

Den 20. december 2022 har formanden for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, landsdommer Mikael Sjöberg,

i sag 677 – 22/15645

AA
mod
Ejendomsmægler BB
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden CC

truffet følgende

B E S L U T N I N G

Sagens baggrund:

Ved e-mail af den 13. november 2022 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsmægler-virksomheden CC for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v., § 52, stk. 1 og stk. 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 at indklagede ikke videreformidle e-mails fra købernes bank og advokat angående forlængelse af fristen til at tilføje ændringer i købsaftalen, ved at indklagede accepterede fristforlængelsen uden at rådføre sig hos klager herom, ved at indklagede fastholdt accepten af fristforlængelsen, selv om klager afviste denne, og ved at assistere klager med indgåelse af købsaftalen, selv om formidlingsaftalen på dette tidspunkt var udløbet.

Sagens omstændigheder:

Klagen vedrører klagers salg af ejendommen beliggende [Adresse 1].

Ejendommen var i opdrag hos ejendomsformidlingsvirksomheden CC og indklagede ejendomsmægler BB var udpeget som ansvarlig ejendomsmægler.

Af formidlingsaftalen dateret den 4. november 2021 fremgår det, at sælger af ejendommen var DD ApS.

Ved købsaftale dateret den 28. februar 2022 solgte klager ejendommen for en kontantpris på 4.600.000,00 kr. Det fremgår af købsaftalen, at sælger af ejendommen var ”DD ApS”.

Klager har i klageformularen til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere oplyst, at klager i sagen er ”DD ApS – AA”. Klager har ligeledes under klagers oplysninger anført CVR-nummer [...], som tilhører ovennævnte firma.

Formanden for Disciplinærnævnet udtaler:

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.

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 ikkeerhvervsmæssigt 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 fremlagte bilag, herunder formidlings- og købsaftalen, hvoraf det fremgår, at sælger af ejendommen er selskabet "DD ApS", og ved at klager selv i klageformularen til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har oplyst, at klager i sagen er samme selskab, finder nævnet ikke, at der i nærværende sag er tale om afhændelse af en fast ejendom, som hovedsageligt har været anvendt ikkeerhvervsmæssigt af vedkommende.

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.

På den baggrund afvises klagen, jf. § 8, stk. 1 i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet.

THI BESTEMMES

Klagen fra AA over ejendomsmægler BB og ejendomsformidlingsvirksomheden CC 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 afgørelser kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg