

B1948003 - BES

UDSKRIFT
AF
ØSTRE LANDSRETS DOMBOG

DOM

Afsagt den 4. september 2017 af Østre Landsrets 13. afdeling
(landsdommerne John Mosegaard, Gitte Rubæk Pedersen og Mohammad Ahsan (kst.)).

13. afd. nr. B-1753-16:

(advokat Christina Lyngbakke Larsen)
mod *Saleya "S"*
Codan Forsikring A/S
som mandatar for *Advokatanpartsselskab*
(advokat Morten Bach Frydensberg)

og

13. afd. nr. B-1948-16:

1)
2) *Køberne "K"*
(begge ved advokat Kristian Strandberg Dreyer)
mod
S
(advokat Christina Lyngbakke Larsen)

Københavns Byrets dom af 11. juli 2016 (BS 46D-196/2015) er anket af K
med påstand om, at S tilpligtes til dem at betale
101.758 kr., subsidiært 92.646 kr. og mere subsidiært et af retten skønsmæssigt fastsat
mindre beløb, med tillæg af procesrente fra sagens anlæg den 28. september 2015 til beta-
ling sker.

Indstævnte, S, har påstået stadfæstelse.

S har tillige anket Københavns Byrets dom af 11. juli 2016 med påstand
om, at Advokatanpartsselskab, der var adciteret under byretssagen, tilpligtes at fri-
holde S for ethvert krav, som S måtte blive dømt til at
betale K med tillæg af sædvanlig procesrente fra sagens an-
læg til betaling sker samt samtlige omkostninger.

Codan Forsikring A/S har som mandatar for Advokatanpartsselskab påstået stadfæ-
stelse.

Supplerende sagsfremstilling

A, der er Ejerforeningen administrator, skrev den 4. maj 2016 føl-
gende til advokatfirmaet Galst

”Vi skal hermed bekræfte, at der er ydet henstand til K
for så vidt angår gældsforpligtelsen på 103.388,11 kr., indtil dommen i BS
46D-5649/2015 om gældsforpligtelsen foreligger, således at ejerforeningen kan gø-
re sig bekendt med, hvem der skal betale og med hvor meget.

Vi kan også oplyse, at S den 27. april 2012 (dvs. før købsaftalens
indgåelse) har modtaget samme opkrævning for den forholdsmæssige andel af fæl-
leslånet som alle øvrige ejerlejlighedsejere. Opkrævningen er sendt ved almindelig
post. Vi har vedhæftet skrivelserne.

Det er på baggrund af opkrævningen, at de øvrige ejerlejlighedsejere har betalt de-
res andel af fælleslånet. Den ejerlejlighedsejer, som vi ved en fejl forvekslede med
S, har også betalt på baggrund af opkrævningen.

For god ordens skyld skal vi understrege, at kravet ikke er opgivet.”

For landsretten har K fremlagt et dokument med overskriften
”Procesaftale og transport”, med blandt andet følgende indhold:

Undertegnede, K — ejere af ejerlejligheden i perioden 1. maj 2013 – 30. april 2016 – beder herved advokat Kristian Dreyer om at anke dom i BS 46D-5649/2015 afsagt den 11. juli 2016 ved Københavns Byret. Sagen var ved byretten og er ved landsretten anlagt af os som købere såvel som på ejerforeningens vegne, således at vi altså også indtaler ejerforeningens krav overfor sagsøgte.

Vi er indforstået med, at ethvert beløb, vi måtte blive tilkendt i ankesagen, skal anvendes til at indfri det omtvistede fælleslån helt eller delvist. Eventuelle tilkendte sagsomkostninger tilfalder A der har indvilget i at bekoste sagens førelse uden udgifter for os.

Medunderskrevne, E/F, meddeler herved procesfuldmagt og transport til K, således at de foruden sit eget krav indtaler ejerforeningens krav mod sagsøgte. Medunderskrevne A meddeler også procesfuldmagt og transport for deres eventuelle erstatningskrav, således at K også kan indtale dette over for sagsøgte.

Med denne aftale er det meningen, at K således indtaler kravet overfor sagsøgte på egne såvel som øvrige parter vegne af procesbesparende hensyn.”

Aftalen er underskrevet den 5. august 2016 af K, den 9. september 2016 af repræsentanter for E/F og den 12. september 2016 af en repræsentant for A

Forklaringer

Der er i landsretten afgivet supplerende forklaring af S og

Der er endvidere afgivet forklaring af A

S har forklaret, at hun tidligere havde været formand for ejerforeningen. Hun arbejdede som selvstændig, og ejerlejligheden var hendes pensionsopsparing.

Hendes far var advokat, men han blev syg og døde. Herefter påtog først og dernæst sig at hjælpe hende. er hendes onkel, og han fik en fuldmagt fra hende, hvilket han krævede. Hun var på daværende tidspunkt syg og havde ikke fornemmelse af tid og sted. Det var advokatfuldmægtig, der stod for det praktiske, og han gennemgik hendes post med hende på advokatkontoret på et tidspunkt. Underskriften på købsaftalen vedrørende ejerlejligheden ligner ikke hendes underskrift.

Advokatkontoret tog honorar for arbejdet med sagen. Det ved hun, fordi sagde til hende, at han beregnede sig 140.000 kr. Provenuet fra salget af lejligheden skulle således også indbetales til advokatkontoret.

Hun modtog forskellige "vanvidsbreve", herunder opkrævninger fra SKAT på over 200.000 kr. Samtidig modtog hun overskydende skat. I en periode åbnede hun ikke sine breve. En veninde tømte efter aftale postkassen og samlede posten, der herefter blev overgivet til advokatkontoret.

A har forklaret, at han er administrerende direktør for A, der fortsat er administrator for ejerforeningen. Man har i ejerforeningen været forvirret og usikker over for, hvem man kan rejse kravet om betaling for lånet vedrørende renoveringsarbejderne.

Det er revisor, der laver regnskabet for ejerforeningen. I første omgang angav man i regnskabet, at K var debitorer vedrørende lånet. Efter at de havde gjort indsigelse herimod, ændredes angivelsen i regnskabet, således at S blev anført som skyldner. Ham bekendt har man ikke ændret på angivelsen af, at S hæfter for lånet. Ejerforeningen har ikke opgivet kravet over for hende eller over for

Ejerforeningen har som følge af den fejl, A begik, da man fejlagtigt skrev, at lånet var indfriet, rejst krav over for A, der for 4 uger siden har anmeldt sagen over for A forsikringsselskab. Forsikringsselskabet har endnu ikke svaret på, om der er tale om en dækningsberettiget situation.

Det er A, der efter aftale betaler K udgifter ved sagens førelse.

Det er vidnet, der har skrevet under på den foreliggende procesaftale på A vegne. har imidlertid ikke selv noget krav i sagen. Det er ejerforeningen, der har et krav.

A har forklaret, at hun må henvise til sin forklaring for byretten vedrørende spørgsmålet om, hvem der kan rejses krav imod, men at hun ønsker at præcisere, at K

ikke skal have de penge, der måtte komme til udbetaling. Pengene skal videre til ejerforeningen.

I den første årsrapport stod K opført som skyldnere. Det var de meget utilfredse med. Det blev herefter ændret for at slippe for diskussioner med dem. K er vanskelige personer. De ville ikke underskrive den oprindelige procesfuldmagt. Det endte med en aftale om, at A betaler dem for førelsen af sagen.

Efter udsendelsen af brevet af 26. maj 2014 til S, hvor hun blev rykket for betaling, talte de sammen. S havde svært ved at forstå, at hun skulle betale.

Procedure

Parterne har for landsretten gentaget deres anbringender for byretten og har procederet i overensstemmelse hermed.

S har yderligere gjort gældende, at K ikke under byretssagen indtalte noget krav på vegne af Ejerforeningen eller A, og at inddragelsen af ejerforeningen og A udgør en udvidelse af sagen, der bør nægtes, da landsretten kommer til at tage stilling til forhold, der ikke forelå for byretten. Vedrørende forholdet til ejerforeningen og A har S gjort gældende, at den ukorrekte oplysning fra A om, at hendes andel af fælleslånet var indfriet, lå til grund for oplysningen om, hvilke lån K skulle overtaget ved købet, og at der gik to år før fejlen blev opdaget.

S kan ikke nu pålægges at foretage efterbetaling, dels fordi hun var i god tro, dels fordi der er udvist passivitet både fra A og fra ejerforeningens side.

K har heroverfor gjort gældende, at der ikke i forhold til byretten er fremsat nye anbringender eller indtrådt nye parter. Den for landsretten fremlagte proces- og transportaftale er blot udtryk for en præcisering. Det har hele tiden været meningen, at det beløb, som S hæfter for, og som hun er pligtig at betale, skal indbetales til ejerforeningen, hvilket også blev gjort gældende i byretten. Efter retspraksis er K berettiget til i den foreliggende situation at ind-

tale det rejste krav, jf. herved U 1999.20 H og U 2010.937 Ø. Ejerforeningen har aldrig opgivet kravet, og der er ikke udvist passivitet.

Landsrettens begrundelse og resultat

Vedrørende K påstand over for S
Det af K rejste krav relaterer sig til et fælleslån, som i S
; ejertid blev optaget af Ejerforeningen i forbindelse med et i 2011
gennemført renoveringsprojekt, der bl.a. omfattede udskiftning af vinduer i den ejerlejligh-
hed, som S efterfølgende solgte til K

Efter bevisførelsen lægger landsretten til grund, at A, der var administrator for ejerforeningen, forud for overdragelsen af ejerlejligheden fejlagtigt oplyste til ejendomsmægleren, der forestod salget af ejerlejligheden, at S havde indfriet sin andel af fælleslånet, og at der som følge heraf ikke blev oplyst noget om lånet ved ejendomsoverdragelsen, hvor købsaftalen i februar 2013 blev underskrevet af advokat på vegne af S i henhold til fuldmagt.

Landsretten lægger endvidere til grund, at S ved brev af 2. maj 2014 blev afkrævet lånebeløbet, idet hun samtidig blev oplyst om den fejlagtige notering vedrørende indfrielsen af lånet. Landsretten lægger endelig til grund, at der herefter opstod tvivl om, hvem der hæftede for betalingen af fælleslånet vedrørende vinduesrenoveringen.

Således som sagen er ført for landsretten er der ikke grundlag for at fastslå, at K, der i øvrigt ikke har foretaget betalinger vedrørende lånet, hæfter herfor, og der er herefter ikke grundlag for at statuere, at de har et krav mod S i anledning af, at hendes andel af fælleslånet ikke er blevet betalt.

Spørgsmålet er herefter i første række, om K er berettiget til at indtale det krav, ejerforeningen måtte have på betaling af lånet, og i anden række om S er forpligtet til at betale lånebeløbet.

Landsretten bemærker herom indledningsvis, at K allerede i byretten gjorde gældende, at man også indtalte kravet på ejerforeningens vegne. Der er således ikke tale om noget nyt anbringende.

Efter sagens oplysninger, herunder den for landsretten fremlagte "Procesaftale og transport", lægger landsretten til grund, at ejerforeningen har bemyndiget K til at gøre ejerforeningens betalingskrav gældende ved at anlægge sag i eget navn. Landsretten lægger i tilknytning hertil til grund, at den mellem K og ejerforeningen indgåede aftale indebærer, at en betaling fra S til K vil have frigørende virkning i forhold til ejerforeningens betalingskrav.

Herefter og henset til sagens omstændigheder, samt da hensynet til S i den foreliggende situation ikke taler afgørende herimod, finder landsretten, at K har kompetence til på vegne af ejerforeningen, men i eget navn at indtale kravet om betaling af lånebeløbet.

Efter bevisførelsen finder landsretten, at S må anses for at have været klar over, at andelen af fælleslånet ikke var betalt. Herefter og da der ikke er oplyst om omstændigheder, som kan føre til, at S ikke også nu må anses for forpligtet til at tilbagebetale lånet, findes der grundlag for at pålægge S at betale det krævede lånebeløb. Landsretten finder således, at retten til at kræve betaling ikke er fortabt ved passivitet.

Landsretten tager herefter: K i principale påstand til følge.

Vedrørende, S påstand over for Advokatanpartsselskab
S friholdelsespåstand over for Advokatanpartsselskab støttes på, at advokatfirmaet ved dets ageren i forbindelse med overdragelsen af ejerlejligheden har handlet culpøst og er erstatningsansvarlig i relation til det beløb, som S efter rettens bestemmelse pålægges at betale i hovedsagen.

Landsretten finder det ikke godtgjort, at advokatfirmaet var eller burde være klar over, at andelen af fælleslånet fra vinduesrenoveringen ikke var betalt. Herefter og da S ikke i øvrigt har godtgjort, at advokatfirmaet ved varetagelsen af S interesser i forbindelse med overdragelsen af ejerlejligheden har handlet ansvarspådragende, kan S ikke gives medhold i sin påstand over for Advokatanpartsselskab.

Vedrørende sagens omkostninger

Således som sagen blev ført for byretten finder landsretten uanset udfaldet af ankesagen ikke grundlag for at ændre byrettens afgørelse om sagens omkostninger, herunder vedrørende syn- og skøn.

For landsretten skal S betale sagsomkostninger til K med i alt 27.760 kr. Beløbet omfatter 2.760 kr. til retsafgift og 25.000 kr. til udgifter til advokatbistand inkl. moms. Ved fastsættelsen af beløbet til dækning af udgifterne til advokatbistand er der ud over sagens værdi taget hensyn til sagens omfang.

S skal endvidere for landsretten betale sagsomkostninger til Codan Forsikring A/S som mandatar for Advokatanpartsselskab med 20.000 kr. Beløbet er til dækning af udgifter til advokatbistand med 20.000 ekskl. moms.

Th i k e n d e s f o r r e t:

Byrettens dom ændres, således at S til K skal betale 101.758 kr. med tillæg af procesrente fra den 28. september 2015.

Byrettens dom om frifindelse af Advokatanpartsselskab stadfæstes.

I sagsomkostninger for landsretten skal S betale 27.760 kr. til K og 20.000 kr. til Codan Forsikring A/S som mandatar for Advokatanpartsselskab.

Det idømte skal betales inden 14 dage efter denne doms afsigelse.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

(Sign.)

Bjørn Sørensen
kontorfuldmægtig