

Den 4. juli 2024 har formanden for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, landsdommer Mikael Sjöberg,

i sag 745 - 23/13388

AA
mod
BB

truffet følgende

B E S L U T N I N G

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 14. november 2023 har AA indbragt 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 oplyst et forkert støttebeløb til skovrejsning i købsaftalen.

Sagens omstændigheder:

Ejendomsformidlingsvirksomheden CC ApS havde landbrugsejendommen beliggende [vej 1] xx, xxxx [by 1] til salg.

Det fremgår af formidlingsaftalen, at den ansvarlige ejendomsmægler var BB.

Ved købsaftale dateret den 12. februar 2021 blev ejendommen solgt.

På landbrugsejendommen var der foretaget skovrejsning med støtte i 2002 med tilskud i 20 år.

Af købsaftalen fremgik følgende:

”Skovrejsningsprojekt:

Der er foretaget skovrejsning (fredsskov) i 2002 med tilskud i 20 år. Sælger modtager tilskud for 2021, og refunderer køber for deres ejertid i refusionsopgørelsen. Køber modtager tilskud for 2022, som udbetales i 2023.

Beløbet andrager årligt kr. 56.472,-.”

Køber modtog efter det oplyste imidlertid kun 16.380 kr. i støtte året efter, og køber fremsatte herefter krav om betaling af differencen på det faktisk modtagne støttebeløb og det støttebeløb, der fremgik af købsaftalen, på i alt 40.092 kr. hos klager.

Klager har anført, at indklagede ejendomsmægler har givet en tilsikring om støttebeløbet i købsaftalen, uden at faktatjekke dette, som han er forpligtet til i henhold til loven.

Det fremgår af købsaftalen, at der er tale om en landbrugsejendom på i alt [antal 1] hektar, at [antal 2] hektar jord er bortforpagtet på en et-årig kontrakt, at der foruden stuehuset er seks driftsbygninger, og at ejendommen jf. ejendomsdatarapporten er pålagt landbrugspligt.

Klager har på sekretariatets opfordring oplyst, at ejendommen er noteret som landbrug, og at den af klager har været anvendt til kornavl, skovbrug og dyrkning af træer og andre skovbrugsaktiviteter. Herudover har enkeltmandsvirksomheden DD [enkeltpersonvirksomhed] (CVR-nr. xx xx xx xx) været tilknyttet ejendommen.

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 ejendomsmægleretik 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 alene 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 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.

Nævnet finder efter en samlet vurdering, at der i nærværende sag er tale om afhændelse af en fast ejendom, der hovedsageligt har været anvendt erhvervsmæssigt af klager. Nævnet har herved særligt lagt vægt på klagers oplysning om, at ejendommen er noteret som landbrug, at ejendommen i klagers ejertid har været anvendt til kornavl, skovbrug og dyrkning af træer og andre skovbrugsaktiviteter, og at klagers enkeltmandsvirksomhed har været tilknyttet ejendommen. Der er ligeledes lagt vægt på oplysningerne i købsaftalen om, at der er tale om en ejendom med landbrugspligt, at [antal 2] hektar ud af ejendommens samlede [antal 1] hektar er bortforpagtet, og at der forefindes seks driftsbygninger på ejendommen.

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

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

Det bemærkes, at klager har indbragt ejendomsmægler BB. Sekretariatet har imidlertid ikke kunnet fremsøge en nuværende eller forhenværende ejendomsmægler ved dette navn i ejendomsmæglerregistret, og klager har på trods af sekretariatets oplysninger, ikke fremkommet med yderligere oplysninger, der har gjort det muligt at identificere ejendomsmægleren. Det har på den

baggrund ikke har været muligt at foretage en høring af indklagede. Henset til at sagen afvises, har nævnet alligevel behandlet sagen.

THI BESTEMMES

Klagen fra AA over BB afvises, jf. § 8, stk. 1 i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

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 afgørelsen kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg