



DOM

Afsagt den 16. august 2018 i sag nr. BS 8-900/2017:

Part 1 (Sagsøger)
 Adresse 1
 9200 Aalborg SV
 mod
 Part A ApS (Sagsøgte)
 Adresse 2
 By

Indledning

Denne sag er modtaget i Retten i Aalborg den 1. juni 2017.

Denne afgørelse angår, hvorvidt sagsøgte, Part A ApS (sælger), ved en endelig og bindende aftale har overdraget to udlejningsejendomme til sagsøgeren, Part 1 (køber).

Spørgsmålet er udskilt til delhovedforhandling efter retsplejelovens § 253.

Påstande

Part 1 har nedlagt påstand om, at Part A ApS skal tilpligtes at anerkende dennes salg af ejendommene med Matr. nr. 1 og 2 beliggende Adresse 3 og 4, 9000 Aalborg til Part 1.

Part A ApS har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagens oplysninger

Ved købsaftaler underskrevet henholdsvis den 19. november 2016 og den 25. november 2016 solgte Part A ApS udlejningsejendommene beliggende Adresse 3 og 4, 9000 Aalborg til Part 1 for samlet 11.600.000 kr.

Det fremgår af købsaftalernes pkt. 16.1, at "Overtagelsesdagen er foreløbigt aftalt til den 01.02.2017, men finder dog først sted, når tilbudspligten til lejerne er afklaret. Overtagelsesdagen kan senest være den 01.03.2017. Såfremt der ikke er afklaring på tilbudspligten pr. 01.03.2017, annulleres handlen og købers tilbud bortfalder i sin helhed.

Købsaftalerne var blandt andet betinget af, at købsaftalen kunne godkendes af henholdsvis købers advokat og af sælgers advokat. Det fremgår af købsaf-

talernes pkt. 23.3 og 23.5, at

"Købsaftalen er betinget af, at købers advokat kan godkende denne i sin helhed. Eventuelle indsigelser skal være kommet frem til medvirkende ejendomsmægler senest 6 hverdage efter underskrift på købsaftalen af begge parter. Indsigelserne skal være skriftlige, og indeholde en angivelse af, på hvilke punkter købsaftalen ikke kan godkendes. I modsat fald er betingelsen bortfaldet."

og at

"Købsaftalen er betinget af, at sælgers advokat kan godkende denne i sin helhed. Eventuelle indsigelser skal være kommet frem til medvirkende ejendomsmægler senest 6 hverdage efter underskrift på købsaftalen af begge parter. Indsigelserne skal være skriftlige, og indeholde en angivelse af, på hvilke punkter købsaftalen ikke kan godkendes. I modsat fald er betingelsen bortfaldet."

Ved brev af 2. december 2016 godkendte **Part 1's** advokat købsaftalerne med flere bemærkninger og forudsætninger, herunder at ejendommene ikke var omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje, samt om 3. sal på **Adresse 3** var godkendt med to beboelseslejligheder, om ejendommenes stand, om energimærke og om forsikringsforhold.

Det fremgår endvidere blandt andet, at

"...vor godkendelse (er) betinget af, at tilbudspligten til lejerne har været overholdt ved tidligere ejerskifter på ejendommene, hvilket sælgers advokat skal undersøge og kunne bekræfte med fornøden dokumentation."

Af brevet fremgår afslutningsvist, at man håber, at "ovenstående bemærkninger og forudsætninger kan accepteres og efterkommes af sælger...".

Ved mail samme dag til **Vidne 2** frafaldt advokaten "betingelsen i vor godkendelsesskrivelse d.d., om yderligere dokumentation på OMK-problemstillingen."

Ved mail af 5. december 2016 til **Vidne 3** skrev **Vidne 4** blandt andet

"For så vidt angår de 2 lejligheder på 3. sal, så undersøger jeg dette nærmere.

Sælger kan og vil intet bekræfte vedrørende tilbudspligt ved tidligere overdragelser.

Det bemærkes for god ordens skyld, at der er supplerende bemærkninger til flere af de øvrige punkter, som købers advokat anfører, men at disse ikke kommenteres p.t."

Denne mail blev den 6. december 2016 videresendt til købers advokat.

Af mail af 12. december 2016 fra købers advokat til [redacted] Vidne 2 [redacted] fremgår blandt andet:

"Under henvisning til din mail af 06. december 2016 frafaldes samtidig hermed købers krav om dokumentation for overholdelse af tilbudspligten til lejerne ved tidligere ejerskifter på ejendommene, under forudsætning af, at vi modtager indeståelse fra de ultimative fysiske ejere af eendommene, om at tilbudspligten til lejerne er overholdt i h.t. lejeovens bestemmelser, ved handlen mellem [redacted] Virk. 1 ApS [redacted] og [redacted] Part A ApS [redacted]...tillige med dokumentation herfor, som du anfører i din mail.

Virksomhed 1 ApS (Virk. 1 ApS)

Vi afventer ligeledes dokumentation for godkendelse af de to lejligheder på 3. sal på [redacted] Adresse 3 [redacted], herunder en ajourført BBR-meddelelse samt svar på de øvrige punkter i vor godkendelsesskrivelse af 02. december 2016."

Ved mail af 14. december 2016 til [redacted] Vidne 2 [redacted] vedhæftede købers advokat mail fra Nykredit, "hvorefter købers forbehold om tilfredsstillende finansiering er opfyldt." Det fremgår endvidere, at køber afventer "den endelige handelsgodkendelse fra sælgers advokat, sælgers indeståelse samt de aftalte dokumentationer, herunder at tilbudspligten til lejerne er igangsat."

Ved mail af 20. december 2016 til [redacted] Vidne 3 [redacted] sendte [redacted] Vidne 4 [redacted] bemærkninger til godkendelsesskrivelsen fra købers advokat, og han foreslog, at overtagelsesdagen skubbes til 1. april, idet det med lejlighederne først skulle på plads, hvorefter tilbudspligten kunne iværksættes. Bemærkningerne var påført med håndskrift på godkendelsesskrivelsen. Vedrørende punkt 9 - Energimærke - fremgår "Ok - bestilles straks problematik vedrørende lejlighedsopdeling er afklaret.", og ved punkt 12 - Forsikringsforhold - er påført "OK". [redacted] Vidne 2 [redacted] videresendte samme dag mailen til købers advokat.

I mail af 22. december 2016 til [redacted] Vidne 2 [redacted] accepterede købers advokat på vegne af køber, at overtagelsesdagen blev udskudt til den 1. april 2017, og sælger blev meddelt en frist til den 6. januar 2017 til afklaring af, at lovliggørelsen ikke koster for meget. Det fremgår endvidere, at man imødeser den aftalte indeståelse og de aftalte dokumentationer.

Den 10. februar 2017 sendte [redacted] Vidne 2 [redacted] en mail til [redacted]

Part 1 . Af mailen fremgår blandt andet

"I forlængelse af vores samtale i går pr telefon, fremsender jeg herved som aftalt mail med opsamling på det vi aftalte. Vil du slutteligt bekræfte, hvorefter jeg sender videre til sælger, som ligeledes bekræfter pr mail. Således skulle vi gerne nu have en køreplan for at komme helt i mål med handlen.

1. Sælger forestår for sin regning, at lovliggøre lejligheden i nr. 3 øverst, således den opfylder betingelserne i bygningsreglementet. Herunder bliver der (er der allerede) skiftet døre ud til branddøre.
2. Sælger forestår og indestår for snarest muligt, at eksisterende lejekontrakt laves om, således der bliver tale om en værelsesudlejning. Skulle den resterende del af lejligheden være genudlejet forestår sælger ligeledes, at den kontrakt ændres, så der bliver tale om en værelsesudlejning.
3. Køber accepterer mod ovenstående, at overtage ejendommen med kun 7 selvstændige lejligheder modsat det i salgsmaterialet oprindeligt oplyste - 8 lejligheder. Der er dog 8 lejeforhold i ejendommen, og lejeindtægten er uændret ifht det oprindeligt oplyste.
4. Køber imødeser således, at tilbudspligten iværksættes snarest muligt. Således at den endelige overtagelsesdag kan fastsættes endeligt. Køber hører gerne sælgers forslag til overtagelsesdagen - men sandsynligvis må det være d. 1. maj 2017?

Må jeg høre, om du har supplerende punkter til denne mail?"

Ved mail af 14. februar 2017 skrev købers advokat til **Vidne 2** "Vi takker for modtagelse af din vedhæftede mail af 10. februar 2017, hvortil køber ikke har yderligere punkter. Vi imødeser sælger accept samt bekræftelse på opstart af tilbudspligten til lejerne."

Af mail af 27. februar 2017 fra **Vidne 4** til advokat Anders Braad fremgår:

"Det meddeles, at der ikke kan indgås en aftale.

Jeg har nu gennemgået sagsforløbet og det kan konstateres, at der ikke er indgået en endelig aftale mellem parterne.

Jeg henviser til følgende:

1. Det fremgår af jeres skrivelse af 2. December 2016, at handlen først er endelig, når alle betingelser i handlen er opfyldt og ejendommen er overtaget af køber.

2. Overtagelsesdagen er endnu ikke fastlagt.

3. Der fremsendes den 10. Februar 2017 mail med opsamling til begge parter. Samme dag skriver Person 1 til Colliers, at sælgers accept imødeses. Denne accept er ikke givet.

Det er selvfølgelig beklageligt, at både sælger og din klient har haft udgifter i forbindelse de forhandlinger der har været, men sådan er det desværre."

Mailen blev genfremsendt til Person 1 den 7. marts 2017.

Ved købsaftale af 17. februar 2017 var ejendommene blevet solgt til en anden køber for samlet 11.700.000 kr.

Forklaringer

Part 1 har forklaret, at han er uddannet elektriker. Han driver en elinstallatørvirksomhed, der opfører butikker i Skandinavien. Han ejer tre udlejningsejendomme i Aalborg.

Efter besigtigelse af ejendommene kom han med et bud, der blev accepteret. For at få de sidste ting på plads var der en dialog med sælgers ejendoms-mægler Vidne 2, som han primært havde kontakt med.

Han fik ejendommen fremvist to gange. Inden aftalen besigtigede han ejendommene sammen med Vidne 2 og Vidne 3. Han besigtigede ejendommen igen i december 2016 i forbindelse med finansieringsgodkendelse. Vidne 2 og kreditforeningen var til stede ved den anden fremvisning, som ikke gav anledning til bemærkninger, og han meddelte, at ejendommens stand kunne accepteres.

Da sælger ikke kunne nå at iværksætte tilbudspligten, blev det aftalt at udskyde overtagelsen til den 1. april 2017. Han accepterede, at overtagelsesdagen blev udskudt. Han ville gerne være sikker på, at tilbudspligten havde været overholdt i forbindelse med en tidligere handel inden for samme personkreds. Han talte med Vidne 2, der oplyste, at sælger ville indestå for, at tilbudspligten var overholdt ved den seneste handel.

Han husker samtalen med Vidne 2 inden mailen af 10. februar 2017, og det var hans indtryk, at de nu var i mål, og at handlen ville blive gennemført. De blev enige om punkterne i forbindelse med, at lejligheden på 3. sal ikke kunne deles op. Vidne 2 foreslog det, og han accepterede det som et vilkår for handlen. Det var først ved mail af 27. februar 2017, at sælger afviste, at der var en handel.

Han havde inden mailen af 2. december 2016 talt med **Vidne 2**, hvor han havde forstået, at de øvrige bemærkninger/forudsætninger i godkendelsesbrevet kunne godkendes af sælger. Han kan ikke huske, om han talte med **Vidne 2** den 2. december 2016.

Vidne 1 har forklaret, at han er daglig leder **Part A ApS**. Hans to sønner var medejer af selskabet, og advokat **Vidne 4** er deres onkel. Han blev orienteret om, at der var truffet beslutning om salg af ejendommene. Han blev orienteret om handlen, men han har ikke været inddraget heri. Han fik ikke oplyst købers navn. Han fik på et tidspunkt oplyst, at køber havde en del forbehold, som ikke kunne accepteres. Han fik senere oplyst, at der var en ny køber. Så vidt han er orienteret, havde advokat **Vidne 4** fået fuldmagt til at sælge ejendommene.

Ejendommen er tidligere handlet fra **Virk. 1 ApS** til **Part A ApS**. Han kender intet til den handel.

Vidne 2 har forklaret, at han havde været ansat hos Colliers som erhvervsmægler i 4-5 måneder. Han havde før haft ansættelse som boligægler. Colliers var mægler for sælger, **Part A ApS**. Han havde kontakten med købere, og **Vidne 3** havde kontakten med sælger. Hans rolle var at fremvise ejendommene for potentielle købere. Det er sædvanligt, at der ved salg af erhvervsjendomme er to mæglere, der begge repræsenterer sælger. Han havde kontakten til **Part 1**, som han ikke kendte inden. Efter købsaftalen var underskrevet, havde de telefonisk og pr. mail. Han havde ikke andre potentielle købere.

I forhandlingsperioden var der dialog om, hvem der skulle stå for genudlejning af et lejemål; om det var sælgers administrator eller køber. Han mener, at det endte med, at sælger genudlejede på vilkår, som køber godkendte.

Købers advokat sendte en lang godkendelsesskrivelse, hvor der blandt andet blev spurgt, om der var det antal lejligheder, som fremgik af købsaftalen. I ejendommen **Adresse 3** var der øverst to lejemål, men det var egentlig en lejlighed. Der var to lejemål, hvor der til den ene lejlighed skulle have været et lejemål og en videreudlejning af et værelse. Der var noget dialog, men han husker ikke, hvad det endte med. Der var også noget med branddøre, hvor sælger skrev til **Vidne 3**, at der ville blive indhentet tilbud på, hvad det ville koste at udbedre blandt andet det. Han mener, at mailen af 22. december 2016 fra **Person 1** til ham blandt andet vedrørte branddøren.

Oplysningen i pkt. 1 i mail af 10. februar 2017 fra ham til **Part 1** må stamme fra sælger, men han har ikke selv haft kontakt med sælger, da al dialog med sælger gik gennem **Vidne 3**.

Spørgsmålet om om tilbudspligten var overholdt i en tidligere handel blev forelagt for sælger af Vidne 3. Han havde en løbende dialog med Part 1 om tilbudspligten, og han mener, at han sagde til Part 1, at sælger indestod for, at tilbudspligten var opfyldt ved en tidligere handel.

Han mener, at han kun har fremvist ejendommen en gang for Part 1, og det var før, at der blev fremsat et bud. Vidne 3 var også med under fremvisningen, og Part 1 havde en rådgiver med - vist nok en vvs-mand. Han er ret sikker på, at han kun har deltaget i en fremvisning.

Der blev også forhandlet om købesummen. Efterfølgende kom købers advokat med indsigelser. Processen forløb på sædvanlig måde. Han havde en forventning om, at der alene udestod detaljer, men der var ikke underskrevet en endelig aftale.

Der var måske indhentet energimærke, men han husker ikke, om det var endeligt afklaret. Han husker ikke, om forsikringsforholdene var godkendt. Det er opfyldt, hvis der er en eksisterende forsikring, som køber kan overtage.

Mægler får salær, når der er frembragt en køber, og der bliver gennemført en handel. Colliers har ikke fået salær for en handel med Part 1. Han fik ikke salær for købsaftalerne i denne sag.

Ved mailen den 10. februar 2017 var man ikke helt i mål, og de 4 punkter skulle afklares, inden handlen var fuldstændig endelig. Bemærkningerne i købers advokats oprindelige godkendelsesskrivelse var køgt ned til de 4 punkter. Han talte ikke med sælger om indståelse for, at tilbudspligten var opfyldt ved en tidligere overdragelse. Han kan ikke huske, om han sagde til køber, at sælger havde indestået. På et tidspunkt var der radiotavshed fra sælger. Han havde fået oplyst af Vidne 3, at sælger havde oplyst, at tilbudspligten var opfyldt ved tidligere overdragelser, og at sælger ville indestå herfor. Han mener, at han har sagt det til køber. Han mener også, at det blev overvejet, om der var en tilbudspligt. Han kan ikke huske, om spørgsmålet om tilbudspligten var afklaret den 20. december 2016.

Vidne 3 har forklaret, at han har arbejdet som leasingmanager siden 1. september 2017. Han har været ansat som erhvervsejendomsmægler hos Colliers fra 2005 til 2008 og igen fra 2015 til 2017.

Han rettede i forbindelse med opsøgende salg henvendelse til sælger. Han havde kontakten med sælger, hvor han talte med Vidne 4, der tidligere havde ejet ejendommene. Vidne 4 var rådgiver for sælger. Han var aldrig i direkte kontakt med Part 1. Vidne 2 havde kontakten med købere. Det var Colliers, der udarbejdede købsaftalerne.

Der var mange punkter i godkendelsesskrivelsen fra købers advokat. Der var

en dialog, men man blev ikke enige om alle punkter. Det er almindeligt, at der kommer forbehold fra advokater, men han har aldrig oplevet så mange punkter før.

Der var et spørgsmål om lovliggørelse af 3. sal og ændring til værelsesudlejning. Der blev aldrig opnået enighed om dette punkt. Køber ønskede en indeståelse for, at tilbudspligten var opfyldt ved tidligere handel. Han mener ikke, at sælger indestod herfor. Han mener, at tilbudspligten var overholdt i en tidligere handel mellem to selskaber med samme ejerkreds, men han kan ikke helt huske det.

Han kan ikke huske, om han har set mail af 2. december 2016 fra købers advokat til [redacted] Vidne 2. Han har gennemgået godkendelsesskrivelsen fra købers advokat med [redacted] Vidne 4. Han har ikke sagt til [redacted] Vidne 2, at sælger kunne godkende bemærkningerne i godkendelsesskrivelsen. I givet fald ville handlen have været endelig, og Colliers ville have faktureret salær for handlen. Colliers har aldrig faktureret salær for den betingede købsaftale med [redacted] Part 1.

Ejendommene var tidligere forsøgt solgt til [redacted] Person 2, der på ny henvendte sig. Han ville godt betale prisen uden forbehold for finansiering og uden advokatforbehold. [redacted] Person 2 spurgte, om handlen med ejendommene var endelig, hvilket den ikke var. De 4 punkter i mail af 10. februar 2017 var ikke afklarede. Han kan ikke huske, om der var yderligere uafklarede punkter. Han ved ikke, om døre blev skiftet til branddøre.

[redacted] Vidne 4 har forklaret, at han er advokat og partner i [redacted] Advokatfirma [redacted], hvor han primært beskæftiger sig med fast ejendom, entreprise og udbud. Han kender ejerne af [redacted] Part A ApS, herunder [redacted] Vidne 1's [redacted] Vidne 1 børn, som er hans grandnevøer. Han var advokat for selskabet.

Han var fra starten inddraget i salget af ejendommene. Mægleren [redacted] Vidne 3 havde flere gange ringet vedrørende salg af ejendommene. Ejerne var ikke interesserede i at sælge, men accepterede til sidst, at ejendommene blev sat til salg. Han talte kun en enkelt gang med [redacted] Vidne 1 om, at ejendommene blev sat til salg. Han underskrev købsaftalerne i henhold til fuldmagt. Der var i købsaftalerne et rent advokatforbehold for både sælger og køber, og der var en frist for godkendelse. Hvis advokaten ikke inden 5 hverdage positivt godkendte købsaftalen, bortfaldt købsaftalen.

Købers advokat sendte den 2. december 2016 en godkendelsesskrivelse. [redacted] Vidne 3 [redacted] havde ringet til ham og sagt, at der var meget i skrivelsen. Han har aldrig set så mange forbehold og bemærkninger i en handel af denne størrelse. Der stod til sidst, at køber håbede, at sælger kunne acceptere bemærkningerne. Nogle af punkterne gad han ikke en gang besvare, da de var helt uacceptable, men der var dialog mellem parterne.

Forudsætningen vedrørende omkostningsbestemt husleje blev frafaldet samme dag. Han tænkte, at forbeholdet vedrørende lovliggørelse af 3. sal på **Adresse 3** var alvorligt, og at det erfaringsmæssigt kan være dyrt.

Der var endvidere et krav om, at sælger skulle indestå for, at tilbudspligten var overholdt ved tidligere overdragelser. Det indebærer, at alle papirer ved flere handler skulle gennemgås. Sælger ville ikke indestå herfor.

Der var yderligere krav om blandt andet energimærke, forsikring, brandsikring og om endnu en besigtigelse, og det fremgik, at aftalerne var endelige, når alle betingelser var opfyldt. Han sagde til **Vidne 3**, at han ville undersøge det med brandsikring og lovliggørelse af 3. sal i **Adresse 3**, og at han ikke ville besvare alle bemærkninger. **Part A ApS** betaler salær som andre klienter, og en besvarelse ville være tidskrævende. Han sendte senere en mail med kommentarer.

Sælger kunne ikke acceptere købers krav om dokumentation vedrørende tilbudspligten. Køber frafaldt den 12. december 2016 kravet mod, at de ultimative fysiske ejere skulle indestå personligt for, at tilbudspligten var overholdt. Det var ikke aftalt, og det kunne ikke komme på tale, at ejerne ville indestå personligt. Han har ikke sagt til **Vidne 3**, at de ville indestå. Det er ikke usædvanligt, at der forhandles ved erhvervsjendomme, men der var lang vej, inden der var enighed mellem parterne.

Da købers advokat sendte mail af 22. december 2016 var der ikke afklaring af lovliggørelse af lejligheden på 3. sal. Det praktiske var blevet sendt til administrator, og han fik efterfølgende oplyst, at der var sat branddøre i. Der er ikke i øvrigt igangsat lovliggørelse af lejligheden, og han ved ikke, hvad en lovliggørelse vil indebære.

Han modtog fra **Vidne 3** mail af 14. december 2016 fra købers advokat, hvoraf fremgår, at man afventede godkendelse fra sælgers advokat.

Han mener, at han har modtaget mail af 10. februar 2017 fra købers advokat. Han kender indholdet af mailen. Kravet om, at sælger skulle forestå ændring af lejekontrakten var nyt. Han talte relativt ofte med **Vidne 3**. Han tror, at han talte med **Vidne 2** en gang.

Han har ikke på vegne af sælger givet en accept, som købers advokat skriver, at man imødeser i mail af 14. februar 2017. .

Da han sendte mail af 27. februar 2017 til advokat Anders Braad, var der allerede løbet meget på i honorar, og det måtte stoppe. En tidligere interesseret køber havde henvendt sig igen og ville uden nogen forbehold give 100.000 kr. mere for ejendommen. Den højere pris var ikke afgørende, men det var, at der ikke var andre forbehold end brandsikring, som blev afklaret. Efter hans opfattelse var der ikke en aftale med **Part 1**. Han havde ikke

hørt noget fra den 14. til 27. februar 2017.

Han ved ikke, om køber efter godkendelsesskrivelsen fra købers advokat har besigtiget ejendommene igen. Han har ikke fået besked om, at forbeholdet om ejendommenes stand var frafaldet.

Efter der var blevet rykket besvarede han godkendelsesskrivelsen fra købers advokat ved håndskrevne bemærkninger. Der skulle foreligge noget tilfredsstillende vedrørende energimærke og forsikring, men han ved ikke, om disse forbehold var opfyldt.

Parternes synspunkter

Part 1 der i det væsentligste har procederet i overensstemmelse hermed, har i påstandsdokumentet gjort gældende, at

"...

ANBRINGENDER:

Til støtte for den principale påstand gøres det overordnet gældende, at parterne ved underskrift af købsaftalerne har indgået bindende aftaler, der regulerer alle væsentlige forhold.

Køber og Sælger har begge underskrevet købsaftalerne, jf. bilag 1 og 2. Der er tale om Købers erhvervelse af to ejendomme fra en erhvervsdrivende Sælger, og den skriftlige købsaftale regulerer samtlige væsentlige forhold.

Der er således bl.a. taget stilling til salgsgenstanden, jf. pkt. 2, lejlighedernes præcise areal på alle etager, jf. pkt. 3, overtagelsesdagen, jf. pkt. 16, størrelsen på købesummen, jf. pkt. 17, samt berigtigelse af købesummen, jf. pkt. 18 og købesummens fordeling, jf. pkt. 20, ligesom der er oplysninger omkring lejeforholdene, jf. pkt. 13.

De underskrevne købsaftaler, jf. bilag 1 og 2, opfylder derfor utvivlsomt de krav, der tidligere er fundet afgørende vedrørende aftaler om køb af fast ejendom, herunder Højesterets afgørelse i U1988.522, hvorefter det væsentlige spørgsmålet er, om aftalen er af en sådan bestemthed, at den kan danne grundlag for udarbejdelse af skøde.

Det er uomtvisteligt, at købsaftalerne i bilag 1 og 2 er af sådan tilstrækkelig bestemthed.

Den omstændighed, at en aftale er betinget medfører ikke, at parterne ikke er bundet af aftalen. På dette tidspunkt er aftalen således bindende mellem parterne, og såvel Sælger som Køber kan kræve, at overdragelsen gennemføres – eller bortfalder – på de aftalte vilkår.

Det gøres herunder gældende, at de i aftalerne oplyste betingelser ikke har medført aftalernes bortfald.

Efter det tidspunkt, hvor købsaftalerne er underskrevet, er handlen bindende mellem parterne, men dog betinget af Købers advokats godkendelse, jf. aftalernes pkt. 23.3, Købers pengeinstituts godkendelse, jf. aftalernes pkt. 23.4, og Sælgers advokats godkendelse, jf. aftalernes pkt. 23.5.

Af alle tre punkter fremgår følgende frist:

*”Eventuelle indsigelser skal være kommet frem til medvirkende ejendomsmægler senest 6 hverdage efter underskrift af købsaftalen af begge parter. Indsigelserne skal være skriftlige og indeholde en angivelse af, på hvilke punkter aftalen ikke kan godkendes. **I modsat fald er betingelsen bortfaldet**” (min fremhævelse).*

Da Sælgers advokat ubestridt ikke er fremkommet med skriftlige indsigelser inden fristens udløb den 5. december 2016, er betingelsen bortfaldet.

Betingelsen om Købers kreditværdighed, jf. pkt. 23.7 og opnåelse af tilfredsstillende finansiering, jf. pkt. 23.4 er opfyldt, jf. bilag 14.

Førend handlen kan gennemføres, mangler alene gennemførelse af tilbudspligt og endelig godkendelse af Købers advokat.

Iværksættelse af tilbudspligt har afventet Sælgers forhold, hvilket Sælgers advokat bl.a. erkender ved mail af 5. og 20. december 2016, jf. hhv. bilag 5 og 7.

Købers advokat har fremsendt sin godkendelsesskrivelse, jf. bilag 3, men har dog betinget sin godkendelse af en række i skrivelsen oplyste forhold. Sælger har mulighed for at efterkomme eller afvise disse.

Det er herefter op til Købers advokat at vurdere, om denne vil godkende handlen selvom Sælger ikke vil opfylde betingelserne.

Det er den almindelige forståelse, og derfor var det udelukkende Køber og Købers advokat, der havde rådighed over, hvorvidt aftalen skulle fastholdes, ved enten at godkende handlen på baggrund af Sælgers bemærkninger, eller ved ultimativt at nægte godkendelse af handlen.

Til støtte for Købers påstand gøres det videre gældende, at Købers advokats godkendelsesskrivelse i henhold til aftalt advokatforbehold

ikke udgør en uoverensstemmende accept i medfør af Aftalelovens § 6.

Ved parternes underskrift af købsaftalerne, jf. bilag 1 og 2, har parterne indgået en bindende, om end betinget aftale. Hvorvidt indholdet af aftalen opfyldes afhænger helt og holdent af, om betingelserne opfyldes hhv. forholdene ikke indtræder.

Allerede fordi parterne har underskrevet en klar og entydig købsaftale, er der ikke tale om uoverensstemmende accept som i Aftalelovens § 6. Spørgsmålet om, hvorvidt en accept er uoverensstemmende, har kun betydning *inden* en aftale er indgået. Dette følger allerede af bestemmelsens indledning med ordene:

”Svar, som går ud på, at tilbud antages”.

Nærværende sag omhandler tiden *efter* aftalen var indgået, hvor tilbuddet netop allerede var antaget. Efter dette tidspunkt kan forholdet ikke bringes tilbage på et stade, hvor tilbuddet skal accepteres igen. Som for enhver anden kontrakt, kan begge parter på dette tidspunkt i stedet kræve, at afvise nye vilkår og fastholde kontrakten på de aftalte vilkår.

Når parterne har underskrevet en bindende aftale, kan der definatorisk ikke være tale om en uoverensstemmende accept. Situationen befinder sig ganske enkelt uden for bestemmelsens anvendelsesområde.

Køber har ved sin underskrift accepteret indholdet af købsaftalerne på nøjagtig samme vilkår som Sælger; nemlig en aftale med et advokatforbehold. Både Køber og Sælger har således betinget aftalen af vedkommende advokats godkendelse.

De i godkendelsesskrivelsen anførte forhold er hverken nye og væsentlige eller usædvanlige vilkår, som Køber har tilføjet som betingelse for at acceptere og underskrive aftalerne. Aftalerne er allerede underskrevet og derfor bindende mellem parterne.

Der er tale om betingelser for advokatens godkendelse. Disse svarer i realiteten blot til forslag til vilkårsændringer efter indgåelse af en hvilken som helst aftale; betinget aftale eller ej. Den eneste forskel er, at forbehold herom giver den beskyttede part (her Køber) mulighed for at træde tilbage fra aftalen, hvis medkontrahenten (her Sælger) ikke accepterer det nye vilkår, og *ikke* omvendt. Det er den risiko man påtager sig, ved at indrømme sin kontraktpart et eller flere forbehold i en aftale.

Enten kan advokaten – af økonomiske eller juridiske årsager – ikke godkende handlen, hvorefter *Køber* kan træde tilbage. Alternativt kan

Sælger afvise forbeholdene, hvorefter advokaten må godkende handlen på de i aftalerne opstillede vilkår, såfremt Køber desuagtet ønsker at gennemføre handlen.

Dette er den almindelige, sædvanlige fremgangsmåde, der ej må forveksles med uoverensstemmende accept i medfør af Aftalelovens § 6. Som anført ovenfor er der netop – på baggrund af en overensstemmende accept – indgået en bindende aftale indeholdende et advokatforbehold.

Hvad advokaten dernæst betinger sin godkendelse af er uden betydning for, om accepten er (u)overensstemmende.

Desuden fremgår det tydeligt af bilag 7, at Sælger netop følger og accepterer denne fremgangsmåde ved, at Sælgers advokat kommenterer på godkendelsesskrivelsen. Sælger accepterer de fleste af forholdene, men afviser dog andre, hvilket bl.a. viser sig ved betingelsen om Sælgers indeståelse for, at lejemålene ikke er omfattet af omkostningsbestemt husleje.

Denne betingelse får ikke Sælger til at hæve handlen med henvisning til Aftalelovens § 6. Sælgers advokat afviser blot, at Sælger vil indestå herfor med det resultat, at Købers advokat frafalder betingelsen.

Sælger var derfor hverken berettiget til at hæve eller træde tilbage fra handlen, og derfor skal Købers påstand tages til følge.

Herunder gøres det videre gældende, at der ikke i øvrigt er hjemmel i købsaftalerne for Sælger til at træde tilbage fra aftalerne, herunder at udskydelse af overtagelsesdagen skyldes Sælgers forhold.

I henhold til ovenstående er der indgået en bindende aftale mellem parterne, hvor Køber på nogle områder har måttet acceptere, at Sælger ikke kunne opfylde sine forpligtelser i henhold til købsaftalerne, jf. bilag 1 og 2.

Disse forhold har Sælger forsøgt at anvende som begrundelse for at kunne træde tilbage fra handlen, jf. bilag 9. Herom anføres følgende:

Overtagelsesdag og tilbudspligt

Overtagelsesdagen er af praktiske årsager blevet udskudt to gange til den 1. april 2017 og senere til den 1. maj 2017. Dette betyder ikke, at der – som anført af Sælger – ikke er fastsat en overtagelsesdag. Overtagelsesdagen er netop nedfældet i købsaftalerne, men er senere aftalt udskudt, fordi Sælger ikke kunne nå at gennemføre tilbudspligten, jf. bl.a. bilag 7.

Dernæst fremhæver Sælger købsaftalernes pkt. 16.1, hvorefter overtagelsesdagen senest kan være den 1. marts 2017 og Købers tilbud bortfalder i sin helhed, hvis ikke der er afklaring på tilbudspligten senest den 1. marts 2017.

Rettens opmærksomhed henledes på, at bestemmelsen er en beskyttelse af Køber, hvilket fremgår af ordlyden, idet *"Købers tilbud bortfalder"*. Derfor kan Køber af egen drift fratage betingelsen igen, hvilket de facto er sket ved, at Køber accepterer en senere overtagelsesdato, jf. bilag 7.

Selv hvis bestemmelsen findes at være møntet på begge parter, gøres det gældende, at bestemmelsen er bortfaldet, idet parterne ubestridt aftaler at udskyde overtagelsesdagen til den 1. april 2017. Særligt henvises til mail af 20. december 2016, jf. bilag 7, hvori Sælgers advokat anfører:

"Antages det, at det med lejlighederne er på plads medio januar, så går der minimum 10 uger derfra for så vidt angår tilbudspligten".

10 uger fra medio januar er ultimo marts. Sælgers advokat er således indforstået med, at der ikke kan være afklaring på tilbudspligten senest 1. marts 2017, hvilket Køber og Købers advokat accepterer ved mail af den 22. december 2016, jf. bilag 8.

Vilkåret er derfor fraveget ved gensidig aftale og Sælgers advokat kan ikke ensidigt bringe dette i kraft mellem parterne, fordi denne ultimo februar 2017 finder det hensigtsmæssigt.

Pkt. 16.1 om annulation af handlen ved manglende klarhed over tilbudspligten senest 1. marts 2017 er derfor bortfaldet, jf. bilag 7 og 8.

Manglende overholdelse af bygningsreglementet

Det viser sig desuden, at de to lejligheder på 3. sal i nr. 3 ikke overholder bygningsreglementet, og tilbudspligten kan først iværksættes, når der foreligger afklaring herom, hvilket Sælgers advokat gør opmærksom på ved mail af den 20. december 2016, jf. bilag 7.

Efter længere tids undersøgelser viser det sig, at to af dørene skal udskiftes til branddøre, og at etagen kun lovligt kan indrettes som én lejlighed og et værelse, frem for de aftalte to lejligheder, jf. salgsoptillingen og købsaftalens pkt. 3, jf. bilag 1.

Der er således tale om en almindelig mangel ved ejendommene, som Køber tilfældigvis opdager inden, handlen blev gennemført, hvorfor Sælger havde mulighed for at berigtige forholdene.

Der henvises i den forbindelse til købsaftalens pkt. 6.2:

”Sælger oplyser, at ejendommen med bygninger og deri værende elinstallationer er lovligt opført, indrettet og benyttet [...]”

Og pkt. 6.6:

”Sælger oplyser at ejendommen er brandsikret iht. gældende regler”.

Både købsaftalen, jf. bilag 1, samt salgsopstillingen, jf. bilag 12, angiver, at **Adresse 3** består af 8 lejligheder. Derfor er der afgjort ikke tale om et nyt punkt eller væsentligt vilkår, når køber kræver, at ejendommen er i overensstemmelse med udbudsmateriale og købskontrakt

Den omstændighed at Sælger ikke kan præstere ejendommene i lovlig og brandsikret stand og/eller iværksætte tilbudspligten, således at Køber kan overtage ejendommene til den aftalte dag, er udelukkende Sælgers ansvar, jf. købsaftalens pkt. 6.2, 6.6 og 13.4.

Berigtigelse af ovennævnte forhold:

Ejendomsmægler **Vidne 2** sender den 10. februar 2017, jf. bilag 9, et forslag til, hvordan parterne får afsluttet handlen ved at Sælger berigtiger de forhold, denne hidtil ikke har kunnet præstere. Forslaget indeholder betingelser om, at Køber skal acceptere følgende:

1. Køber skal acceptere, at 3. sal i nr. 3 udgøres af to lejemål bestående af én lejlighed og et værelse, i modsætning til de forventede to lejligheder.
2. Køber skal acceptere, at overtagelsesdagen udskydes til den 1. maj.
3. Sælger forestår hurtigst muligt lovliggørelse af de to lejemål og påbegynder tilbudspligten.

Ovenstående forslag berettiger naturligvis ikke Sælger til at anse handlen for annulleret, eftersom det allerede følger af købsaftalens pkt. 6.2, 6.6 og 13.4, jf. bilag 1 og 2, at Sælger skal opfylde disse forhold.

Vidne 2's forslag er udelukkende et forsøg på at afværge Sælgers misligholdelse. Ovenstående er udelukkende bebyrdende for Køber.

Manglende klarhed over disse punkter berettiger derfor ikke Sælger til at træde tilbage fra handlen.

Den eneste part, der på dette tidspunkt havde rådighed over, om

aftalen skulle fastholdes, var Køber. Køber accepterer – igen – de nye betingelser ved mail af den 14. februar 2017, jf. bilag 10, hvorfor aftalen fortsat er bindende mellem parterne.

Den omstændighed, at Køber i bilag 10 anmoder om Sælgers accept, giver naturligvis ikke Sælger mulighed for at træde tilbage fra handlen. Sælgers accept imødeses blot af den simple årsag, at ejendomsmægleren anmoder om accept fra begge parter med henblik på at skabe enighed om forståelsen og sikkerhed omkring rammerne for afslutning af handlen.

Efter betingelserne for købsaftalerne blev opfyldt den 20. december 2016, jf. bilag 7, har Sælger ikke berettiget kunne disponere over, hvorvidt købsaftalerne er endelige. Købsaftalerne er underskrevne og regulerer alle relevante forhold. Betingelserne af opfyldt, og udsættelse af overtagelsesdagen beror udelukkende på Sælgers forhold, og medfører under ingen omstændigheder bortfald af aftalerne.

Derfor skal Købers påstand tages til følge.

Såfremt Retten måtte finde, at indholdet af Købers advokats godkendelsesskrivelse udgør en uoverensstemmende accept i henhold til Aftalelovens § 6, da gøres det subsidiært gældende, at Sælger ved sin handlemåde efter modtagelse af godkendelsesskrivelsen har givet Køber føje til at tro, at handlen ville blive gennemført og opfyldt efter sit indhold.

Taget i betragtning at der er tale om en handel mellem to professionelle, erhvervsdrivende parter, burde Sælger ved modtagelse af Købers godkendelsesskrive den 2. december 2016 have reageret og gjort Køber opmærksom på, at Sælger anså accepten for uoverensstemmende.

Sådan reagerer Sælger imidlertid ikke.

Sælger svarer den 6. december 2016, jf. bilag 5, med enkelte egne bemærkninger, herunder at 1) der ikke kan gives yderligere dokumentation på, at lejemålene ikke har været omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje, 2) at Sælger ikke vil indestå for, at tilbudspligt er overholdt i tidligere handler, og 3) at man vil undersøge forholdene omkring to af lejlighederne, der i godkendelsesskrivelsen er stillet spørgsmålstejn ved.

Med andre ord gives Køber den opfattelse, at Sælger fortsat agter at gennemføre handlen uagtet Købers bemærkninger i

godkendelsesskrivelsen.

Næste gang Sælger kommer på banen er den 20. december 2016, jf. bilag 7, hvor Sælgers advokat fremsender sine kommentarer til Købers godkendelsesskrivelse.

Særligt her får man klart det indtryk, at Sælger fortsat agter at opfylde handlen, idet Sælger ikke tager afstand fra eller afviser et eneste af de punkter, der fremgår af skrivelsen, med undtagelse af de tre forhold, der blev behandlet den 6. december 2016.

Af disse tre punkter, har Køber frafaldet dels kravet om dokumentation for, at lejlighederne aldrig har været omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje, jf. bilag 4, og dels kravet om ajourført BBR-meddelelse, da man fastslår, at lejemålene på øverste sal i Adresse 3 alene er godkendt som én lejlighed og et værelse. Dette accepterer Køber, jf. bilag 10, og frafalder nødvendigvis samtidig betingelsen om en ajourført BBR-meddelelse.

Ser man også på den følgemail, som Sælgers advokat sender sammen med sine bemærkninger, jf. bilag 7, bekræftes Køber blot endnu mere i, at Sælger har accepteret forholdene og vil gennemføre handlen:

”Overtagelsesdagen skal nok skubbes til 1. april. Problemer er, at det med lejlighederne skal på plads og først derefter kan tilbudspligten iværksættes.

Antages det, at det med lejlighederne er på plads medio januar, så går der minimum 10 uger derfra for så vidt angår tilbudspligten”.

Efter dette tidspunkt er samtlige betingelser opfyldt eller frafaldet alene med undtagelse af indeståelsen for overholdelse af tilbudspligten fra de ultimative ejere. Sælger har aldrig besvaret – og således ej heller afvist – denne forespørgsel.

I stedet for loyalt at oplyse, at man anser handlen for bortfaldet, vælger Sælger i stedet at fastholde Køber i den tro, at forholdene undersøges nærmere, og at man agter at gennemføre handlen. Særligt bemærkningen om, at overtagelsesdagen af praktiske årsager må udskydes medvirker til, at Køber forbliver i god tro herom.

Hvis Sælger på dette tidspunkt faktisk anså handlen for bortfaldet burde Sælger have givet Køber besked herom senest ved fremsendelse af denne mail den 20. december 2016, jf. bilag 7.

Men det sker som bekendt ikke.

Først den 27. februar 2017 – altså næsten 3 måneder efter, at den

”uoverensstemmende accept” (godkendelsesskrivelsen, jf. bilag 3) blev fremsendt – vender Sælger igen tilbage. Denne gang med den meget korte besked, at Sælger ikke vil indgå en aftale alligevel.

Dette sker på et tidspunkt, hvor købsaftalerne, jf. bilag 1 og 2, i lang tid har været underskrevet, og parterne har forsøgt at få de sidste formaliteter på plads. I hele denne periode har Sælger på intet tidspunkt givet udtryk for andet end netop, at handlerne ville blive gennemført og aftalerne opfyldt efter deres indhold. Derfor er Sælger også nærmest til at bære risikoen for, at handlerne gennemføres, selvom Sælger reelt havde fortrudt salget.

Når parterne i 3 måneder, efter aftalerne, jf. bilag 1 og 2, blev underskrevet, har arbejdet på netop at opfylde aftalerne med de fornødne tilpasninger, som godkendelsesskrivelsen, jf. bilag 3 medførte, har Køber haft føje til at anse handlen for bindende mellem parterne.

Derfor skal Købers påstand tages til følge.

...”

Part A ApS, der i det væsentligste har procederet i overensstemmelse hermed, har i påstandsdokumentet gjort gældende, at

”...

1 ANBRINGENDER

Til støtte for påstanden om frifindelse gøres det gældende, at der utvivlsomt ikke er indgået en bindende aftale mellem parterne, som kan danne grundlag for sagsøgers krav om anerkendelse af salg af ejendommene beliggende **Adresse 3 og 4**, 9000 Aalborg.

Der er fra sagsøgers advokats side taget flere betydelige forbehold/krævet nye vilkår for handlen, som ikke er accepteret af sagsøgtes advokat eller frafaldet af sagsøger på tidspunktet for meddelelsen om, at der ikke kunne indgås en aftale med sagsøger.

Der er først indgået en bindende aftale mellem parterne, når/hvis der opnås enighed om alle sagsøgers forbehold/nye vilkår for handlen, og handlen formelt er godkendt endeligt af begge advokater, hvilket ikke er sket. Sagsøger angiver selv i replikken, at der ikke foreligger en endelig godkendelse af handlen fra sagsøgers advokat.

Det følger af aftalelovens § 6, at ”*svar, som går ud på, at tilbud antages, men som på grund af tillæg, indskrænkninger eller forbehold ikke stemmer med tilbudet, anses som afslag i forbindelse med nyt tilbud*”.

Da sagsøgers advokat ikke godkendte handlen endeligt uden nogen form for forbehold (eller blot lod godkendelsesfristen udløbe uden fremsættelse af sådanne), men derimod fremsatte vidtgående bemærkninger/forbehold i sin godkendelsesskrivelse, er der tale om en uoverensstemmende accept, som berettiger sagsøgte til at sælge ejendommene til anden side, medmindre alle forbeholdene i godkendelsesskrivelsen godkendes af sagsøgte eller dennes advokat.

Det er således ikke korrekt, når sagsøger i sine anbringender anfører, at sagsøgers advokats godkendelsesskrivelse ikke udgør *"hverken et nyt tilbud eller en uoverensstemmende accept"*, og at det er åbenbart, at forbehold og betingelser for handlen fra en køber ikke giver sælger ret til at træde tilbage fra handlen og sælge ejendommene til anden side. Det bestrides således, at den eneste part, der på dette tidspunkt havde disposition over, om aftalen skulle fastholdes, var sagsøger. Sagsøgte er utvivlsomt berettiget til at afvise de nye vilkår og betingelser for handlen fra sagsøger og i øvrigt berettiget til at sælge til anden side.

Det understreges, at sagsøgers angivelse på stævningens side 6 om, at *"Købsaftalerne var bindende for sagsøgte på det tidspunkt, sagsøgtes advokat undlod at kommentere på købsaftalerne inden for den aftalte frist i pkt. 23.5 i bilag 1 og 2"* er forkert.

Som nævnt i duplikken indgås en typisk ejendomshandel – ligesom nærværende – derved, at køber og sælger efter forhandling underskriver en købsaftale, der gøres betinget af, at parternes advokater kan godkende handlen i sin helhed.

På dette stadie, hvor der er indgået en købsaftale betinget af advokaternes godkendelse, foreligger der således ikke en endelig aftale, men alene en betinget aftale.

Såfremt købers eller sælgers advokat ikke kan godkende et eller flere af købsaftalens vilkår eller betingelser for handlen, eller der er forhold, som ønskes belyst yderligere, kan advokaten i samråd med sin klient benytte sig af advokatforbeholdet og fremkomme med sine bemærkninger/forbehold/betingelser for handlens godkendelse.

Advokaten vil i så fald inden indsigelsesfristens udløb fremsende en godkendelsesskrivelse, hvori advokaten godkender handlen under forudsætning af/betinget af et eller flere forhold.

Såfremt advokaten rettidigt fremsender en godkendelsesskrivelse, som indeholder bemærkninger/forbehold/betingelser for handlens godkendelse, er der tale om en uoverensstemmende accept – altså et svar, som anses for et afslag i forbindelse med et nyt tilbud.

Sagsøger har således ved fremsendelsen af sin omfattende godkendelsesskrivelse afslået at handle på vilkårene i købsaftalen og tilbudt at handle på andre vilkår end dem, der står i købsaftalen.

Der er her tale om en uoverensstemmende accept som anses for et nyt tilbud efter aftalelovens § 6, og der er på dette tidspunkt ikke indgået en endelig handel.

Selve dette princip ses ”udøvet” i bilag 14, hvor sagsøgers advokat ved juridisk sagsbehandler **Person 1** angiver, at ”Vi afventer den endelige handelsgodkendelse fra sælgers advokat, sælgers indeståelse samt de aftalte dokumentationer, herunder at tilbudspligten er igangsat.”

Forskellen på tilbud og antagelse af tilbud skal have en materiel betydning, for at der foreligger en uoverensstemmende accept, hvilket var tilfældet helt frem til den 27. februar 2017, hvor sagsøgtes advokat meddelte sagsøger, at der ikke var indgået en endelig aftale mellem parterne.

Som beskrevet i svarskriftets sagsfremstilling var der følgende væsentlige forbehold/nye vilkår af materiel betydning for handlen, som ikke var afklaret/godkendt af sagsøgtes advokat eller frafaldet af sagsøgers advokat:

1. Sagsøgers advokat krævede den 12. december 2016, jf. bilag 6, indeståelser fra alle de ultimative, fysiske ejere af ejendommene om tilbudspligtens overholdelse i en tidligere handel, samt dokumentation herfor.
2. Sagsøgers advokat betingede handlen af, at 3. sal på **Adresse 3** var eller blev godkendt med to beboelseslejligheder, jf. bilag 3. Sagsøger skulle ifølge godkendelsesskrivelsen tillige modtage tilfredsstillende dokumentation for denne godkendelse samt ajourføring af BBR-ejermeddelelsen.

Sagsøgers advokat sendte endvidere den 22. december 2016 en mail til ejendomsmægler, jf. bilag 8, hvori der blev givet sagsøgte en frist til den 6. januar 2017 til afklaring af, om lovliggørelsen af de to beboelseslejligheder på 3. sal på **Adresse 3** ville koste for meget for sagsøgte.

Mailen af 22. december 2016 dokumenterer, dels at sagsøgers advokat heller ikke anså forbeholdet for accepteret/afklaret, dels at det var et forbehold af stor økonomisk og hermed materiel betydning, som der ikke var enighed om mellem parterne.

3. Sagsøgers advokat betingede tillige handlen af, at sagsøgers endelige besigtigelse af ejendommene ikke ville give anledning til yderligere bemærkninger, jf. bilag 3. Denne væsentlige forudsætning/dette nye vilkår var heller ikke accepteret af sagsøgte eller frafaldet/afklaret af sagsøger.
4. Samtlige fire punkter/vilkår nævnt i mailen af 10. februar 2017, jf. bilag 9, fra ejendomsmægleren til [redacted] Part 1 var heller ikke accepteret af sagsøgte.

Det drejer sig om 1) krav om sagsøgtes lovliggørelse af beboelseslejlighederne beliggende på 3. sal af [redacted] Adresse 3, 2) krav om sagsøgtes indgåelse af en ny lejekontrakt for lejemål på 3. sal af [redacted] Adresse 3, 3) sagsøgers accept af antallet af lejemål i ejendommen samt 4) om tilbudspligtens iværksættelse og overtagelsesdagens fastsættelse.

Det skal i den forbindelse fremhæves, at sagsøger i mailen af 10. februar 2017 fremkom med et nyt og meget byrdefuldt forbehold/vilkår for handlen om, at *"Sælger forestår og indestår for snarest muligt, at eksisterende lejekontrakt laves om, således der bliver tale om en værelsesudlejning. Skulle den resterende del af lejligheden være genudlejet forestår sælger ligeledes, at den kontrakt ændres, så der bliver tale om en værelsesudlejning."*

5. Overtagelsesdagen var ikke fastsat endeligt. Det skal i den forbindelse bemærkes, at det var de meget omfattende forbehold/nye vilkår for handlen fra sagsøgers side, som medførte, at der ikke var grundlag for at iværksætte tilbudspligten efter lejelovens bestemmelser. Det er derfor ikke sagsøgtes ansvar, at tilbudspligten ikke blev iværksat, idet tilbudspligten først kunne iværksættes, når der var enighed mellem parterne om alle vilkårene for handlen.
6. Det fremgår endvidere af købsaftalerne under punkt 16.1, at *"Såfremt der ikke er afklaring på tilbudspligten pr. 01.03.2017, annulleres handlen og købers tilbud bortfalder i sin helhed."* Det stod således klart den 27. februar 2017, hvor sagsøgtes advokat fremsendte meddelelse om, at der ikke kunne indgås aftale med sagsøger, at handlen ville blive annulleret.

Det bemærkes, at sagsøgers angivelse på stævningens side 7 om, at sagsøgtes advokat var indforstået med, at der ikke kunne være en afklaring af tilbudspligten senest den 1. marts 2017 ikke ændrer på, at overtagelsesdagen fortsat var uvis grundet de mange forbehold/betingelser.

Som det fremgår af ovenstående, var der således flere og væsentlige forbehold/nye vilkår af materiel betydning for handlen, som der ikke var enighed om mellem parterne, hvorfor handlen ikke blev godkendt endeligt af begge advokater som påkrævet for en endelig bindende aftale.

Det er uden betydning, at købsaftalerne tog stilling til salgsgenstanden, bygningens areal, købesummen mv., da der som beskrevet var uenighed mellem parterne om betydelige forbehold/nye vilkår for handlen.

Sagsøger gør til støtte for sin påstand subsidiært gældende, at sagsøgte ved sin handlemåde efter modtagelse af sagsøgers godkendelsesskrivelse har givet sagsøger føje til at tro, at handlen ville blive gennemført og opfyldt efter sit indhold. Sagsøger gør gældende, at sagsøgte ved modtagelse af sagsøgers godkendelsesskrivelse burde have reageret og gjort sagsøger opmærksom på, at sagsøgte anså accepten for uoverensstemmende.

Sagsøger gengiver herefter i processkriftet noget af den korrespondance, der er ført mellem parterne og argumenterer for, at sagsøgte advokat i december 2016 (jf. henvisningen til bilag 7) burde have oplyst, at man anså handlen for bortfaldet. Sagsøger er med andre ord af den opfattelse, at sagsøgte anså handlen for bortfaldet i december 2016. Dette er imidlertid ikke tilfældet. Som nævnt i duplikken er det ganske sædvanligt, at der efter fremsendelse af en godkendelsesskrivelse med diverse forbehold, foregår en vilkårsforhandling mellem parterne.

Ofte – men ikke altid – vil parterne via deres advokater nå til enighed om de nye vilkår og betingelser for handlen, hvorefter parterne kan meddele hinanden, at der nu er enighed om vilkårene og betingelserne for handlen, og at der derfor foreligger en endelig handel.

Med andre ord er den korrespondance, som sagsøger henviser til, blot udtryk for, at parterne var i vilkårsforhandlinger og ønskede/ forsøgte at nå til enighed og indgå en endelig aftale, hvilket også var tilfældet for sagsøgte vedkommende. Parterne nåede imidlertid aldrig til enighed om vilkårene for handlen, hvilket sagsøger selv bærer ansvaret for.

Som beskrevet i svarskriftet kom der således ingen særlig afklaring af vilkårene, men i stedet fremkom sagsøger løbende og senest den 10. februar 2017 med et nyt byrdefuldt vilkår for handlen.

Sagsøger agerede i øvrigt selv ved sin handlemåde som om der ikke

var indgået en endelig aftale mellem parterne, hvilket bl.a. gav sig til udtryk ved, at sagsøgers advokat i sin e-mail af 14. februar 2017, jf. bilag 10, bekræfter overfor mægler at der stadig var udestående forbehold.

Sagsøger var således ikke i god tro med hensyn til, om der var indgået en endelig handel som påstået.

Efter de længerevarende vilkårsforhandlinger, meddelte sagsøgte advokat den 27. februar 2017, at der ikke kunne indgås en aftale på de nye vilkår, som sagsøger ønskede, hvilket sagsøgte var berettiget hertil.

Sagsøgte skal derfor frifindes.

..."

Retten's begrundelse og afgørelse

I købsaftalerne er det aftalt, at købsaftalerne blandt andet er "betinget af, at købers advokat kan godkende denne i sin helhed", og at "eventuelle indsigelser skal være kommet frem til medvirkende ejendomsmægler senest 6 hverdage efter underskrift på købsaftalen af begge parter."

Det fremgår af brev af 2. december 2016, at købers advokats godkendelse blandt andet er betinget af, at tilbudspligten til lejere har været overholdt ved tidligere ejerskifte på ejendommene, hvilket skulle kunne dokumenteres.

Betingelsen indebærer et forslag til et yderligere væsentligt aftalevilkår mellem parterne, og købers advokat har således fremsat indsigelser og ikke godkendt købsaftalerne i deres helhed. Retten finder, at **Part 1** herved trådte tilbage fra købsaftalerne.

Det kan efter korrespondancen og de afgivne forklaringer ikke lægges til grund, at der ved de senere forhandlinger mellem parterne er opnået enighed om spørgsmålet om overholdelse af tilbudspligten ved tidligere overdragelser af ejendommene - heller ikke efter købers advokat i stedet betingede godkendelse af købsaftalerne af en indeståelse vedrørende overholdelse af tilbudspligt ved **Part A ApS'** køb af ejendommene.

Herefter, og idet retten ikke finder, at parterne ved det efterfølgende forhandlingsforløb har indgået en aftale om overdragelse af ejendommene til **Part 1**, lægges det til grund, at der ikke mellem parterne blev indgået en endelig aftale. **Part A ApS'** påstand om frifindelse tages derfor til følge.

Part A ApS har således vundet sagen, og **Part 1** skal betale sagens omkostninger til **Part A ApS** med 80.000 kr.

Beløbet, der er inklusive moms, skal dække [Part A ApS] passende udgift til advokatbistand. Retten har ved fastsættelsen taget hensyn til sagens værdi, karakter og forløb, og retten har henset til den opgjorte sagsværdi på 500.000 kr., til den i købsaftalerne aftalte købesum for ejendommene på 11.600.000 kr. og til omfanget af det arbejde, der må antages at være forbundet med førelsen af sagen, skønsmæssigt fastsat beløbet til dækning af udgiften til advokatbistand til 80.000 kr.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte, [Part A ApS], frifindes.

Sagsøgeren, [Part 1], skal inden 14 dage i sagsomkostninger til [Part A ApS] betale 80.000 kr.

Dommer