

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 10. juni 2014

blev der i sag 236 – 2013

AA

mod

Ejendomsmægler BB

og

Ejendomsmæglervirksomhed CC

afsagt sålydende

Kendelse

Ved e-mail af 1. oktober 2013 har AA indbragt ejendomsmægler BB og ejendomsmæglervirksomheden CC for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere, jf. lov om omsætning af fast ejendom § 29 a, stk. 3.

Klagen drejer sig om, hvorvidt indklagede har handlet i strid med god ejendomsmæglerskik ved at opkræve 1 % af købesummen for fortrydelse af en købsaftale inden fortrydelsesfristens udløb.

Sagens omstændigheder:

Den 22. august 2013 underskrev klageren en købsaftale vedrørende ejendommen[...]. Ejendommen var ejet af en familiefond, og handlen skulle derfor godkendes af Civilstyrelsen.

Handlen var ligeledes betinget af et almindeligt advokatforbehold, der udløb den 29. august 2013.

Med købsaftalen havde klageren fået udleveret et særskilt dokument med oplysninger om fortrydelsesretten sammen med købsaftalen. Dette dokument var også underskrevet af klageren den 22. august 2013.

Det fremgik heraf blandt andet, at hvis køberen ville fortryde købet, var køberen forpligtet til at betale 1 % af købesummen til sælgeren.

Retten til at fortryde et tilbud om køb af en fast ejendom følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. §§ 6-13.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

§§ 7, 8 og 11 lyder som følger:

§ 7. Når der er indgået en aftale om køb, kan køberen træde tilbage fra aftalen på de betingelser, som er nævnt i §§ 8-11 (fortrydelsesret).

Stk. 2. Så længe et tilbud om køb ikke er antaget af sælgeren, kan køberen tilbagekalde sit tilbud ved at give underretning herom til sælgeren.

§ 8. Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen senest 6 hverdage efter aftalens indgåelse giver skriftlig underretning til sælgeren om, at køberen vil træde tilbage fra aftalen, jf. dog stk. 2. Underretningen skal være kommet frem inden fristens udløb.

Stk. 2. Er aftalen indgået ved køberens antagelse af sælgerens tilbud om salg, skal den i stk. 1 nævnte underretning være kommet frem senest 6 hverdage efter, at tilbuddet er kommet til køberens kundskab.

§ 11. Fortrydelsesretten er betinget af, at køberen inden udløbet af den i § 8 nævnte frist betaler en godtgørelse på 1 pct. af købesummen til sælgeren, jf. dog stk. 2. Køberen kan med frigørende virkning betale til en erhvervsdrivende som nævnt i § 6, stk. 3.

Stk. 2. Køberen skal ikke betale godtgørelse efter stk. 1, såfremt aftalen er indgået med en sælger, der har opført ejendommen med salg for øje, eller hvis hovederhverv er at sælge fast ejendom, når sælgeren har handlet som led i dette erhverv. Går aftalen ud på køb af en grund samt ny- eller færdigopførelse af en hel bygning på grunden som nævnt i § 14, finder § 17 tilsvarende anvendelse.

Det fremgik af købsaftalen, at fondens og Civilstyrelsens godkendelse skulle foreligge senest den 30. august 2013, og at **sælger** ville kunne udtræde af handlen uden økonomiske konsekvenser, såfremt godkendelserne ikke forelå da.

Den 2. september 2013 rykkede klageren for et svar fra sælger. Samme dag indhentede indklagede følgende svar fra sælgers advokat:

"... Set fra fondens side er der en handel og den er kun betinget af Civilstyrelsens samtykke. Så der er ingen der løber fra noget."

Den 2. september 2013 videresendte indklagede svaret til klageren. Klageren svarede på e-mailen den 3. september 2013.

Den 3. september 2013 skrev sælgers advokat følgende til indklagede:

"Jeg har nu talt med Civilstyrelsen, der oplyste at sagen var til behandling som hastesag, men at der var sket det, at den medarbejder der skulle have set på sagen var ophørt og nu lå den hos en ny sagsbehandler. Denne nye sagsbehandler lovede at se på sagen meget hurtigt..."

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Den 5. september 2013 godkendte Civilstyrelsen salget, og indklagede fremsendte godkendelsen til klageren samme dag.

Den 9. september 2013 fremsendte sælgers advokat en underskrevet købsaftale til indklagede. Købsaftalen var underskrevet den 23. august 2013. Mailen blev ikke videresendt.

Den 9. september 2013 trak klageren sit tilbud tilbage. Denne e-mail var sendt fra den samme e-mailadresse, som al korrespondance med klageren er sendt til.

Ved e-mail af 11. september 2013 informerede indklagede klageren om, at sælger fastholdt, at der var en handel, og at klageren derfor skulle betale 1 % af købesummen, hvis klageren ønskede at benytte fortrydelsesretten. Indklagede anførte i den anledning, at indklagede anså fortrydelsesfristen på 6 dage, som startende fra den 6. september 2013, dagen efter at klageren var informeret om Civilstyrelsens godkendelse den 5. september 2013.

Klageren betalte, og indgav en klage til Disciplinærnævnet.

Parternes bemærkninger:

Klager, AA, har bl.a. anført, at e-mailen med Civilstyrelsens godkendelse var modtaget den 6. september 2013, at sælger har tilbagedateret sin underskrift, og at ejendomsmæglere ikke må tilbageholde underskrevne købsaftaler.

Da Civilstyrelsen ikke havde godkendt handlen inden udløbet af fristen i købsaftalen, var Civilstyrelsens godkendelse ikke gyldig.

Handler vedrørende fast ejendom kan alene indgås ved en underskrevet købsaftale, og da der ikke forelå en underskrevet købsaftale, da indklagede trak sit tilbud tilbage den 9. september 2013, er der ikke indgået en aftale.

Klagers tilbagetrædelse er derfor ikke omfattet af fortrydelsesfristen på 6 hverdage, da klager har trukket sit tilbud tilbage, inden der forelå en gyldig aftale.

Klager har alene betalt 1 % af købesummen i protest, og har meddelt indklagede dette.

Indklagede, ejendomsmægler BB og ejendomsmæglervirksomhed CC, har bl.a. anført, at klagerens advokat ikke kom med indvendinger inden fristen for advokatforbeholdets udløb eller bad om at få fristen forlænget. Indklagede tog dette som et tegn på, at advokaten ikke havde bemærkninger.

En skriftlig accept af købsaftalen, eksempelvis ved en e-mail, kan sidestilles med en underskrivelse af købsaftalen. Det fremgår af e-mailen af 2. september 2013, at sælger havde accepteret klagerens tilbud, købsaftalen var derfor bindende, og fortrydelsesfristen løb derfor fra den 3. til den 10. september 2013.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Klagerens advokat havde sendt et skødeudkast til indklagede den 6. september 2013, og det er derfor indklagedes opfattelse, at købers advokat anså handelen for endelig på baggrund af e-mailen fra sælgers advokat den 2. september 2013.

Klagerens passivitet vedrørende Civilstyrelsens overskridelse af fristen for godkendelse skal opfattes som accept af, at klageren ikke ønskede at træde ud af handlen.

Indklagede har ikke kendskab til, hvornår købsaftalen var underskrevet af sælgeren. Indklagede modtog købsaftalen den 9. september 2013, og da var underskriften dateret den 23. august 2013.

Disciplinærnævnets begrundelse og resultat:

Disciplinærnævnet bemærker indledningsvist, at foranstående sagsfremstilling er et resumé af parternes oplysninger til nævnet. Ved nævnets vurdering af sagen, har nævnsmedlemmerne været bekendt med samtlige breve og bilag, som parterne har indsendt i sagen.

Ifølge lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 7, stk. 1, er der en særlig ret til at fortryde, efter at der er indgået en aftale, og køberen kan herefter træde tilbage fra en købsaftale under de betingelser, som er nævnt i §§ 8-11.

Det følger af bemærkningerne til lovens § 8, stk. 1, at fortrydelsesretten løber fra aftalens indgåelse, uanset om aftalen er endelig eller betinget af et eller flere forhold.

Det følger af lovens § 11, stk. 1, at fortrydelsesretten er betinget af, at køberen betaler 1 % af købesummen til sælgeren (eller sælgerens mægler).

Nævnet lægger til grund, at sælger antog købers tilbud og underskrev aftalen den 23. august.

I e-mail af 2. september 2013 oplyste sælgers advokat, at sælger havde accepteret aftalen og anså aftalen for bindende. E-mailen blev videresendt til klageren samme dag. Ud fra det oplyste er sælgers accept kommet til klagerens kundskab den 3. september 2013.

Selvom aftalen blev underskrevet den 23. august, fik klager ikke denne oplysning før den 3. september 2013. Fristen for klagerens ret til at fortryde begyndte derfor først at løbe dagen efter, den 4. september, og udløb den 11. september.

Civilstyrelsens godkendelse blev sendt til klageren den 5. september 2013, og klageren har efter det oplyste haft kendskab til godkendelsen den 6. september 2013.

Aftalen var indgået og klageren havde kendskab til sælgers accept og Civilstyrelsens godkendelse, inden klageren sendte e-mailen af 9. september 2013. Klageren kunne derfor ikke tilbagekalde sit tilbud i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. § 7, stk. 2. Klagerens tilbud var derfor bindende, og klageren kunne kun udtræde af aftalen ved at benytte fortrydelsesretten og i den forbindelse indbetale 1 % af købesummen.

DISCIPLINÆRNÆVNET FOR EJENDOMSMÆGLERE

Nævnet finder, at indklagede har optrådt korrekt, da indklagede opkrævede 1 % af købesummen ved klagers tilbagetrækning af købstilbuddet.

Nævnet finder derfor, at indklagede ikke har tilsidesat god ejendomsmæglerskik.

Som følge af dette frifindes indklagede.

Thi bestemmes

Indklagede ejendomsmægler BB og ejendomsmæglervirksomhed CC frifindes for tilsidesættelse af god ejendomsmæglerskik.

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

Mikael Sjöberg