsmægler i formidlingsaftalen, jf. lov om formidling af fast ejendom § 28 og § 29, stk. 1, nr. 1, idet nævnet vurderer, at der ikke er tale om et forbrugerforhold, hvorfor disse regler ikke finder anvendelse for det pågældende formidlingsopdrag.

THI BESTEMMES

Klagen mod indklagede ejendomsmægler, CC, afvises.

Klagen mod indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed, DD A/S, afvises.

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