



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 26. januar 2017 i sag nr. BS [REDACTED]:

H [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

og

J [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

mod

N [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

og

L [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Sagens baggrund og parternes påstande

Sagen vedrører, om der er indgået en endelig og bindende aftale om overdragelse af en sommerhusejendom beliggende [REDACTED] i [REDACTED].

H [REDACTED] og J [REDACTED] har nedlagt endelig påstand om, at N [REDACTED] og L [REDACTED] tilpligtes at anerkende, at de har indgået bindende aftale på de vilkår, der fremgår af købsaftale af 3. og 24. juni 2015, med H [REDACTED] og J [REDACTED] om H [REDACTED] og J [REDACTED]'s køb af ejendommen [REDACTED], og at give H [REDACTED] og J [REDACTED] endeligt og anmærkningsfrit skøde på ejendommen med overtagelse den 1. maj 2016 mod betaling af 1.800.000 kr.

N [REDACTED] og L [REDACTED] har nedlagt påstand om frifindelse.

Sagen er anlagt den 10. maj 2016.

Oplysningerne i sagen

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

Ejendommen beliggende [REDACTED] i [REDACTED] er en sommerhusgrund med et ældre sommerhus på.

Den 4. juni 2015 underskrev H [REDACTED] og J [REDACTED] som købere en købsaftale vedrørende ejendommen R [REDACTED] med en købsum på 1.800.000 kr. Aftalen blev underskrevet af L [REDACTED] og N [REDACTED] som sælgere den 24. juni 2015. Overtagelsesdagen var den 1. oktober 2015. I aftalen anførtes blandt andet:

"11. Individuelle vilkår aftalt mellem køber og sælger, herunder evt. ændringer til standardvilkår

...

Betinget af købers rådgivers godkendelse af handlen i sin helhed

Nærværende handel er fra købers side betinget af, at dennes rådgiver, jf. købsaftalens afsnit 10, godkender aftalen i sin helhed.

Indsigelser skal være sælgers ejendomsmægler skriftligt i hænde **senest kl. 16.00 - 6 hverdage efter at købsaftalen er underskrevet af begge parter.**

Såfremt indsigelse ikke er fremkommet inden fristens udløb, er handlen bindende for køber, bortset fra evt. fortrydelsesret efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom. Der skal for god ordens skyld gøres opmærksom på, at fortrydelsesfristen efter loven løber sideløbende med indsigelsesfristen efter nærværende bestemmelse.

...

Berigtigelse af handlen:

Køber er gjort bekendt med, at ejendomsmægleren, ifølge lovgivningen, repræsenterer sælger, og at køber kan søge juridisk, økonomisk og byggeteknisk bistand hos egne rådgivere.

A [REDACTED] forestår på vegne sælger handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse og tinglysning af skøde samt udarbejdelse af refusionsopgørelse.

...

Ændring af overtagelsen:

Køber indleverer hurtigst muligt ansøgning om byggetilladelse til Y [REDACTED] Kommune. Såfremt byggetilladelsen ikke kan godkendes af Y [REDACTED] Kommune - senest 1/9-2015 - er køber berettiget til at træde tilbage fra handlen.

Alternativt kan fristen for Kommunens godkendelse ændres til en senere dato og overtagelsesdatoen fremrykkes med samme tidsinterval.

...

Ansøgning om byggetilladelse:

Nærværende købsaftale tjener samtidig som fuldmagt fra sælger til at søge nedrivning- og byggetilladelse hos Y [REDACTED] Kommune."

Køberne antog advokat I [REDACTED], der den 2. juli 2015 i en mail til T [REDACTED], der var ejendomsmægler på sagen, skrev blandt andet:

"Som meddelt har jeg modtaget ovennævnte sag med henblik på gennemgang for godkendelse af handlen i sin helhed.

Jeg har gennemgået købsaftalen og de fremsendte dokumenter. På den baggrund skal jeg meddele, at jeg fortsat mangler svar på en række centrale spørgsmål, ligesom jeg har en række forbehold og krav til ændrede vilkår, før jeg på købernes vegne kan meddele en godkendelse af handlen."

Advokat I [REDACTED] efterlyste i mailen en række oplysninger og foreslog ændringer til aftalens punkt 11, blandt andet således at køberne kunne træde tilbage fra handlen, hvis en tilladelse fra Y [REDACTED] Kommune blev indbragt for Natur- og Miljøklagenævnet, alternativt at overtagelsesdagen kunne skydes.

Ejendomsmægler T [REDACTED] svarede advokat I [REDACTED] ved en mail af 20. juli 2015, som sendtes cc. til "[REDACTED]@[REDACTED]" og "[REDACTED]@[REDACTED]", og hvor hun anførte:

"Jeg har nu haft mulighed for at drøfte de enkelte punkter i den tidligere fremsendte skrivelse sammen med sælgerne og har følgende kommentarer/bemærkninger til de enkelte punkter, som er tilføjet med rødt ved hvert punkt - jf. nedenfor:

Lad mig høre dine kommentarer/bemærkninger.

Jeg vender hurtigst muligt tilbage med 2 af punkterne, som ikke er afklaret endnu."

Ud for de ændringer, som advokat I [REDACTED] havde anført i sin mail af 2. juli 2015, var anført med rødt enten "Accepteres" eller "Accepteres af sælgerne".

Den 3. august 2015 efterlyste advokat I [REDACTED] i en mail, der sendtes cc. "[REDACTED]@[REDACTED]" og "[REDACTED]@[REDACTED]", til ejendomsmægler T [REDACTED] en række oplysninger.

Ejendomsmægler T [REDACTED] besvarede mailen ved mail af 14. august 2015 sendt cc. "[REDACTED]@[REDACTED]", hvori hun med rødt i advokat I [REDACTED]'s tidligere mail anførte sine svar. Et af hendes svar vedrørende en sti på grunden lød: "Sælgerne oplyser, at der er en sti nederst på grunden".

Advokat I [REDACTED] skrev herefter den 27. august 2015 til ejendomsmægler T [REDACTED] cc. "[REDACTED]@[REDACTED]":

Kære T [REDACTED]

Se mine bemærkninger nedenfor med grønt.

Her ud over ser det ud til, at byggesagen forsinkes på grund af fortidsmindebeskyttelse på grunden. Det kræver en dispensation, som så vidt jeg forstod, burde kunne meddeles. Men det kræver offentlig høring, dvs der er en 4 ugers høringsfrist og derefter en 4 ugers klagefrist.

Det betyder, at byggeansøgningen skal uddybes, hvilket køberne er i færd med. Det betyder også, at overtagelsesdagen under alle omstændigheder skal udskydes frem til 1. november.

Jeg foreslår, at du udarbejder et tillæg til købsaftalen med alle de aftalte ændringer og forbehold."

M [REDACTED], der er gift med N [REDACTED], sendte til A [REDACTED] [REDACTED] den 7. marts 2016 en mail, der lød:

"Til A [REDACTED].

Salget af [REDACTED], sagsnummer [REDACTED] har nu trukket så meget i langdrag, at vi ønsker at aflyse handlen.

Med venlig hilsen

M [REDACTED]

På vegne af N [REDACTED]

L [REDACTED]"

Y [REDACTED] Kommune meddelte den 21. marts 2016 dispensation fra åbeskyttelseslinjen og fortidsmindebeskyttelseslinjen på ejendommen [REDACTED]. Dette orienterede advokat I [REDACTED] ejendomsmægler T [REDACTED] om ved mail af 22. marts 2016 og anførte, at hun gik ud fra, at T [REDACTED] meddelte sælgerne status.

Advokat I [REDACTED] skrev i en mail af 19. april 2016 til advokat E [REDACTED] [REDACTED] og ejendomsmægler T [REDACTED] blandt andet følgende:

"Der er endnu ikke meddelt endelig byggetilladelse, men køberne er indstillet på, såfremt dispensationen (se vedhæftede) meddeles endeligt, at gennemføre handlen.

...

Ifølge købsaftalen forestår ejendomsmægler handlens berigtigelse. Jeg anmoder om, at skødet lægges klar til godkendelse, således at underskrivelsen kan ske så snart Kommunens afgørelse foreligger.

Garantien vil blive afløst af deponering samtidig hermed.

Jeg bemærker herved, at overtagelsesdagen senest er udskudt til den 1. maj 2016 i forventning om byggetilladelse.

Meddel mig venligst, når skødet ligger klar."

Parterne har samstemmende oplyst, at Y [redacted] Kommune har meddelt den ønskede byggetilladelse.

Der er enighed mellem parterne om, at køberne har foretaget deponering og stillet bankgaranti som anført i købsaftalen.

Forklaringer

Der er under sagen afgivet forklaring af J [redacted], H [redacted], N [redacted], L [redacted], T [redacted], I [redacted] og M [redacted].

J [redacted] har forklaret blandt andet, at han driver en virksomhed, som importerer pumper fra Japan, USA og Tyskland. Han bor i [redacted], men har sammen med sin hustru H [redacted] i nogle år set efter et sommerhus i Danmark. I 2014 så de, at ejendommen [redacted] var til salg for 2,5 mio. kr. Ejendommen havde på daværende tidspunkt været til salg i ca. 2 år. De havde kontakt med ejendomsmægleren. De tog også kontakt til Y [redacted] Kommune, da de opdagede, at ejendommen lå inden for en åbesskyttelseslinje, og fik at vide, at et eventuelt byggeprojekt skulle godkendes af Skov- og Naturstyrelsen. I forbindelse med forespørgslen i 2014 afstemte de uofficielt med kommunen, at et bjælkehus med græs på taget ville have mulighed for at blive godkendt. De syntes, at prisen var for høj i forhold til de udfordringer, de ville stå over for med godkendelse med videre, hvorfor de forlod ideen om at købe ejendommen. I 2015 vendte de tilbage til ejendomsmægleren, som stadig havde huset til salg. I maj 2015 bød de 1,7 mio. kr. for huset og fik et modtilbud på 1,8 mio. kr. gennem ejendomsmægleren. De underskrev den første købsaftale den 28. maj. 2015. Herefter blev der tilføjet nogle ændringer, og en ny købsaftale blev underskrevet af H [redacted] og ham den 3. juni 2015. Herefter ventede de næsten en måned på at få sælgernes underskrifter. Han fik gennem mægler at vide, at der gik tid med at få underskrifterne, fordi sælger ønskede at gå til advokat. Køberne gik herefter til advokat I [redacted], da de gerne ville have advokatbistand, når grunden lå i en åbesskyttelseszone og fortidsmindebeskyttelseszone. Endvidere kunne de ikke se, om der var en offentlig sti på grunden, og hvor drænledningerne lå. Den største bekymring var, om de kunne få byggetilladelse. De deponerede udbetalingen og nogle tinglysningsomkostninger hos ejendomsmægleren og stillede en bankgaranti. Den 4. juli 2015 indsendte H [redacted] og han en byggeansøgning til Y [redacted] Kommune. På daværende tidspunkt var han af den opfattelse, at der var indgået en endelig aftale om køb af ejendommen, da advokat I [redacted]

██████████'s mail af 2. juli 2015 alene indeholdt en række bekymringer og mindre betydende krav. Der skete ikke noget i kommunen, før end H██████████ og han rykkede for svar i august 2015. Y██████████ Kommune meddelte, at det materiale, H██████████ og han havde indsendt gennem deres arkitekt, var mangelfuldt. Kommunen forlangte nu at få målfast materiale indsendt. Kommunen anbefalede også, at nogle ovenlysvinduer skulle tages ud af projektet. H██████████ og han arbejdede herefter sammen med en entreprenør og deres arkitekt frem til oktober 2015 om at få udarbejdet målfaste tegninger. Entreprenøren sprang fra i oktober 2015, hvorefter de fandt en ny entreprenør, som indleverede en ny ansøgning med tegninger i slutningen af 2015. De hørte herefter ikke mere fra kommunen. I februar 2016 meddelte Y██████████ Kommune, at de ikke havde fået behandlet sagen på grund af sygdom. I midten af marts gav kommunen dem dispensation fra åbeskyttelseslinjen og fortidsmindebeskyttelseslinjen. De holdt hele tiden advokat I██████████ orienteret om kommunens behandling af byggeansøgningen mv. En uge efter de havde fået dispensationerne fra ██████████ Kommune, hørte de første gang, at sælgerne skulle ønske at træde tilbage fra handlen. De har efterfølgende fået en byggetilladelse. H██████████ og han blev meget skuffede, da de hørte, at sælgerne ønskede at aflyse aftalen. De har brugt ca. 120.000 kr. på arkitekt, entreprenør og advokat i forbindelse med handlen og projekteringen af huset.

H██████████ har forklaret blandt andet, at hun er selvstændig erhvervsdrivende i detailbranchen. Hun kan bekræfte sin ægtefælles forklaring, da hun erindrer forløbet på tilsvarende vis. Hun er ligeledes af den opfattelse, at der blev indgået en endelig aftale om køb af ejendommen i sommeren 2015.

N██████████ har forklaret blandt andet, at han er læge. Ejendommen købte hans forældre i 1956. Han overtog ejendommen sammen med sin bror, da deres mor døde i 2010. Ejendommen ligger i et naturområde, hvor der ikke har været gjort noget, siden hans mor døde. Huset på grunden er specielt, så derfor forstår han godt, at andre vil bygge et nyt hus. Da han og hans bror blev enige om at sælge ejendommen, kontaktede de A██████████. Kontakten var blevet formidlet af den advokat, som havde behandlet moderens dødsbo. Han kan ikke huske, hvad der stod i formidlingsaftalen om udbudsprisen, men den blev ændret flere gange. I 2014 hørte han, at der var nogen fra Sverige, der var interesserede i ejendommen, men han kan ikke huske, om han og hans bror modtog et tilbud i den forbindelse. Det var primært ham, der stod for kontakten til ejendomsmægleren, da hans bror bor på ██████████. Han kan ikke huske, hvornår de modtog det første købstilbud. Han og hans bror skrev tilbuddet under hver for sig efter at have fået det tilsendt pr. mail. Han skrev under efter at have læst købstilbuddet igennem. Han fik tilsendt mailen af 2. juli 2015 fra købernes advokat. Han læste mailen igennem og regnede med, at de problemer blev afklaret relativt hurtigt, men der var frygteligt mange punkter, som ejendomsmægleren skulle afklare. Han kan ikke huske, om han er blevet orienteret løbende om forhandlingerne mellem ejendomsmægleren og advokaten. Han havde ikke givet ejendomsmægleren en fuldmagt til at indgå en anden aftale end den, der var underskrevet.

Han regnede med, at den underskrevne aftale var den endelige. Han gik ud fra, at han senere ville blive præsenteret for de efterfølgende ændringer til aftalen i samlet form. Han drøftede ikke den senere overtagelse af ejendommen på grund af den langstrakte sagsbehandling i kommunen med ejendomsmægleren. Han kan ikke huske, hvilke punkter i ejendomsmæglerens mail af 20. juli 2015 han drøftede med ejendomsmægleren, men han kan huske, at de drøftede færdselsretten ved åen. Han mener ikke, at han har accepteret at skulle tinglyse en færdselsret til ejendommen. Hverken han eller hans bror havde givet ejendomsmægleren en blancocheck til at acceptere nye vilkår. Han rykkede ikke ejendomsmægleren for sagen, da han havde lagt i ejendomsmæglerens hænder at få ejendommen solgt. Mailen fra hans ægtefælle om at aflyse handlen blev sendt, fordi de nu syntes, at sagen var trukket urimeligt i langdrag. Hans bror var enig heri.

Ejendommen havde været til salg i et stykke tid inden 2015, men han kan ikke huske hvor længe. Der havde været tre interesserede i ejendommen. Prisen på 1,8 mio. kr. havde han drøftet med ejendomsmægleren. Han var ikke tilfreds med prisen, men de kunne ikke blive ved med at have ejendommen til salg. Han og hans bror søgte ikke advokatbistand, inden de skrev under på købsaftalen. "██████████@██████████" er en mailadresse, han deler med sin hustru. Kontakten til ejendomsmægleren foregik primært pr. telefon. Han kan godt huske de mails, der er fremlagt som bilag 2. Han kan ikke huske, at han løbende talte med ejendomsmægleren om sagen, efter kontrakten blev indgået, men det gjorde han måske. Han var klar over, at køberne forsøgte at udarbejde et projekt vedrørende ejendommen. Han mindes ikke, at køberne havde søgt et byggetilladelse. I marts 2016 syntes hans bror, hans kone og han selv, at sagen havde trukket for længe ud, hvorfor de ønskede at komme ud af det. Hans hustru skrev mailen af 7. marts 2016, da hun er mere vant til at skrive på computer. De havde ikke drøftet ordvalget. Både han og hans bror havde længe talt om, at de ikke ønskede sagen fortsat, da den havde trukket ud, men det var første gang, de orienterede ejendomsmægleren herom.

L██████████ har forklaret blandt andet, at han er maskinmester. Han har indtil for nylig ejet ejendommen ██████████, som er en udstyknings fra nr. ████. Han solgte ██████████ for 4 måneder siden. Det salg gik meget hurtigt. Ejendommen nr. ████ minder meget om nr. ████. Der var også tale om et hus, som skulle nedrives. Det var hans bror, der stod for det praktiske i forhold til ejendomsmægleren ved salget af nr. ████, da hans bror bor på ██████████, og han selv bor på ██████████. Han husker ikke, hvilken udbudspris de oprindeligt blev enige om. Han hørte intet om, at der i 2014 skulle have været interesserede købere fra Sverige. Han har ikke set en anden købsaftalen end den, som han skrev under på i juni 2015. De accepterede prisen på 1,8 mio. kr., da det var den pris, der kunne opnås. Han skrev under på købsaftalen i ██████████ den 24. juni 2015. Da han skrev under, var det hans opfattelse, at der da blev indgået en endelig og bindende aftale. Han hæftede sig ikke ved advokatforbeholdet. Han læste mailen af 2. juli 2015 fra advokat I██████████ igennem og fik derigennem den opfattelse, at nu ville der gå

mindst et halvt år, før køberne kunne overtage ejendommen. Han spurgte N [redacted], hvad de skulle gøre i anledning af mailen. Mailadressen "V [redacted]" deler han med sin hustru. Han gav ikke ejendomsmægleren fuldmagt til at acceptere de forhold, som ejendomsmægleren accepterede i mailkorrespondancen. Det var fortrinsvis N [redacted], der havde kontakt til ejendomsmægleren T [redacted], da N [redacted] var bedre til at snakke med hende. Kemien mellem ham og T [redacted] var ikke så god. Han kan ikke huske, at han skulle være forelagt et krav om tinglysning af en færdselsret. Han forventede lige som sin bror at modtage en sammenfatning af, hvad der var blevet aftalt for ejendommen. Han manglede overblik. Han modtog indtil flere gange opkrævninger fra Y [redacted] Kommune for en byggetilladelse. Han sendte opkrævningerne til sin advokat. Han blev derigennem opmærksom på, at der var blevet søgt om byggetilladelse. I slutningen af 2015 sagde han til N [redacted], at han syntes, at handlen trak for meget ud, og at der måtte ske noget. N [redacted] var ikke så rask, og da N [redacted]'s kone M [redacted] syntes, at det var ved at gå for vidt, skrev hun mailen i marts 2016.

De mails, der er fremlagt som bilag 2, har han modtaget via den mailadresse, som han har med sin kone. Salget af grunden [redacted] tog kun 3 måneder, og det tog kun et par måneder i 2016 at opnå byggetilladelse vedrørende et nyt hus på nr. [redacted]. Han læste købsaftalen, da han fik den til underskrift, men han søgte ikke advokatbistand i forbindelse med underskrivelsen. Da han skrev under på købsaftalen, var han klar over, at køberne ville søge byggetilladelse.

T [redacted] har forklaret blandt andet, at hun er ejendomsmægler og er ansat hos A [redacted], hvilket hun har været i 4 år. De fik ejendommen, [redacted], til salg i 2013 med en pris på 2.995.000 kr. Der havde været pænt med henvendelser vedrørende ejendommen, men aTene med bud på 1 og 1,5 mio. kr. Disse bud blev afvist af sælgerne. I 2014 blev prisen for ejendommen justeret til 2.495.000 kr. Prisen blev ikke justeret efterfølgende. He [redacted] og J [redacted] viste interesse for ejendommen i 2014, men meddelte, at de gerne ville se sig lidt mere omkring. I 2015 var vidnets chef, P [redacted], ude på en anden ejendom sammen med H [redacted] og J [redacted]. De sagde i den forbindelse, at de ikke havde glemt [redacted]. Hun fik en bud på 1,8 kr. fra køberne. Køberne ville bygge deres eget hus på grunden. Hun forelagde budet for sælgerne. Markedet var på daværende tidspunkt ikke det bedste, så hun anbefalede sælgerne at takke ja. Vidnet udfærdigede herefter den købsaftale, som er fremlagt som bilag 1. Da køberne ville bygge et nyt hus, var det en forudsætning, at de kunne opnå en byggetilladelse. Hun fik købekontrakten med sælgeres underskrifter ad to omgange fra sælgerne. Hun ved ikke, om sælgerne havde kontakt til en advokat i den forbindelse. Der skete deponering, og der blev stillet bankgaranti i henhold til købsaftalen. Køberne kontaktede herefter en arkitekt for at søge byggetilladelse. Vidnet modtog den 2. juli 2015 en mail fra advokat I [redacted]. Vidnet videresendte I [redacted]'s mail til sælgerne. Derefter drøftede hun punkterne i mailen med N [redacted], hvorefter hun på baggrund af disse drøftel-

ser besvarede advokat I [REDACTED]'s mail ved at skrive svarene ind i mailen med rødt, hvilket hun altid gør. Hun sendte mailen af 20. juli 2015 cc. til sælgerne. Hun modtog ikke efterfølgende indsigelser fra sælgerne. De problemer med en sti, som omtales i mailen af den 14. august 2015, drøftede hun med N [REDACTED]. Sælgerne blev også orienteret om advokat I [REDACTED]'s bemærkninger af 27. august 2015. Vidnet har kun handlet efter samtykke fra sælgerne. N [REDACTED] blev forinden orienteret om alt, hvad hun svarede advokat I [REDACTED]. Efter I [REDACTED]'s mail af 27. august 2015 hørte hun ikke noget fra sælgerne, men hver gang hun hørte noget nyt om sagen i kommunen, orienterede hun sælgerne ved N [REDACTED] herom. Han svarede hver gang; ja, ja, kør du bare videre. Hvis hun havde hørt, at sælgerne var blevet utålmodige, ville hun have kontaktet køberne herom og eventuelt fundet en anden løsning, men der var mange specielle ting ved ejendommen blandt andet på grund af flagermus, fortidsmindebeskyttelse og åbeskyttelse, så det var ikke den letteste grund at sælge. Hun udarbejdede ikke et tillæg, som advokat I [REDACTED] anmodede om i mailen af 27. august. Hun mente ikke, det var nødvendigt, da det bare ville være en opsummering. Alt var efter hendes opfattelse på plads, da de bare manglede en godkendelse fra kommunen. Hun blev overrasket, da hun modtog mailen fra sælgerne i marts 2016. Hun havde kort forinden været ude at se på grunden sammen med kommunen og orienteret sælgerne herom. Hun mente ikke, at hun havde fuldmagt til at indgå en aftale om ændringer af købsaftalen uden sælgers accept. Derfor indhente hun også sælgerne accept af alle ændringer.

Ejendommen er meget speciel med mange restriktioner, hvorfor hun ikke overvejede, at ejendommen kunne sælges uden forbehold om godkendelse fra kommunen. Hvis den skulle være solgt uden forbehold, havde prisen snarere været 1 mio. kr. Det er normal procedure at indhente en byggetilladelse på baggrund af en købsaftale, selvom der er gjort et advokatforbehold gældende. Hun havde en lang samtale med N [REDACTED] på baggrund af mailen af 2. juli 2015 fra advokat I [REDACTED]. Det var hans svar, der kom til udtryk i hendes svar til advokaten. Hver gang hun svarede advokat I [REDACTED], havde hun forinden drøftet svaret og fået mandat hertil fra N [REDACTED]. Hun har udarbejdet den opsummering, som advokat I [REDACTED] efterlyste den 27. august 2015. Den blev også underskrevet af sælgerne. Hun ved ikke, hvorfor den ikke er blevet fremlagt i sagen. Der var ikke nye aftaler i tillægget, hvorfor hun ikke anså det som så vigtigt. Hun blev aldrig ringet op af sælgerne, men hun orienterede sælgerne, hver gang hun hørte nyt. Sælgerne sagde hver gang, at det var ok, at sagen afventede byggetilladelse. Hun blev derfor meget forundret over mailen fra 7. marts 2016. Hun ringede herefter til N [REDACTED] og snakkede med M [REDACTED], som fastholdt, at de ikke ville sælge. Vidnet sagde, at man ikke kunne springe fra aftalen. Hun havde ikke oplevet noget lignende i de 25 år, hun har været ejendomsmægler.

I [REDACTED] har forklaret blandt andet, at hun er advokat. Fast ejen-

dom er et af hendes arbejdsområder. Hun kom ind i sagen, da hun modtog den underskrevne købsaftale fra J [redacted] og H [redacted] med anmodning om, at hun som advokat gik den igennem. Hun havde i den forbindelse en telefonsamtale med H [redacted] og J [redacted]. Det helt centrale i aftalen var, om der kunne bygges et nyt hus på grunden. Hun kunne se, at der kunne opstå problemer, da der var flere beskyttelseslinjer på grunden. Derudover var der et problem med en adgangsvej, som deltes med den tilstødende grund. Efter hun havde gennemgået købsaftalen, sendte hun mailen af 2. juli 2015 til ejendomsmægleren. Hun sørgede også for deponering og bankgaranti i henhold til aftalen. Ejendomsmægler T [redacted] besvarede hendes spørgsmål ved mail af 20. juli 2015. T [redacted] accepterede herved på sælgernes vegne langt de fleste forslag til ændringer. Vidnet skrev mailen af 27. august 2015, da sagen blev forsinket på grund af fortidsmindebeskyttelseslinjen. Ejendomsmægleren nævnte forbindelse med mailkorrespondancen, at hun havde været i kontakt med sælgerne. Vidnet var ikke selv involveret i sagens behandling i kommunen, da den del blev forestået af en arkitekt. Mellem august 2015 og marts 2016 var hun løbende i kontakt med ejendomsmægleren om sagens udvikling i kommunen. T [redacted] nævnte på intet tidspunkt, at tiden var et problem for sælgerne. Sagen blev forsinket, da en medarbejder i Y [redacted] Kommune var syg i en længere periode. Vidnets mail af 27. august 2015 til ejendomsmægler T [redacted] er vidnets endelige godkendelse af handlen på købernes vegne. Normalt udarbejdes der ikke et tillæg til købsaftalen, men hun foreslog det i denne sag, fordi der var aftalt mange betingelser. Det var ikke, fordi hun ikke mente, at der var indgået en endelig aftale. Det var ren praktik. Der gik et stykke tid efter hendes mail af 27. august 2015, hvorefter hun modtog et tillæg. Hun gennemgik tillægget og vendte tilbage til ejendomsmægleren, da hun ikke mente, at tillægget svarede det aftalte. Vidnet foreslog derfor, at de bare kunne anvende mailgrundlaget. I det nye år modtog hun et nyt tillæg, som hun sendte videre til J [redacted] og H [redacted]. Dette tillæg svarede det aftalte i mailkorrespondancen. Hun mener, at J [redacted] og H [redacted] skrev tillægget under. Hun ved ikke, om tillægget blev underskrevet af sælgerne. Vidnet mener, at hun sendte det underskrevne tillæg til ejendomsmægleren, men det var formentlig først, efter hun modtog meddelelsen om, at sælgerne ønskede at træde tilbage fra aftalen. I marts måned modtog hun en mail fra ejendomsmægleren om, at sælgerne ikke ville vedstå handlen. Ejendomsmægleren sagde, at hun havde sagt til sælgerne, at de ikke kunne træde tilbage fra aftalen, men de fastholdt, at de ikke ville vedstå handlen. Både J [redacted] og H [redacted] blev chokerede, da de blev orienteret om sælgernes holdning. Vidnet fortsatte med at få handlen bagt til ende, da hun mente, at der fortsat forelå en bindende aftale. Dette orienterede hun både advokat E [redacted] og ejendomsmægler T [redacted] om. Vidnet bad om, at der blev udarbejdet skøde, hvilket [redacted] også gjorde, men skødet blev ikke underskrevet. Da hun kunne se, at sagen ville ende som retssag, anmodede hun advokat Thomas Birch om at tage sagen.

M [redacted] har forklaret blandt andet, at hun er gift med N [redacted]. Hun er overlæge i psykiatri på en hukommelsesklinik. Bo-

behandleren af svigermoderens dødsbo satte dem i kontakt med ejendomsmægleren hos A [REDACTED]. Ejendommen [REDACTED] blev sat til salg for væsentlig mere, end den blev solgt for. Ejendomsmægleren ringede altid til N [REDACTED], når der var noget, der blev forsinket, i forbindelse med handlen. [REDACTED] er vidnets mail, som hun har sammen med N [REDACTED]. Hun læste købsaftalen igennem og så blandt andet, at der var et advokatforbehold. Hun læste også den efterfølgende mailkorrespondance. Hun forventede på baggrund heraf, at handlen ville være afsluttet i begyndelsen af efteråret 2015. Da hun læste advokatens mail af 2. juli 2015, blev hun forvirret. Hun kan ikke huske, om de på baggrund af mailen, gav ejendomsmægleren en blancocheck til at få betingelserne afklaret. Hun ved ikke, hvad de gav ejendomsmægleren lov til at acceptere på deres vegne. Sagen trak ud, og hver gang de fik besked på, at sagen trak ud, brummede N [REDACTED] og hans bror, da de syntes, at det var utilfredsstillende. I begyndelsen blev de spurgt, om de ville acceptere udsættelsen. Til sidst blev de ikke spurgt, men fik bare besked på, at det trak ud på grund af en fortidsmindebeskyttelseslinje. Det var dråben, som fik dem til at reagere. Inden hun sendte mailen af 7. marts 2016, havde hun ringet til ejendomsmægleren og sagt, at de ikke ville sælge. Ejendomsmægleren svarede, at det var tarveligt, når hun nu havde haft så meget arbejde med ejendommen. De ville stoppe det her. De kunne ikke finde ud af, om de var købt eller solgt. Hun skrev mailen, da N [REDACTED] havde været meget syg i løbet af foråret.

Parternes synspunkter

H [REDACTED] og J [REDACTED] har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med deres påstandsdokument af 29. december 2016, hvor i det anføres:

"Det gøres herefter gældende, at der blev nået til enighed mellem ejendomsmægler T [REDACTED] og sagsøgernes advokat, I [REDACTED], om samtlige vilkår for handlen, der dermed er godkendt, jf. e-mail af 27. august 2015 side 1 fremlagt som bilag 2.

De sagsøgte har ikke på noget tidspunkt i forbindelse med underskrift af købsaftalen, jf. bilag 1, eller skriftvekslingen mellem T [REDACTED] og I [REDACTED], jf. bilag 2-3, ladet forstå eller tilkendegivet, at T [REDACTED] ikke skulle have fornøden fuldmagt til at varetage sælgernes interesser, herunder indgå aftaler relateret til handlen vedrørende ejendommen beliggende [REDACTED] i [REDACTED] på vegne af de sagsøgte. Der henvises her til bilag 1, købsaftalens pkt. 11, side 6 af 11, vedrørende berigtigelse af handlen, hvor det er anført, at *"... køber er gjort bekendt med, at ejendomsmægleren, ifølge lovgivningen, repræsenterer sælger ..."*.

De sagsøgte var i øvrigt bekendt med den skriftveksling, der fandt sted mellem de sagsøgtes befuldmægtigede, ejendomsmægler T [REDACTED], og sagsøgernes advokat, I [REDACTED], i perioden fra den 2. juli 2015 til den 27. august 2015. Således var de sagsøgte også bekendt med, at ejendoms-

mægleren accepterede enkelte præciseringer til købsaftalen og besvarede forskellige spørgsmål fra sagsøgernes advokat. Der fremkom imidlertid ingen reklamationer derover fra de sagsøgte side i tidsmæssig relevant sammenhæng med korrespondancen mellem ejendomsmægler T [REDACTED] og advokat I [REDACTED].

Det fremgår endvidere af korrespondancen mellem ejendomsmægler T [REDACTED] og advokat I [REDACTED], at førstnævnte drøftede de enkelte punkter, som sidstnævnte bragte op i sin e-mail af 2. juli 2015, med de sagsøgte, jf. bilag 2, side 3.

Der er således indgået en endelig og bindende aftale mellem parterne om salg af ejendommen på [REDACTED] fra de sagsøgte til sagsøgerne mod sidstnævntes betaling af 1.800.000,00 kr. og på vilkår, at ejendommen overtages, når der er givet byggetilladelse.

Det bestrides, at der grundet førnævnte skriftveksling mellem ejendomsmægler T [REDACTED] og advokat I [REDACTED] ikke skulle være indgået en sikker og klar aftale om vilkårene for en endelig bindende handel, og at det skulle være af betydning for sagen, at der ikke blev udfærdiget et tillæg til købsaftalen.

Mailkorrespondancen fremlagt som bilag 2 er ganske vist en del af aftalegrundlaget. De væsentligste og afgørende vilkår for handlen, herunder sagsøgernes betingelser for endelig erhvervelse af ejendommen, respektive ret til udskydelse, er dog reguleret i købsaftalen og er opfyldt, da den fornødne byggetilladelse nu foreligger.

Det eneste punkt i mailkorrespondancen fremlagt som bilag 2, som herefter har relevans, er, at [REDACTED] og [REDACTED] deler adgangsvej ad en vej, som er beliggende på [REDACTED]. Disse forhold skal i sagens naturtinglysningsmæssigt bringes i orden, men punktet er ikke præjudicerende eller på nogen til hinder for sagsøgernes ret til at erhverve adkomst på ejendommen i overensstemmelse med købsaftalen.

Opmærksomheden henledes i øvrigt på ny på de sagsøgte manglende reklamation eller fremsættelse af indsigelser i forbindelse med købsaftalens indgåelse og i tiden derefter, såvel i forbindelse med skriftvekslingen mellem ejendomsmægler T [REDACTED] og advokat I [REDACTED] som i relevant tidsmæssig sammenhæng dermed.

Hertil kommer, at parterne – såvel de sagsøgte som sagsøgerne – har indrettet sig efter, at der var indgået en aftale om salg af ejendommen [REDACTED] i [REDACTED] fra de sagsøgte til sagsøgerne, og at parterne har ageret i overensstemmelse dermed, uden at der fra de sagsøgte side fremkom nogen indsigelser før i marts måned 2016, da de sagsøgte pludselig meddelte, at de ”... ønsker at aflyse handlen”, jf. e-mail af 7. marts 2016 fremlagt som bilag

5.

Ordlyd af og ordvalg i e-mail af 7. marts 2016, jf. bilag 5, viser, at de sagsøgte selv var af den opfattelse, at der var indgået en endelig og bindende aftale med sagsøgerne om sidstnævntes køb af ejendommen [REDACTED]. Overfor ordlyden af og ordvalget i e-mailen af 7. marts 2016 giver det ingen mening, som de sagsøgte siden hen ved deres advokat har gjort, at forfægte et synspunkt om, at der ikke skulle være indgået en endelig og bindende aftale om sagsøgernes køb af de sagsøgtes ejendom.

Det gøres endvidere gældende, at e-mailen af 7. marts 2016 bekræfter tilstedeværelsen af et fuldmagtsforhold mellem de sagsøgte og A [REDACTED] [REDACTED], idet e-mailen er sendt til sidstnævnte.

Under disse omstændigheder er de sagsøgte bundet ved deres underskrifter på købsaftalen, der i øvrigt er af en sådan bestemthed, at den i sig selv kan danne grundlag for udarbejdelse skøde, idet det gøres gældende, at det er tilstrækkeligt, at der foreligger en aftale, der identificerer den ejendom, der skal handles, og handlens parter, og som angiver handelsprisen samt tidspunktet for overtagelse eller risikoens overgang. Disse betingelser er opfyldt allerede med den købsaftale, der fremlagt som sagens bilag 1, jf. i øvrigt afgørelsen i UfR1988.522H."

De har derudover anført, at T [REDACTED] havde fuldmagt til at indgå aftalen på de vilkår, der fremgår af mailkorrespondancen, hvilket også fremgår af, at de sagsøgte løbende blev orienteret og informeret om alle skridt i sagen.

N [REDACTED] og L [REDACTED] har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med deres påstandsdokument af 10. december 2016, hvori det anføres:

"Aftaler om salg af fast ejendom har en kompleksitet, der kræver en sikker og klar skriftlig aftale om vilkår for en endelig og bindende aftale.

Efter det oplyste om aftaleforløbet, herunder rækken af forbehold og vilkår som sagsøgernes advokat opstillede for godkendelse af handlen i sin helhed lægges til grund, at der hverken med ejendomsmæglerens eller advokatens medvirken blev tilvejebragt et samlet overblik i et tillæg til den betingede købsaftale med klare vilkår for en endelig og bindende handel tiltrådt af begge parter.

Det lægges endvidere til grund, at sagsøgerne modsat de sagsøgte var repræsenteret af egen advokat, hvem der påhviler et særligt ansvar for udformning af det aftalegrundlag advokaten kræver som betingelse for godkendelse af en handel.

Ejendomsmæglerens rolle, som de sagsøgtes formidler og udpeget til at eks-

pedere handlens berigtigelse, ændrer ikke på det ansvar der påhviler sagsøgerens advokat i den oplyste sammenhæng, hvor der ikke blev tilvejebragt det tillæg til købsaftalen advokatens rådgivning krævede.

På den anførte baggrund har sagsøgerne ikke løftet den bevisbyrde der påhviler dem for en klar, endelig og bindende aftale om køb af de sagsøgte ejendom."

De sagsøgte har under hovedforhandlingen endvidere anført, at ejendomsmægler T [REDACTED] ikke havde fuldmagt fra sælgerne til at acceptere de vilkår, der fremgår af mailkorrespondancen fra mellem den 2. juli 2015 og den 27. august 2015.

Retten's begrundelse og afgørelse

Da N [REDACTED] og L [REDACTED] skrev under på købsaftalen senest den 24. juni 2015, indgik de en endelig og bindende aftale med H [REDACTED] og J [REDACTED] om at sælge ejendommen beliggende [REDACTED] til dem. Aftalen indeholdt ikke en mulighed for, at sælgerne kunne træde tilbage fra handlen.

Ved den efterfølgende mailkorrespondance mellem ejendomsmægler T [REDACTED] og advokat I [REDACTED] blev der aftalt en række mindre ændringer til købsaftalen, herunder at køber var berettiget til at udskyde overtagelesdagen til en senere dato end den 1. september 2015 afhængigt af kommunens godkendelse eller en eventuel afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet.

Det er ubestridt, at korrespondancen mellem ejendomsmægler T [REDACTED] og advokat I [REDACTED] løbende blev sendt til N [REDACTED] og L [REDACTED]. Efter forklaringerne og indholdet af mailkorrespondancen lægger retten til grund, at ejendomsmægler T [REDACTED] drøftede alle forhold med N [REDACTED], og at hun besvarede advokat I [REDACTED]'s mails i overensstemmelse med N [REDACTED]'s tilkendegivelser. N [REDACTED] havde som forklaret i retten fuldmagt fra sin bror til at varetage hans interesser i forbindelse med salget.

Henset hertil finder retten, at der senest den 27. august 2015 forelå en endelig og for begge parter bindende aftale om salg af ejendommen beliggende [REDACTED] på de vilkår, der følger af købsaftalen af 3. og 24. juni 2015 og med de ændringer, der blev aftalt ved mailkorrespondancen fra den 2. juli 2015 til den 27. august 2015.

Da H [REDACTED] og J [REDACTED] i øvrigt har opfyldt købsaftalens betingelser gives der dom efter deres påstand.

L [redacted] og N [redacted] skal betale sagsomkostninger til H [redacted] og J [redacted] med 38.000 kr., hvoraf 500 kr. udgør retsafgift, og 37.500 kr. udgør omkostninger til advokat inklusiv moms. Ved fastsættelsen af beløbet til dækning af advokatomkostninger er der taget hensyn til, at selvom sagen i retsafgiftsmæssig henseende har en værdi på 0 kr., vedrører den overdragelsen af en fast ejendom og har været behandlet under en hovedforhandling af en retsdags varighed.

Thi kendes for ret:

N [redacted] og L [redacted] tilpligtes at anerkende, at de har indgået bindende aftale på de vilkår, der fremgår af købsaftale af 3. og 24. juni 2015, med H [redacted] og J [redacted] om H [redacted] og J [redacted]'s køb af ejendommen [redacted], matr.nr. [redacted], ejendomsnr. [redacted], og at give H [redacted] og J [redacted] endeligt og anmærkningsfrit skøde på ejendommen med overtagelse den 1. maj 2016 mod betaling af 1.800.000 kr.

N [redacted] og L [redacted] skal i sagsomkostninger inden 14 dage betale 38.000 kr. til H [redacted] og J [redacted].

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Helsingør, den 26. januar 2017.

, Kontorfuldmægtig