

Ansvar for fejl i salgsopstillinger i auktionssager

Af advokat John Peter Andersen

Tvangsauktionsrekvirentens ansvar for fejl i salgsopstillinger til brug for tvangsauktion er et tilbagevendende tema, som naturligt nok påkalder sig stor interesse hos de kolleger, som jævnligt har at gøre med tvangsauktioner. Hvis salgsopstillingen i en eller anden henseende viser sig at have en brist, enten i form af uoplyste hæftelser, fejlagtigt angivne beløb eller oversete forhold af økonomisk betydning for køberen, så ender problemet med stor sandsynlighed hos den advokat, der har bistået tvangsauktionsrekvirenten med auktionen og som har udfærdiget auktionssagens dokumenter.

I nyere tidsskriftslitteratur er emnet behandlet af universitetslektor Jens Anker Andersen i Ugeskrift for Retsvæsen 1986B.416 og Juristen 1990.379, og er senest også omtalt af advokat Jens Otto Johansen i Advokaten 1991, nr. 4, s. 84. En nyere trykt afgørelse om fejl i salgsopstillingen er U1992.164 ØLK, hvor en kreditforening blev afskåret fra at afkræve auktionkøberen et beløb af kr. 877.00, som ved en forglemmelse ikke var medtaget ved fordringens opgørelse. Afgørelsen er omtalt af dommerfuldmægtig Ivan Larsen i Fuldmægtigen nr. 4-1992, s. 57 ff.

Der kan være mange kilder til fejl i salgsopstillingen. Tvangsauktionsadvokaten indhenter rutinemæssigt en række oplysninger hos ejendommens rettighedshavere og hos offentlige myndigheder. Er der fejl i disse oplysninger, er der stor risiko for, at de vandrer videre til salgsopstillingen og senere bliver udgangspunktet for tvistigheder, når de rette forhold kommer for dagens lys.

Men hvad med simple *udfærdigelsesfejl*, som ikke beror på urigtige oplysninger, men på kontorfejl ved udarbejdelsen af selve salgsopstillingen? Som udgangspunkt er der ingen tvivl om, at sådanne fejl er ansvarspådragende for advokaten, såfremt de har virket tabsforvoldende. En eventuel nedsættelse af ansvaret må i givet fald ske ud fra synspunktet om egen skyld hos tvangsauktionkøberen.

Spørgsmålet har været fremme i en byretssdom fra 1992 (Retten i Aalborg, 6. afd. BS 9101684). Sagen illustrerer, dels at virkeligheden vitterligt sommetider kan overgå studentertidens fantasifulde juridiske opgaver, dels at kimen til tvistigheder i kølvandet på en tvangsauktion

kan opstå ved så banale småfejl, at intet advokatkontor i virkeligheden kan sige sig fri for risikoen for at få det strenge rekvirentansvar ind på livet. Sagens eksempel viser også, at ansvarsmuligheden bestemt ikke altid fortjener at udmønte sig i et fagetisk samvittighedsnag, men bør ansues som en ordinær driftsrisiko, som naturligvis skal forebygges, men ikke kan fjernes.

I sagen var der tale om et større konkursbo, som bortauktionerede et meget stort antal ejerlejligheder. Ved fremstillingen af det store antal salgsopstillinger skete der en lille teknisk fejl ved kopieringen af en enkelt side i en af salgsopstillingerne. På den pågældende side var oplyst de kvartalsvise bidrag til ejerforeningen tillige med de kvartalsvise a'contobidrag til varme. Tallene for hver enkelt af de mange ejerlejligheder, der var med i ejendomskomplekset, var opstillet i søjler, således at man blot behøvede at gå ind under det pågældende ejerlejlighedsnummer for at finde de relevante tal for den enkelte ejerlejlighed, som man måtte være interesseret i. At de oplyste beløbsstørrelser var opgjort på kvartalsbasis, fremgik af ordet "KVARTALSVIS", som var at finde øverst oppe i sidens højre hjørne. Fotokopieringsmaskinen hos tvangsauktionsrekvirentens advokat snappede imidlertid ordet af, i hvert fald på ét eksemplar af salgsopstillingen, sådan at den intetanende læser af dette eksemplar ikke umiddelbart kunne se, hvilken periode de oplyste beløbsstørrelser dækkede over. Var der nu tale om månedlige beløb, kvartalsvise beløb, halvårslige beløb eller helårslige beløb?

Salgsopstillingen havnede hos en ung ingeniørstuderende. Han var ikke særlig velbevandret i ejerlejlighedsforhold. Han gik uden videre ud fra, at der var tale om *helårslige* beløb, da han gennem sin lige så usagkyndige fader bød ejerlejligheden hjem på en tvangsauktion. Da studenten senere fik en opkrævning fra advokaten, gik det nu op for ham, at de oplyste tal for ejerforeningsbidraget ikke var helårslige tal, men *kvartalsvise* tal. Da han havde købt ejerlejligheden som udlejet med tanke på senere at bebo den efter en frigørelse af lejemålet, betød denne uventede firedobling af ejerforeningsbidraget en højst uvelkommen udgiftsbelastning for studenten, der just havde afstemt sin budgivning efter ejerlejlighedens driftsudgifter og lejeindtægter.

Han anlagde sag med påstand om, at konkursboet som sælger og tvangsauktionsrekvirentens advokat som ophavsmand til salgsoptstillingen skulle svare erstatning for det lidte tab, der blev opgjort til forskellen mellem den forventede udgift og den faktiske udgift i ét år og derefter ganget med en kapitaliseringsfaktor på 6. Han havde ikke kunnet løbe tabet ind ved en lejeforhøjelse, og det var heller ikke muligt at få lejemålet frigjort.

Tvangsauktionsrekvirentens advokat gjorde gældende, at den påståede fejl - forvanskningen af salgsoptstillingen ved den indtrufne kopieringsfejl - ikke var ansvarspådragende, fordi der på selve auktionen var givet fyldestgørende og supplerende oplysninger om de relevante økonomiske forhold. I tilslutning hertil gjordes det gældende, at studenten måtte betragtes som sagkyndig i relation til ejerlejlighedskøbet, og at der i øvrigt under alle omstændigheder burde ske bortfald eller nedsættelse af et eventuelt erstatningskrav som følge af, at studenten med sin fader som fuldmægtig havde forsømt at søge oplyst, hvilken periode beløbene dækkede. Netop fordi periodeoplysningen var smuttet på papiret, burde studenten have haft anledning til at søge periodespørgsmålet bragt på det rene. I mangel af positiv oplysning kunne han ikke være berettiget til blot at gå ud fra, at beløbsstørrelserne omfattede et helt år, ikke mindst fordi beløbene ville være meget små, hvis de skulle gælde for hele året. Der forelå altså *egen skyld*, mente tvangsauktionsadvokaten.

Studenten kunne som svar hertil kun henholde sig til, at han ikke havde betragtet beløbsstørrelserne for usædvanlige, og at fraværet af periodeoplysningen ikke havde givet ham nogen mistanke om, at beløbene skulle dække andet end en helårlig periode. Han havde altså ikke reflekteret over spørgsmålet, men var godtroende gået ud fra, at beløbene ganske enkelt var helårlige tal.

Retten fandt, at tvangsauktionsrekvirentens advokat var ansvarlig for forvanskningfejlen i salgsoptstillingen. Fejlen kunne være undgået ved en mere omhyggelig fotokopiering og kontrol af kopierne. I forhold til en godtroende leiebaver kunne det ikke tælle som en disculperende omstændighed, at der fra advokatens side havde været tale om en masseproduktion af salgsoptstillinger på grund af mange tidsmæssigt sammenfaldende tvangsauktioner over ejerlejligheder i det samme bygningskompleks.

Med hensyn til spørgsmålet om egen skyld lagde retten til grund, at studenten ikke havde særlig indsigt i ejerlejlighedsøkonomi, og at han

derfor måtte kunne forvente, at salgsoptstillingen - når fejlen i det konkrete eksemplar ikke var åbenbar - var korrekt udformet, således at den uden kontrolforanstaltninger fra hans side kunne bruges som et beslutningsgrundlag. Der forelå derfor ikke egen skyld.

Da advokaten havde handlet på vegne af tvangsauktionsrekvirenten - det sælgende konkursbo - fandtes også tvangsauktionsrekvirenten ansvarlig for medhjælperens fejl. Studenten fik dermed medhold i sin erstatningspåstand, mod hvis størrelse der ikke var gjort indsigelse.

Retten afgørelse konfirmerer teoriens syn på spørgsmålet og bekræfter dermed, at almindelige auktionkøbere med rette kan gå ud fra, at salgsoptstillingen - som universitetslektor Jens Anker Andersen udtrykker det - er "guldrandede dokumenter, som alle trygt kan stole på".

Egen skyld-betragtningen har ikke stor vægt i den sammenhæng. I den konkrete sag har retten ikke lagt vægt på de oplysninger, der måtte være blevet givet mundtligt på selve tvangsauktionen, og som i sagens natur var genstand for uenighed. Det er en bevisvurdering. En fejl i salgsoptstillingen kan som udgangspunkt repareres ved en klar og utvetydig korrektion af forholdet på tvangsauktionen. Men det fordrer, at fejlen er klar og velidentificeret, således at berigtigelsen uden enhver rimelig tvivl efterlader de tilstedeværende i ond tro om forholdet, til forskel fra en ufuldkommen og famlende forståelse af de fremkomne oplysninger og deres indvirkning på auktionkøbets økonomi. Medmindre tvangsauktionkøberen derfor er særlig professionel med hensyn til den relevante ejendomskategori og dermed på det nærmeste må formodes at være i "forsættelig god tro" om en fejl i salgsoptstillingen, vil hans passivitet overfor fejlen næppe kunne udlægges som egen skyld. Selve handelsmåden og handelstempoet på en tvangsauktion er sådan, at en køber i udpræget grad er henvist til og følgelig også må være berettiget til at træffe sine dispositioner hjemmefra ved selvstudium af salgsoptstillingen. Den sum af oplysninger af mere eller mindre betydningsfuld karakter, som kan dukke op på en tvangsauktion, kan som altovervejende hovedregel ikke lukke eventuelle huller i det skriftlige materiale, medmindre der altså er tale om afgrænsede enkeltspørgsmål, som en køber umiddelbart kan overskue rækkevidden af og dermed forholde sig til gennem sin budgivning.

Afgørelsen er anket til landsretten, så det endelige ord i sagen ligger et par år ude i fremtiden.