

Den 24. marts 2025
har Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

i sag 761 - 24/07349

AA og BB
mod
Ejendomsmægler CC
og
Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS (CVR-nr. xx xx xx xx)

afsagt sålydende

K E N D E L S E

Sagens baggrund:

Ved e-mail af 23. juli 2024 har AA og BB indbragt ejendomsmægler CC og ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS 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 ved ikke at have indhentet samt givet oplysninger om, at der i ”Planstrategi 2023” for [Kommune 1] fremgik planer om en udvidelse af det sommerhusområde, hvor klageres sommerhus er beliggende, hvorved klageres sommerhus ikke længere vil have samme uforstyrrede udsyn mod øst.

Ved beslutning af den 4. juli 2024 blev sagen afvist, jf. § 8, stk. 1 i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet, idet det blev vurderet, at klagerne ikke er forbrugere, hvorfor klagen ikke er omfattet af lov om formidling af fast ejendom m.v.

Klagerne anmodede den 22. juli 2024 om genoptagelse af sagen, idet de anførte, at de havde status som forbrugere.

Disciplinærnævnet besluttede den 23. september 2024 at genoptage sagen til fornyet behandling.

Sagens omstændigheder:

EE [enkeltmandsvirksomhed] havde sommerhuset beliggende [Adresse 1] til salg.

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

”Udlejningstilbud forligger:

Der foreligger et udlejningstilbud fra FF A/S hvor huset vurderes til at kunne udlejes 20 uger, med en lejeindtægt til ejer på kr. 135.000”

Klagerne indgik den 18. oktober 2023 rådgivningsaftale med indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed.

Parterne holdt møde den 19. oktober 2023, og der er til sagen indsendt følgende mødereferat:

”Mødereferat vedr. jeres køb af boligen [Adresse 1]

På møde den 19.10.2023 vedr. jeres køb af ovennævnte sommerhus gennemgik vi købsaftale af 15.10.2023 med tilhørende dokumenter. [...]

8. Min rådgivning omfatter ikke gennemgang af kommuneplan, hvorfor I selv opfordres til at gennemgå denne. [...]”

Klagerne overtog sommerhuset den 12. november 2023. De konstaterede umiddelbart herefter, at [Kommune 1] forinden handlen havde udgivet deres ”Planstrategi 2023”, hvori en tiltænkt udvidelse af sommerhusområdet var beskrevet.

Den 27. december 2023 skrev klagerne følgende mail til indklagede:

”Kære Ejendomsmægler CC, Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS.

Med reference til handel af fritidshus, [Adresse 1].

Som allerede oplyst mundtligt, så er vi ifbm. ovenstående handel endt i den uheldige situation at [Kommune 1] har udgivet deres Planstrategi 2023 allerede inden vi havde den første fremvisning af fritidshuset. Da denne information ikke har været bragt til vores viden, har vi indgået handlen på uoplyst grundlag. Påvirkningerne fra Planstrategi 2023 er en væsentlig parameter for vores handel og med denne viden ville vi ikke have indgået handlen.

For at få placeret det korrekte ansvar i denne sammenhæng og efterfølgende kompensation, vil vi hermed informere Ejendomsformidlingsvirksomheden DD ApS om, at vi er nødsaget til at bringe dette videre til Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

*Med venlig hilsen
BB og AA”*

Af ”Planstrategi 2023 - Høringsudgave” for [Kommune 1] fremgår blandt andet følgende:

”Offentliggørelse

Planstrategi 2023 er i høring i 8 uger indtil den [dato 1]. [...]

”I juli 2023 har der været mulighed for at indsende ønsker til fremtidige sommerhusområder i kystnærhedszonen [...]

Følgende områder er vurderet egnede, og fremføres i denne planstrategi:

- [...]
- Område 5: Udvidelse af sommerhusområde i [Område 1] (1,6 ha. = 4 sommerhuse)”

Sekretariatet for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har anmodet klagerne om at indsende oplysninger om, hvorvidt sommerhuset udlejes, samt i bekræftende fald omfanget heraf.

Klagerne har hertil den 5. maj 2024 oplyst:

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

Vi har tilmeldt udlejning ved FF A/S, der har råderet over huset i 41 uger (max loft på udlejning). Se vedhæftede underskrevne aftale.”

Klagerne har herudover den 23. juli 2024 fremsendt følgende supplerende oplysninger:

”Som oplyst har vi købt sommerhuset med tanke på udlejning, investering, samt privat brug. Ordbruget investering er en gængs taleform for køb af fast ejendom, hvor man jo netop frigiver kontanter til fx udbetaling for handlen.

I forhold til Erhvervsministeriets VEJ nr. 9035 af 08/01/2021, betragtes udlejning af sommerhuse ikke som erhvervsmæssig, hvis:

- 1. enkeltpersoner udlejer max 1-2 sommerhuse*
- 2. ejer selv bruger sommerhuset mindst 2 uger årligt, og*
- 3. udlejningen ikke overstiger 41 uger*

Dette er vores første og eneste sommerhus. Vi har indtil nu anvendt det personligt både efterår, jul, påske, sommer, samt diverse forlængede weekender. Udlejningen kan, ifm. aftalen med vores bureau, ikke overstige 41 uger. Yderligere henvise til vores bilag, der viser nøgletallene for netop vores hus mht. udlejnings- og ejerspærrede dage i hhv. 2024 og 2025. FF A/S kan kontaktes for berigtigelse af disse oplysninger.

Vi har købt dette sommerhus som almindelig forbruger og ønsker som hidtil angivet, at få placeret et ansvar ift. de omfattede ejendomsmægleres misligholdelse af deres loyale oplysnings- og undersøgelsespligt. Vi imødeser jeres svar til ovenstående. [...]”

Parternes bemærkninger:

Klagerne

Klagerne har anført, at de efter deres overtagelse af sommerhuset fandt ud af, at [Kommune 1] forinden handlen havde udgivet kommunens ”Planstrategi 2023”, hvori en tiltænkt udvidelse af sommerhusområdet i [Område 1] er beskrevet. Udvidelsen er beliggende lige op af [Adresse 1] i retning mod øst. Denne retning og det berørte område er unikt i handlen, da der er havkig samt frit udsyn til agermarker og skov. Dette vil blive frataget ved opførsel af fritidshuse, samt det liebhaveri og den herlighedsværdi, som [Adresse 1] besidder, vil blive overført til de kommende fritidshuse. Herudover er den østlige del af grunden at betragte som privat uden indkig fra andre. Dette privatliv vil ligeledes blive frataget ved opførsel af nye fritidshuse.

Klagerne har anført, at indklagede burde have viden om planstrategi 2023, idet denne er lagt på hjemmesiden www.plandata.dk den 28. september 2023, og idet indklagede burde have samarbejdet med GG ApS vedrørende prisfastsættelse og opmærksomhedspunkter i området.

Klagerne har herudover bestridt, at de skulle have oplyst, at de ikke var bekymrede for en eventuel udvidelse af sommerhusområdet. Det er en del af indklagedes forpligtelser, at de gennemgår købsaftalen og dermed verificerer, at købsaftalen indeholder det korrekte dokumentationsbasis for underskrift.

Indklagede

Indklagede har anført, at han som køberrådgiver har gennemgået købsaftale med tilhørende bilag grundigt og samvittighedsfuldt i henhold til den indgåede rådgivningsaftale. Indklagede har i den forbindelse henvist til, at det er sælgers ejendomsmægler, der har undersøgelses- og oplysningspligten på ejendommen, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 46.

Indklagede har dernæst henvist til, at det fremgår af købsaftalens side 7, at han har modtaget bilaget ”udvidelse af sommerhusområde i [Område 1] af d. 5.9.2023”, som er [Lokalplan 1], som blev drøftet med klagerne på mødet. Klagerne gav på mødet udtryk for, at de ikke var bekymrede for en eventuel udvidelse af sommerhusområdet, da de ikke tænkte, at det ville påvirke deres udsigt. At det efterfølgende har vist sig, at der er planer om udvidelse af sommerhusområdet med 2-3 sommerhusgrunde i henhold til kommuneplan/planstrategi af 2023 er beklageligt, men det er ikke indklagedes ansvar. Indklagede har i den forbindelse henvist til mødereferatet med klagerne, hvoraf det fremgår, at rådgivningen ikke omfatter gennemgang af kommuneplaner, som klagerne er opfordret til selv at undersøge nærmere.

Fremmøde i nævnet

Under nævnets mundtlige behandling af sagen har klager AA givet møde.

Under mødet anførte klager, at indklagede i rådgivningsaftalen havde frasagt sig at gennemgå kommuneplanen. Klager havde derfor selv orienteret sig i kommuneplanen, men klager var ikke bekendt med, at han også selv skulle have orienteret sig i planstrategien. Klager anførte hertil, at indklagede ikke har leveret den ydelse, han skulle.

Angående sommerhusets anvendelse anførte klager, at sommerhuset bliver udlejet om sommeren og i påsken, at det blev udlejet ca. 20 uger sidste år, og at det formentlig bliver samme udlejningsomfang i år. Klager oplyste, at han både ønskede at bruge sommerhuset privat og til udlejning, og at klager ville bruge sommerhuset selv, når det ikke var udlejet.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Ad formaliteten

Klagers status som forbruger:

Ifølge lov om formidling af fast ejendom § 52, stk. 1, behandler Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere klager over, at en godkendt ejendomsmægler har tilsidesat de pligter, som følger af loven.

Af lovens § 2, stk. 1, 1. pkt. fremgår, at loven finder anvendelse på erhvervsmæssige aktiviteter, der er rettet mod eller udføres for en forbruger.

Af lovens § 4, stk. 1, nr. 2 fremgår, at en forbruger er en person, som handler med henblik på erhvervelse af en fast ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikkeerhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.

Af bemærkningerne til ovenstående bestemmelse fremgår følgende:

”Stk. 1, nr. 2 definerer lovforslagets forbrugerbegreb, der er lig den gældende lovs § 1, stk. 5. Definitionen er udformet i overensstemmelse med den almindelige civilretlige forbrugeraftaledefinition i forbrugeraftalelovens § 3, købelovens § 4 a, stk. 1, og kreditaftalelovens § 1, stk. 1. Lovforslaget gælder, hvad enten en enkelt person, en familie eller et kollektiv køber bolig, modtager rådgivning om køb eller salg af fast ejendom m.v.[...]”

Lov om formidling af fast ejendom m.v. erstattede lov om omsætning af fast ejendom, hvor der af lovens § 1, stk. 5, nr. 2 fremgik en tilsvarende definition af forbrugerbegrebet, nemlig at en forbruger er en person, som handler med henblik på erhvervelse af en ejendom, når ejendommen hovedsagelig er bestemt til ikke-erhvervsmæssig anvendelse for vedkommende.

Af bemærkningerne til denne bestemmelse fremgår følgende:

”Stk. 5 definerer lovforslagets forbrugerbegreb. Definitionen er udformet i overensstemmelse med den almindelige civilretlige forbrugeraftaledefinition i forbrugeraftalelovens § 1, stk. 2 og 3, købelovens § 4a, stk. 1, og kreditaftalelovens § 1, stk. 1 og 3. Lovforslaget gælder, hvad enten en enkelt person, en familie eller et kollektiv køber bolig, modtager rådgivning om køb eller salg af fast ejendom m.v.[...]”

Forbrugerbegrebet i lov om formidling af fast ejendom m.v. er dermed udformet i overensstemmelse med den almindelige civilretlige forbrugeraftaledefinition i forbrugeraftaleloven. Der er ifølge dansk ret tale om en forbrugeraftale, hvis en erhvervsdrivende som led i sit erhverv indgår aftale med en person, som hovedsagligt handler uden for sit erhverv.

Det følger af nævnets faste praksis, henset til lovens status som en forbrugerbeskyttende lov, at det er en forudsætning for at være klageberettiget, at klageren er omfattet af lovens forbrugerbegreb og derved omfattet af forbrugerbeskyttelsen.

Det afgørende for vurderingen af, hvorvidt en køber har forbrugerstatus er formålet med købet af sommerhuset på erhvervelsestidspunktet.

Fem af nævnets medlemmer lægger blandt andet efter klagers forklaring i nævnet til grund, at klagerne primært erhvervede ejendommen med henblik på privat benyttelse, og at udlejning kom i anden række. Disse medlemmer finder derfor, at klagerne i denne sag må anses som forbrugere.

To af nævnets medlemmer (herunder formanden) lægger til grund som oprindelig oplyst af klagerne, at de erhvervede sommerhuset med udlejnings- og investesteringsformål, og at de herudover ville benytte sommerhuset privat i yderperioderne.

Disse medlemmer finder på den baggrund, at klagerne hovedsagelig har erhvervet sommerhuset med henblik på erhvervsmæssig anvendelse og kan dermed ikke anses for forbrugere. Det ændrer ikke herved, at det efter klagers erhvervelse af sommerhuset har vist sig, at sommerhuset ikke har været udlejet i det tiltænkte omfang.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet, hvorefter klagerne må anses som forbrugere.

Køberrådgivning

Nævnet lægger til grund, at parterne den 18. oktober 2023 indgik en rådgivningsaftale, og at indklagede ejendomsmægler på den baggrund agerede købermægler for klagerne i forbindelse med deres erhvervelse af ejendommen beliggende [Adresse 1].

Det følger af bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 2, stk. 1, at Disciplinærnævnet behandler klager over, at ejendomsmæglere og virksomheder har tilsidesat de pligter, som følger af lov om formidling af fast ejendom mv., forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik.

Det fremgår af dagældende lov om formidling af fast ejendom m.v. (lovbekendtgørelse nr. 1230 af den 21. november 2014) § 1, stk. 4, at loven finder anvendelse ved erhvervsmæssig formidling, udbud og salg af fast ejendom.

På tidspunktet for sagens hændelsesforløb var Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere således ikke kompetent til at behandle klager angående ejendomsmægleres eventuelle forsømmelser ved udøvelse af køberrådgivning eller lignende køberbistand.

Denne hjemmel har Disciplinærnævnet først fået ved lov nr. 733 af 13. juni 2023 med ikrafttrædelse den 1. januar 2024.

Med baggrund i ovenstående forhold er sagen således uden for nævnets kompetenceområde, og sagen afvises i sin helhed.

THI BESTEMMES

Sagen mod indklagede ejendomsmægler CC afvises.

Sagen mod indklagede ejendomsformidlingsvirksomhed DD ApS afvises.

Kendelsen offentliggøres, jf. lov om formidling af fast ejendom m.v. § 53, stk. 7.

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