

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 9. september 2013

blev der i sag 214-2013

MM og NN

mod

Ejendomsmægler AA

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 24. februar 2013 har MM og NN indbragt ejendomsmægler AA for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Klagen drejer sig bl.a. om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom og god ejendomsmæglerskik.

Sagens omstændigheder:

Klagerne ønskede at købe en ejendom i Italien med henblik på at etablere en Bed & Breakfast.

Den 27. april 2010 blev klagerne kontaktet af indklagede, der foreslog dem at købe en lejlighed, hvorfra de kunne drive firma med udlejning af ferieboliger.

I løbet af juni 2010 besigtigede klagerne lejligheden og de 9 udlejningslejligheder, der skulle være fundamentet for opstarten af ferieboligudlejningsfirmaet. Den 24. og 25. juni 2010 blev købet aftalt med sælger.

Den 15. juli 2010 modtog klagerne den første foreløbige købsaftale til underskrift. Denne blev først faxet tilbage til sælgerne den 4. august 2010, da der var tvivl om nogle ting i den. Købsaftalen blev underskrevet af [...navn på klagernes virksomhed...] og klagerne.

Den 9. september 2010 blev klagernes virksomhed [...] endeligt etableret.

I oktober 2010 opstod der problemer med sælger af ejendommen omkring noget istandsættelse på ejendommen. Indklagede hjælper ikke klagerne med disse situationer.

I november 2010 fik klagerne etableret en erhvervskonto i en italiensk bank. Klagerne fik dog ikke lov til at låne til ejendommen i den italienske bank.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 28. april 2011 indgik klagerne en ny aftale med sælgerne, hvor klagerne nu boede som lejere med brugsret til lejligheden. Denne aftale blev underskrevet af klagerne som privatpersoner.

Parternes bemærkninger:

Klagerne har bl.a. anført, at indklagede, under falske forudsætninger og under afgivelse af løfter han ikke efterfølgende har holdt, har ladet klagerne underskrive en aftale om køb af fast ejendom i Italien, hvorved indklagede har overtrådt de regler, der gælder for ejendomsmæglere.

Klagerne har endvidere anført, at indklagede foregav at være klagernes mand og først sent i forløbet oplyste, at han kun var sælgers mand.

Klagerne har til spørgsmålet omkring deres status som forbrugere bl.a. oplyst, at det var deres oprindelige plan at købe et sted at bo privat i Italien med mulighed for at have et B&B. Det var indklagede, som foreslog, at de skulle købe ejendommen som en virksomhed.

Indklagede har bl.a. anført, at klagerne helt fra første kontakt har haft til hensigt at erhverve en ejendom i Italien primært til det formål at drive erhverv inden for branchen "hotellignende virksomhed".

Indklagede har endvidere anført, at klagerne opstartede en virksomhed i Italien ved navn [...], og den første og oprindelige købsaftale blev underskrevet af denne virksomhed ved klagerne. Denne købsaftale blev dog senere erstattet med en ny, fordi klagerne ikke kunne opnå finansiering til købet.

Indklagede har desuden anført, at klagerne ansøgte om et italiensk erhvervslån i en italiensk bank til at købe ejendommen. Klagerne fik dog afslag på lånet pga. den ene klagers gæld i Danmark.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere behandler klager over ejendomsmægleres tilsidesættelse af de pligter, som følger af lov om omsætning af fast ejendom.

I medfør af lov om omsætning af fast ejendom § 1, stk. 3, gælder loven kun – bortset fra § 25, stk. 1, 3. pkt. – når den erhvervsmæssige aktivitet er rettet mod eller udføres for forbrugere.

Ved en forbruger forstås en person, som handler med henblik på afhændelse af en ejendom, når denne hovedsagelig har været anvendt ikke-erhvervsmæssigt af vedkommende eller erhvervelse af en ejendom, når denne hovedsagelig er bestemt til ikke-erhvervsmæssig anvendelse af vedkommende, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 1, stk. 5.

Det fremgår af sagens bilag, at klagers formål med selve købet af ejendommen i Italien hovedsageligt var at drive erhverv med udlejning af lejligheder.

Det fremgår endvidere, at klagerne undervejs opstartede en virksomhed ved navn [...].

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det fremgår af den omfangsrige mailudveksling mellem parterne, at klagerne henviser til *"Projektets bæredygtighed"*, spørger til momsafregning og til stiftelse af eget selskab. Endvidere er oplistningen i sagens bilag IV i nogen grad erhvervsmæssig.

Det fremgår ligeledes, at klagerne ønskede at optage et italiensk erhvervslån for at finansiere ejendommen.

På baggrund af ovenstående lægger nævnet derfor til grund, at klagernes formål med selve købet af ejendommen var erhverv, hvorfor Disciplinærnævnet for Ejendomsrådgivere ikke kan behandle klagen.

Thi bestemmes

Klagen afvises.

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

Mikael Sjöberg