

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. april 2013

blev der i sag 173-2012

KK

mod

Ejendomsmægler AA
og Ejendomsmæglerfirmaet BB ApS

afsagt sålydende

Kendelse

Ved brev af 6. februar 2012 har KK v/ advokat LL indbragt ejendomsmægler AA samt dennes virksomhed Ejendomsmæglerfirmaet BB ApS for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik ved bl.a. uretmæssigt at have tilegnet sig et beløb stort kr. 125.000,00.

Sagens omstændigheder:

Den 11. januar 2010 underskrev klager en købsaftale på en ejendom beliggende (...) 7700 Thisted. Købsaftalen blev samme dag underskrevet af sælger. Købsaftalen blev udarbejdet af indklagede og ejendommen var udbudt til kr. 2.300.000,00. Det fremgik dog af formidlingsaftalen mellem indklagede og sælger af ejendommen, at *"ifølge BB vil ejendommen i det aktuelle marked tillige være solgt til en for sælger attraktiv pris ved et salg til kr. 1.800.000,00"*.

Af købsaftalens forside fremgik "Slutseddel, Landbrugsejendom". Det fremgik endvidere i pkt. 2, "Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom".

Det fremgik endvidere af købsaftalen, at ejendommen var matrikulært registreret som en landbrugsejendom, dog kun med et areal stort 11 ha 3.240 m², og heraf vej 2.190 m².

I købsaftalens pkt. 4 var det oplyst, at ejendommen skulle overtages pr. 1. februar 2010.

Det fremgik derudover, at jordarealerne til ejendommen indtil den 15. november 2011 var udlejet for et beløb stort kr. 45.000,00 + moms.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det fremgik endvidere, at det var aftalt, at sælger kunne leje bygningerne indtil max 1. januar 2014 for kr. 2.500 mdr. + energi.

Klager deponerede samtidig kr. 125.000,00 hos indklagede, jf. købsaftalens pkt. 6.

Klager kunne efterfølgende ikke opnå finansiering af handlen, og sælgeren af ejendommen, senere dennes arvinger, fremsatte et erstatningskrav mod klager.

Den 21. august 2010 fremsendte indklagede en faktura til sælger på vederlaget for salget af ejendommen. Samme dag fremsendte indklagede, en kreditnota til sælger på en del af vederlaget.

Den 16. januar 2012 anmodede klagers advokat indklagede om at tilbagebetale det af klageren deponerede beløb på kr. 125.000,00.

Den 20. januar 2012 afviste indklagede at tilbagebetale det deponerede beløb indtil frivilligt forlig eller retsafgørelse forelå.

Parternes bemærkninger:

Klager har ved sin advokat bl.a. anført, at denne utvivlsomt finder, at der er tale om et forbrugerkøb og at ejendommen derfor er omfattet af reglerne i lov om om sætning af fast ejendom.

Dette følger bl.a. af ejendommens meget begrænsede areal og meget begrænsede aktuelle lejeindtægt.

Klager har ved sin advokat endvidere anført, at også for så vidt angår sælger, så har også sælger hovedsageligt ikke anvendt ejendommen til erhvervsmæssig virksomhed.

Klager har ved sin advokat oplyst, at klager ikke var erhvervsdrivende. Klager har herved fremsendt lønsedler som dokumentation på, at klager var lønmodtager og ikke erhvervsdrivende.

Klager har ved sin advokat derudover anført, at det dennes nuværende ejendom formelt er registreret som en landbrugsejendom, men at denne aldrig har været brugt til dette og primært har haft karakter af almindelig villa.

Klager har endvidere oplyst, at dennes nuværende bolig er blevet istandsat og at det var planen med (...) at nyopføre en del af boligen og eventuelt renovere en del af de eksisterende bygninger, som var muligt hertil.

Alt var med henblik på beboelse og ikke til brug for erhvervsmæssig juletræskultur eller lignende.

Indklagede har bl.a. anført, at ejendommen blev solgt til klager som landbrugs-ejendom og efter gældende regler herfor. I indklagedes slutseddel var det desuden præciseret, at der var tale om en landbrugsejendom, hvorfor klager var bekendt med dette fra starten. Ejendommen var også i tingbogen noteret som landbrugsejendom.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagede har derudover anført, at klagers mand drev selvstændig virksomhed i området og at klager arbejdede hos denne.

Indklagede har oplyst, at det ikke er rigtigt, at klager købte ejendommen med henblik på egen beboelse. Klager boede på en landbrugsejendom med godt 5 hektar jord som lå i et godt område og var flot moderniseret. (...) lå i et område der bestod af fuldstændigt fladt terræn – tidligere havbund – uden herlighedsværdier. Der var desuden udsigt til 4 store vindmøller samt fabrikken (...).

Efter de oplysninger, som indklagede fik fra klager, skulle ejendommen anvendes til erhvervsmæssigt juletræskultur, hvor klager ville udleje bygningerne, så længe disse kunne holde sammen, hvilket de da også gjorde i forbindelse med handelen. Det fremgår af købsaftalens pkt. 4, at sælger kunne leje bygningerne indtil max 1. januar 2014 for kr. 2.500 mdr. + energi. Derefter ville klager rive både udhuse og stuehus ned. Allerede denne aftale indebar, at køber ikke hovedsageligt erhvervede ejendommen til ikke erhvervsmæssig anvendelse, da 3 år og 11 måneder fra overtagelse er lang tid at vente på at komme i gang med at ombygge til beboelse.

Indklagede har endvidere oplyst, at ejendommens jorder var udlejet på en erhvervslejekontrakt for landbrug, hvilket køber udmærket var klar over og som skulle overtages, og køber ansøgte også selv FødeVareErhverv om tilladelse til at erhverve en landbrugsejendom.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Indklagede har anført, at salget ikke var omfattet af loven, da ejendommen var sat til salg og solgt som en landbrugsejendom. Det afgørende er dog ikke, om en ejendom har status som erhvervsejendom eller ej. Derfor er formidling af en ejendom med landbrugspligt omfattet af loven, hvis ejendommen for køber, mere er erhvervet med henblik på at skaffe sig en bolig, end på at drive erhvervsvirksomhed.

Nævnet lægger dog vægt på, at ejendommen blev solgt med en lejeaftale hvor sælger kunne leje bygningerne indtil 1. januar 2014, altså 3 år og 11 måneder fra overtagelsesdatoen. Denne periode anses som meget lang i forhold til, at klager skulle erhverve ejendommen som bolig.

På baggrund af det forelagte lægger disciplinærnævnet derfor til grund, at der er tale om salg af en landbrugsejendom, og at klager ikke købte ejendommen som forbruger. Derfor er salget ikke omfattet af lov om omsætning af fast ejendom, jf. § 1.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Thi bestemmes

Klagen afvises

Kendelsen offentliggøres, jf. bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere § 13, stk. 3.

Mikael Sjöberg