



# VESTRE LANDSRET

## DOM

afsagt den 7. januar 2020

---

Sag BS-32785/2018-VLR  
(2. afdeling)

Part 1 (Appellant)  
(advokat Andreas Lybech)

mod

Part A ApS (Appelindstævnte)  
(advokat Niels Wulff ved Advokatfuldmægtig )

Retten i Aalborg har den 16. august 2018 afsagt dom i 1. instans (sag BS-9601/2017-ALB, tidligere sag BS 8-900/2017).

Landsdommerne Henrik Twilhøj, Thomas Tordal-Mortensen og Lise Bitsch (kst.) har deltaget i ankesagens afgørelse.

### Påstande

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

Indstævnte, Part A ApS har påstået dommen stadfæstet.

### Forklaringer

Part 1 Vidne 1 Vidne 2  
Vidne 3 og Vidne 4 har afgivet supplerende forklaring.

Part 1 har forklaret, at han efter den 2. december 2016 gennemgik ejendommene med ejendomsmægleren, hvilket ikke gav anledning til yderligere bemærkninger. Han gennemgik ejendommene med Vidne 2 og en håndværker. Han er sikker på, at det var Vidne 2. Han er også sikker på, at Vidne 2 oplyste, at sælger ville indestå for, at tilbudspligten i den tidligere handel mellem Virk. 1 ApS og Part A ApS var opfyldt. Han fik en mail fra Vidne 2 herom. Han er enig i, at det kun var de fire punkter, der fremgår af mailen af 10. februar 2017 fra Vidne 2, der udestod. Tilbudspligten var ikke omtalt, da de tidligere havde fået indeståelse på den interne handel mellem Virk. 1 ApS og Part A ApS. Han var enig i punkterne og havde ikke bemærkninger til dem, herunder i forhold til at der kun var syv og ikke otte lejligheder. Det var Vidne 2, der ringede til ham og oplyste om de fire punkter.

Virksomhed 1  
ApS (Virk. 1 ApS)

Vidne 1 har forklaret, at Vidne 4 er hans onkel. Han er i dag direktør for Virksomhed 2 ApS, der har en ejerandel af Part A ApS. Der var ikke tvivl om, at der ikke var indgået en handel, da der kom en ny køber. Han fik at vide, at der havde været for mange forbehold. Det var ikke afgørende, at der blev betalt 100.000 kr. mere for ejendommene. Han og Vidne 4 var ejere af Virk. 1 ApS, som solgte ejendommene til Part A ApS.

Vidne 2 har forklaret, at der vist var fejl i deres udbudsmateriale vedrørende lejlighederne på 3. sal i en af ejendommene. Der var anført to lejligheder og ikke en lejlighed og et værelse. Han kan godt huske formuleringen i mailen af 22. december 2016 om, at lovliggørelsen ikke måtte koste for meget. Formuleringen må komme fra sælger. Han mener, at han fremviste ejendommene to gange for Part 1. Den anden fremvisning fandt sted efter, at der var givet et bud på ejendommen.

Han havde af Vidne 3 fået oplyst, at sælger ville indestå for, at tilbudspligten var opfyldt i en tidligere handel. Han har også fundet en mail herom. Han gav oplysningen videre til Part 1. Han har ikke talt med sælger om indeståelsen, da han primært havde kontakten til køber. Han talte med Vidne 3 om det, og Vidne 3 var også cc. på den mail, han sendte til Part 1.

Det var hans opfattelse, at der kun udestod de fire punkter, der fremgår af mailen af 10. februar 2017. Han går ud fra, at mailen om tilbudspligten lå forud herfor, hvilket også giver mening, da han korresponderede herom i december. De fire punkter i mailen af 10. februar 2017 var det, som han aftalte med Part 1.

Det er meget normalt, at der er vilkårsforhandlinger efter underskrift på købsaftaler, men handlen bliver ofte til noget alligevel.

Vidne 3 har forklaret, at han havde en dialog med Vidne 4 om, sælger ville indestå for overholdelse af tilbudspligten, og det ville sælger ikke. Han har ikke på noget tidspunkt sagt, at sælger ville indestå. Det husker han således heller ikke at have gjort til Vidne 2. Han talte med Vidne 2 om, hvorvidt handlen var endelig. Vidne 2 mente, at handlen var endelig. Det var han ikke enig i. Han talte ikke med køber under forløbet, men alene med sælger, og Vidne 2 talte ikke med sælger.

Den nye køber henvendte sig selv til Vidne 1. Det var meget tilfældigt, at den nye køber, Person 2, henvendte sig. Henvendelsen kom slut januar, start februar. Colliers fik salær for den efterfølgende handel med Person 2.

Vidne 4 har forklaret, at hvis der ikke var kommet bemærkninger til købsaftalen, så ville den have været endelig på de vilkår, der fremgår af den.

Han har arbejdet med fast ejendom i 30 år og har repræsenteret både køber- og sælgersiden. Når han har repræsenteret køber, har han gjort meget ud af at fortælle køber, at et forbehold kan føre til, at handlen bortfalder, hvis sælger ikke vil acceptere forbeholdet.

Forevist mailen af 2. december 2016 har vidnet forklaret, at han ikke har talt med Part 1 om handlen. Forevist mailen af 14. december 2016 har han forklaret, at han ikke har aftalt en indeståelse med nogen. Han har heller ikke set mailen. Han har ikke sagt til Vidne 2, at han ville indestå for, at tilbudspligten var overholdt. Han kender heller ikke til en mail fra Vidne 2 til Part 1 herom. Han vil generelt aldrig rådgive til at indestå for tidligere overholdelse af tilbudspligten, da man ikke kan kontrollere det.

Han fik ikke på noget tidspunkt indtryk af, at der var indgået en endelig aftale, eller at køber havde opfattelsen af, at der skulle være indgået en endelig handel.

Han havde aldrig set så mange forbehold før, og han valgte derfor kun at svare på de centrale punkter i første omgang, herunder i forhold til forholdene vedrørende lejlighederne på 3. sal og overholdelsen af tilbudspligten. På et tidspunkt blev nogle af forbeholdene frafaldet. Da han modtog mailen af 12. december 2016, hvor forbeholdet om tilbudspligten blev frafaldet under forudsætning af, at de fysiske ejere indestod for overholdelse af tilbudspligten ved den seneste handel, tænkte han, at nu faldt det hele sammen, fordi det var utænkeligt at indestå for det. Han er næsten sikker på, at han drøftede spørgsmålet om indeståelse for tilbudspligten med Vidne 3.

Forevist mailen af 22. december 2016 har han forklaret, at han kan huske, at der blev sat nogle branddøre i lejlighederne på 3. sal. Det fik han oplyst af administrator. Punktet i mailen af 10. februar 2017 om at lave om på lejekontrakter var nyt. Han tror, at **Vidne 3** ringede til ham om det. Han har ikke accepteret de fire punkter i mailen af 10. februar 2017.

Der blev gennemført en tilbudspligt i forbindelse med salget mellem **Virk. 1 ApS** og **Part A ApS**, men om den er gennemført korrekt, tør han ikke sige.

Køber undersøgte selv lejlighederne på 3. sal og fandt ud af, at der var uoverensstemmelser.

### **Anbringender**

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for byretten.

### **Landsrettens begrundelse og resultat**

Efter indholdet af godkendelsesskrivelsen af 2. december 2016 tiltræder landsretten af de grunde, som byretten har anført, at **Part 1** ikke godkendte købsaftalerne i deres helhed, men må anses for at have trådt tilbage fra aftalerne.

Spørgsmålet er herefter, om der ved det efterfølgende forhandlingsforløb, herunder som følge af sælgers adfærd, er indgået en ny aftale om køb af ejendommene.

Det fremgår af mailen af 10. februar 2017, at både køber og sælger skulle bekræfte de fire punkter, der var anført i mailen, og af mailen af 14. februar 2017 fra købers advokatfirma fremgår det, at man imødeså sælgers accept. Det kan efter indholdet af disse mails ikke lægges til grund, at der er indgået en endelig aftale om køb af de to ejendomme. Der er efter indholdet af disse mails heller ikke er grundlag for at antage, at køber som følge af sælgers adfærd har opfattet det sådan.

Med disse bemærkninger stadfæster landsretten byrettens dom.

Efter sagens udfald skal **Part 1** i sagsomkostninger for landsretten betale 70.316,80 kr. til **Part A ApS**. 70.000 kr. af beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand inkl. moms, og 316,80 kr. er til dækning af udgifter til vidnegodtgørelse. Ud over sagens værdi er der ved fastsættelsen af beløbet til advokat taget hensyn til sagens omfang og betydning.

**THI KENDES FOR RET:**

Byrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal Part 1 inden 14 dage betale 70.316,80 kr. til Part A ApS. Beløbet forrentes efter rentelovens § 8 a.