



RETEN I AARHUS DOM

afsagt den 13. november 2018

Sag BS-564/2018-ARH

Part 1
(Part 1)

og

Part 2
(Part 1)

mod

Part A
(advokat Klaus Tage Gad)

Denne afgørelse er truffet af [redacted] Dommer .

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag er anlagt den 8. januar 2018 og er behandlet efter reglerne om småsager.

Sagen drejer sig om, hvorvidt sagsøgte, **Part A**, i forbindelse med salg af en fast ejendom til **Person 1** var forpligtet til at medvirke til tinglysning af skøde til sagsøgerne, **Part 1** og **Part 2**.

Part 1 og **Part 2's** påstand er, at **Part A** skal betale 25.630 kr. med tillæg af procesrente fra sagens anlæg.

Part A's påstand er frifindelse.

Oplysningerne i sagen:

Dommen indeholder ikke en fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a.

Part 1 og **Part 2** indgik i april 2017 en købsaftale vedrørende **Part A's** ejendom beliggende **Adresse 1**, **By 1**. Købsaftalen var blandt andet betinget af en nærmere undersøgelse af jordbundsforholdene, som blev gennemført for **Part 1** og **Part 2's** regning. Da parterne ikke kunne nå til enighed om et afslag i købesummen begrundet i resultatet af denne undersøgelse, blev købsaftalen annulleret.

Part A underskrev den 15. juni 2017 en ny købsaftale vedrørende ejendommen, nu med **Person 1** som køber. **Part A** var ved handlen repræsenteret af ejendomsmægler **Person 2**. Det fremgår af aftalen, at overtagelsesdagen er den 1. oktober 2017, og at købesummen på kontant 3.995.000 kr. skal berigtiges senest 6 hverdage efter købsaftalens underskrivelse ved deponering af 70.000 kr. hos ejendomsmægleren og udstedelse af bankgaranti for restbeløbet. Det fremgår desuden blandt andet, at sælger og køber er forpligtet til at underskrive endeligt skøde – som udarbejdes af ejendomsmægleren - senest den 1. september 2017, at ejendomsmægleren senest den 15. september 2017 skal anmelde skødet til tinglysning, og at køber betaler tinglysningsafgiften vedrørende skødet.

Af standardvilkårene til købsaftalen fremgår under **Frister, berigtigelser og rådgivning (købsaftalens afsnit 10)** blandt andet, at "Køber er berettiget til at kræve endeligt skøde, når alle betalinger og garantistillelser er sket som forudsat i købsaftalen, og når eventuelle øvrige betingelser er opfyldt".

Den 2. juli 2017 underskrev **Person 1** og **Part 1** og **Part 2** følgende aftale:

"Aftale om rolle som STRÅMAND.

Vi formaliserer hermed vores mundtlige aftale om din rolle som stråmand. Du har i overensstemmelse med denne aftale i forhold til **Part A** [...] og dennes ejendomsmægler **Virk. 1** v/ **Person 2** [...] for os ageret køber af **Part A's** hus beliggende på **Adresse 1**, **By 1**, med henblik på i første omgang at skjule vores identitet for **Part A**. Det er i den forbindelse vores udtrykkelige aftale, at vi er de reelle køber. Det er derfor os, som er forpligtet af handlen i alle henseender i forholdet mellem dig og os.

Vi har aftalt, at vi senest den 1. august oplyser **Person 2** om, at vi er de reelle køber af ejendommen. Vi instruerer ham i den forbindelse om at skrive skødet til os. Du giver os lov til i den forbindelse at vise ham denne aftale og lover også mundtligt at bekræfte vores ret til ejendommen."

Den 28. juli 2017 sendte **Part 1** og **Part 2** en mail til sælgers ejendomsmægler vedhæftet "Aftale om rolle som STRÅMAND" med oplysning om, at **Person 1** havde underskrevet købsaftalen som stråmand for dem, idet de samtidig anmodede ejendomsmægleren om at udstede skøde til dem.

Ejendomsmægler **Person 2** svarede den 3. august 2017, at købsaftalen var indgået og underskrevet af henholdsvis sælger og **Person 1**, at der var udstedt bankgaranti for **Person 1**, og at han ikke havde mulighed for at udstede et skøde til **Part 1** og **Part 2** på baggrund af stråmandsaftalen.

Part 1 og **Part 2** insisterede på, at der blev tinglyst skøde direkte til dem, og der var herefter en omfattende korrespondance mellem på dem og ejendomsmægleren. Forløbet sluttede med, at **Part 1** og **Part 2** den 30. august 2017 afleverede et brev til sælger med forslag om, at sælger senest den 11. september 2017 meddelte ejendomsmægleren, at hun accepterede at underskrive et skøde mellem hende og **Part 1** og **Part 2** eller et skøde, "som på samme tid er mellem dig og **Person 1** og mellem **Person 1** og os", således at ejendomsmægleren som led i berigtigelsen af handlen kunne udarbejde et skøde, der gjorde det muligt, at tinglyse retten til ejendommen direkte til dem. **Part 1** og **Part 2** varslede samtidig, at de – hvis sælger ikke accepterede deres forslag - ville kræve erstatning af sælger for deres tab ved, at der skulle tinglyses to skøder i stedet for et skøde.

Sælgers advokat afviste **Part 1** og **Part 2's** forslag.

Person 1 underskrev herefter et skøde udstedt af sælger til ham, hvorpå mægler anmeldte skødet til tinglysning. To dage efter at dette skøde var blevet tinglyst, blev der tinglyst skøde til Part 1 og Part 2.

Beløbet i Part 1 og Part 2's påstand svarer til tinglysningsafgiften af det ene skøde.

Parternes synspunkter

Part 1 og Part 2 har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med anbringenderne i stævningen og "duplik" (rettelig replik), hvori det er anført:

"Det gøres i relation til påstanden gældende,

at det følger af den almindelige grundsætning om kreditorskifte, at rettigheder i henhold til gensidigt bebyrdende kontrakter kan overdrages uden debtors samtykke;

at retten til at modtage tinglyst skøde i henhold til en købsaftale vedrørende køb af fast ejendom derfor kan overdrages uden debtors samtykke;

idet tinglysning af skødet er en tingsretlig sikringsakt, som sker i erhververens interesse;

idet sagsøgtes underskrift på skødet i forlængelse af en indgået købsaftale derfor alene sker med henblik på at godkende, at der registreres en ny ejer af ejendommen i tingbogen;

idet ændring af navnet på skødet ikke er en ændring af den indgåede købsaftale, da ændring af navnet blot er et led i at foretage sikringsakten på samme måde, som når for eksempel en bil kræves udleveret til en anden erhverver end den oprindelige køber;

idet arbejdet med at indsætte et andet navn end oprindeligt forudsat er af så bagatelagtig karakter, at det under alle omstændigheder kan kræves udført i henhold til den almindelige loyalitetspligt, der gælder i kontraktsforhold;

at der ikke er nogen forskel på, om en ret overdrages uden debtors samtykke, eller om den via en stråmand går direkte over til en erhverver, som først afslører sin identitet i forbindelse med krav om opfyldelse af kontrakten indgået med stråmanden;

idet situationen i begge tilfælde bliver, at debitor skal opfylde en rettighed i henhold til en gensidigt bebyrdende kontrakt over for en anden adkomsthaver end den, som fremgår af den gensidigt bebyrdende kontrakt;

at sagsøgte ikke berettiget har kunnet undlade at forholde sig til, hvem der på tidspunktet for tinglysning af skødet var rette adkomsthaver til ejendommen;

idet enhver overdragelse af en rettighed i sagens natur baserer sig på en indgået aftale;

idet anerkendelse af en ret til blot at afvise at forholde sig til sådan en aftale de facto ville indebære en generel afskaffelse af grundsætningen om kreditorskifte, eftersom denne grundsætning i sagens natur forudsætter en pligt for debitor til at forholde sig til en overdragelse;

at sagsøgte ikke i øvrigt har haft nogen loyal grund til at modsætte sig tinglysning af skøde direkte til sagsøger;

idet Person 1 i henhold til bilag 8 (Købsaftalen) overførte udbetalingen til Person 2 som aftalt;

idet Person 1 i henhold til bilag 8 (Købsaftalen) stillede en bankgaranti for restkøbesummen som aftalt;

at sagsøger derfor har været forpligtet til at medvirke til at tinglyse skøde til sagsøger;

idet Person 1 i henhold til pkt. 10 og i henhold til afsnittet "*Frister, berigtigelse og rådgivning*" på side 5 i bilag 8 (Købsaftalen) havde krav på at modtage tinglyst skøde;

idet sagsøger i henhold til bilag 9 (Stråmandsaftale) var den reelle køber og derfor uden videre kunne kræve alle rettigheder i henhold til bilag 8 (Købsaftalen) opfyldt direkte over for sagsøgte herunder retten til at modtage tinglyst skøde;

at sagsøgte ved at nægte at underskrive et skøde med sagsøgers navn på dermed forsætligt har tilsidesat sin pligt til at medvirke til at tinglyse skøde til sagsøger;

at sagsøgte dermed er erstatningsansvarlig for det tab sagsøger har lidt ved at

blive tvunget til først at tinglyse skøde til **Person 1** og derefter tinglyse skøde til sagsøger;"

og

" ...

Der kan ikke udledes nogen retsvirkning af, at sagsøger ikke har valgt at benytte en "eller ordre" klausul. En sådan klausul ville i øvrigt have været mere vidtgående for sagsøgte, idet klausulen ville have berettiget **Person 1** til erstatte sig selv som aftalepart med en anden aftalepart. Det ville have givet anledning til en række vanskeligt spørgsmål som for eksempel:

- hvem **Person 1** kunne indsætte som endelig erhverver
- hvor længe klausulen kunne udnyttes
- om **Person 1** ved at udnytte "eller ordre"-klausulen ville blive frigjort for sine forpligtelser over for sagsøgte.

Det er forhold, som parterne i givet skulle have reguleret i købsaftalen. Det ville have resulteret i en mere kompleks transaktion, end det er tilfældet ved anvendelsen af reglerne om kreditorskifte, som netop ikke ændrer noget ved aftaleforholdet mellem sagsøgte og **Person 1**.

...

Sagsøgte skulle således blot digitalt have underskrevet det skøde, som **Virk. 1** udarbejdede som led i berigtigelsen. Men sagsøgte havde - uden grund - på forhånd afvist at ville underskrive et skøde med sagsøgers navn på."

Part A's har i det væsentlige procederet i overensstemmelse med påstandsdokumentet, hvori det er anført:

" ...

Til støtte for **Part A's påstand om frifindelse gøres det gældende,**

- 1.1 **Part A** og **Part 1 og Part 2** har ikke noget aftaleforhold.
- 1.2 **Part A** er ikke forpligtet til at medvirke til udarbejdelse af et overspringsskøde, da **Part A** ikke er part i nogen sag med **Part 1 og Part 2**.
- 1.3 Tinglysning af skøde til **Part 1 og Part 2** ville være i strid med den indgåede købsaftale, da **Part 1 og Part 2** ikke er part i aftaleforholdet.

- 1.4 Indgåelse af en købsaftale med en "eller ordre" klausul, ville være et sædvanligt vilkår, såfremt Person 1 havde et ønske om at lade en anden køber indtræde i aftalen.
- 1.5 Person 1 kan, som køber, ikke ensidigt indsætte Part 1 og Part 2 i sit sted, idet aftalen ikke indeholder en "eller ordre" klausul."

Rettens begrundelse og resultat

Købsaftalen af 15. juni 2017 vedrørende ejendommen beliggende Adresse 1, By 1, blev indgået mellem Part A som sælger og Person 1 som køber. Det lægges efter bevisførelsen til grund, at Person 1 optrådte på vegne af Part 1 og Part 2, som ønskede at skjule deres identitet for sælger i forbindelse med aftalens indgåelse.

Det antages efter teori og praksis, at dansk rets almindelige grundsætning om, at fordringer frit kan overføres fra en kreditor til en anden uden debtors samtykke, også gælder fordringer ifølge en endnu ikke opfyldt gensidigt bebyrde kontrakt. Det er i denne forbindelse ikke en forudsætning, at parternes aftale indeholder en "eller ordre-" klausul.

Der er enighed om, at Person 1 som forudsat i købsaftalen deponerede 70.000 kr. hos ejendomsmægleren og stillede en bankgaranti for restkøbessummen inden 6 hverdage efter købsaftalens underskrivelse. Det lægges desuden til grund, at Part 1 og Part 2 efterfølgende over for sælger/ejendomsmægleren dokumenterede, at Person 1 havde købt ejendommen som stråmand for dem.

Der er ikke påvist nogen risiko eller ulempe for sælger ved under disse omstændigheder - efter at der var sket deponering og garantistillelse i henhold til købsaftalen - at medvirke til udstedelse/tinglysning af skøde direkte til Part 1 og Part 2.

Part 1 og Part 2 kunne på denne baggrund kræve Person 1's rettigheder i henhold til købsaftalen opfyldt af sælger, herunder retten til at modtage tinglyst skøde.

Sælger er ved at nægte at medvirke til tinglysning af skøde til Part 1 og Part 2 herefter erstatningsansvarlig for det tab, Part 1 og Part 2 har lidt i form af udgifter til tinglysning af et ekstra skøde.

Retten tager derfor [Part 1] og [Part 2's] påstand til følge.

Sagsomkostningerne fastsættes til 500 kr. til dækning af retsafgift.

THI KENDES FOR RET:

[Part A] skal inden 14 dage til [Part 1] og [Part 2] betale 25.630 kr. med tillæg af procesrente fra den 8. januar 2018.

[Part A] skal inden samme frist betale 500 kr. i sagsomkostninger til [Part 1] og [Part 2]. Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.