



DOM

Afsagt den 8. december 2006 i sag nr. BS 41-2-816/2005

Sagsøger A/S

Adresse 1

5000 Odense C

mod

Sagsøgte A/S

Adresse 2

6100 Haderslev

og

Sagsøgte I/S

Adresse 3

5100 Odense C

og sag nr. BS BS 1-133/2006

Sagsøgte A/S

Adresse 4

By 1

mod

Sagsøgte I/S

Adresse 3

5100 Odense C.

Sagens baggrund og parternes påstande

I disse sager, der er behandlet samlet, har [redacted] Sagsøger A/S påstået de sagsøgte, [redacted] Sagsøgte A/S og [redacted] Sagsøgte I/S, til pligtet in solidum alternativt alene at betale [redacted] Sagsøger A/S, kr. 379.453,45 med tillæg af sædvanlig procesrente fra den 22. december 2005.

Subsidiært de sagsøgte, [redacted] Sagsøgte A/S og [redacted] Sagsøgte I/S, tilpligtet in solidum alternativt alene at betale [redacted] Sagsøger A/S et beløb mindre end det principalt påståede med tillæg af procesrente fra den 22. december 2005.

De sagsøgte, [redacted] Sagsøgte A/S og [redacted] Sagsøgte I/S, har påstået frifindelse.

[redacted] Sagsøgte A/S har overfor [redacted] Sagsøgte I/S nedlagt påstand om, at [redacted] Sagsøgte I/S tilpligtes at friholde [redacted] Sagsøgte A/S for betaling af ethvert beløb, som [redacted] Sagsøgte A/S måtte blive pålagt at betale til [redacted] Sagsøger A/S.

[redacted] Sagsøgte I/S har påstået frifindelse og har overfor [redacted] Sagsøgte A/S nedlagt påstand om, at [redacted] Sagsøgte A/S tilpligtes at friholde [redacted] Sagsøgte I/S for ethvert beløb, som [redacted] Sagsøgte I/S måtte blive dømt til at betale til [redacted] Sagsøger A/S herunder renter og sagsomkostninger.

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Sagen drejer sig om [redacted] Sagsøger A/S' påståede krav om erstatning for tab i forbindelse med, at der ikke som aftalt blev givet møde på tvangsauktion den 15. juni 2005 ved Retten i Rødning, hvorved der ikke opnåedes dækning for [redacted] Sagsøger A/S' pantebreve i ejendommen med 2. og 3. prioritet.

Det fremgår af brev af 10. juni 2005, at [redacted] Vidne 1 anmodede [redacted] Sagsøgte I/S om i forbindelse med tvangsauktion over ejendommen [redacted] Adresse 5, By 2, at byde på ejendommen, således at der opnåedes fuld dækning for 2 pantebreve tilhørende [redacted] Sagsøger A/S henholdsvis kr. 150.000 og kr. 100.000. Auktionen skulle afholdes ved Retten i Rødning på bitingstedet i Toftlund den 15. juni 2005 kl. 09.00. De 2 pantebreve med 2. og 3. prioritet var opgjort til henholdsvis kr. 157.068,21 og kr. 104.779,05 efter 1. prioritets pantebrev opgjort til kr. 892.241,51.

I brev af 13. juni 2005, underskrevet af [redacted] Advokat 1, bekræftede [redacted] Sagsøgte I/S overfor [redacted] Sagsøger A/S at der skal afgives bud, således at hæftelse nr. 2 og 3 opnår fuld dækning.

Advokatsekretær [redacted] Vidne 2, der varetog behandlingen af tvangsauktions-sager hos [redacted] Sagsøgte I/S rettede den 13. juni 2005 henvendelse til [redacted] Sagsøgte A/S med forespørgsel, om advokatfirmaet kunne give møde på tvangsauktionen den 15. juni 2005. Det er ubestridt, at henvendelsen blev bekræftet, og at det samtidig blev aftalt, at [redacted] Vidne 2 efterfølgende samme dag skulle telefaxe salgsoptilling og budinstruks. Henvendelsen til [redacted] Sagsøgte A/S fra [redacted] Vidne 2 blev foretaget til [redacted] Sagsøgte A/S' kontor i By 1 på grundlag af opslag i fortegnelse over advokatkontorer. Samme dag, den 13. juni 2005, fremsendte [redacted] Sagsøgte I/S ved [redacted] Advokat 1 telefaks til [redacted] Sagsøgte A/S med kopi af salgsoptilling og bekræftelse af telefonsamtale, hvorefter [redacted] Sagsøgte A/S skulle give møde på tvangsauktionen for hæftelse nr. 2 og 3 den 15. juni 2005 kl. 09.00 og med instruks om at byde, således at begge pantebreve tilhørende [redacted] Sagsøger A/S opnåede fuld dækning. Samtidig fremgår det af nævnte telefaks, at [redacted] Sagsøgte I/S

forventede at modtage de originale pantebreve den følgende dag og straks ville videresende dem. Telefaxen blev ligeledes fremsendt til telefaxnummer tilhørende Sagsøgte A/S i By 1. Det er ubestridt, at Vidne 2 den 14. juni 2005 igen kontaktede Sagsøgte A/S for at oplyse, at de originale pantebreve ville blive afsendt med posten samme dag. Denne telefoniske henvendelse blev ligeledes rettet Sagsøgte A/S' kontor i By 1.

Det blev efterfølgende konstateret, at Sagsøgte A/S' kontor i By 1 var ubemandet på grund af sygdom i ugen fra den 13. juni 2005, hvorfor telefonen havde været viderestillet til kontoret i Haderslev, hvilket ikke var blevet oplyst overfor Vidne 2. Som følge heraf havde kontoret ikke modtaget telefaxen fra Vidne 2 af 13. juni 2005 med budinstruktion. Den 15. juni 2005, hvor tvangsauktionen skulle afholdes, anmodede advokat Vidne 3 fra Sagsøgte A/S derfor sin sekretær om at indhente en budinstruktion, idet han samtidig på grund af tidspresset kørte til bitingstedet i Toftlund, hvor auktionen skulle afholdes. Ved en fejl var auktionen i advokatens kalender anført således, at han skulle give møde for Advokatfirma 1. Advokat Vidne 3's sekretær rettede derfor henvendelse til Advokatfirma 1 i Roskilde og modtog herfra en telefax med budinstruktion, hvoraf fremgik, at der skulle bydes mindst muligt og maksimalt kr. 700.000. Budinstruktionen vedrørte 1. prioritets panthaver, repræsenteret af Advokatfirma 1.

Budinstruktionen blev telefaxet til advokat Vidne 3 på bitingstedet i Toftlund. Advokat Vidne 3 konstaterede på auktionsstedet, at Advokatfirma 1 var repræsenteret ved en anden lokal advokatforbindelse, hvorefter han forlod auktionen. Ejendommen blev herefter på auktionen overtaget af 1. prioritets panthaver for et bud på kr. 166.000. Sagsøger A/S opnåede derfor ikke dækning for deres pantebreve.

Sagsøger A/S repræsenteret ved Sagsøgte I/S fremsatte herefter krav om erstatning overfor Sagsøgte A/S. Efter at kravet var afvist, anlagde Sagsøger A/S sag mod Sagsøgte A/S ved stævning indleveret den 23. december 2005 med påstand om betaling af kr. 379.453,45. Kravet fremkommer som følger:

Videresalgspris	kr. 1.350.000,00
Med fradrag af hæftelse nr. 1,	kr. - 892.241,51
	kr. 457.758,45
Transport	kr. 457.758,45
- størstebeløb ved tvangsauktionen	kr. -72.000,00
- afgifter til det offentlige i anledning af auktionen	kr. -6.130,00
- udskrift af auktionsbogen	kr. -175,00
Erstatningskrav i alt	kr. 379.453,45

Ved ad citationsstævning indleveret den 15. marts 2006 adciterede **Sagsøgte A/S** **Sagsøgte I/S** med påstand om friholdelse.

Ved processkrift modtaget den 23. august 2006 inddrog **Sagsøger A/S** **Sagsøgte I/S** som sagsøgt i hovedsagen. Der er herefter nedlagt påstande som ovenfor nævnt.

Vedrørende ejendommen **Matrikel nr. 1**, beliggende **Adresse 5**, **By 2**, fremgår det af tingbogen, at der den 26. maj 2004 blev tinglyst auktionsskøde til Skandia Invest A/S med en købesum på kr. 1.265.000. Ejendommen er ifølge offentlig vurdering vurderet til kr. 790.000 i 2005. Af udskrift af retsbogen af 11. maj 2005 fremgår, at ejendommen er besigtiget i forbindelse med tvangsauktionen den 15. juni 2005. Det fremgår af besigtigelsen, at ejendommen består af 6 lejemål, heraf 1 erhvervslejemål, og at 3 beboelseslejemål er udlejet.

Skandia Invest ApS ved direktør **Vidne 4** underskrev forud for auktionen, den 13. maj 2005 uigenkaldelig salgsfuldmagt til Nybolig Erhverv til en udbudspris på kr. 1.500.000.

Ifølge brev dateret den 13. juni 2005 underskrevet af **Vidne 4** blev der indgået købsaftale mellem **Vidne 4** og **Sagsøger A/S** om køb af ejendommen. Det fremgår af brevet, at ejendommen er udbudt på tvangsauktion, og såfremt **Sagsøger A/S** kan erhverve ejendommen på tvangsauktionen, er **Sagsøger A/S** indstillet på straks at videresælge den til **Vidne 4** til en pris på kr. 1.350.000. Det fremgår endvidere af brevet, at **Sagsøger A/S** er indstillet på efterfølgende af finansiere ejendommen ved udstedelse af pantebreve svarende til den aftalte købesum. Endvidere fremgår det, at **Sagsøger A/S** accepterer, at ejendommen overtages af "nystifte aps".

Der er afgivet forklaringer af direktør **Vidne 1**, advokatsekretær **Vidne 2**, advokat **Person 1**, advokatsekretær **Vidne 5**, advokat **Vidne 3**, direktør **Vidne 4** og konsulent **Vidne 6**.

Parternes synspunkter

Sagsøger A/S har til støtte for påstandene gjort følgende anbringender gældende:

"Ad **Sagsøgte A/S**

af *sagsøgers advokat*, **Sagsøgte I/S** og sagsøgte den 13. juni

2005 indgik aftale om, at sagsøgte skulle give møde for sagsøgers advokat ved tvangsauktionen den 15. juni 2005, kl. 9.00 ved Retten i Rødning, Bitingstedet i Toftlund,

- at sagsøgte i den forbindelse oplyste, at der blev afhentet post hver morgen kl. 8.00, hvorfor det skyldtes sagsøgtes egne forhold, at posten først blev læst den 15. juni 2005 om formiddagen,
- at sagsøgte bærer risikoen for, at der ikke var bemanning på sagsøgtes afdelingskontor,
- at instruksen er kommet rettidigt frem,
- at sagsøgte gav møde på tvangsauktionen den 15. juni 2005, kl. 9.00 ved Retten i Rødning, Bitingstedet i Toftlund,
- at sagsøgte dog forlod mødet som følge af fejlagtig opfattelse af, at han under mødet skulle repræsentere **Advokatfirma 1** som i forvejen var repræsenteret på mødet,
- at sagsøgte således ikke afgav bud for sagsøgers advokat som aftalt den 13. juni 2005,
- at sagsøgte derfor har handlet erstatningspådragende,
- at sagsøger har lidt et tab ved sagsøgtes erstatningspådragende undladdelse/adfærd,
- at erstatningsopgørelse kan opgøres som sket i påstandsbeløbet, subsidiært et mindre beløb.

Ad **Sagsøgte I/S** :

- at der mellem sagsøger og sagsøgte senest den 13. juni 2005 blev indgået aftale om, at sagsøgte skulle give møde på sagsøgers vegne ved tvangsauktionen den 15. juni 2005 og skulle byde sagsøgers to pantebreve hjem,
- at sagsøgte har misligholdt den indgåede aftale, da der ikke blev givet møde,
- at sagsøgte derfor har handlet erstatningspådragende,
- at sagsøger har lidt et tab ved sagsøgtes erstatningspådragende undladdelse/adfærd,
- at sagsøgers erstatningskrav kan opgøres som sket i påstandsbeløbet,

subsidiært et mindre beløb."

Sagsøgte A/S har til støtte for frifindelsespåstanden overfor **Sagsøger A/S** gjort følgende anbringender gældende:

- "at der mellem sagsøger og sagsøgte alene var indgået aftale om, at sagsøgte skulle repræsentere sagsøger under tvangsauktionen,*
- at der ikke mellem sagsøger og sagsøgte var indgået gyldig aftale om, at sagsøgte skulle afgive bud på vegne sagsøger under tvangsauktionen, idet det fremhæves,*
- at sagsøgte ikke havde modtaget de for afgivelse af bud nødvendige oplysninger fra sagsøger,*
- at sagsøger, som afsender, må bære risikoen for, at budinstruksen ikke kom frem til sagsøgte,*
- at sagsøger hermed også må bære risikoen for, at en af sagsøgtes filialer var ubemandet grundet sygdom, særligt henset til*
- at sagsøger på ingen måde sikrede sig, om oplysningerne var kommet frem,*
- at sagsøger ikke har godtgjort at have lidt noget tab,*
- at sagsøger ikke har godtgjort, at sagsøger, selvom der var blevet afgivet bud på vegne sagsøger, ville have opnået køb af ejendommen, og - såfremt sagsøger havde opnået ejendommen -*
- at sagsøger ikke har godtgjort, til hvilken pris, ejendommen ville være opnået, og*
- at sagsøger ikke har løftet bevisbyrden for, at der var indgået en gyldig aftale om videresalg. "*

Sagsøgte A/S har til støtte for påstanden overfor **Sagsøgte I/S** gjort følgende anbringender gældende:

- "at advokaterne, som sagsøgers rådgiver, må bære risikoen for, at budinstruksen ikke kom frem til advokaten,*
- at advokaterne, som professionel rådgiver skulle have sikret sig, at oplysninger til brug for advokaten afgivelse af bud var kommet frem,*
- at advokaterne i øvrigt er nærmest til at bære ansvaret for et eventuelt tab, som sagsøger måtte have lidt,*

at *adciterede dermed er forpligtet til at friholde adcitanten for ethvert beløb, som denne måtte blive pålagt at betale til sagsøger."*

Sagsøgte I/S [redacted] har til støtte for påstanden om frifindelse overfor Sagsøger A/S [redacted] gjort følgende anbringender gældende: Sagsøgt

at Sagsøgte I/S [redacted] den 13. juni 2005 rettede telefonisk henvendelse direkte til Sagsøgte A/S [redacted] kontor i By 1 [redacted]

at det i den forbindelse blev aftalt, at Sagsøgte A/S [redacted] skulle repræsentere Sagsøgte I/S [redacted] på tvangsauktionen,

at Sagsøgte I/S [redacted] efter aftale med Sagsøgte A/S [redacted] i forlængelse heraf fremsendte budinstruks m.v. pr. telefax til Sagsøgte A/S [redacted]

at budinstruksen ubestridt er kommet frem til Sagsøgte A/S [redacted] kontor i By 1 [redacted] den 13. juni 2005,

I hovedsagen:

at risikoen for, at det til kontoret i By 1 [redacted] fremsendte materiale ikke internt er blevet håndteret eller videreeksponeret på grund af sygdom, alene påhviler Sagsøgte A/S [redacted]

at Sagsøgte A/S [redacted] hverken under telefonsamtalerne den 13. juni eller den 14. juni gjorde Sagsøgte I/S [redacted] opmærksom på, at materialet skulle fremsendes til kontoret i Haderslev,

at Sagsøgte I/S [redacted] ikke har handlet ansvarspådragende overfor sagsøger i det relevante forløb,

at Sagsøgte I/S [redacted] heller ikke på grundlag af kontraktretlige principper eller hæftelsessynspunkter er ansvarlig overfor sagsøger, herunder for den af medsagsøgte Sagsøgte A/S [redacted] udviste ansvarspådragende adfærd, og

at det af sagsøger opgjorte tab bestrides."

Til støtte for de overfor medsagsøgte/adcitanten Sagsøgte A/S [redacted] nedlagte påstande gøres det gældende,

at Sagsøgte I/S [redacted] ikke har handlet ansvarspådragende i det relevante forløb, og

at Sagsøgte A/S [redacted] som følge af den udviste ansvarspådragen-

de adfærd er forpligtet til at friholde [Sagsøgte I/S] for ethvert beløb, som [Sagsøgte I/S] måtte blive tilpligtet at betale til sagsøger, herunder renter og omkostninger."

Retten's begrundelse og afgørelse

Det er ubestridt, at [Sagsøger A/S] ved brev af 10. juni 2005 anmodede [Sagsøgte I/S] om at byde på ejendommen [Adresse 5] på tvangsauktionen den 15. juni 2005, således at der opnåedes fuld dækning for de to pantebreve. Aftalen er bekræftet i brev af 13. juni 2005 af [Sagsøgte I/S]. Det kan endvidere efter [Vidne 1's] forklaring lægges til grund, at han forud for auktionen telefonisk gjorde [Advokat 1] [Sagsøgte I/S] bekendt med, at [Sagsøger A/S] havde videresolgt ejendommen.

Det fremgår af [Vidne 1's] forklaring, at han var bekendt med, at [Sagsøgte I/S] ville give møde ved en lokal advokatforbindelse på tvangsauktionen.

Det kan endvidere lægges til grund, at advokatsekretær [Vidne 2] den 13. juni 2005 rettede henvendelse til [Sagsøgte A/S] ved opringning til [Sagsøgte A/S] kontor i [By 1] med anmodning om, at [Sagsøgte A/S] gav møde på tvangsauktionen, hvilket blev bekræftet af en ansat hos [Sagsøgte A/S], idet det samtidig blev aftalt, at der skulle sendes skriftlig instruks pr. telefax vedrørende mødetidspunkt, budinstruks m.v. Det kan lægges til grund, at [Vidne 2] samme dag fremsendte telefax til [Sagsøgte A/S] kontor i [By 1] med kopi af salgsopstilling og med instruks om, at der skulle afgives bud, således at begge pantebreve med hæftelse nr. 2 og 3, tilhørende [Sagsøger A/S] opnåede fuld dækning. Det kan lægges til grund, at denne telefax er modtaget hos [Sagsøgte A/S] den 13. juni 2005 kl. 14.08, bortset fra 2 sider, der alene vedrørte foto af ejendommen. Det kan yderligere lægges til grund, at [Vidne 2] den 14. juni 2005 ringede til [Sagsøgte A/S] kontor i [By 1] for at oplyse, at de originale pantebreve ville blive afsendt samme dag, og at det fra en medarbejder hos [Sagsøgte A/S] blev oplyst, at det ikke var noget problem, idet posten blev afhentet om morgenen kl. 08.00 og auktionen først skulle afholdes kl. 09.00. Medarbejderne hos [Sagsøgte A/S] oplyste hverken i forbindelse med den telefoniske henvendelse den 13. juni eller 14. juni 2005 overfor [Vidne 2] at telefonen var omstillet til kontoret i Haderslev, ligesom det ikke blev oplyst, at kontoret i [By 1] var ubemandet på grund af sygdom. [Sagsøgte A/S] har erkendt, at der i juni 2005 ikke var fastsat nærmere forretningegange i tilfælde af sygdom. Da den manglende budgivning på tvangsauktionen den 15. juni 2005 på baggrund af det beskrevne hændelsesforløb sammenholdt med den omstændighed, at advokat [Vidne 3] på grund af til-

fældig navnelighed mellem Sagsøgte I/S og Advokatfirma 1 valgte at forlade auktionen, herefter er en følge af fejl, begået af Sagsøgte A/S er Sagsøgte A/S erstatningsansvarlig. Retten finder derimod ikke grundlag for at fastslå, at Sagsøgte I/S har handlet ansvarspådragende eller på andet grundlag har pådraget sig ansvar, herunder hæftelse for fejl, begået af Sagsøgte A/S hvorved bemærkes, at Sagsøger A/S var bekendt med, at Sagsøgte I/S ville være repræsenteret på tvangsauktionen ved en lokal advokatforbindelse. Som følge heraf frifindes Sagsøgte I/S for den af Sagsøger A/S nedlagte påstand og for den af Sagsøgte A/S nedlagte påstand.

På grundlag af forklaringer afgivet af Vidne 1 direktør Vidne 4 og konsulent Vidne 6 finder retten det godtgjort, at Sagsøger A/S forud for auktionen havde indgået aftale med Vidne 4 om, at denne eller et af ham stiftet selskab skulle erhverve ejendommen for en købesum af kr.1.350.000 efter Sagsøger A/S' overtagelse af ejendommen på tvangsauktionen. Retten har herved henset til de foreliggende oplysninger om ejendommen, herunder den omstændighed, at ejendommen i 2004 var overtaget af Skandia Invest ApS for en købesum på kr. 1.265.000, oplysninger om lejemål i ejendommen og den omstændighed, at Skandia Invest ApS forud for tvangsauktionen havde givet Nybolig Erhverv fuldmagt til at afhænde ejendommen for en købesum på kr. 1.500.000. Da det således er godtgjort, at Sagsøger A/S har lidt et tab svarende til det påståede beløb, tages Sagsøger A/S' påstand overfor Sagsøgte A/S til følge som nedenfor bestemt.

Efter sagens udfald bestemmes det, at Sagsøgte A/S i sagsomkostninger til Sagsøger A/S skal betale kr. 39.430 Heraf udgør dækning af udgift til advokatbistand kr. 30.000 og dækning af udgift til betaling af retsafgift kr. 9.430.

I forholdet mellem Sagsøger A/S og Sagsøgte I/S bestemmes det efter sagens udfald, at Sagsøger A/S til Sagsøgte I/S skal betale kr. 15.000 til dækning af advokatudgifter.

I forholdet mellem Sagsøgte A/S og Sagsøgte I/S bestemmes det, at Sagsøgte A/S til Sagsøgte I/S skal betale kr. 15.000 til dækning af advokatudgifter.

Thi kendes for ret:

Sagsøgte A/S skal inden 14 dage til Sagsøger A/S, betale kr. 379.453,45 med procesrente fra den 23. december 2005.

Sagsøgte I/S [redacted] frifindes.

Sagsøgte A/S [redacted] skal inden 14 dage til Sagsøger A/S [redacted] i sags-
omkostninger betale kr. 39.430.

Sagsøger A/S [redacted] skal inden 14 dage til Sagsøgte I/S [redacted] i sags-
omkostninger betale kr. 15.000.

Sagsøgte A/S [redacted] skal inden 14 dage til Sagsøgte I/S [redacted]
betale kr. 15.000.

[redacted]
Dommer [redacted]