

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 24. september 2014

blev der i sag 214-2014 efter genoptagelse

AA og BB

*mod*

Ejendomsmægler KK

afsagt sålydende

## Kendelse

Ved e-mail af 24. februar 2013 indbragte AA og BB ejendomsmægler KK for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Den 9. september 2013 afviste Disciplinærnævnet at behandle klagen, da nævnet lagde til grund, at klagerne havde købt ejendommen med erhverv som formål.

Ved e-mail af 7. oktober 2013 anmodede klagerne på ny om behandling af deres klage.

Nævnet har efter en gennemgang af parternes omfattende korrespondance valgt at revurdere spørgsmålet om klagernes status som forbrugere.

Klagen drejer sig bl.a. om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med lov om omsætning af fast ejendom §§ 6, 13, stk. 1, 1. pkt., 15, stk. 1, 16, stk. 1 og 2, in fine, og god ejendomsmægleretik og har ageret som købers mand, selvom han var sælgers mand, og hvorvidt indklagede har givet en fyldestgørende rådgivning eller oplysninger, og hvorvidt indklagede har handlet i strid med Bekendtgørelse om formidling, udbud og rådgivning ved omsætning af fast ejendom (Formidlingsbekendtgørelsen) § 13, ved at der var fejl i salgsopstillingen, og § 24, stk. 3, da købsaftalen ikke var oversat til dansk, før aftalen blev indgået.

Klagerne emigrede fra Danmark den 5. august 2010. Da lov om omsætning af fast ejendom kun vedrører klager fremsat af personer med bopæl her i landet, jf. almindelige principper for dansk lovgivnings territoriale udstrækning, vedrører disciplinærnævnets behandling kun tiden frem til klagernes udrejse fra Danmark.

### Sagens omstændigheder:

I vinteren 2009/2010 tog klagerne kontakt til indklagede, idet klagerne ønskede at købe en ejendom i Italien med henblik på at etablere en Bed & Breakfast (B&B).

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Parterne var på besigtigelsestur i Toscana sammen i januar 2010, hvorunder også indklagedes samarbejdspartner, CC, deltog.

Klagerne så på adskillige ejendomme, men fandt ikke en egnet ejendom til formålet.

Den 27. april 2010 blev klagerne kontaktet af indklagede, der foreslog dem at købe en bestemt lejlighed/ejendom, hvorfra de kunne drive firma med udlejning af ferieboliger. Der var ifølge indklagede mulighed for, at et antal danskere på egnen gerne ville leje deres ferielejligheder ud.

Klagerne syntes om ideen, og parterne aftalte en fremvisning af ejendommen, som var en lejlighed, den 21. juni 2010.

Indklagede havde foreslået klagerne, at de skulle købe den pågældende ejendom i firmaregi og henviste til nye skatteregler, dvs. at klagerne skulle oprette en virksomhed, og denne virksomhed skulle stå som ejer af lejligheden/ejendommen.

Klagerne stillede følgelig en række spørgsmål på mail, som handlede om skat, moms med videre, der relaterede sig til at drive virksomhed i Italien. Klagerne stillede ligeledes spørgsmål om momsbetaling mv. for privatpersoner.

Klagerne besluttede at købe den pågældende lejlighed, [adresse], [by].

Den 4. juli 2010 bad indklagede om oplysninger til brug for banklåneansøgning, og klagerne sendte oplysningerne samme dag.

Samme dag sendte klagerne ligeledes en mail med spørgsmål om bl.a. placering af flyttelæs i Italien og firmabeskatning.

Klagerne havde på dette tidspunkt opsagt deres boliger og jobs i Danmark per 1. august 2010.

Den 5. juli 2010 sendte klagerne en mail til indklagede, hvori de skrev, at de havde valgt at købe ejendommen som privatpersoner.

I samme mail gav klagerne endvidere udtryk for, at de stadig arbejdede hen imod at starte en virksomhed.

Parterne havde angiveligt en telefonsamtale, hvorunder indklagede oplyste, at klagerne alene havde muligheden for at købe ejendommen som et firma, der købte af sælgerens firma. Dette bad klagerne indklagede om at bekræfte i mail af 7. juli 2010.

Indklagede besvarede ikke konkret dette spørgsmål i sin mail af 12. juli 2010.

Indklagede lovede i mail af 4. juli 2010 at ansøge om et banklån på klagerens vegne. Der er uoverensstemmelse mellem parterne på dette punkt.

Ifølge klagerne var der tale om et boliglån, mens indklagede mener, at det var et erhvervslån, da det var klagerens virksomhed, der skulle eje ejendommen.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

I mail af 12. juli skrev indklagede, at han ville udarbejde låneansøgninger, én om et almindeligt italiensk boliglån og én som en såkaldt "leasing"-aftale. I denne mail henvisede indklagede igen til virksomhedsmoms ved køb af ejendommen.

Da klagerne svarede, gentog de ikke deres beslutning om køb som privatpersoner, men stillede opklarende spørgsmål til indklagedes mail.

Den 15. juli 2010 fik klagerne den første version af den foreløbige købsaftale tilsendt.

Den 16. juli 2010 oplyste de til indklagede, at de sendte en kopi til deres italienske advokat med henblik på grundig gennemgang.

Af indklagedes mail af 19. juli 2010 fremgår det, at indklagede stadig arbejdede ud fra en forventning om, at klagerne ville købe ejendommen som firma.

## **Sagens yderligere omstændigheder**

Parterne mødtes flere gange på indklagedes kontor i Danmark.

Indklagedes hjemmeside samt andet markedsføringsmateriale: "[titel]" samt i en blog om Toscana under xxxx.dk, oplyste om en række ydelser/services, som indklagede ville yde, hvis man ville købe af de ejendomme, som han havde i kommission.

"[titel]", oplyste bl.a.:



Når du køber bolig i Toscana via os, sørger vi for at du bliver guidet sikkert gennem hele processen - både før, under og efter handlen. Vores rådgivning og medvirken i bolighandlen er gratis for dig.

### **Vores gratis service til dig består af:**

- grundig rådgivning og information om forløbet af købsprocessen
- beregning af alle handelsomkostninger - herunder skatter
- forhandlinger med diverse aktører i en bolighandel
- kontakt til landmålere ('geometra') m.fl.
- vores deltagelse i diverse møder, bl.a. notar-møde
- vejledning om dine opgaver og pligter ifm købet - under og efter
- rådgivning om finansieringsmuligheder - evt. kontakt til bank
- hjælp til oprettelse af konto i lokal bank
- vejledning om tilmelding til personregistret (codice fiscale)
- vejledning om din retsstilling i forbindelse med boligkøbet

”

Klagerne og indklagede indgik på intet tidspunkt en skriftlig aftale om rådgivning mv.

Under et møde den 10. maj 2010 med indklagede og en af sælgerne, DD's søn, CC, fik klagerne angiveligt oplyst, at de ville kunne opnå såvel et banklån i Italien samt støttemidler fra en væksthfond, da de dels var iværksættere og dels var kvinder.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 16. maj oplyste indklagede dog, at han endnu ikke kendte vækstfondens, LL, præcise betingelser for at yde klagerne lån.

17.-20. maj skrev parterne sammen vedrørende de potentielle ferieboliger. Indklagede oplyste, at der var op til 9 boliger, og at de var møblerede.

Den 21. juni 2010 så klagerne første gang den lejlighed, som de senere købte, og 7 af de 9 udlejningslejligheder, der skulle være fundamentet for opstarten af ferieboligudlejningsfirmaet.

Den pågældende lejlighed skulle istandsættes, men klagerne ville få valgmuligheder om bl.a. indretning og materialevalg. Der var også mulighed for at etablere en pool.

Ved mail af 25. juni 2010 blev købet aftalt med sælgerne.

Samme dag den 25. juni 2010 oplyste indklagede, at et erhvervslån ville være økonomisk mest fordelagtigt for klagerne.

Den 1. juli 2010 spurgte klagerne, om de kunne regne med indklagedes og CC's fortsatte assistance i forbindelse med deres bosættelse i Toscana. Indklagede svarede bekræftende, at det var en gratis ydelse, mens udgifter til fx revisor og notar skulle betales af klagerne.

Den 15. juli 2010 modtog klagerne den første foreløbige købsaftale til underskrift. I svarmailen fra klagerne af samme dato anmodede de om diverse rettelser til købsaftalen, herunder om det ville være muligt at komme ud af aftalen og få udbetalingen retur i tilfælde af, at deres låneansøgning ikke blev godkendt (en exitklausul).

Den 16. juli spurgte klagerne til visse oplysninger i den foreløbige købsaftale, herunder at der var uoverensstemmelse mellem aftalens oplysning om ejendommens størrelse og oplysningen i salgsopstillingen og mellem salgsopstillingens oplysning om, at renovering var færdiggjort efter 4 måneder og købsaftalens oplysning om 6 måneder, samt at der ikke var indføjet sikkerhed i form af en exitklausul.

Den 19. juli svarede indklagede og medgav, at der var sket en fejl, og at den tilhørende olivenlund var mindre end det, der var angivet i salgsopstillingen, nemlig 1.059 m<sup>2</sup> imod salgsopstillingens oplysning om 1500 m<sup>2</sup>.

For så vidt angik selve boligens størrelse svarede indklagede, at forskellen skyldtes, at størrelsen var angivet i nettokvadratmeter og ikke i brutto.

Indklagede oplyste endvidere, at aftalen indeholdt en passus om, at hvis lånet ikke blev godkendt, ville kontrakten blive ophævet, og udbetalinger tilbagebetalt.

Den pågældende passus lyder som følger:

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

## *"AFTALER OG VILKÅR*

*Parterne aftaler desuden, at nærværende, foreløbige købsaftale bortfalder med tilbagebetaling af depositum, i det tilfælde af følgende betingelse er opfyldt: det lån/leasing på det aftalte beløb, som køber har anmodet om, er ikke senest den 31. 1. 2011 blevet bevilget."*

Den 27. juli sendte indklagede en revideret udgave af aftalen med få rettelser.

Den 3. august modtog klagerne en mail fra CC med rettelserne indføjet og med sælgeres underskrifter på købsaftalen.

Ifølge klagerne blev denne faxet tilbage til sælgerne den 4. august 2010 med klagernes personlige underskrifter.

Det er bl.a. indføjet i aftalen, at "[...] (Klagersnes navne) *lover på deres side at købe den samme i det følgende beskrevet ejendom til enten sig selv, til en eller flere personer eller til et selskab, hvilket nærmere anføres i forbindelse med oprettelse af notarialakten.*"

Klagerne betalte 4. august 2010 € 50.000 i udbetaling via den ene af klagersnes bank, [bank].

Klagerne fraflyttede Danmark permanent henholdsvis den 1. august og den 5. august 2010 ifølge CPR-registret.

Der blev angiveligt udarbejdet en tilføjelse den 2. december 2010. Heraf skulle det fremgå, at køberen alene var klagersnes selskab repræsenteret ved kun den ene af klagerne – AA.

Denne tilføjelse og aftalen af den 3./4. august 2010, der af parterne blev betragtet som en foreløbig aftale, blev afløst af en ny foreløbig aftale af 28. april 2011. Aftalen af 28. april 2011 var underskrevet af begge klagerne personligt. Oplysningen om, at der kunne købes af flere eller i selskabsform er ikke medtaget i denne aftale.

Den 24. december 2010 flyttede klagerne ind i ejendommen med sælgeres velsignelse, selvom restaureringen endnu ikke var færdiggjort. Klagerne betalte i den forbindelse yderligere € 30.000 til sælgerne.

Kontakten mellem klagerne og indklagede fortsatte efter fraflytningen fra Danmark, idet klagerne tilsyneladende forventede, at indklagede fortsatte sin rådgivning mv. frem til alt ved købet af ejendommen var på plads. Indklagede skulle bl.a. overse/supervise ombygningsarbejdet af ejendommen.

Klagerne havde ved indgivelse af klagen til Disciplinærnævnet stadig ikke opnået lån, og havde dermed ikke fået skøde på ejendommen. Sælgerne har hidtil stået for finansiering, indtil klagerne kan opnå banklån, således at klagerne skal betale leje/afdrag frem til senest april 2015.

Klagerne er opmærksomme på, at Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere ikke kan tage stilling til spørgsmål om erstatning.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

## Parternes bemærkninger:

### Klagerne:

Klagerne har hertil bl.a. anført:

- at vedrørende deres status som forbrugere var det deres oprindelige plan at købe et sted at bo privat i Italien med mulighed for at have en B&B. Det var indklagede, der senere foreslog, at de skulle købe ejendommen som en virksomhed som følge af nye skatteregler. Klagerne fastholder at være forbrugere i lovens forstand, da udlejningsvirksomheden ikke var deres primære indtægtskilde i den pågældende periode.
- at indklagede i sin mail til klagerne af 1. december 2009 viser, at han var bevidst om, at klagerens hensigt var at erhverve en bolig alene til privat beboelse.
- at det i aftalen af 3. august 2010 fremgik, at købesummen var inklusive 4 % IVA (moms), hvilket viste, at sælgerne havde indgået aftalen som private personer, der ville tage residens i Italien inden for 18 måneder, idet der ellers skulle svares 10 % IVA.
- at klagerne var i tvivl med hensyn til, om de skulle købe som erhvervsdrivende eller ej helt frem til underskrivelsen af den første foreløbige købsaftale den 3. august 2010. Dog har klagerne bemærket, at de ved mail af 5. juli 2010 havde gjort klart for indklagede, at de ikke ønskede at købe ejendommen som virksomhed, men som privatpersoner.
- at indklagede havde lovet, at klagerne kunne opnå et banklån, at klagerne ville kunne komme ud af købsaftalen via en exitklausul, og at klagerne kunne få støttemidler fra et vækstfond, at der var et solidt grundlag af potentielle ferieboliger og dermed indtjening for deres virksomhed, at indklagede ville bistå med hjælp både før, under og efter erhvervelsen af ejendommen, samt at indklagede ville styre ombygningsprocessen af ejendommen i Italien.
- at indklagede havde lovet at udarbejde og forestå tre låneansøgninger til tre forskellige banker, men at indklagede tilsyneladende kun havde udarbejdet en. Klagerne har gentagne gange bedt indklagede sende kopi af disse ansøgninger, men at dette ikke var sket, ej heller den ene, der blev afsendt. Klagerne ved derfor ikke, hvad der er blevet oplyst til banken.
- at indklagede foregav at være klagerens mand og først sent i forløbet, efter to år, oplyste, at han kun var sælgers mand. Indklagede skrev først i mail af den 16. november 2011, at de ikke havde entreret med ham, og at de selv havde henvendt sig til ham med henblik på at købe en af de ejendomme, som indklagede havde i kommission.
- at indklagedes mangelfulde rådgivning har påført klagerne adskillige tab, herunder udgifter til notar til registrering af virksomhed og efterfølgende aflysning af samme registrering. Det var ikke nødvendigt at etablere en virksomhed i Italien for at indgå købsaftalen, sådan som sælgerne og indklagede havde oplyst

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

klagerne. Indklagede burde derfor have været til stede ved mødet med sælgerne og burde have oplyst klagerne om, at dette ikke var nødvendigt.

- at klagerne ikke kunne opnå tilskud i form af støttemidler, idet indklagede ikke havde sørget for at sætte sig ind i, at der skulle have været ansøgt om disse, før restaureringsarbejdet blev påbegyndt.
- at indklagede ikke har overholdt adskillige bestemmelser i Dansk Ejendomsmæglerforenings " Normer for Udenlandsaktivitet".
- at indklagede ikke havde oplyst om, at den revisor, som indklagede havde hyret på deres vegne, også var sælgernes revisor.
- at indklagede ikke havde oplyst dem eller sørget for deres accept, før han hyrede en oversætter for deres regning. Dertil har klagerne tilføjet, at de på trods af gentagne påmindelser aldrig har modtaget en faktura for den på gældende oversættelse.
- at indklagede ikke havde oplyst om, at den bank, de ville få i Italien, var samme bank som sælgers.
- at indklagede ikke havde givet korrekte oplysninger i salgsopstillingen, hvad angik både boligens størrelse og størrelsen af den tilhørende olivenlund.
- at det var indklagedes manglefulde rådgivning, der var årsag til, at den ny aftale af 28. april 2011 var nødvendig, og at klagerne føler sig stavnsbundne til Italien og den pågældende ejendom.
- at det er brud på god ejendomsmæglerskik, at indklagede har indhentet og sendt mailkorrespondance mellem klagerne og hhv. revisor og sælgerne til Disciplinærnævnet.
- at indklagede skal holdes fast på aftalen af 3. august 2010.

Klagerne har endvidere anført til indklagedes påstand vedrørende gæld/hæftelse i Danmark, at det drejede sig om en hæftelse på den ene klagers søns lejlighed, og at hæftelsen ikke var relevant, da samme lejlighed allerede var sat til salg, samt at sønnen altid havde betalt.

Klagerne fastholder derfor, at de har givet indklagede alle de informationer, som indklagede havde bedt dem fremskaffe, før låneansøgningen blev udformet.

Klagerne har dertil anført, at indklagede havde modtaget disse oplysninger den 4. juli 2010, men at han først anfægtede dem efter ca. 5 måneder. Indklagede burde have gennemgået oplysningerne på et tidligere tidspunkt, således at problemerne kunne være undgået, og klagerne kunne have opnået det nødvendige lån. Klagerne satte deres lid til indklagedes markedsføringsmateriale med løfter om rådgivning i forbindelse med diverse konkrete opgaver og processer før, under og efter boligkøbet.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

**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 indenfor branchen "hotellignende virksomhed".
- at klagerne opstartede en virksomhed i Italien ved navn EE. 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.
- at klagerne reelt er et italiensk selskab ved navn EE, repræsenteret ved den ene af klagerne, der indgik en foreløbig aftale den 3. august 2010 med et italiensk selskab. Det er således en business til business-aftale
- at klagernes mail af 20. maj 2010 viser, at ejendommens indretning med bl.a. reception var med henblik på gæster.
- at mailkorrespondance af 26. juni 2010 viser, at ejendommen skulle bruges til erhverv, og at klagerne havde udarbejdet en foreløbig forretningsplan.
- at klagernes mail af 2. juli 2010 viser, at klagerne havde udarbejdet et budget for købet af ejendommen til erhverv.
- at der i den første købsaftale er anført, at klager forpligtede sig til at købe ejendommen til sig selv, en tredje person eller et selskab, som defineres i forbindelse med underskrivelse af den endelige købsaftale.
- at dette er en sædvanlig frase i Italien i kontrakter, hvor selskabet er under oprettelse.
- at en ejendoms status i Italien kun afhænger af, hvilke tilladelser der er ansøgt om og givet. Således kan en beboelsesejendom få tilladelse til at blive restaurant, hvis ejeren ansøger om det.
- Indklagede havde gentagne gange rådet klagerne til at søge egne rådgivere.
- Indklagede har anført, at det fremgår af klagernes eget bilag til deres mail af 16. juli 2010, at de har videresendt udkastet til købsaftalen til deres advokat i Firenze. Klagerne var således repræsenteret ved egen rådgiver.
- Indklagede har dertil anført, at en betalingsmeddelelse af 4. juli 2011 fra klagernes bank, [bank], og advokatens faktura viser, at udgiften til bistand fra advokaten er henført deres virksomhed. Det fremgår af denne faktura, at bistanden bestod i konsulentbistand, og assistance i forbindelse med underskrivelse og udfærdigelse af den foreløbige købsaftale med FF (sælgerens virksomhed).
- at klagerne fik bistand fra revisor, GG, og at denne bistand ligeledes blev betalt af deres selskab.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

- at klagerne 11. august 2010 bad om oversætterens faktura for at videregive den til deres revisor. Indklagede har derfor konkluderet, at klagerne har ønsket momsrefusion og udgiftsfradrag for de nævnte udgifter.
- at klagerne ansøgte om et italiensk erhvervslån i en italiensk bank til at købe ejendommen. Da banken ikke havde klagernes kredithistorik, havde banken bedt om, at klagerne sendte alle oplysninger om deres private økonomiske forhold. Årsagen til, at banken ikke ville give lånet, var, at den ene af klagerne havde tilbageholdt oplysninger om økonomisk hæftelse for en fast ejendom i Danmark. Indklagede havde fundet denne oplysning efter en søgning i Tingbogen.
- at bankens afslag på deres låneansøgning kom i tilstrækkelig god tid, til at klagerne kunne have benyttet sig af den første aftales exitklausul og kunne have fået deres udbetaling retur. Det valgte klagerne ikke at gøre, da de i stedet annullerede den første aftale og indgik en ny af 28. april 2011.
- at indklagede ikke har rådgivet klagerne i forbindelse med eller deltaget i udarbejdelsen af denne senere aftale.
- at klagerne udelukkende ernærer sig fra ejendommens adresse og virksomheden EE.

Indklagede har ligeledes anført, at klagerne har foretaget den anden udbetaling til køb af ejendommen via firmakonto.

Indklagede har indhentet udtalelser fra henholdsvis en nabo til klagerne, HH, der i en periode lod klagerne udleje sin feriebolig, og fra en af forsikringsselskabet JJ's advokater til at underbygge sin sag og argumentation for, at klagerne allerede på et tidligt tidspunkt agerede som erhvervsdrivende.

Indklagede har ligeledes fremlagt en udtalelse fra revisor, GG, vedrørende, at denne ikke har været revisor for sælgerne af ejendommen.

## **Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:**

Nævnet har efter en gennemgang af parternes omfattende korrespondance besluttet at genoptage spørgsmålet om klagernes status som forbrugere.

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.

Lovens forbrugerbegreb omfatter i overensstemmelse med almindelige principper for dansk lovgivnings territoriale virkning alene danske forbrugere, hvorved der forstås

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

personer, som er bosat i Danmark, jf. således også formidlingsbekendtgørelsens § 24, stk. 1, 3. pkt.

Da det følger af § 29 a, stk. 3, 1. pkt., i lov om omsætning af fast ejendom, at nævnet behandler klager over, at en ejendomsmægler har tilsidesat de pligter, som følger af lov om omsætning af fast ejendom, og da denne lov kun omfatter den ejendomsformidling, der finder sted over for forbrugere, mens disse er bosat i Danmark, følger det heraf, at nævnet alene er kompetent til at behandle klager over de formidlingsaktiviteter, der har fundet sted, mens klagerne var bosat i Danmark.

Nævnet lægger til grund, at klagerne fraflyttede Danmark permanent henholdsvis den 1. og den 5. august 2010, efter handlen var endeligt aftalt og købsaftalen underskrevet.

Da klagerne på tidspunktet for formidlingens begyndelse frem til fraflytningen var bosat i Danmark, er nævnet kompetent til at behandle den del af klagen, der vedrører denne periode.

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

Der ses ikke i lov om omsætning af fast ejendom eller forarbejderne hertil at være taget stilling til, på hvilket nærmere bestemt tidspunkt i forløbet op til selve ejendomshandlen vurderingen skal foretages, af hvorvidt køberen må anses som forbruger. Det kan give anledning til afgrænsningsvanskeligheder, såfremt køberens intention skifter undervejs.

Det følger heraf, at en persons status som forbruger kan ændre sig over tid afhængig af hensigten med erhvervelsen eller afhændelsen af en pågældende ejendom.

Klagerne har vedrørende deres status som forbrugere bl.a. oplyst, at det var deres oprindelige plan at købe en privatbolig i Italien med mulighed for at have en B&B. Det var indklagede, der senere foreslog, at de skulle købe ejendommen som en virksomhed. Klagerne fastholder derfor at være forbrugere i lovens forstand.

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 indenfor branchen "hotellignende virksomhed".

Indklagede har også anført, at klagerne fra start i 2009 har oplyst, at de var erhvervskøbere.

Den første købsaftale blev udstedt 3. august 2010 til klagerne personligt med option for køb personligt eller i selskabsregi.

Nævnet har grundet modstridende oplysninger fra parterne om indholdet af købsaftalen af 3. august 2010 foranlediget en dansk oversættelse af dette dokument.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Denne købsaftale blev underskrevet af sælgerne, som er et selskab, den 3. august 2010 og blev fremsendt på mail samme dag.

Nævnet lægger til grund, at aftalen var underskrevet den 4. august 2010 af klagerne. De underskrev med navn og følgelig som privatpersoner.

Klagerne registrerede den 9. september 2010 hos en notar en virksomhed i Italien ved navn EE.

Det er ubestridt, at den ejendom, klagerne endte med at indgå aftale om, anvendes som privatbolig af klagerne.

Fra bopælen sker administration af klagernes udlejningsvirksomhed samt udlevering af nøgler. Ligeledes at den tilhørende pool lejlighedsvist anvendes af betalende gæster, og at ejendommens gæsteværelse har været lejet ud ved en enkelt lejlighed.

Det følger af lov om omsætning af fast ejendom, § 1, stk. 3, 2. pkt., at den erhvervsdrivende har bevisbyrden for, at den aktivitet, vedkommende udfører eller har udført, ikke skulle være for en forbruger.

Bevisbyrdereglen i lovens § 1, stk. 3, 2. pkt., indebærer, at den erhvervsdrivende således må sikre sig, hvem han optræder for og må søge eventuel tvivl herom afklaret.

Det er ubestridt, at da klagerne indledningsvist tog kontakt til indklagede, var det med henblik på at starte en B&B.

Det er ligeledes ubestridt, at indklagede foreslog ideen om en bolig, hvorfra administration af ferieboligudlejning kunne ske.

Et flertal af nævnet lægger således til grund, at klagernes formål med at erhverve en ejendom ændrede sig over tid oprindeligt fra B&B **til** ejendomme, hvorfra den erhvervsmæssige aktivitet primært skulle ske i form af administration af udlejning af ferieboliger.

Et flertal af nævnet lægger ligeledes til grund, at klagerne forkastede ideen om at erhverve den købte ejendom i firmaregi, og at de meddelte indklagede denne beslutning den 5. juli 2010. Klagerne stillede dog i samme mail spørgsmål, der relaterede sig til opstart af virksomhed.

Et medlem finder, at klagernes formål med selve købet af ejendommen i Italien hovedsageligt var at drive erhverv med udlejning af lejligheder.

Den usikkerhed om købet, som nu var opstået, burde have fået indklagede til at undersøge klagernes intension om købet yderligere. Et par opklarende spørgsmål ville højst sandsynligt have bragt klarhed over, hvad klagernes formål med købet var – om de ville købe som erhvervsdrivende eller privatpersoner.

Da den pågældende ejendom primært anvendes som klagernes bolig, er klagernes benyttelse af ejendommen hovedsageligt til ikke-erhvervsmæssig anvendelse. Flertallet af nævnet finder således, at klagerne er forbrugere.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Det faktum, at der sker administration af klagernes feriehusudlejningsvirksomhed, og poolen anvendes af visse af gæsterne, kan ikke føre til et andet resultat.

Et medlem finder, at klagers formål med selve købet af ejendommen i Italien var at drive erhverv med udlejning af lejligheder. Dette medlem finder derfor, at klagerne ikke er at betragte som forbrugere.

## *Køberrådgivning*

Et flertal af nævnet udtaler:

Det følger af lovens § 6, at rådgivning om, hvorvidt en forbruger har råd til køb af en fast ejendom, skal gives på grundlag af den fornødne gennemgang og vurdering af kendte oplysninger om forbrugerens indtægter og udgifter.

Det følger af Formidlingsbekendtgørelsen, § 24, stk. 3, at mægleren skal give oplysning om forhold, der er af væsentlig betydning for køberens beslutning om at købe bolig, herunder skatteforhold, begrænsninger i rettigheder samt særlige pligter mv. efter det pågældende lands regler, som stiller køberen anderledes end efter danske regler.

Da klagerne var på vej til at emigrere til Italien, burde indklagede på et tidligere tidspunkt have rådgivet klagerne om at søge økonomisk vejledning, eventuelt hos en italiensk revisor, bank mv., samt have fået en forhåndsgodkendelse fra klagernes bank før underskrift af købsaftalen.

Ifølge lov om omsætning af fast ejendom, § 15, stk. 1 må ingen være formidler for begge parter.

Det fremgår af forarbejderne til lov om omsætning af fast ejendom, at

*"...ingen må være formidler for begge parter i samme handel. Dette sikrer, at en formidler er loyal overfor sit opdrag, da ingen formidler kan varetage både købers og sælgers interesser i den samme ejendomshandel. Begge parter kan have brug for at have hver deres rådgiver. En formidler er desuden forpligtet til at rådgive den anden part i en hushandel om behov og mulighed for at søge egen rådgiver.*

Klagerne har tydeligvis antaget, at indklagede agerede som købers mand, og indklagede har i vid udstrækning stillet sin assistance til rådighed i en sådan grad, at klagerne forblev i denne antagelse.

Klagerne har ikke indgået en formel aftale om køberrådgivning, og klagerne har ikke betalt salær eller lignende på noget tidspunkt i det meget lange forløb, hvorunder indklagede assisterede klagerne.

Det er sædvanen i Danmark, at en ejendomsmægler er sælgers mand, når formidlingen vedrører en ejendom, som mægleren har i kommission.

Indklagede har oplyst klagerne, at hvis de fandt en ejendom, som han ikke havde i kommission, havde de muligheden for at bruge ham som køberrådgiver.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Indklagedes annoncering er vildledende, idet det ikke fremgår, om indklagede er købers eller sælgers mand.

Det følger af lovens § 13, stk. 1, 1.pkt., at formidleren bl.a. skal give begge parter de oplysninger, som er af betydning for handlen.

Det fremgår ligeledes af lovens § 16, stk. 1, at formidlerens rådgivning skal opfylde de krav, der stilles til en sagkyndig ejendomsformidling

Indklagede har ikke foranlediget den italienske købsaftale eller dele heraf oversat.

Et flertal af nævnet, det flertal der anser klagerne for forbrugere, finder, at det præcise indhold af købsaftalen er af væsentlig betydning for klagernes beslutning. Selvom klagerne måtte være italienskkyndige, fremgår det af parternes korrespondance forud for underskrivelsen af den første købsaftale, at klagerne var i tvivl om forståelsen af aftalen. Generelt kan det heller ikke forventes, at forbrugere har erfaring med faglige termer, der relaterer sig til erhvervelse af fast ejendom i Italien.

Da indklagede ikke har foranlediget en oversættelse, eller påviseligt har gennemgået købsaftalen med klagerne, er formidlingsbekendtgørelsen, § 24, stk. 3, samt lovens §§ 13, stk. 1, 1.pkt., og 16, stk. 1, overtrådt.

Sagen vedrører kompliceret italiensk lovgivning. Der påhviler derfor indklagede en særlig pligt til at sikre sig, at forbrugerne får tilstrækkelig rådgivning og vejledning herunder om lovgivningens retsvirkninger og de økonomiske konsekvenser, eller i hvert fald som et minimum, at indklagede rådgiver forbrugerne om at søge anden professionel bistand.

Der foreligger i sagen ikke skriftligt materiale, der viser, at indklagede tidligt i sin kontakt med klagerne har rådgivet klagerne i overensstemmelse med ovenstående.

Indklagedes salgsopstilling indeholder en beskrivelse af pris, samt anprisning af lejligheden og omgivelserne. Grundarealet er f.eks. ca. 500 m<sup>2</sup> mindre end det anførte i salgsopstillingen. Hermed er formidlingsbekendtgørelsen §§ 13 og 24, stk. 3, overtrådt.

Som følge af ovenstående overtrædelser tildes ejendomsmægler, KK, en advarsel.

Flertallet af nævnet har ved sanktionen som en skærpende omstændighed lagt vægt på, at indklagede som professionel ejendomsmægler burde have afdækket den betydelige tvivl, der var om klagernes intension med købet, herunder om de ville drive erhverv eller ej. Som en formildende omstændighed har flertallet lagt vægt på, at klagerne gennem hele forløbet har sendt forskelligrettede signaler om købet.

Et medlem finder, at det fremgår af sagens bilag, at klagernes formål med selve købet af ejendommen i Italien hovedsageligt var at drive erhverv med udlejning af lejligheder.

Dette medlem finder derfor, at klagerne ikke er at betragte som forbrugere.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

# DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

## **Thi bestemmes**

Indklagede ejendomsmægler, KK, tildeles en advarsel, jf. lov om omsætning af fast ejendom, § 29 b.

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

Mikael Sjöberg