



## Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 4. november 2008 i sag nr. BS 4-515/2007:

IPL Anlæg A/S  
Nylandsvej 5-9  
6940 Lem St  
mod  
HSH Anlæg ApS  
Bredgade 4  
6940 Lem St

### Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag drejer sig om, hvorvidt der er indgået en bindende aftale om køb/salg af fast ejendom.

Stævning er modtaget den 26. april 2007.

Under sagen har sagsøgeren IPL Anlæg A/S nedlagt påstand om, at sagsøgte HSH ApS tilpligtes til sagsøger at overdrage ejendommen matr. nr. 61 df, O. Lem by, Sdr. Lem med overtagelsesdag den 31. december 2006 for en konstant købesum på 625.000 kr.

Sagsøgte har nedlagt påstand om frifindelse under henvisning til, at der ikke er indgået nogen bindende aftale mellem parterne.

### Oplysningerne i sagen

Sagsøger og sagsøgtes virksomheder er genboer.

Sagsøger havde planer om renovering af administrationsbygning og udvidelse af eksisterende produktionsbygninger. På grund af bebyggelsesprocenten blev det af de kommunale myndigheder sendt i nabohøring bl.a. til sagsøgte den 3. november 2006. Modsat havde sagsøgte planer om salg af et enfamiliehus, Nylandsvej 1, Lem St. beliggende overfor sagsøgerens fabriksjendom. (Sagens genstand).

Den 9. november 2006 skrev sagsøgtes økonomidirektør, **Vidne 1** via mail til medarbejder af det sagsøgende selskab, **Vidne 2** bl.a. følgende:

" Hermed udkast til salgsoptilling fra ejendomsmægler.

.....

Vi snakkes ved .....I mellemtiden finder jeg ud af, hvad det helt præcist er for noget grund vi også gerne vil sælge."

Af salgsopstillingen fremgik bl.a., at der var tale om en enfamiliehus på 158 m<sup>2</sup> og et grundareal på 1.210 m<sup>2</sup>.

Økonomidirektør **Vidne 1** havde tillige en mailkorrespondance med bestyrelsesformanden i det sagsøgte selskab **Vidne 3**.

**Vidne 3** skrev den 16. november 2006 til **Vidne 1**:

"Om der er mere interesse end blot at købe huset med minimum grund for de 650. Da kan du arrangere med dem at vi blot kan stikke hovederne sammen....."

**Vidne 1** svarede bl.a. tilbage:

"Huset er aftalt til 625.  
Men de er også meget interesseret i grunden bagved....."

Den 27. november 2006 skrev **Vidne 1** via mail bl.a. følgende til **Vidne 3**:

"Torsdag den 7/12 skal jeg mødes med økonomichefen fra IPL **Person 1**, hvor vi skal bese huset på Nylandsvej samt aftale hvordan handlen skal foregå rent juridisk og formelt....."

På foranledning af sagsøgte udarbejdede Boligcenter Vestjylland v/ statsautoriseret ejendomsmægler **Person 2** en købsaftale. I købsaftalen er grundarealet angivet til 1.210 m<sup>2</sup>, prisen til 625.000 kr. og overtagelsesdagen til den 31. december 2006.

I købsaftalens pkt. 16 hedder det bl.a.:

"Indtil såvel købers som sælgers underskrift på denne købsaftale foreligger, er den at betragte som et tilbud, som bortfalder, hvis skriftlig accept ikke foreligger senest den 20.12.2006 hos sælgers ejendomsmægler. Der henvises i den forbindelse til pkt. 29 i denne købsaftale."

I pkt. 29 hedder det bl.a.:

"

1. at købsaftalen, hvis den alene er underskrevet af køber er et tilbud til sælger,
2. at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om

det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene,....."

Sagsøgeren underskrev købsaftalen den 20. december 2006.

Samme dag sendte **Vidne 1** en mail med følgende ordlyd til **Person 1** :

"Jeg kan kun atter engang beklage det skete - men jeg har været ved at sælge mere end jeg har haft hjemmel til.

Arealet kan dog stadig sælges, blot som 2 matrikler: en matrikel med hus samt det grund det skal høre til - og en matrikel med grund alene (hjørnegrund op til Jernbanegade).....

.....

Endnu engang skal jeg beklage, at fejlen først blev opdaget i forbindelse med at jeg fik salgsmaterialet fremsendt til underskrift."

Den 3. januar 2007 afviste sagsøgte overfor sagsøgers advokat, at der var indgået en endelig handel.

Den 4. januar 2007 fremsendte sagsøgers advokat, Hans Jeppesen betinget skøde til sagsøgtes underskrift. Skødet blev aldrig underskrevet.

Den 23. januar 2007 fastholdt sagsøgeren via sin advokat, at der var indgået en endelig handel vedrørende hele ejendommen på 1.210 m<sup>2</sup> til en pris på 625.000 kr.

Sagsøgte svarede herpå ved skrivelse af 30. januar 2007. Af skrivelsen fremgår bl.a.:

"Vi fastholder, at der ikke er indgået en bindende aftale om salg.....

.....

Det resterende areal (hjørnegrunden Nylandsvej/ Jernbanegade) er som udgangspunkt ikke til salg. Da der er påtænkt etablering af P-pladser i forbindelse med ekstra aktiviteter på vor fabrik.

Imidlertid er jeg (**Vidne 1** - rettens bem.) meget ked af situationen, og vil sætte stor pris på et fortsat godt naboskab. Vi har derfor besigtiget området endnu en gang i et forsøg på at finde en løsning, som både kan tilgodese IPL's ønske om at overtage hele arealet samt vort ønske om etablering af P-pladser.

.....

Jeg vil vurdere at prisen for denne ekstra grund, samt dækning af omkostninger ifm. Etablering af P-pladser/ nedrivning/ bortskaffelse af udhus, må være i niveauet kr. 150.000,-....."

Der er vedhæftet dommen Google Maps udvisende det areal, som sagsøgeren påstår at have købt, og det areal, som sagsøgte angiver at have udbudt til salg.

Der er afgivet forklaringer af **Vidne 2**, direktør hos sagsøger, **Vidne 3**, bestyrelsesformand for sagsøgte, **Vidne 1** og **Vidne 4**.

Dommen er uden fuldstændig sagsfremstilling. (Forklaringer er ikke gengivet).

Sagsøgerens anbringender er sålydende:

"

1. Der mellem parterne indgået aftale om, at sagsøger for en kontant købesum på 625.000 kr. og med overtagelsesdag den 31. december 2006 har købt ejendommen matr. nr. 61 DF Ø. Lem, Sdr. Lem beliggende Nylandsvej 1, Lem St., hvorfor sagsøgte skal medvirke til berigtigelse af handlen ved at underskrive skøde mv.
2. Aftalen blev på sagsøgtes vegne indgået af **Vidne 1**, som havde fornøden fuldmagt til at sælge ejendommen.
3. Der var ved drøftelserne forud for aftalens indgåelse ikke på noget tidspunkt tale om, at overdragelsen ikke omfattede hele den pågældende ejendom.

Ejendomsmæglerens forudgående vurdering af ejendommen og den efterfølgende aftale om købesummens størrelse vedrørte hele ejendommen. Da ejendomsmægler af sagsøgte fik til opdrag i en købsaftale at nedfælde parternes allerede indgåede aftale, var dette tillige på hele ejendommen.

4. Såfremt sagsøgte havde givet **Vidne 1** forskrifter (bemyndigelse) om, at alene sælg selve bebyggelsen med mindst mulig tilhørende grund - var sagsøger i god tro om en sådan forskrift.

Aftalen er altså ikke uforbindende for sagsøgte af den grund jf. aftalelovens § 11

5. Den oprettede købsaftale er en standardaftale, som derfor ikke er tilpasset den konkrete situation, hvor der er tale om nedfældelse af en allerede indgået aftale.

Bestemmelsen i købsaftalens pkt. 16 om "accept af købsaftalen" er udtryk for netop dette. Denne standardbestemmelse har til formål at gøre det muligt for sælger at stå frit, hvis der måtte vise sig flere interesserede købere, inden aftalen underskrives af sælger. "

Sagsøgtes anbringender er sålydende:

"

1. Det bestrides, at der er indgået en for nogen af parterne bindende aftale om den i sagen omhandlede ejendom mellem sagsøgers og sagsøgtes respektive selskaber. Det er af sagsøgeren hverken oplyst eller dokumenteret, hvornår den blev indgået eller med hvem hos parterne.
2. Det bestrides, at **Vidne 1** har indgået en handelsaftale med sagsøgeren, ligesom det bestrides, at **Vidne 1** har haft fuldmagt til at indgå nogen som helst aftale på vegne af sagsøgte med nogen anden om overdragelse af ejendommen.

**Vidne 1** har ikke plads i hverken sagsøgtes bestyrelse eller direktion, hun har ikke haft nogen form for fuldmagt til at handle ejendommen på vegne af sagsøgte, ligesom hun heller ikke på anden måde har været bemyndiget eller befuldmægtiget til at handle på vegne af sagsøgte. Ej heller via stillingsfuldmagt, da sagsøgte ikke arbejder med køb og salg af fast ejendom.

**Vidne 1** har heller ikke udgivet sig for at have nogen fuldmagt eller bemyndigelse af nogen art til at sælge ejendommen. Hun har tværtimod givet udtryk for de modsatte ved at gøre det klart, at eventuel handel skulle tiltrædes, godkendes og underskrives af **Vidne 3**, der er bestyrelsesformand.

Sagsøgeren har ikke fremsat ønske om dokumentation af en fuldmagt, tegningsberettigelse eller lignede.

Sagsøgeren kunne ved at indhente udskrift fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen se, hvorledes bestyrelse og direktion var sammensat, og hvordan tegningsreglen var.

Det har sagsøgeren tilsyneladende undladt, og dette må naturligvis komme sagsøgeren til skade.

3. Der har fra sagsøgtes tegningsberettigedes side ikke været anledning til at nærstudere det tilbud, sagsøgeren har afgivet på køb af ejendommen, førend det forelå i detaljer, og dette gælder uanset tilbudsgiverens eller den vurderende og konciperende ejendomsformidlers opfattelse af situ-

ationen eller meninger herom

Netop omkring aftaler om fast ejendom er en skriftlig aftale, mangel af enighed mellem parterne, af afgørende betydning.

Netop derfor anvendes nu om dage for at undgå/imødegå misforståelser, de formuleringer, der angivet i standard - købsaftalekoncepter, hvorved en tilbudsgiver klart øres opmærksom på, at der ikke foreligger nogen handel førend skriftlig accept foreligger fra sælger, og her senest den 20/12 2006, jævnfør... købsaftalens punkt 16 og punkt 29.

Disse vilkår/ betingelser må sagsøgeren anses at have tiltrådt ved dennes afgivelse af tilbud på netop disse vilkår, der er klart fremhævet.

- .....
4. Da sagsøgte ikke har givet **Vidne 1** nogen forskrifter (bemyndigelse) om at sælge ejendommens bebyggelse med eller uden større eller mindre grund og/ eller vilkårene i øvrigt, er sagsøgerens gode eller onde tro irrelevant ved af, om der er indgået en handel og/ eller en sådant omfang.
  5. Købsaftalens indhold og forbehold omkring accept mm., jævnfør punkt 16 og 29 skal og bør tages efter pålydende, da disse ikke er udstreget eller på anden måde udtaget ved sagsøgers afgivelse af sit tilbud og sin underskrift.

Sagsøgtens anbringende o den indskrænkende fortolkning afvises af sagsøgte.

6. **Vidne 1** har ikke forevist huset. Det har **Vidne 4**. Ingen f dem var klar over de matrikulære forhold. Miseren konstateres af **Vidne 3**, der derfor ikke kan acceptere sagsøgerens tilbud.
7. Sagsøgeren var bekendt med sagsøgtens forbehold om "hvad det helt præcist er for noget grund, vi også gerne vil sælge" og at salgsoptillingen alene var e udkast dertil (mail af 9/11 2006).
8. Sagsøgeren ses ikke at have gjort gældende at mægleren har været bemyndiget på vegne af sagsøgte til at meddele sagsøgeren nogen ret til køb eller accept på tilbuddet, ....hvilket i øvrigt bestrides, ligesom der henvises til Ejendomsmæglerlovens § 21, der indeholder krav om særlig fuldmagt.
9. Skødets vilkår er ikke en gengivelse af købsaftalens vilkår, hvorfor alene købsaftalens vilkår i givet fald er udtryk for handelsvilkårene. Der har ikke være enighed om overtagelsesdag, omkostningsfordeling, skødeberigtigelse, et medfulgte areal m.m.

### Rettens begrundelse og afgørelse

Det må på baggrund af mail korrespondancen mellem **Vidne 1** og **Vidne 3** lægges til grund, at **Vidne 1** i hvert fald har haft fuldmagt til at forestå salgsforhandlingerne med sagsøgeren.

Den interne mailkorrespondance mellem **Vidne 1** og **Vidne 3** kan ikke af sagsøger påberåbes som bevis for, at endelig aftale er indgået. Heller ikke **Vidne 1's** mail af 20. december 2006 til sagsøgers repræsentant kan tages til indtægt for, at en bindende aftale om overdragelse allerede var indgået.

Sagsøgte hæfter for, at en medarbejder foranlediger købsaftale udfærdiget ved en ejendomsmægler. Når imidlertid henses til aftalens indhold, særligt punkterne 16 og 29, må sagsøger som professionel erhvervsdrivende i mangel af andre objektive holdepunkter have kunnet indse, at der ikke var indgået en endelig bindende aftale, forinden sagsøgte underskrev forelå.

Da sagsøger efter det ovenfor anførte ikke har løftet sin bevisbyrde for, at en endelig og bindende aftale er indgået vedrørende matr. nr. 61 df Ø. Lem by, Sdr. Lem, beliggende Nylandsvej 1 6940 Lem St., frifindes sagsøgte.

### THI KENDES FOR RET:

Sagsøgte HSH Anlæg ApS frifindes.

Inden 14 dage skal sagsøgeren IPL Anlæg A/S til dækning af sagsøgte's udgifter til advokatbistand betale 20.000 kr. Beløbet inkluderer ikke moms.

Dommer 1