



Den 14. november 2013 kl. 14:00 blev fogedretten sat i mødelokale 3 af
[redacted] Dommer [redacted]

Der blev foretaget FS 23-8053/2013

Part 1

Adresse 1

By 1

og

Part 2

Adresse 1

By 1

mod

Part A

Adresse 1

By 1

Ingen var indkaldt eller mødt.

Sagens bilag var til stede.

Fogedretten afsagde:

KENDELSE

Parternes påstande

[redacted] Part 1 og [redacted] Part 2 har endeligt påstået, at fogedretten skal gennemtvinge, at købeaftale, hvor [redacted] Part 1 og [redacted] Part 2 overtager ejendommen [redacted] Adresse 1 [redacted] By 1, pr. 1. januar 2014 for 2.295.000 kr., underskrives.

[redacted] Part A har påstået, at sagen afvises.

Sagens oplysninger

Ejendommen [redacted] Adresse 1 [redacted] By 1 var tidligere ejet af en andelsforening, hvori [redacted] Part A [redacted] Part 1 og [redacted] Part 2 [redacted] var medlem. I forbindelse med at andelsforeningen blev opløst, indgik parterne den 26. september 2011 følgende forlig i retten:

1. Andelsforeningen er herved gyldigt opløst.
2. Danbolig Tilst vurderer ejendommen [redacted] Adresse 1 [redacted] der tilbydes parterne

- til minimum vurderingsprisen. [Part A] har forkøbsret.
3. Hvis ingen af parterne, inden 30 dage efter vurderingen foreligger, ønsker at overtage ejendommen til minimum vurderingsprisen, udbydes den til salg med Danbolig Tilst som mægler til vurderingsprisen. Når der foreligger tilbud fra 3. mand eller en af parterne, forelægges tilbuddet parterne med en frist til inden 7 bankdage at meddele, om de ønsker at overtage ejendommen på de tilbudte vilkår. [Part A] har forkøbsret.
 4. Hvis ejendommen ikke er solgt efter en liggetid på 6 måneder, sænkes prisen med 10 % i forhold til vurderingsprisen.
 5. Hvis ejendommen ikke er solgt efter 9 måneders liggetid, sænkes prisen med yderligere 10 % i forhold til vurderingsprisen.
 6. Ved fordeling af likvidationsprovenuet i andelsforeningen udtager [Part 2] og [Part A] hver 150.000 kr. forlods. Restprovenue fordeles mellem parterne, [Part 2] [Part 1] og [Part A] med 1/3 til hver.
 7. Det overlades til retten under kæreforbehold at fastsætte sagens omkostninger.

(...)

Danbolig Tilst vurderede den 22. oktober 2012 ejendommen [Adresse 1] [By 1] til 2.295.000 kr.

[Part 1] og [Part 2] bød den 21. november 2012 2.295.000 kr. på ejendommen [Adresse 1] [By 1]. Det fremgår af tilbuddet, at [Part 1] og [Part 2] samtidig med tilbuddet stillede en bankgaranti for tilbuddets opfyldelse.

Den 22. november 2012 bød [Part A] 2.295.000 kr. for ejendommen. [Part A] stillede i den forbindelse ikke sikkerhed for opfyldelsen af sit bud.

Da der herefter opstod tvist om, hvorvidt [Part 1] og [Part 2] var forpligtiget til at antage [Part A's] bud, blev sagen indbragt for fogedretten. Sagen blev foretaget i fogedretten den 7. februar 2013, og af fogedbogen fra dette retsmøde fremgår der blandt andet følgende:

Fogedretten fortolkede retsforliget således, at det er [Part A] der inden for fristen på 30 dage har gjort brug af sin forkøbsret, og derfor kan han købe ejendommen til det tilbud som [Part 1] og [Part 2] har fremsat på 2.295.000 kr.

[Part A] fastholdt, at han vil købe ejendommen til den pris.

Det blev aftalt, at advokat [Person 1] udarbejder slutseddel ud fra Danboligs vurdering og det første bud fra rekvirenten. Overtagelsesdagen sættes til den 1. august 2013, og udbetalingen indbetales af [Part A] til advokat [Person 1's] kontor.

(...)

Det fremgår af sagen, at [Part 1] og [Part 2's] advokat i perioden fra den 7. februar 2013 til den 1. august 2013 flere gange rykkede [Part A] for en underskrift på det fremsendte udkast til købsaftale og for deponering af udbetalingen på ejendommen.

Det er oplyst i sagen, at [Part A] ikke pr. 1. august 2013 havde – og fortsat ikke har – underskrevet købeaftale på ejendommen, og at [Part A] ikke har erlagt den aftalte købesum på 2.295.000 kr. eller har stillet sikkerhed herfor.

Der er fremlagt en ikke-underskrevet købeaftale, hvor [Part 1] og [Part 2] køber ejendommen [Adresse 1] [By 1], pr. 1. januar 2014 for 2.295.000 kr. af [Part A] [Part 1] og [Part 2].

Forklaringer

[Part 2] har forklaret blandt andet, at [Part A] [Adresse 1] [By 1] og han i fællesskab ejer ejendommen [Adresse 1] [By 1]. Ejendommen, som er en gammel købmandsgård, var tidligere ejet af andelsforening, hvor parterne var medlem. Andelsforeningen blev opløst ved et retsforlig i efteråret 2011. [Part 1] og han har siden ønsket ejendommen solgt, idet de ikke længere ønsker at eje og bebo ejendommen sammen med [Part A]. [Part A] har siden retsforliget i 2011 gjort alt for at forhindre et salg af ejendommen til tredjemand. Efter at parterne i september 2011 havde indgået et retsforlig, ville [Part A] ikke lukke ejendomsmægleren fra Danbolig, Tilst, ind på sin del af ejendommen. Derfor lykkes det først at få en vurdering af ejendommen i oktober 2012. Herefter bød [Part 1] og han flere gange på ejendommen, men [Part A] bød hver gang over. Mens [Part 1] og han ved hvert bud stillede sikkerhed for buddets opfyldelse, har [Part A] aldrig stillet sikkerhed for sine bud. Sagen endte i fogedretten, hvor den blev behandlet første gang i februar 2013. I fogedretten aftalte parterne, at [Part A] skulle købe ejendommen for 2.295.000 kr. med overtagelse 1. august 2013. Trods flere rykkere fremkom [Part A] ikke med købesummen den 1. august 2013, og han stillede heller ikke nogen form for sikkerhed for købesummens betaling. Det er ekstremt anstrengende for [Part 1] og ham, at bo sammen med [Part A]. [Part 1] og han har ikke mulighed for at købe et andet hus, førend ejendommen [Adresse 1] [By 1] er solgt enten til [Part A] eller til tredjemand.

[Part A] har forklaret blandt andet, at han ønskede at gennemgå nogle regnskaber fra den ophørte andelsforening, førend han ville give ejendomsmægleren adgang til sin del af ejendommen. Derfor blev ejendommen først vurderet i efteråret 2012. Han vil gerne købe ejendommen. Det er korrekt, at det i fogedretten den 7. februar 2013 blev aftalt, at han skulle købe ejendommen for 2.295.000 kr. med overtagelse den 1. august 2013. Siden mødet i fogedretten har han fundet ud af, at det ikke er muligt at etablere en ny andelsforening i ejendommen, fordi det er under 5 år siden, at den gamle andelsforening blev opløst. Derfor havde han den 1. august 2013 ikke fået finansieringen på plads – og han har fortsat ikke fået finansieringen på plads. Han agter stadig at købe ejendommen for 2.295.000 kr., og han vil derfor modsætte sig at ejendommen sælges til [Part 1] og

Part 2 eller sættes til salg ved en ejendomsmægler. Han arbejder fortsat på at skaffe en finansiering. Han kan ikke sætte dato på, hvornår finansieringen kommer på plads. Selvom, at han ikke – som aftalt – var i stand til at købe ejendommen den 1. august 2013, mener han ikke, at han har misligholdt sin aftale med Part 1 og Part 2.

Parternes synspunkter

Part 1 og Part 2 har til støtte for deres påstand navnlig gjort gældende, at parterne den 26. september 2011 indgik et retsforlig, som gav begge parter adgang til at købe ejendommen til vurderingsprisen. Part A har ikke udnyttet sin forkøbsret indenfor den frist, som parterne aftale i fogedretten den 7. februar 2013, og herefter har Part 1 og Part 2 ret til ejendommen på sædvanlige vilkår. Vilkårene i købeaftalen, som ønskes underskrevet med fogedrettens bistand, er sædvanlige. Da Part A fortsat nægter at underskrive købeaftalen, skal købeaftalen underskrives af fogedretten med samme virkning, som var købeaftalen underskrevet af Part A, jf. retsplejelovens § 530.

Part A har til støtte for sin påstand navnlig gjort gældende, at retsforliget af 26. september 2011 savner den fornødne klarhed til at danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse, hvorfor det er betænkeligt at fremme sagen, jf. retsplejelovens § 597, stk. 3, og jf. Vestre Landsrets kendelse af 25. oktober 2006 (trykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2007, side 590). Der er i retsforliget ikke aftalt en overtagelsesdato, en købspris, eller hvorledes købesummen skal berigtiges, og retsforliget er derfor uklart. Samtidig bestrides det, at Part A har misligholdt sin forkøbsret.

Fogedrettens begrundelse og resultat

Det fremgår af retsforliget af 26. september 2011, punkt 2, at ejendommen Adresse 1 By 1 skal tilbydes begge parter til minimum vurderingsprisen, og at Part A har forkøbsret. Danbolig Tilst har den 22. oktober 2012 vurderet ejendommen til 2.295.000 kr., og ingen af parterne har efterfølgende anfægtet denne vurdering.

Da Part A den 1. august 2013 ikke havde – og fortsat ikke har – erlagt købesummen på 2.295.000 kr. eller stillet sikkerhed herfor, har han således ikke overholdt den aftale, som parterne indgik på mødet i fogedretten den 7. februar 2013. Herefter, og da Part A ikke har sandsynliggjort, at han inden for den nærmeste fremtid kan skaffe en finansiering og dermed gøre sin forkøbsret gældende, skal ejendommen tilbydes Part 1 og Part 2 til vurderingsprisen.

Retsforliget af 26. september 2011, punkt 2, må forstås således, at ejendommen skal tilbydes til Part 1 og Part 2 for

2.295.000 kr. på sædvanlige handelsvilkår. Da vilkårene i købeaftalen – herunder fastsættelsen af overtagelsesdagen – er sædvanlige, er det ikke betænkeligt, at fremme sagen. Fogedretten kan således underskrive den fremlagte købeaftale med samme virkning, som var købeaftalen underskrevet af [Part A], jf. retsplejelovens § 530.

Thi bestemmes:

Sagen kan fremmes, således at fogedretten kan underskrive købeaftale, hvorefter [Part 1] og [Part 2] overtager ejendommen [Adresse 1] [By 1] for 2.295.000 kr. pr. 1. januar 2014 med samme virkning, som var købeaftalen underskrevet af [Part A]

Fogedretten tillagde advokat Jørgen Christian Dan-Weibel 7.500 kr. i salær + moms, der betales af statskassen.

Sagen udsat.

Fogedretten hævet.

[Dommer]