

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

i sag 760 - 24/01300

AA og BB

mod

Ejendomsmægler CC

Ejendomsmægler DD

Ejendomsmægler EE

og

Ejendomsformidlingsvirksomheden FF [enkeltmandsvirksomhed] (CVR-nr. xx xx xx xx)

truffet følgende

B E S L U T N I N G

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 31. januar 2024 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD, ejendomsmægler EE og ejendomsformidlingsvirksomheden FF [enkeltmandsvirksomhed] for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 52, stk. 1 og stk. 2.

Klagen drejer sig om, 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 givet oplysninger om, at [kommune 1] tiltænkte at udvide sommerhusområdet i [by 1], hvorved klagerne sommerhus ikke længere vil have samme uforstyrrede udsyn mod øst.

Sagens omstændigheder:

Indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed havde sommerhuset beliggende [vej 1] xx, xxxx [by 2] til salg.

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

Ved købsaftale dateret og underskrevet den 15. oktober 2023 erhvervede klagerne sommerhuset. Af salgsopstillingen fremgik følgende oplysninger:

”Udlejningstilbud forligger:

Der foreligger et udlejningstilbud fra [udlejningsfirma] hvor huset vurderes til at kunne udlejes 20 uger, med enlejeindtægt til ejer på kr. 135.000”

Klagerne har på sekretariatets opfordring angående formålet med erhvervelsen af sommerhuset oplyst følgende:

”Vi kan bekræfte, at fritidshuset er købt med tanke på udlejning og investering, samt privatbrug i ydreperioderne.

Vi har tilmeldt udlejning ved [udlejningsfirma], der har råderet over huset i 41 uger (max loft på udlejning). Se vedhæftede underskrevne aftale.”

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.

Som følge af klagerne oplysninger om sommerhusets anvendelse, herunder at sommerhuset er købt med udlejnings- og investeringsformål, og at klagerne har indgået aftale om udlejning med et udlejningsbureau, der har råderet over sommerhuset i 41 uger om året, finder nævnet, at klagerne købte sommerhuset med henblik på erhvervsmæssig anvendelse i form af udlejning og investering.

Som følge heraf er klagerne ikke forbrugere, hvorfor klagen ikke er omfattet af lov om formidling af fast ejendom mv. 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 og BB over ejendomsmægler CC, ejendomsmægler DD, ejendomsmægler EE og Ejendomsformidlingsvirksomheden EE [enkeltmandsvirksomhed] 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 afgørelse kan indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor.

Mikael Sjöberg