

D O M

afsagt den 2. januar 2008 af Vestre Landsrets 8. afdeling
(dommerne Eskild Jensen, Peter Buhl og Jonas Tei (kst.)) i
ankesagerne V.L. B-2701-06 og V.L. B-2768-06

Appellant A/S (Tidl. Sagsøgte A/S)

(advokat Christina Steen de Klauman, København)

mod

Appelindstævnte A/S (Tidl. Sagsøger A/S)

(advokat Lars Bundgaard, Vejle)

og

Appelindstævnte I/S (Tidl. Sagsøgte I/S)

(advokat Kim Trenskow, Århus)

og

Appelindstævnte A/S (Tidl. Sagsøger A/S)

(advokat Lars Bundgaard, Vejle)

mod

Appellant A/S (Tidl. Sagsøgte A/S)

(advokat Christina Steen de Klaumann, København)

og

Appelindstævnte I/S (Tidl. Sagsøgte I/S)

(advokat Kim Trenskow, Århus).

Retten i Haderslev har den 8. december 2006 afsagt dom i 1.

instans (BS 41-2-816/2005 og BS 1-133/2006).

For landsretten har [redacted] Appellant A/S [redacted] over for [redacted] Appelindstævnte A/S [redacted] nedlagt påstand om frifindelse, subsidiært frifindelse mod betaling af et mindre beløb end påstået af [redacted] Appelindstævnte A/S.

[redacted] Appellant A/S [redacted] har over for [redacted] Appelindstævnte I/S [redacted] nedlagt påstand om, at [redacted] Appelindstævnte I/S [redacted] dømmes til af friholde [redacted] Appellant A/S [redacted] for enhver betaling, herunder renter og omkostninger, som [redacted] Appellant A/S [redacted] måtte blive dømt til at betale til [redacted] Appelindstævnte A/S. Over for [redacted] Appelindstævnte I/S [redacted] [redacted] påstand om friholdelse har [redacted] Appellant A/S [redacted] nedlagt påstand om frifindelse.

[redacted] Appelindstævnte A/S [redacted] har påstået [redacted] Appelindstævnte I/S [redacted] og [redacted] Appellant A/S [redacted] dømt til in solidum, alternativt hver for sig, at betale til [redacted] Appelindstævnte A/S [redacted] 570.695 kr. med tillæg af procesrente af 379.453,45 kr. fra den 23. december 2005 til den 20. december 2006 og af 570.695 kr. fra den 21. december 2006. [redacted] Appelindstævnte A/S [redacted] har subsidiært påstået [redacted] Appelindstævnte I/S [redacted] og [redacted] Appellant A/S [redacted] dømt til at betale et beløb mindre end det principalt påstævnte efter landsrettens skøn.

[redacted] Appelindstævnte I/S [redacted] har over for [redacted] Appelindstævnte A/S [redacted] nedlagt påstand om principalt stadfæstelse, subsidiært betaling af et mindre beløb.

[redacted] Appelindstævnte I/S [redacted] har over for [redacted] Appellant A/S [redacted] nedlagt påstand om stadfæstelse og om, at [redacted] Appellant A/S [redacted] tilpligtes at friholde [redacted] Appelindstævnte I/S [redacted] for ethvert beløb, som [redacted] Appelindstævnte I/S [redacted] måtte blive dømt til at betale til [redacted] Appelindstævnte A/S [redacted], herunder renter og omkostninger.

Appelindstævnte A/S' krav for landsretten fremkommer således, at fradraget for hæftelse nr. 1 er opgjort til 701.000 kr.

For landsretten er fremlagt betinget skøde, hvoraf det fremgår, at ejendommen pr. 15. december 2006 er solgt for 3.973.000 kr., og kopi af en tingbogsattest, hvoraf det fremgår, at Alm. Brand Bank A/S har pant i ejendommen for 2 mio. kr.

Vidne 1 har supplerende forklaret, at de forventede, at der blev budt mindst muligt på auktionen, men at der skulle følges med budgivningen, indtil deres pantebreve var dækket ind. Han har ikke fået at vide, at det var

Appellant A/S, der skulle møde ved auktionen, og han har ikke haft kontakt med **Appellant A/S**. Han har heller ikke haft kontakt med andre forbindelsesadvokater, der har mødt for **Appelindstævnte I/S** ved tvangsauktioner. Han vidste godt, at **Appelindstævnte I/S** under tvangsauktioner brugte kolleger i Jylland. Regningen er altid blevet udstedt fra **Appelindstævnte I/S**, ikke fra forbindelsesadvokaten. Hvis **Vidne 4** ikke havde opfyldt købsaftalen, ville de have overtaget ejendommen, og han er ikke i tvivl om, at de ville kunne sælge den for mindst 1.350.000 kr. Han baserer dette på ejendommens karakter og beliggenhed. De samarbejder fortsat på samme måde med **Appelindstævnte I/S** om tvangsauktioner.

Vidne 7 (Tidl. Advokat 1) har forklaret, at han efter sagens opståen har drøftet den videre fremgangsmåde med **Vidne 1**, men han har ikke indestået for, at **Appelindstævnte I/S** ville holde **Appelindstævnte A/S** skadesløs. Han har fortalt, at **Appelindstævnte I/S** havde en forsikring, der ville betale erstatning, hvis **Appelindstævnte I/S** havde begået fejl. Det er ik-

ke hans opfattelse, at **Appelindstævnte I/S** har begået fejl. Sagen er på kontoret behandlet af sekretær **Vidne 2**, der, siden hun kom til kontoret i 1988, udelukkende har beskæftiget sig med tvangsauktioner. Det er rigtigt, at **Vidne 1** fortalte, han havde en køber til ejendommen. Han opfatter budinstruksen således, at pantebrevene skulle opnå fuld dækning. Hvis 1. prioriteten kun delvis byder sit pant hjem, byder man ofte mindst muligt over, men der kan være stempelmæssige forhold, der gør, at det er bedre at få pantet dækket fuldt ud.

Parterne har gentaget deres anbringender for byretten.

Appelindstævnte A/S har til støtte for den forhøjede påstand gjort gældende, at ejendommen som følge af instruksen fra 1. prioriteten om, at der maksimalt måtte bydes 700.000 kr., sammenholdt med advokat **Vidne 3's** forklaring, ville være blevet erhvervet for 701.000 kr.

Appellant A/S og **Appelindstævnte I/S** har bestridt, at ejendommen ville være blevet erhvervet for 701.000 kr., hvis **Appelindstævnte A/S** havde været repræsenteret ved auktionen.

Landsrettens begrundelse og resultat:

Dommerne Eskild Jensen og Peter Buhl udtaler:

Appellant A/S påtog sig at møde på tvangsauktionen for at afgive bud på vegne af en panthaver i den ejendom, der var til salg. Herefter og af de grunde, som byretten har anført, tiltræder vi, at **Appellant A/S** er erstatningsansvarlig over for **Appelindstævnte A/S** for at have undladt at give møde og afgive bud på tvangsauktionen.

Det er ikke bevist, at **Appelindstævnte I/S** efter auktionen har afgivet et løfte om at ville holde **Appelindstævnte A/S** skadesløs, og vi tiltræder af de grunde, som byretten har anført, at **Appelindstævnte I/S** ikke selv har optrådt ansvarspådragende.

Appelindstævnte I/S havde forpligtet sig til at repræsentere **Appelindstævnte A/S** ved tvangsauktionen og afgive bud i overensstemmelse med **Appelindstævnte A/S'** instruks. **Appelindstævnte I/S** overlod denne opgave til **Appellant A/S**, men advokatfirmaet hæfter i forhold til **Appelindstævnte A/S** i et tilfælde som det foreliggende for de ansvarspådragende fejl, der er begået af **Appellant A/S**.

Appellant A/S og **Appelindstævnte I/S** er derfor solidarisk ansvarlige for det tab, som **Appelindstævnte A/S** har lidt.

Af de grunde, som byretten har anført, tiltræder vi, at **Appelindstævnte A/S** har lidt et tab svarende til påstanden for byretten.

Det fremgår af advokat **Vidne 7's** telefax af 13. juni 2005 til **Appellant A/S**, at der skulle bydes således, at begge **Appelindstævnte A/S'** pantebreve opnåede fuld dækning. Det kan efter bevisførelsen ikke anses for godt-gjort, at ejendommen på auktionen ville være blevet købt af **Appelindstævnte A/S** for et beløb, der var lavere end det beløb, der gav dækning for pantebrevene, hvis advokat **Vidne 3** havde været i besiddelse af telefaxen af 13. juni 2005 og det øvrige materiale, da han mødte ved auktionen. Der er derfor ikke grundlag for at forhøje den erstatning, som byretten har fastsat.

Vi stemmer derfor for, [Appellant A/S] og [Appelindstævnte I/S] solidarisk til [Appelindstævnte A/S] skal betale 379.453,45 kr. med renter som påstået.

I det indbyrdes forhold mellem [Appellant A/S] og [Appelindstævnte I/S] skal [Appellant A/S] friholde [Appelindstævnte I/S] for det krav inklusive renter og omkostninger, som [Appelindstævnte I/S] skal betale til [Appelindstævnte A/S]. Vi har herved lagt vægt på, at det alene er [Appellant A/S], der har begået et ansvarspådragende fejl.

Dommer Jonas Tei udtaler:

Jeg er enig med flertallet i at tiltræde byrettens begrundelse for, at [Appelindstævnte I/S] ikke kan anses at have handlet ansvarspådragende.

I sager om tvangsauktioner og udlæg er det personlige forhold mellem advokat og klient ofte uden større betydning. I sådanne sager er det sædvanligt, at en advokat anmoder en lokal kollega om at udføre opgaven uden klientens godkendelse. Der foreligger ikke oplysninger om, at [Appelindstævnte A/S] har tillagt det personlige forhold betydning i forbindelse med udførelsen af opgaven, der bestod i at afgive bud på tvangsauktionen, således at [Appelindstævnte A/S] pantebreve opnåede fuld dækning.

Advokaters ansvar bedømmes efter en culparegel, og der er på den baggrund ikke grundlag for at statuere en videregående hæftelse for [Appelindstævnte I/S] idet det må lægges til grund, at opgaven var af den anførte karakter og samtidig af relativ enkel beskaffenhed.

Idet jeg i øvrigt er enig med flertallet med hensyn til fastsættelse af erstatningen til **Appelindstævnte A/S**, stemmer jeg for at stadfæste byrettens dom.

Der afsiges dom efter stemmeflertallet.

Appellant A/S skal betale sagsomkostninger for begge retter til **Appelindstævnte A/S** med 55.000 kr. Beløbet omfatter 4.710 kr. i retsafgift for byretten og i øvrigt udgifter til advokatbistand.

Appelindstævnte I/S skal betale sagsomkostninger for begge retter til **Appelindstævnte A/S** med i alt 65.000 kr. Beløbet omfatter 4.710 kr. i retsafgift for byretten og 9.420 kr. i retsafgift for landsretten og i øvrigt udgifter til advokatbistand.

I øvrigt skal ingen af parterne betale sagsomkostninger for nogen af retterne til nogen anden part.

Landsretten har lagt vægt på sagernes økonomiske værdi og udfald.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Appellant A/S og **Appelindstævnte I/S** skal solidarisk til **Appelindstævnte A/S** betale 379.453,45 kr. med procesrente fra den 23. december 2005.

Appellant A/S skal betale sagsomkostninger for begge retter til **Appelindstævnte A/S** med 55.000 kr.

Appelindstævnte I/S skal betale sagsomkostninger for begge

retter til **Appelindstævnte A/S** med 65.000 kr.

I øvrigt skal ingen af parterne betale sagsomkostninger for nogen af retterne til nogen anden part.

Appellant A/S skal friholde **Appelindstævnte I/S** for ethvert beløb, herunder renter og omkostninger, som **Appelindstævnte I/S** er dømt til at betale til **Appelindstævnte A/S**.

Det idømte skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Eskild Jensen

Peter Buhl

Jonas Tei

(kst.)