



Nyhedsbrev #3 - maj 2014

To retssager vedr. formidlingsaftaler afgjort til fordel for de involverede erhvervsejendomsmæglere

Haugaard-Nielsen repræsenterede i begge retssager erhvervsmæglerne, som begge fik medhold. I dommene blev det fastslået at der bevismæssigt ikke stilles betydelige krav til indgåelse af mundtlige formidlingsaftaler henholdsvis at rådighedsfratagelsen i en personlig konkurs ikke fratager fallenten sin evne til, som bestyrelsesmedlem, at forpligte et selskab i overensstemmelse med dettes tegningsregel.

HAUGAARD | NIELSEN

De aktuelle sager, angik begge erhvervsmægleres formidlingsaftaler, samt spørgsmålet om hvorvidt disse var gyldigt indgået.

I den ene sag var der tale om en mundtlig formidlingsaftale vedrørende en fast ejendom og i den anden, en skriftlig formidlingsaftale med et selskab, om salg af en vindmølle, som selskabet ejede. Fælles for de to sager var, at modparten efterfølgende nægtede at betale mægleren formidlingshonorar, under henvisning til, at formidlingsaftalen ikke var gyldigt indgået.

Dommene

Haugaard-Nielsen repræsenterede i begge tilfælde erhvervsmæglerne, som begge fik medhold og dermed blev berettiget til salær for deres indsats.

Det blev således slået fast at der er begrænsede bevismæssige krav til indgåelse af mundtlige formidlingsaftaler, samt at en personlig konkurs ikke medfører, en fratagelse af adgangen til at disponere som bestyrelsesmedlem, i et selskab der ikke selv er under konkurs, når kurator ikke har afmeldt fallenten fra selskabets ledelse. Den personlige skyldner kunne også efter dekretdagen, berettiget via tegningsretten, forpligte selskabet til indgåelse af formidlingsaftale, uanset om kurator var bekendt med indgåelsen.

Formidlingsaftalerne blev herefter anset for bindende for parterne og mæglerne var berettiget til salær.

Virkningerne af dommene

De afsagte domme betyder, at mundtlige formidlingsaftaler accepteres i erhvervsforhold, såfremt der foreligger en rimelig dokumentation for en udført indsats fra erhvervsmæglerens side med henblik på salg af ejendommen. Retten lagde primært vægt på det forhold, at mægleren dokumenterbart havde søgt at sælge ejendommen, bl.a. ved udarbejdelse af salgsoptilling, sammenholdt med at ejendommen faktisk blev solgt i denne periode.

Endvidere indebærer dommene, at rådighedsfratagelsen i en personlig konkurs viger for adgangen til disponere som bestyrelsesmedlem, i et selskab der ikke selv er under konkurs, og hvorfra aktiver kommissioneres til salg.

Praksis muliggør således, at en fallent kan varetage sit hverv som bestyrelses- eller direktionsmedlem, selvom denne er personligt konkurs, ligesom offentligheden kan regne med, Erhvervsstyrelsens officielle registreringer om tegningsreglen.

Yderligere information

Med baggrund i erfaringerne fra disse sager, er Haugaard-Nielsen naturligvis behjælpelig med en juridisk vurdering af, hvorvidt kravene til dokumentation for en udført mæglerindsats er opfyldt m.v. eller hvorvidt en konkurs har medført at en indgået aftale er ugyldig eller ej.

For yderligere information om den nye praksis, kontakt advokat Rasmus Haugaard (rh@hna.dk) eller advokat Anders Braad (ab@hna.dk), eller ring på tlf. 98 77 50 30.