

Slap ud af ejendomshandel for kun 200 kroner

Dom fra Østre landsret slår fast, at kolonihavehuse også er omfattet af retten til at fortryde en ejendomshandel. Og det selv om sælgers plaster på såret er nærmest ikke-eksisterende.



Niels Nørgaard Rasmussen,

Advokat (L) Elvang & Partnere

nr@elvang.dk

Efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom er man som forbrugerkøber sikret ret til at kunne fortryde handlen helt op til seks hverdage efter købsaftalens underskrivelse. Hvis køber fortryder handlen inden for fristen, kan købsaftalens ophæves mod at køber betaler sælger et gebyr på 1 pct. af den aftalte købesum. Ved dyre ejendomme er dette gebyr således et betydeligt plaster på såret for den bristede handel.

Ved handler med billige ejendomme kan beløbet omvendt være symbolsk og reelt uden større økonomisk betydning for sælger. I særlige tilfælde nogle få hundrede kroner.

Retten til at fortryde en ejendomshandel er begrænset til de tilfælde, hvor ejendommen hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen. Dette er i loven udstrakt til også at omfatte køb af andel i en andelsboligforening og køb af aktie eller andet adkomstdokument med tilknyttet brugsret til en bolig. Fortrydelsesretten gælder dog ikke ved køb på auktion.

Netop spørgsmålet om, hvad der skal forstås ved en fast ejendom i lovens forstand, og at en ejendom hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen, har været prøvet for Østre Landsret, som den 24. april 2015 traf afgørelse om, hvorvidt et kolonihavehus opfyldte disse betingelser (sag nr. B-655-15).

Fortrød handlen efter tre dage

I den pågældende sag havde køber ved skriftlig aftale af 13. juli 2013 erhvervet et kolonihavehus for kr. 20.000.

Tre dage efter aftalens indgåelse meddelte køber, at hun fortrød handlen og derfor ønskede købesummen returneret, dog fratrukket den lovbestemte godtgørelse på 1 pct. Godtgørelsen udgjorde kr. 200.

Dette blev afvist af sælger. Sælger gjorde gældende, at et kolonihavehus ikke var omfattet af begrebet "fast ejendom" i lovens forstand idet der var tale om bygning på lejet grund. Sælger gjorde desuden gældende, at et kolonihavehus ikke "hovedsagelig er bestemt til beboelse for køberen", og at den lovbestemte fortrydelsesret, der i almindelighed gælder for forbrugeres handler med huse og lejligheder, derfor ikke kunne påberåbes.

Østre Landsret traf afgørelse i købers favør, og tilpligtede sælger at tilbagebetale købesummen fratrukket 1 pct. godtgørelse til sælger.

Østre Landsret begrundede afgørelsen med, at det af bemærkningerne til loven fremgår, at også bygninger på lejet grund er omfattet. Endvidere lagde Østre Landsret vægt på, at der ikke kunne være noget krav om at ejendommen skulle anvendes til helårsbeboelse, idet det blandt andet af betænkningen til loven fremgik at fritidshuse m.v. normalt vil være omfattet.

Fortrydelsesretten gælder således også ved køb af kolonihavehuse, også selv om købet i mange tilfælde næppe er den største handel en privat person indlader sig på, hvilket var et af de kriterier, der blev lagt vægt på, da man indførte reglerne om fortrydelsesret ved køb af fast ejendom.