

E  
EXAMEN

E  
M  
P  
L  
E  
R

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

<b>1. FORORD OG FORMÅL</b>	<b>3</b>
<b>2. HVAD SKAL MAN KUNNE TIL EKSAMEN?</b>	<b>5</b>
<b>3. EKSAMENSFIF</b>	<b>9</b>
<b>4. ARGUMENTATIONSSKEMA</b>	<b>12</b>
<b>5. DOMSFORBEREDELSESSKEMA</b>	<b>14</b>
<b>6. INSPIRATIONSOPGAVER OG BESVARELSER</b>	<b>16</b>
<b>7. INTRODUKTION OG GRUNDBEGREBER</b>	<b>17</b>
<b>8. YDELSEN OG MISLIGHOLDELSESFORMER</b>	<b>20</b>
<b>IT-SYSTEMET GOEYES</b>	<b>25</b>
<b>BESVARELSE NR. 1</b>	<b>29</b>
<b>BESVARELSE NR. 2</b>	<b>32</b>
<b>DET NYE BADEVÆRELSE</b>	<b>34</b>
<b>BESVARELSE NR. 1</b>	<b>38</b>
<b>BESVARELSE NR. 2</b>	<b>39</b>
<b>BESVARELSE NR. 2</b>	<b>40</b>
<b>DITTE DARLINGS FRISØRSALON</b>	<b>43</b>
<b>BESVARELSE NR. 1</b>	<b>46</b>
<b>BESVARELSE NR. 2</b>	<b>50</b>
<b>FAGLIG TJEKLISTE (DEL 1)</b>	<b>52</b>
<b>9. MISLIGHOLDELSESBEFØJELSER</b>	<b>53</b>
<b>DEN BRUGTE LUKSUSBIL</b>	<b>59</b>
<b>BESVARELSE NR. 1</b>	<b>62</b>
<b>BESVARELSE NR. 2</b>	<b>64</b>
<b>DEN NORDSJÆLLANDSKE VILLA</b>	<b>65</b>
<b>BESVARELSE NR. 1</b>	<b>68</b>
<b>BESVARELSE NR. 2</b>	<b>73</b>
<b>FAGLIG TJEKLISTE (DEL 2)</b>	<b>75</b>
<b>10. DEBITOR- OG KREDITORSKIFTE</b>	<b>76</b>
<b>DEN PINK CYKEL</b>	<b>78</b>
<b>BESVARELSE NR. 1</b>	<b>83</b>

BESVARELSE NR. 2	84
DE KRYDSEDE PLANKER	85
BESVARELSE NR. 1	89
BESVARELSE NR. 2	91
FAGLIG TJEKLISTE (DEL 3)	92
<b>11. OPHØRSMÅDER</b>	<b>93</b>
DEN GODE MINKAVLER	97
BESVARELSE NR. 1	101
BESVARELSE NR. 2	104
BENTE BLOMST	106
BESVARELSE NR. 1	109
KONDITORIETS KONKURS	110
FAGLIG TJEKLISTE (DEL 4)	114
<b>12. AFTALEKONCIPERING</b>	<b>115</b>
DEN UDUelige VIKLEMASKINE	117
BESVARELSE	122
<b>13. EKSAMENSOPGAVE</b>	<b>125</b>
DEN PERFEKTE EJENDOM	125
BESVARELSE	131

## 1. FORORD OG FORMÅL

Vi giver viden videre. Derfor har Hortens studentergruppe lavet denne eksempelsamling til jurastuderende på landets universiteter, der skal til eksamen i enten obligationsret eller i formueret, hvor obligationsretten indgår som et blandt flere emner.

Hæftet giver både generelle eksamenstips og gennemgår mere specifikke eksempler på besvarelser inden for obligationsretten. Det er tænkt som et inspirations- og øvelseshæfte, der skal træne den studerendes eksamensteknik. Eksempelsamlingen er dermed ikke en gennemgang af eller en erstatning for fagets pensum. I stedet indeholder eksempelsamlingen uddrag af pensumrelevante forhold inden for de enkelte retsområder, der kan anvendes som øvelsesredskab for læseren.

Som studerende skal man sætte sig grundigt ind i det faglige stof og være i stand til at formidle en selvstændig juridisk besvarelse inden for forskellige retsområder. Vi har i forbindelse med studiet selv manglet en systematisk udveksling af formuleringer, struktur og praktisk retsanvendelse. Det er derfor vores håb, at vi med *Examens-Exempler* kan give redskaber og erfaringer videre, som kan hjælpe til, at du som studerende føler dig bedre forberedt til den skriftlige eksamen.

Hæftet udbydes elektronisk. Visse elementer i hæftet er låst, mens andre kan udfyldes frit med egne besvarelser for at skabe en personlig udgave af hæftet. Hæftet suppleres desuden af [Hortens faglige videofix](#) for studerende, som er tilgængelig på Hortens hjemmeside. Her kan du finde en række videoer om de forskellige obligationsretlige emner.

Horten har som virksomhed afholdt omkostninger til dette hæfte. Da eksempelsamlingen er udarbejdet af studerende, er formålet ikke at yde juridisk rådgivning men derimod at tilbyde et inspirationsgrundlag til egen faglig udfoldelse.

Eksempelsamlingen er udarbejdet i efteråret 2021. Der tages forbehold for lovændringer og retspraksis efter dette tidspunkt.

Feedback modtages gerne på mail: [co-study@horten.dk](mailto:co-study@horten.dk).

Held og lykke til eksamen!

Hortens studerende, oktober 2021

1. udgave, 1. oplag

## 2. HVAD SKAL MAN KUNNE TIL EKSAMEN?

Besvarelse af opgaver og cases har til formål at træne studerende i anvendelsen af den juridiske metode. Afhængig af hvilken teoretisk tilgang man har til metoden, handler det i praksis om at kunne **identificere relevante problemstillinger** ud fra et **faktuelt hændelsesforløb** og **argumentere juridisk begrundet** for det **resultat**, som man mener, skal være det endelige. Det er den metode, man skal mestre til eksamen.

### Syv gode råd:

1. Husk at besvare alle spørgsmål
2. Læs opgaven grundigt og anvend og "overhold" faktum
3. Drop overflødige ord og skriv præcist
4. Tjek referencer
5. Husk retskildehierarkiet
6. Bevar overblikket i opgaven (struktur)
7. Husk at konkludere

### Opbygning af noter

Når man læser op på pensum, vil man typisk udarbejde et omfattende noteapparat, og man kan derfor lige så godt forsøge at formulere det juridiske indhold, så man bedre forstår den aktuelle kontekst af bestemmelserne og deres sammenhæng. Et godt tip er at starte med at formulere sig som om, man skulle fortælle nogen, hvad der skal og kan lægges vægt på i en juridisk analyse.

### Forstå hensynet bag reglerne

Juraen fremstår ofte svært forståelig, idet man som studerende ofte fokuserer for meget på detaljerne og de enkelte bestemmelser fra start. En forståelse for detaljerne er naturligvis nødvendig for at løse juridiske opgaver på korrekt vis. Men det er vigtigt også at have

en sammenhængende forståelse for, hvorfor der overhovedet er et reguleringsbehov på området, f.eks. hvorfor vi har regler om mangler? Det er med andre ord vigtigt at forstå hensynet bag en given regulering. Derfor opfordrer vi til at huske at læse historie- og baggrundsafsnittene i lærebøgerne. Hvis man vil blære sig til en mundtlig eksamen, er det et godt fif at henvise til formålet med og hensynene bag den regulering, som man er ved at redegøre for, da det viser overskud og en generel forståelse af faget.

### Eksamensbesvarelsens elementer

De elementer, der er grundlæggende for samtlige eksamensbesvarelser, er henholdsvis indledning, diskussion/argumentation og konklusion/vurdering. I det følgende giver vi bud på, hvordan man som studerende som led i sin eksamenstræning kan forberede tekster, der fastholder strukturen til eksamen.

### Indledning

Indledninger har til formål at introducere læseren for, hvilke elementer casen lægger op til en besvarelse af. Det er således her, at man overordnet identificerer de juridiske problemstillinger. Indledningens formål er ikke at gengive casens faktuelle forhold men derimod kort at fremhæve de juridiske problemstillinger. I nogle situationer kan det være en fordel først at formulere indledningen, når man har besvaret samtlige forhold i opgaven, da man således er skarpere på, hvad man konkret har behandlet. Omvendt kan det også være en fordel at starte med at lave en indledning for sig selv, idet man herved tvinges til at skabe systematik i opgavebesvarelsen fra starten.

En indledning til generelle obligationsretlige besvarelser kan formuleres således:

*Opgaven lægger som følge af hændelsesforløbet op til en behandling af, hvorvidt der foreligger misligholdelse af aftalen og i så fald hvilke misligholdelsesbeføjelser, der kan gøres gældende. Dette vil blive behandlet i det følgende.*

### Diskussion/ argumentation

Diskussionsafsnittet er det vigtigste afsnit i opgavebesvarelsen. I diskussionsafsnittet er det afgørende, at man identificerer de forhold, der lægger op til diskussion. Derimod skal man være varsom med selv at "udfylde" opgaveteksten, dvs. selv lægge forhold til grund, uden at de er beskrevet. Hvis et forhold ikke er beskrevet fyldestgørende nok til, at det

udgør en juridisk problemstilling, er det formentlig opgaveforfatterens hensigt. Når de forhold, der lægger op til diskussion, er identificeret, skal man argumentere for og imod. Sager ville aldrig opstå, hvis folk var enige om måden at læse loven på, de faktiske forhold eller hvad der er rimeligt i en konkret kontekst. Brug derfor **argumentationsskemaet** for at skabe struktur eller træne dig selv i at argumentere.

Et diskussionsafsnit i en obligationsretlig problemstilling vedrørende mangelsvurderingen kan se således ud:

#### Ad: Mangelsvurderingen

*Spørgsmålet om hvorvidt X kan rette et krav mod Y i anledning af [...] afhænger af, hvorvidt der er tale om en mangel i juridisk forstand. En ydelse er som udgangspunkt mangelfuld, hvis den ikke lever op til aftalen eller dens forudsætninger. Er aftalen sparsomt formuleret eller uklar, kan der bl.a. foretages en vurdering ud fra de almindelige obligationsretlige principper i KBL §§ 75a og 76. X nævner i forbindelse med indgåelsen af aftalen overfor Y, at [...], hvilket taler for, at det var en forudsætning for aftaleindgåelsen og dermed en del af aftalen. Heroverfor kan det af Y anføres, at det følger af den almindelige obligationsret, at en køber, der ønsker sikkerhed for bestemte egenskaber, må bede sælgeren om at garantere eller på anden måde sikre, at disse krav opfyldes, jf. lærebogen s. xx. I (U.xxxx.xx), hvor der var tale om en lignende situation, blev der imidlertid lagt særlig vægt på [...], hvorfor det må konstateres, at Y burde have været bevidst om betydningen af X's udsagn.*

#### Konklusion/ vurdering

Konklusioner tjener som afslutninger og skal besvare opgavens spørgsmål endeligt. Ofte anses korte konklusioner for at være bedre end lange konklusioner, da det ikke handler om at gengive argumentation eller inddrage nye forhold. Hvis man gennemgår rettevejledninger, vil man se, at det ofte ikke er konklusionerne, der er afgørende for en god karakter – det er opgavens gennemgående argumentation, der er det bærende element. Dette gælder selvfølgelig ikke, hvis en opgave kun har ét korrekt svar.

Alligevel skal man dog huske på, at det er *nødvendigt* at nå til et resultat. Der er ingen i den virkelige verden, der vil betale dig for at have to forskellige holdninger, men evnen til



at lade jus og faktum falde ud til den ene eller andens fordel er derimod af betydelig værdi. Derfor er konklusionen vigtig. Et godt tip er at lave delkonklusioner ved opgavebesvarelserne og tjekke, at man kan besvare problemstillingen ud fra konklusionen.

En konklusion på ovenstående diskussion om uoverensstemmende accept kan se således ud:

*Da Y ikke har garanteret [...] overfor X vedrørende [...], kan det ikke anses som værende en del af aftalen mellem parterne. Det må derfor konkluderes, at der ikke er tale om en juridisk mangel.*

Husk at besvare alle opgavens spørgsmål! Det lyder måske som en selvfølge, men i praksis er der mange, der enten glemmer det eller disponerer for dårligt over den tildelte tid til, at de kan nå igennem alle spørgsmål.

\*\*\*\*\*

### 3. EKSAMENSFIF



*Øv dig lige så meget på at blive dygtig til at skrive en god juridisk opgave, som du øver dig på at læse og forstå pensum. Udover at skulle mestre pensum og den juridiske metode er det nemlig også vigtigt at kunne strukturere sin opgave på en sådan måde, at der skabes overblik og god struktur. Dette er særligt vigtigt i de opgaver, hvor der kan være mange delafsnit til et spørgsmål. På den måde udviser man overblik over fagets pensum, eksamensspørgsmålene og ens opgavebesvarelse overfor opgaveretter.*

Christine, Kandidatstuderende på KU.



*I min forberedelse til eksamen er det særligt opgaveløsning, som er i fokus. Det er helt centralt, at man kan finde ud af at strukturere sin eksamensopgave, så retteren kan se den røde tråd. Fordi mit fokus ligger på opgaveløsning, så er det heller ikke altid, at jeg læser alt pensum igennem igen op til eksamenen. I stedet opfrisker jeg de dele af pensum, som jeg havde svært ved i løbet af semestret og forsøger at lave nogle gode og forståelige noter til mig selv, som jeg aktivt kan bruge i stedet for alene at have gengivet hele bogen i stikord. Mit råd er at bruge bogen aktivt både før og under eksamen som et opslagsværk ved at se i stikordsregistreret bagerst i bogen. Der er ingen, som forventer, at du kan huske hele bogens indhold i hovedet.*

Pernille, Kandidatstuderende på KU.



*I stedet for at gennemlæse pensum igen op til eksamen i obligationsret fokuserede jeg mest på at læse og forstå de vigtige domme. Det hjalp mig med at forstå den juridiske metode inden for obligationsretten, men gav mig samtidig også en forståelse for de hensyn og argumenter der kan tale til støtte for henholdsvis kreditor og debitor. Dette gjorde det lettere at identificere de vigtige problemstillinger til eksamen og herefter foretage en kvalificeret diskussion.*

Simon, Bachelorstuderende på KU



*Det er afgørende, når du går til eksamen, at du kan argumentere juridisk. I mange eksamensopgaver er det diskussionen, der er afgørende og ikke hvilket resultat, du kommer frem til. Vis opgaveretteren, at du kan din juridiske metode; at du kan isolere det relevante faktum, at du kan bruge juraen korrekt og på den måde komme frem til et resultat. Selvom du argumenterer for og imod et resultat, er det vigtigt at afslutte din besvarelse med en klar og tydelig konklusion.*

Debbie, Kandidatstuderende på AU.



*Det er vigtigt ikke at lade sig selv stresse over, at man ikke har den helt samme oplæsningsteknik som sine medstuderende. Alle lærer på forskellige måder. Personligt bruger jeg op til eksamen rigtig meget tid på at gennemgå og besvare tidligere eksamenssæt. Derudover har jeg tidligere haft gode erfaringer med at sætte mig med en medstuderende og lave en pensumquiz i dagene op til eksamen, hvor vi på skift stiller hinanden spørgsmål i pensummaterialet uden hjælpemidler. Dette hjælper til at skabe et rigtig godt overblik over pensum. Derudover finder man hurtigt ud af, hvor ens stærke og svage sider ligger, hvilket er rigtig rart, fordi man således kan nå at læse op på det, man ikke er så skarp i.*

Christian, Kandidatstuderende på KU.



*Efterhånden som jeg kom længere hen på studiet, fandt jeg ud af, at det var bedre for mig at prioritere opgavetræning end at læse pensum igen. For det første kommer man igennem pensum ved løsning af opgaverne og derved opdager man hurtigt hvilke områder måske skal genopfriskes - og hvilke man har styr på. Derudover vil problemstillingerne ofte gå igen fra de tidligere år, hvorfor der er stor chance for, at der kommer en eller flere opgaver, der ligner nogle af dem, man har trænet sig selv i at løse.*

Natalie, Kandidatstuderende på KU.



*Jeg lærte efter noget tid på studiet, at det er vigtigt for mig at prioritere tiden, som man har op til en eksamen. Jeg har fundet det særligt brugbart at lave en realistisk plan for, hvad man skal nå hver dag. På CBS har vi typisk 3-6 dage mellem hver eksamen, og jeg har prioriteret at bruge de første par dage på at skabe overblik over pensum og eventuelt lave køreplaner til visse emner, og så benytte de sidste par dage på at løse tidligere eksamener og eventuelt opgaver fra undervisningen, hvilket har fungeret for mig. Jeg har også fundet det utrolig vigtigt at huske at prioritere andet end studiet i eksamensperioderne, for eksempel ved at bruge aftener på at være social eller se en film eller serie. Dette har hjulpet mig med at forblive frisk i hovedet og være motiveret til læsning dagen efter.*

[Frederik, Kandidatstuderende på CBS.](#)

## 4. ARGUMENTATIONSSKEMA

Argumentationen er et af de bærende elementer for jurister. På studiet skal vi demonstrere, at vi kan gennemføre en begrundet argumentation. Argumentationen er bundet op på retskilderne. I den forbindelse er det en fordel at synliggøre de argumenter, der taler henholdsvis for og imod en given retsfølges indtræden. Det er vigtigt, at argumentationen er struktureret og relevant. Tanken med skemaet nedenfor er, at man til brug for eget overblik udfylder felterne med henblik på at skabe en oversigt over 1) hvad det er, man skal diskutere, 2) hvorfor det er relevant at diskutere, og 3) hvad der i medfør af loven og retspraksis kan inddrages i den juridiske argumentation. I kolonnen "argumentationsgrundlag" kan man derfor både indsætte lovbestemmelser, almene hensyn og domme, som har betydning for udformningen af en begrundet argumentation.

Vi har udfyldt den første række med et eksempel. Du kan selv udfylde den resterende del af skemaet med argumenter.

Spørgsmål	Hvorfor er det relevant at besvare?	Argumentationsgrundlag	
Er der tale om en væsentlig misligholdelse?	Hovedreglen om misligholdelse er, at kreditor kun kan hæve aftalen, hvis misligholdelsen er væsentlig. Er kravet om væsentlighed ikke opfyldt, er kreditor således henvist til at gøre en af de øvrige misligholdelsesbeføjelser gældende (forudsat at betingelserne herfor er opfyldte).	<p><b>For</b> at der foreligger en væsentlig misligholdelse:</p> <p><a href="#">U.2012.2081</a>, hvor det blev anset for en væsentlig og hæveberettigende mangel ved køb af leasingaftaler, at det leasede ikke eksisterede.</p>	<p><b>Imod</b> at der foreligger en væsentlig misligholdelse :</p> <p><a href="#">U.2007.829</a>, hvor en øjenlæges markedsføring af apparaturfællesskab ikke udgjorde en væsentlig misligholdelse, da der ikke forelå oplysninger om denne markedsførings betydning for samarbejdspartnerne.</p>




## 5. DOMSFORBEREDELSESSEKEMA

Det er sjældent, at man kan besvare en obligationsretlig eksamensopgave udelukkende ud fra en lovbestemmelse. Som anført består den juridiske metode bl.a. i, at man argumenterer for og imod. I denne diskussion er retspraksis yderst vigtig.

Én måde at systematisere pensumdomme på er at skrive korte noter i skemaform som nedenfor. Til eksamen kan man hurtigt søge i dokumentet efter eksempelvis "garanti", hvorefter indholdet af de relevante domme herom er let tilgængeligt. Nedenstående skema skal derfor ses om et hjælpeværktøj til at systematisere relevante pensumdomme. Desuden kan skematiseringen hjælpe med at danne overblik over den retskildemæssige værdi af en afgørelse, da det er let at identificere og indsætte instanser, præmisser og dissenser i skemaformen.

Lektion	Titel	Fokus	Betydning
Indsæt lektionsnummer, så du ved hvilken del af pensum, afgørelsen vedrører	Indsæt dommens titel, så du kan kopiere nummeret ind i eksamensbesvarelsen	Beskriv tvistepunktet, evt. i form af paragraffer	Skriv gerne med <u>dine egne ord</u> , hvordan dommen er refereret i pensum. Hvis der ikke står andet end et domsnummer, kan der tages udgangspunkt i en introtekst fra Karnov el. lign.
X "Garanti"	U.1977.473 H	Tilsikring og afgivelse af garanti	K havde af S købt en landejendom. I skødet på ejendommen var det anført, at ejendommen havde sit eget vandværk, og S havde oplyst til K, at der var rigeligt og godt vand til normalforbrug. Kort efter handelen aftog vandtrykket, og K måtte hente vand hos en nabo. Da K havde udtrykt betænkelighed ved vandforsyningen, fandtes S efter omstændighederne at have tilsikret at der var tilstrækkeligt med vand, og S - der i øvrigt ikke havde opfyldt sin oplysningspligt med hensyn til vandet - fandtes erstatningsansvarlig.




## 6. INSPIRATIONSOPGAVER OG BESVARELSER

I det følgende fremlægger vi et omfattende antal besvarelser på konkrete små og store opgaver inden for de forskellige dele af obligationsretten. Sidst i kompendiet finder du desuden en større case svarende til en fuld eksamensopgave.

Opgaverne er besvaret af os, som vi selv ville formulere dem til eksamen. Husk at have i mente, at der kan være problemstillinger i opgaven, som ikke behandles i vores besvarelser af omfangsmæssige årsager, og at nogle besvarelsers indhold kan variere afhængig af, hvad besvareren har identificeret som det mest væsentlige.

Der er desuden tale om forskellige måder at formulere og opbygge en opgavebesvarelse på. Hensigten er at vise, at man kan besvare en opgave på flere forskellige måder. Vi understreger dermed, at man skal finde sin egen stil.

Hvert afsnit indledes med en kort introduktion af den del af pensum, som opgaverne omhandler, og afsluttes med en faglig tjekliste. Bagerst i kompendiet samles de enkelte dele til en samlet tjekliste, som du kan anvende til eksamen, hvis du er i tvivl om, hvorvidt du har fået det hele med.

*Vi anbefaler, at I selv prøver at løse opgaverne, inden I læser vores bud på besvarelser.*

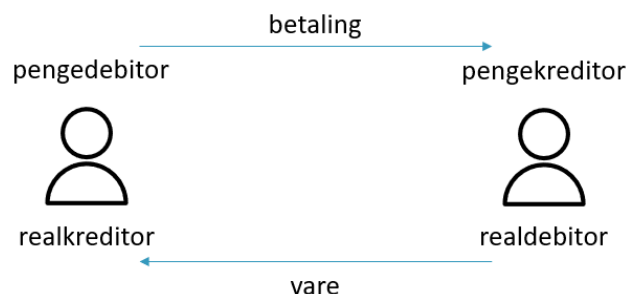
\*\*\*\*\*

## 7. INTRODUKTION OG GRUNDBEGREBER

Obligationsretten handler om to parter rettigheder og forpligtelser overfor hinanden - det vil sige et **skyldforhold**. Et skyldforhold består af en eller flere fordringsrettigheder, som indebærer, at en part har ret til at kræve en ydelse af den anden part. Kendetegnende for rettighederne og forpligtelserne i et skyldforhold er, at de modsvarer hinanden, dvs. indholdet af debtors pligt svarer til kreditors ret. Obligationsretten omhandler retsforholdet mellem to parter (også kaldet inter-partes) og behandler i udgangspunktet ikke forholdet til tredjemand, hvilket er reguleret af tingsretten.

Et skyldforhold kan f.eks. opstå ved, at en kunde går ind i en butik og køber en vare. Kunden har herefter en **ret** til at få udleveret den købte vare samt en **forpligtelse** til at betale pengeydelsen i henhold den indgåede aftale. Butikken har derimod en **ret** til pengeydelsen fra kunden samt en **forpligtelse** til at levere den købte vare. Parterne har således nogle rettigheder og forpligtelser overfor hinanden, og det er netop de forhold, som obligationsretten vedrører.

Grundlæggende kan parterne opdeles i en debitor og en kreditor. En **debitor** er den part, som skal præstere en ydelse, hvorimod **kreditor** er den part, som har krav på en ydelse. I gensidigt bebyrdende aftaleforhold indgår begge parter i både en debitor- og kreditorrolle. I almindelige gensidige skyldforhold hvor en realydelse udveksles for en pengeydelse er der derfor to debitorroller i form af (i) realdebitor og (ii) pengedebitor samt to kreditorroller i form af (i) realkreditor og (ii) pengekreditor.



Et eksempel på ovenstående kunne være, at A skal udføre entreprisarbejde for B. A vil i denne situation være realdebitor og pengekreditor, idet A skal yde det pågældende arbejde, men har krav på modtagelse af pengeydelsen. Derimod vil B være pengedebitor og

reakkreditor, idet B vil være pligtig til at betale pengeydelsen men derimod har krav på det udførte arbejde.

I obligationsretten sondres mellem to typer af ydelser, henholdsvis **realydelser og pengeydelse**. Realydelser er ydelser, der består af andet end penge. Pengeydelse er derimod det vederlag, som modsvarer realydelsen. Du kan læse mere om ydelserne i obligationsretten under afsnit 8 nedenfor.

Obligationsretten kan opdeles i den **almindelige del** og den **specielle del**. Den almindelige del omfatter de – skrevne og uskrevne – regler, som gælder for alle skyldforhold. Det kunne eksempelvis være aftaleloven, der gælder for alle formueretlige aftaletyper. Det kunne også være princippet om parternes loyalitetsforpligtelse, som gælder uanset hvilken type skyldforhold, der er tale om. Obligationsrettens specielle del omhandler de særregler som gælder for visse fordrings- og kontrakttyper. Her kan f.eks. nævnes købeloven (som gælder specielt for køb og salg af løsøre), lejeloven (der gælder specielt for leje af hus, værelser og lokaler) samt AB 18 (som gælder specielt for entrepriseresager).

I det følgende nævnes nogle typer af kontrakter, som ofte ses i obligationsretten. Vær dog opmærksom på, at listen ikke er udtømmende.

En **entrepriseaftale** er en aftale om et bygge- eller anlægsarbejde og kan beskrives som en blanding af køb af løsøre, nemlig materialerne, og en tjenesteydelse, som er byggearbejdet. Entreprise er ulovreguleret, men AB 18 udtrykker de almindelige betingelser på området og vil ofte være vedtaget mellem parterne. Selv hvis AB 18 ikke er vedtaget, kan nogle af bestemmelserne stadig finde anvendelse, hvis bestemmelsen er udtryk for en almindelige entrepriseretlig grundsætning.

Ved **køb og salg af fast ejendom** finder købeloven ikke anvendelse. Retstilstanden på området er baseret på retspraksis, forholdets natur samt dele af flere forskellige love som f.eks. lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

**Lejeaftaler** er ofte aftaler mellem udlejer og lejer om leje af hus eller værelser og er reguleret af lejeloven. Udlejning af erhvervslokaler er ikke omfattet af lejeloven men er derimod omfattet af erhvervslejeloven. Lejeaftaler er naturligvis også aftaler om andet end

beboelse og erhvervslokaler og kan også være aftaler om leje af løsøre. Lejekontrakten giver lejereren en brugsret til ydelsen.

Aftaler om **IT-kontrakter** kan være både store, komplekse og længerevarende aftaler, men der kan også være tale om mindre kontrakter. Der findes ikke en lov, som regulerer kravene til en it-kontrakt, men der findes derimod et sæt standardkontrakter, nemlig K01, K02 og K03.

K02 er et agreed document, hvilket betyder, at parter fra begge sider har været med til at udvikle det for at sikre balance i aftalen. K02 skal vedtages for at være gældende i aftaleforholdet, men i tvivlstilfælde kan det bidrage til aftalefortolkningen, da det i et vist omfang er udtryk for branchekutymmer.

En **ansættelsesaftale** er en aftale om, at arbejdstageren skal stille sin arbejdskraft til rådighed i et vist tidsrum mod betaling fra arbejdsgiveren. Typen af vederlag kan variere, og der kan blandt andet ske betaling i form af fast løn, provisionsløn og bonus. Et ansættelsesforhold er et klassisk eksempel på en indsatsforpligtelse, hvor arbejdstageren er forpligtet til at levere et godt stykke arbejde men ikke er forpligtet til at nå et bestemt resultat.

*Hvis du vil vide mere om misligholdelsesbeføjelserne, kan du besøge [Hortens co-study univers](#) og se følgende relevante videoer:*

- *Video nr. 1: Introduktion til obligationsretten*
- *Video nr. 2: Kontraktstyper*
- *Video nr. 3: Grundbegreber i obligationsretten*

\*\*\*\*\*

## 8. YDELSEN OG MISLIGHOLDELSIFORMER

Når to parter indgår aftaler, så vil de påtage sig nogle forpligtelser over for hinanden. Forpligtelserne kan opdeles i henholdsvis **hoved- og biforpligtelser**. Sondringen herimellem er særligt relevant, idet en parts misligholdelse af en biforpligtelse ikke altid har samme retsvirkning som misligholdelse af hovedforpligtelsen.

Parternes **hovedforpligtelse** vil typisk være fastlagt i en kontrakt eller parternes aftale. Det kunne for eksempel være, at to parter indgik en aftale om, at den ene part skal op sætte et badeværelsesmøbel, hvor den anden part skal betale. Hvis realdebitor ikke udfører det pågældende arbejde kontraktmæssigt, vil der foreligge et brud på partens hovedforpligtelse.

I gensidigt bebyrdende skyldforhold følger typisk også nogle **biforpligtelser**. Disse kan både opstå ved aftalens tilblivelse, under skyldforholdet og under afviklingen. Biforpligtelserne vil typisk ikke følge direkte af kontrakten men kan være almene retsgrundsætninger eller lovbestemmelser.

Et eksempel på en biforpligtelse er **loyalitetsskiltet**. Loyalitetsforpligtelsen tilsiger, at det påhviler hver part at tage rimeligt hensyn til den anden parts interesser. Et rimeligt hensyn over for kreditor er blandt andet at begrænse et eventuelt tab. Loyalitetsskiltets indhold er ikke fastsat ved lov.

Efter parternes aftaleindgåelse skal ydelserne erlægges. Det obligationsretlige udgangspunkt er, at **parternes ydelser erlægges samtidig**. Indtil leveringen eller afleveringen har fundet sted, vil realdebitor bære risikoen for genstandens undergang. Efter levering er sket, vil realkreditor bære denne risiko. For eksempel kan det nævnes, at det i entrepris aftaler efter reglerne i AB18 gælder, at entreprenøren bærer risikoen, indtil levering er sket.

Efter princippet i købelovens § 17 overgår risikoen fra realdebitor til realkreditor ved levering af ydelserne. Det er ikke i alle henseender, at det er muligt at anvende købelovens § 17 analogt. I stedet må der foretages en konkret vurdering af, hvem af parterne, der er nærmest til at bære risikoen. Risikoens overgang er særligt relevant for mangelsbedømmelsen.

Imellem parterne i et gensidigt skyldforhold opstår der et **afhængighedsforhold**, idet hver af parternes ydelser er betinget af, at den anden opfylder sine forpligtelser. I det tilfælde at en af parterne ikke opfylder sin forpligtelse i henhold til den indgåede kontrakt, vil der foreligge et **kontraktbrud**. Kontraktbruddet er det samme som **misligholdelse**. Der kan også foreligge misligholdelse, hvis den ene part ikke opfylder sine biforpligtelser.

Misligholdelse kan også foreligge på et tidspunkt, hvor en parts forpligtelse endnu ikke er aktuel. Hvis det viser sig, at den ene part ikke har vilje til eller er i stand til at præstere sin ydelse, kan man til et vist punkt forvente, at kontrakten misligholdes. Dette kaldes **anticiperet misligholdelse** og er relevant i forhold til både forsinkelse og betaling. Ved anticiperet misligholdelse vil misligholdelsesvirkningerne indtræde på et tidligere tidspunkt.

Overordnet kan der foreligge misligholdelse i form af forsinkelse eller i form af mangler ved den erlagte ydelse.

Angående forsinkelse er det obligationsretlige udgangspunkt, at der ikke foreligger forsinkelse, såfremt ydelsen er præsteret i **rette tid og på rette sted**. Der kan udledes to krav, som skal opfyldes for, at der ikke foreligger forsinkelse.

Udgangspunktet er, at en ydelse skal leveres i **rette tid**. Hvis ikke dette sker, vil der foreligge forsinkelse. Når man vurderer, hvorvidt der foreligger forsinkelse, sondres der mellem tre vigtige tidspunkter. Disse er forfaldstid, handlingstid og frigørelsestidspunktet.

**Forfaldstiden** er det tidligste tidspunkt, hvor kreditor kan kræve ydelsen præsteret. Ydelsens forfaldstidspunkt er derfor normalt den tidsmæssige betingelse for, at der kan foreligge forsinkelse. Alt efter ydelsens karakter vil forfaldstidspunktet indtræde på forskellige måder. Hvis der er tale om et krav efter en kontrakt, vil forfaldstidspunktet som udgangspunkt indtræde ved aftalens indgåelse, medmindre parterne specifikt har aftalt andet. Forfaldstidspunktet kan udskydes, såfremt der indtræder undskyldelige hindringer. Det er uden betydning, om leveringen er forsinket eller aldrig er sket.

Ved pengeydelse vil forsinkelse af betaling af pengesummen ikke altid medføre forsinkelse. Dette skyldes, at der typisk vil være tillagt løbedage, som giver pengedebitor mulighed for at betale rettidigt. Antallet af løbedage er normalt syv.

**Handlingstiden** er det tidsrum, hvor debtors forpligtelse bliver aktualiseret. Debtors forpligtelse til præstation af sin ydelse kan eksempelvis blive aktualiseret ved, at kreditor fremsender et påkrav. Det er ikke i alle situationer, at et påkrav er nødvendigt for at aktualisere debtors forpligtelse. Dette gælder eksempelvis, hvor leveringstidspunktet fremgår eksplicit af kontrakten. Handlingstiden og forfaldstidspunktet vil falde sammen, når et påkrav ikke er nødvendigt.

**Frigørelsestidspunktet** er det tidligste tidspunkt, hvor debitor kan frigøre sig for sine forpligtelser ved at præstere sin ydelse. Nægter kreditor at modtage ydelsen eller bevirker kreditors forhold, at debitor ikke kan opfylde fordringen **efter** frigørelsestidspunktet, indtræder der fordringshavermora.

**Fordringshavermora** kan foreligge på to måder. Der kan foreligge ren fordringshavermora, hvilket betyder, at kreditor har opfyldt sin forpligtelse men af en grund ikke kan eller vil modtage debtors ydelse. Dette bringer normalt ikke kreditor i misligholdelse. Fordringshavermora opstår dog almindeligvis i kombination med, at kreditor ikke har opfyldt sin egen kontraktuelle forpligtelse.

I tilfælde af at der foreligger fordringshavermora, vil risikoens overgang ske på trods af, at debtors ydelse endnu ikke er leveret til kreditor. Dette er en undtagelse til det almindelige obligationsretlige udgangspunkt om, at risikoens overgang sker ved levering. På trods af risikoens overgang er realdebitor fortsat forpligtet til at **drage omsorg** for genstanden. Det følger af princippet i købelovens § 33. Hvis ikke debitor varetager sin omsorgspligt, har kreditor ret til at påberåbe sig misligholdelsesbeføjelser. Det følger af princippet i købelovens § 34, at debitor har pligt til at bortskaffe ydelsen på kreditors regning, såfremt han ikke længere kan opbevare den uden væsentlige omkostninger og ulempe.

I vurderingen af forsinkelsen er det samtidig et krav, **at leveringen sker rette sted**. Udgangspunktet er, at leveringsstedet er realdebitors forretningssted eller bopæl, hvilket udledes af princippet i købelovens § 9. Det gælder for eksempel for køb af fast ejendom.

Hvis kreditor ønsker at påberåbe sig forsinkelsen som grund til at gøre misligholdelse gældende, skal kreditor **reklamere**, så snart han bliver klar over, at der er indtrådt eller vil indtræde forsinkelse.

Den anden overordnede type af misligholdelse er mangler. I obligationsretten sondres mellem **to typer af mangler**, henholdsvis faktiske mangler og retlige mangler. En faktisk mangel er en mangel, som viser sig fysisk ved genstanden i modsætning til retlige mangler, som omhandler den retlige råden over en genstand.

Ved **faktiske mangler** er udgangspunktet, at ydelsen skal leveres i overensstemmelse med kontraktens indhold.

Det er ydelsens tilstand ved risikoovergangen, som er afgørende for, om ydelsen kan anses for mangelfuld. Hvis ydelsen er mangelfuld, vil der foreligge en misligholdelse.

Ydelsen vil være mangelfuld, hvis den ikke er som lovet af debitor eller med rette forudsat af kreditor. Hvorvidt en ydelse er mangelfuld vil vurderes ud fra indholdet af parternes aftale. En ydelse vil herefter være mangelfuld, hvis den ikke opfylder aftalens krav til ydelsens faktiske egenskaber. Aftalens krav omfatter både krav, som er udtrykkeligt og stiltiende aftalt. Der er ingen formkrav til, hvornår en konkret omstændighed eller erklæring indgår i parternes aftalegrundlag.

Ligeledes kan mangelsvurderingen tage **udgangspunkt i principperne i købelovens §§ 75a og 76**, idet bestemmelserne anses for kodificerede, obligationsretlige principper.

Når man skal vurdere, hvorvidt der foreligger en faktisk mangel, kan det være relevant at undersøge, om realdebitor har opfyldt sin loyale oplysningspligt, og om realkreditor har opfyldt sin undersøgelsespligt. Der må foretages en konkret afvejning mellem parternes forpligtelser, og det kan ikke siges, at den ene parts pligt vægter højere end den andens.

Den **loyale oplysningspligt** er kodificeret i købelovens § 76, stk. 1, nr. 3, for så vidt angår løsørekøb. Oplysningspligten indebærer, at hvis realdebitor ikke har oplyst realkreditor om forhold, som realdebitor kendte eller burde kende til, vil der foreligge en mangel, hvis forholdet må forventes at have haft betydning for realkreditors bedømmelse af genstanden.

Det er dog ikke kun realdebitor, som har en forpligtelse. Realkreditor kan have en **undersøgelsespligt**, hvilket betyder, at realkreditor skal foretage en undersøgelse af ydelsen. Herefter kan realkreditor ikke påberåbe sig mangler, som realkreditor har eller burde have



opdaget ved en almindelig undersøgelse af ydelsen. Hvis realkreditor har en særlig viden om ydelsen, skærpes kravene til undersøgelsen.

Ved **retlige mangler** er udgangspunktet, at realkreditor skal opnå den faktiske og retlige stilling, som kontrakten giver ham. Hvis ikke realkreditor opnår den ret, som tilfalder ham efter kontrakten, foreligger der en retsmangel.

Groft kan man sondre mellem **fuldstændig vanhjemmel og partiel vanhjemmel**. Derudover kan hver type af vanhjemmel underinddeles som fuldstændige og efterfølgende.

Fuldstændig vanhjemmel betegner en retsmangel, som skyldes, at en tredjemand har en ret, som kolliderer med den ret, der er tilsagt realkreditor. Det vil sige, at realdebitor ikke på nogen måde har haft ret til at råde over og overdrage ydelsen til realkreditor.

Efterfølgende vanhjemmel foreligger, når tredjemand efter kontraktens indgåelse, men før risikoens overgang, erhverver en ret fra realdebitoren, som går forud for realkreditors ret. Dette gælder uanset, om den er senere i tid. Et eksempel kan være, hvis realdebitor overdrager en fast ejendom til realkreditor, men realdebitoren vidste eller burde vide, at der ville ske ekspropriation.

Derimod foreligger der partiel vanhjemmel, når realkreditor forhindres i at disponere over en del af realydelsen som følge af tredjemands rettigheder. Et eksempel på partiel vanhjemmel er, hvis realdebitor overdrager en ydelse, hvori der er pant eller et ejendomsforbehold.

I eksamenssammenhæng er det vigtigt at være opmærksom på, at reglerne for reklamation er lidt anderledes ved retsmangler end ved faktiske mangler.

*Hvis du vil vide mere om misligholdelsesbeføjelserne, kan du besøge [Hortens co-study univers](#) og se følgende relevante videoer:*

- *Video nr. 4: Levering*
- *Video nr. 5: Faktiske mangler*

\*\*\*\*\*

## **IT-SYSTEMET GOEYES**

Indehaveren af "Secondeyes A/S", Allan Hansen, var træt af firmaets gamle IT-program. Secondeyes A/S er en virksomhed, som tilbyder at rette korrektur på store tekstfiler for andre virksomheder, som ikke har tid eller kapacitet til at tjekke grammatik på store dokumenter. Firmaet havde de seneste år været igennem en stor vækst med to gazellepriser, hvorfor Allan Hansen så dette som en oplagt mulighed for at få effektiviseret driften af virksomheden.

Det gamle IT-program kunne kun lagre filerne på virksomhedens respektive computerharddiske, og grundet COVID-19 situationen med masser af hjemmearbejde, ønskede Allan Hansen et IT-program, som kunne lagre alle dokumenterne online i en "sky", så de ansatte kunne tilgå disse hjemmefra på egne computere. Allan Hansen kontaktede derfor IT-virksomheden "FastFix A/S" i håbet om, at firmaet kunne hjælpe med et nyt og mere effektivt system. Opgaven for FastFix A/S var et stort udviklingsprojekt af et spritnyt IT-system til Secondeyes A/S.

Den 30. november 2021 mødtes Allan Hansen og IT-udviklingschefen hos FastFix A/S, Lars Larsen, for at drøfte projektet nærmere. Allan Hansen beskrev alene, at IT-programmet skulle kunne lagre filerne i en sky a la Apples "iCloud", og at virksomhedens ansatte skulle kunne tilgå disse hjemmefra på egne computere. Dette var FastFix A/S indforstået med. Prisen blev aftalt til kr. 500.000. Da begge parter havde travlt, blev der ikke aftalt et nærmere bestemt leveringstidspunkt, og der blev ej heller udformet en udførlig kontrakt. Dog oplyste FastFix A/S, at IT-programmet krævede levering af nogle systemer fra Tyskland for at kunne virke optimalt.

Den 1. marts 2022 undrede Allan Hansen sig over, hvorfor IT-programmet ikke var blevet leveret endnu. Allan Hansen var af den opfattelse, at et sådan IT-program ikke burde tage mere end 2 måneder at lave. Allan Hansen kontaktede derfor Lars Larsen og krævede, at IT-programmet blev leveret senest den 7. marts 2022, ellers ville han anse manglende levering for væsentlig misligholdelse. Lars Larsen havde forståelse for Allan Hansens behov for IT-programmet, men forklarede samtidig, at der manglede levering af nogle systemer fra en tredjepart i Tyskland, hvorfor IT-programmet først kunne leveres senest den 1. april 2022. Lars Larsen lovede at rykke for levering.

FastFix A/S leverede den 20. marts 2022 det nye IT-program "GOEyes" speciallavet til Secondeyes A/S. Ved leveringen af IT-programmet blev Allan Hansen sat ind i det nye system, så han efterfølgende kunne afholde et kursus for sine ansatte.

Ved de ansattes efterfølgende benyttelse af IT-programmet hjemmefra viste det sig imidlertid, at programmet alene kunne lagre dokumenter og filer online. De ansatte kunne derimod ikke redigere i dokumenterne, men alene se disses indhold. Allan Hansen kontaktede straks Lars Larsen. Her krævede han, at FastFix A/S omgående tilføjede denne funktion til IT-programmet. Lars Larsen afviste Allan Hansens krav og forklarede, at IT-programmet levede op til hvad Allan Hansen havde beskrevet ved mødet af 30. november 2021.

**Anfør og begrund de relevante obligationsretlige argumenter, som kan anføres til støtte for henholdsvis Allan Hansen og Lars Larsen og tag begrundet stilling til, om der foreligger misligholdelse af den indgåede aftale.**

*Du kan besvare opgaven nedenfor.*





**Besvarelse nr. 1**

Der er mellem de to virksomheder, Secondeyes A/S og FastFix A/S, indgået en gensidigt bebyrdende aftale efter aftalelovens § 1 om udvikling og levering af et IT-program. Secondeyes A/S kan betegnes som realkreditor/pengecreditor og FastFix A/S kan betegnes som realdebitor/pengekreditor. Parternes hovedforpligtelse består i henholdsvis levering af en kontraktmæssig realkreditor i form af et nyudviklet IT-program samt erlæggelse af den aftalte pengesum på kr. 500.000. Parternes biforpligtelser følger af den almengældende loyalitets- og omsorgspligt.

Det oplyses ikke om K02 – som er et agreed document for længerevarende IT-projekter – er aftalt mellem parterne. Retsgrundlaget skal derfor findes i den almindelige obligationsret, hvor enkelte bestemmelser i K02 udgør almindelig obligationsret indenfor IT-udviklingsaftaler.

Det skal herefter vurderes, om FastFix A/S har leveret rettidigt og hvorvidt GOEyes lider af en faktisk mangel.

**Levering af IT-programmet**

Parterne har ikke nærmere aftalt en bestemt dato for levering, hvorfor der må faldes tilbage på det almindelige obligationsretlige udgangspunkt om, at levering først skal ske ved påkrav fra realkreditor. I nærværende tilfælde vil det sige, at forfaldstiden (det tidligste tidspunkt, hvor realkreditor kan kræve ydelsen erlagt) er ved Allan Hansens påkrav den 1. marts 2022. Efter påkravet er fremsat, må realdebitor indrømme en vis rimelig tid til at erlægge sin ydelse, jf. princippet i købelovens § 12.

Det kan diskuteres, om et krav om levering indenfor 7 dage er rimeligt.

På den ene side kan det anføres, at Allan Hansen må forvente, at et IT-program der skal programmeres fra bunden af, tager tid, og at der derfor må forvente en længere leveringstid. Endvidere fremgår det af faktum, at Allan Hansen oplyses om, at der skal leveres nogle systemer fra Tyskland, hvorfor han må forvente, at leveringen kan tage længere tid end ellers først antaget. Desuden er 7 dage ikke en særlig lang frist, når der er tale om

levering af et IT-program, som skal laves fra bunden af. Henset hertil kan der argumenteres for, at fristen på 7 dage findes at være urimelig.

På den anden side kan det anføres, at systemerne fra Tyskland formentlig ikke fragtes fysisk, idet sådanne systemer ikke foreligger i fysisk form. I stedet sendes de højst sandsynligt elektronisk, som kan klares indenfor 1 dag. Henset hertil kan der argumenteres for, at fristen på 7 dage findes at være rimelig.

På baggrund af ovenstående diskussion vurderes det, at fristen på 7 dage i nærværende tilfælde anses for urimelig. FastFix A/S' levering af IT-programmet den 20. marts 2022 anses for rettidig levering.

#### **Lider GOEyes af en faktisk mangel?**

Der foreligger en faktisk mangel ved IT-programmet, hvis det ikke lever op til aftalens krav, eller i de tilfælde, hvor kravene ikke er konkret reguleret i aftalen, hvad realkreditor med rimelighed kan forvente. I K02, pkt. 1 lyder mangeldefinitionen således: *"Der foreligger en mangel i det leverede, såfremt det ikke opfylder de af leverandøren givne garantier, eller det i øvrigt ikke er eller fungerer, som kunden med føje kunne forvente på grundlag af kontrakten, medmindre der er tale om bagatelagtige forhold."*

Til støtte for Allan Hansen kan anføres, at hele formålet og meningen med IT-programmet sættes ud af spil, hvis Secondeyes A/S' ansatte ikke har mulighed for at kunne redigere i dokumenternes indhold hjemmefra. Dette er bl.a. muligt ved Apples iCloud system, og når Allan Hansen har oplyst, at programmet skal være ligesom dette, må han med rimelighed forudsætte, at GOEyes også kan dette. Dette er desuden ikke en særlig teknisk eller unormal funktion for et lagringssystem, hvilket taler for, at IT-programmet lider af en abstrakt faktisk mangel.

Til støtte for Lars Larsen kan anføres, at det må lægges komme Allan Hansen til last, at beskrivelsen af IT-programmets funktionalitet er for indholdsløst. Udvikling af et spritnyt IT-program til driften af en hel virksomhed er af særlig stor betydning og kompleks, hvorfor Allan Hansen burde have beskrevet kravene til IT-programmet uddybende. Der kan

tillige argumenteres for, at Allan Hansen er den mest nærliggende part til at oplyse, hvilke "must krav" der skal gælde for IT-programmet.

På baggrund af ovenstående diskussion vurderes det, at Allan Hansen med rimelighed må kunne forvente, at en redigeringsfunktion også er inkorporeret i et IT-system, som kan lagre tekstdokumenter online. GOEyes lider derfor af en abstrakt faktisk mangel.



**Besvarelse nr. 2**

Opgaven giver anledning til at vurdere, hvorvidt der foreligger misligholdelse af aftalen i form af henholdsvis leveringsforsinkelse og faktiske mangler i forhold til IT-systemets funktioner. Indledningsvist kan det konstateres, at der er tale om en gensidigt bebyrdende aftale, hvor realydelsen er et nyudviklet IT-program og pengekravet 500.000 kr. Secondeyes A/S (herefter SA) fremstår som realkreditor og pengedebitor og har således krav på realydelsen og pligt til at betale pengekravet på 500.000 kr. Fastfix A/S (herefter FA) fremstår som realdebitor og pengecreditor og har således krav på betaling af pengekravet på 500.000 og pligt til at levere realydelsen, altså IT-systemet.

Det er ikke oplyst, hvorvidt K02 er aftalt mellem parterne, hvorfor det ved opgavebesvarelsen lægges til grund, at dokumentet ikke er aftalt mellem parterne. Besvarelsen vil derfor tage udgangspunkt i den almindelige obligationsret.

**Ad forsinkelse**

Parterne har ikke aftalt et tidspunkt for hvornår IT-programmet skal leveres. Udgangspunktet vil derfor være, at levering skal ske efter fremsendelse af påkrav. Det er påkravet som aktualiserer realdebitors forpligtelser. Realdebitor indrømmes efter fremsendelse af påkrav en rimelig frist til levering efter princippet i købelovens § 12. Påkravet har virkning fra det tidspunkt det er kommet til modtagerens kundskab. Den 1. marts 2021 fremsender Allan Hansen på vegne af SA et påkrav til FA med krav om levering senest den 7. marts 2021. IT-systemet leveres den 20. marts 2021. Det må derfor diskuteres, om FA har leveret realydelsen rettidigt.

Det taler for, at der foreligger forsinkelse, at IT-systemet skal leveres ved forfaldsdatoen, som er den 7. marts 2021. Levering den 20. marts 2021 er derfor ikke rettidig.

Det taler imod, at der foreligger forsinkelse, at FA alene gives en kort frist for levering og implementering af et komplet IT-system, efter forfaldsdagen. Det må være forventeligt for SA, at det tager mere end 7 dage at levere et komplet og spritnyt IT-system, som samtidigt skal bygges på grundlag af nogle tyske programmer, som først skal leveres til FA. En frist på 7 dage må derfor anses for urimelig i forhold til realydelsens karakter.

Det kan derfor konkluderes, at der ikke foreligger misligholdelse i form af forsinkelse, da FA har leveret inden for rimelig tid efter afgivelse af påkravet.

### **Ad faktiske mangler**

Det skal vurderes, om der foreligger en faktisk mangel i form af den manglende mulighed for at foretage ændringer i de lagrede filer. Udgangspunktet er, at der foreligger en faktisk mangel, såfremt realydelsen ikke lever op til det, som fremgår af aftalen, indgået mellem parterne.

Det taler for, at der foreligger en faktisk mangel, at Allan Hansen med rimelighed må forvente, at det også er muligt at foretage redigering i de lagrede filer i IT-systemet. Dette skyldes dels, at Allan Hansen under forhandlingerne gav udtryk for, at SA ønskede et program lignende iCloud fra Apple og dels at hele formålet med det nye IT-system var, at SA's ansatte kunne få adgang og foretage redigering af filerne ved hjemmearbejde. Det er almindelig ved et sådan lagringsprogram, at man også kan foretage redigering.

Det taler imod, at der foreligger en faktisk mangel, at Allan Hansen under forhandlingerne ikke gav udtryk for, at programmet skulle have andre funktioner end lagring. Såfremt SA havde ønsket en mulighed for redigering af de lagrede dokumenter, måtte de give udtryk herfor under forhandlingerne.

På baggrund af ovenstående må det derfor konkluderes, at der foreligger en faktisk mangel, idet der ikke er inkorporeret en redigeringsfunktion, hvilket SA må kunne forvente.

*NB: I en eksamenssituation vil køberens mangelsbeføjelser tillige skulle behandles ved besvarelse af denne case. Du kan med fordel selv forsøge at besvare casen med inddragelse af misligholdelsesbeføjelser – se også kompendiets afsnit 9.*

## DET NYE BADEVÆRELSE

Freddy Fred havde lige købt et nyt hus, som trængte gevaldigt til at blive renoveret. Huset havde været dyrt, og Freddy Fred måtte derfor prioritere det resterende af sit beskedne budget. Han besluttede derfor alene at få renoveret husets badeværelse. Freddy Fred var jurist og var derfor ikke den bedste "gør det selv mand". Freddy Fred kontaktede derfor firmaet "Alt i badeværelser A/S" med henblik på at indhente et tilbud på totalrenovering af badeværelset.

Den 1. december 2021 afholdt Freddy Fred og ejeren af Alt i badeværelser A/S, Simon Skarp, et møde, hvor de sammen besigtigede badeværelset. Under mødet beskrev Freddy Fred sit drømmebadeværelse, som værende "dem man ser på fine hoteller". Simon Skarp var helt med på idéen og oplyste Freddy Fred, at han lige måtte hjem og regne på opgaven, inden han kunne sende et tilbud.

Den 5. december 2021 tikkede der en mail ind fra Simon Skarp, som havde et tilbud klar til Freddy Fred lydende som følger:

*"Kære Freddy Fred. Tak for et behageligt møde den 1. december 2021. Som aftalt fremsender jeg følgende tilbud på totalrenovering af dit badeværelse. Totalrenovering består af: (1) fjernelse af fliser, (2) fjernelse af sanitet samt (3) opsætning af nye fliser, armaturer og sanitet. Prisen er kr. 180.000 inkl. moms. Beløbet skal betales inden arbejdet påbegyndes. Arbejdet kan allerede påbegyndes den 7. december og stå færdigt den 15. december 2021."*

Tilbuddet var perfekt for Freddy Fred, da han skulle på juleferie med familien fra den 6. december til den 16. december 2021. Freddy Fred accepterede derfor straks pr. mail den 5. december 2021 og overførte samtidig kr. 180.000 til Alt i badeværelser A/S.

Da Freddy Fred kom hjem fra juleferie, stod badeværelset klart. Freddy Fred var dog ikke særlig tilfreds med Alt i badeværelser A/S' arbejde, da der var valgt skarpe grønne fliser, som Freddy Fred aldrig havde set på fine hoteller. Derudover var der problemer med vandhanen. Freddy Fred kunne konstatere, at der løb varmt vand ud hanen, når denne var drejet hen mod koldt vand, og at der løb koldt vand ud af hanen, når denne var drejet hen mod varmt vand. Freddy Fred ringede straks til Simon Skarp og beklagede sig.

**Der ønskes en begrundet stillingtagen til, om der foreligger én eller flere faktiske mangler ved renovationen af badeværelset.**

*Du kan besvare opgaven nedenfor.*





**Besvarelse nr. 1**

Indledningsvis kan det konstateres, at der er indgået en gyldig og bindende aftale efter aftalelovens § 1 om værksleje i form af entreprise, hvor Freddy Fred (herefter "FF") kan anses som bygherre (realkreditor/pengecreditor) og Alt i badeværelser A/S kan anses som entreprenør (realdebitor/pengekreditor). Hovedforpligtelsen i kontrakten er henholdsvis nedrivning og opførelse af nyt badeværelse, samt erlæggelse af den aftalte pengesum på kr. 180.000. Parternes biforpligtelser følger den almindelig gældende loyalitets- og omsorgspligt, som gør sig gældende i alle aftaleforhold.

Det fremgår ikke af faktum, hvorvidt AB 18 er vedtaget mellem parterne. Retsgrundlaget skal derfor findes i den almindelige obligationsret, herunder enkelte principper i AB 18.

Det skal nu vurderes, om der foreligger misligholdelse af den indgåede aftale. Nærmere bestemt skal det vurderes om der foreligger faktiske mangler ved entreprisen angående (1) valg af fliser og (2) vandhanen.

**Valg af fliser**

Der foreligger en faktisk mangel ved realkreditor med rimelighed kan forvente. Med udgangspunkt i princippet i AB 18 § 12, stk. 1 skal det vurderes, om der foreligger en faktisk mangel ved valget af fliser.

Parterne har ikke konkret aftalt, hvilke fliser der skal opsættes i badeværelset. Derfor må der falde tilbage på det abstrakte mangelsbegreb i bedømmelsen af, hvorvidt der foreligger en faktisk mangel. Her må det vurderes, hvad FF med rimelighed kan forvente. FF har beskrevet sit ønske til det nye badeværelse meget vagt, hvorfor han må bære risikoen for, at Alt i badeværelser A/S ikke afleverer entreprisen som han havde forestillet sig det. Hvis kravene til entreprisen og valg af materiale var af særlig vægtig betydning for FF, burde han have beskrevet helt konkret, hvilken type flise, der skulle være opsat.

Valget af grønne fliser til det nye badeværelse udgør derfor ikke en faktisk mangel ved renovationen. **Vandhanen**

Det næste spørgsmål der melder sig er, hvorvidt vandhanen lider af en faktisk mangel.

Spørgsmålet om, hvorvidt der foreligger en faktisk mangel ved vandhanen, kræver ingen nævneværdig diskussion. FF må med rimelighed kunne forvente, at det varme og kolde vand er korrekt tilsluttet, så vandets temperatur passer til indikatoren på vandhanen. Med henvisning til princippet i AB 18 § 12, stk. 1 kan det lægges til grund, at arbejdet ikke er udført "*fagmæssigt korrekt*".

Vandhanen lider derfor af en faktisk mangel.

### **Besvarelse nr. 2**

Opgaveteksten giver anledning til at vurdere, hvorvidt badeværelset er behæftet med faktiske mangler i forhold til hhv. fliserne og vandhanen. Indledningsvist skal det bemærkes, at parterne har indgået en gyldig aftale om udførelse af et nyt badeværelse, hvorfor der er tale om en gensidigt bebyrdende aftale, som kan karakteriseres som en entreprisekontrakt. Parterne består af Freddy Fred (herefter FF), som er realkreditor og pengedeбитor samt Alt i badeværelser A/S (herefter AA), som realdebitor og pengecreditor. FF har ifølge aftalen krav på realdelsen i form af et nyt badeværelse og pligt til at erlægge pengeydelsen på 180.000 kr. AA har ifølge aftalen krav på pengeydelsen på 180.000 kr. samt pligt til at erlægge realdelsen i form af et nyt badeværelse.



**Besvarelse nr. 2**

Opgaveteksten giver anledning til at vurdere, hvorvidt badeværelset er behæftet med faktiske mangler i forhold til hhv. fliserne og vandhanen. Indledningsvist skal det bemærkes, at parterne har indgået en gyldig aftale om udførelse af et nyt badeværelse, hvorfor der er tale om en gensidigt bebyrdende aftale, som kan karakteriseres som en entreprisekontrakt. Parterne består af Freddy Fred (herefter FF), som er realkreditor og pengedebitor samt Alt i badeværelser A/S (herefter AA), som realdebitor og pengekreditor. FF har ifølge aftalen krav på realydelsen i form af et nyt badeværelse og pligt til at erlægge pengeydelsen på 180.000 kr. AA har ifølge aftalen krav på pengeydelsen på 180.000 kr. samt pligt til at erlægge realydelsen i form af et nyt badeværelse.

Entreprisekontrakter er kendetegnet ved, at entreprenørens (i dette tilfælde Alt i badeværelser A/S) ydelsespligt efter entreprisekontrakten er en resultatforpligtelse, fordi forpligtelsen går ud på – mod et vederlag – at præstere et arbejdsresultat for bygherren (i dette tilfælde Freddy Fred). Endvidere bemærkes, at der ikke findes en lov om entreprise, men at der findes en række standardbetingelser på området, hvortil AB 18 er en af de vigtigste. Vurderingen af hvorvidt der foreligger faktiske mangler foretages med udgangspunkt i almindelige obligationsretlige principper samt principperne i AB 18.

Samlet gør sig gældende, at det er det klare udgangspunkt, at det er tilstanden ved risikoovergangen, dvs. ved levering eller aflevering, som er afgørende for, om entreprenørens arbejdsresultat er mangelfrit eller mangelfuldt, jf. princippet i AB 18 § 47, stk. 6.

**Fliserne**

Det fremgår af opgaveteksten, at FF ikke er tilfreds med badeværelsesfliserne, som følge af at der er valgt grønne fliser, og at FF ikke har set disse på de fine hotelbadeværelser før. Spørgsmålet er derfor, hvorvidt fliserne kan anses for en korrekt opfyldelse af forpligtelsen. Parterne har ikke udtrykkeligt aftalt, hvilke materialer fliserne skulle bestå af eller hvilke farver disse har. Idet aftalen ikke giver et entydigt svar på, hvad korrekt opfyldelse er, må svaret findes i den almindelige obligationsret, herunder parternes forudsætninger samt AB 18 § 12, stk. 1 om kravene til rigtig opfyldelse i entrepriseforhold.

FF har haft en forudsætning om, at badeværelset skulle være ligesom, "dem man ser på fine hoteller" og har også udtrykt dette overfor AA. FF har imidlertid ikke givet udtryk for, hvilke materialer eller farver som FF ønsker fliserne skal have. Efter princippet i AB 18 § 12, stk. 1, kan udledes, at entreprenøren, hvis ikke andet er aftalt, står frit med hensyn til valg af produktionsmetode og materialer. På den anden side kan det anføres, at det ville være god skik, såfremt AA havde spurgt ind til hvilke farver og materialer FF ønskede. Dog må det samtidig konstateres, at AA ikke har haft kendskab til at FF ikke ønskede grønne fliser, og at fliser som 'dem man ser på fine hoteller' ikke udelukker, at der må anvendes grønne fliser. Samlet må det konstateres, at FF må bære risikoen for, at han ikke har udtrykt sine forventninger og forudsætninger til opfyldelsen af aftalen, og at valget af fliserne derfor ikke udgør en faktisk mangel.

#### Vandhanen

I forhold til vandhanen fremgår det af opgaveteksten, at vandhanen giver varmt vand, når der drejes mod koldt vand og omvendt. Spørgsmålet er herefter, hvorvidt dette forhold udgør en faktisk mangel. Svaret herpå må findes i den almindelige obligationsret, herunder parternes forudsætninger samt AB 18 § 12, stk. 1 om kravene til rigtig opfyldelse i entreprisforhold.

Det følger af AB 18 § 12, stk. 1, 1.pkt., at arbejdet skal udføres i overensstemmelse med aftalen, fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med byherrens anvisninger. Der er utvivlsomt tale om, at vandhanen ikke er installeret og opført fagmæssigt korrekt i og med, at vandhanen giver varmt vand, når der drejes mod koldt vand og omvendt.

#### Samlet

På baggrund af ovenstående må det konkluderes, at valget af fliserne ikke udgør en faktisk mangel, idet der ikke kan antages at foreligge ukorrekt opfyldelse iht. aftalen eller på baggrund af obligationsretlige grundprincipper. Endvidere kan det konkluderes, at vandhanen udgør en faktisk mangel, jf. princippet i AB 18 § 12, stk. 1, 1. pkt.

*NB: I en eksamenssituation vil køberens mangelsbeføjelser tillige skulle behandles ved besvarelse af denne case. Du kan med fordel selv forsøge at besvare casen med inddragelse af misligholdelsesbeføjelser – se også kompendiets afsnit 8.*

### **DITTE DARLINGS FRISØRSALON**

Ditte Darling ønskede at stifte sin egen frisørsalon, og hun købte derfor et lille hus i Solrød Strand, hvorfra salonen skulle drives. Hun købte huset af IT-konsulenten Amir Aziz, der gerne ville bo tættere på København, for en købesum på 3 mio. kr. med overtagelse pr. 1. juni 2021. Ved besigtigelsen af huset fortalte Amir, at han selv havde lavet nyt badeværelse, ligesom han selv havde lavet en væg med akustikplader i stuen. Amir og Ditte havde ikke udfærdiget en købsaftale men mundtligt aftalt, at ejendommen skulle overtages som beset. Ditte gik i gang med at indrette ejendommen til salon, og til dette fik hun hjælp af sin gode ven Søren Snup, som var flisemurer.

I forbindelsen med indretningen opdagede Søren, at badeværelset manglede en vådrumsmembran, hvilket Søren – qua hans arbejde – vidste var ulovligt. Desuden fortalte Søren også, at han mente en udbedring af badeværelset ville koste i omegnen af 100.000 kr.

**Tag – med inddragelse af de relevante obligationsretlige argumenter, der taler til støtte for henholdsvis Ditte Darling og Amir Aziz – begrundet stilling til, om Ditte Darling kan rette krav mod Amir Aziz og i bekræftende fald hvilke krav, der kan gøres gældende som følge af problemerne med ejendommen.**

Ditte lod Søren håndtere situationen med badeværelset og gav sig i stedet i kast med at finde et godt logo til virksomheden. Hun blev dog hurtigt klar over, at hjælp udefra var nødvendigt, da hun ikke selv var særlig kreativ. Ditte indgik derfor en aftale med virksomheden Nice-Logos Ltd om udvikling af et virksomhedslogo, som skulle overleveres den 1. august 2021. Parterne havde imidlertid glemt at aftale, hvornår Ditte skulle erlægge købesummen på EUR 200, ligesom de heller ikke havde aftalt, hvor købesummen skulle betales til. Ditte opdagede den 25. juli 2021, at kursen på euro var faldet og ønskede derfor at betale straks, men Nice-Logos Ltd svarede ikke på Dittes henvendelse.

Den 1. august 2021 leverede Nice-Logos Ltd ydelsen som aftalt, og betalingen gik i orden. 6 måneder efter at Ditte havde lanceret sin nye virksomhed, modtog hun et brev fra Hannes Frisørsalon, hvoraf fremgik, at Dittes logo krænkede virksomhedens logo, idet logoets udformning i særdeleshed lignede det logo, som Hannes Frisørsalon havde fået specielt designet og desuden havde eneret til.

**Redegør for retsstillingen mellem Ditte Darling og Nice-logos Ltd.**

*Du kan besvare opgaven nedenfor.*



**Besvarelse nr. 1***Indledning*

Opgaven giver anledning til at vurdere følgende problemstillinger: (i) om den manglende vådrumsmembran udgør en mangel samt eventuelle mangelsbeføjelser, (ii) hvorvidt der foreligger fordringshavermora som følge af manglende betalingsoplysninger, og (iii) om krænkelsen af Hannes Frisørsalons logo udgør en retlig mangel i aftaleforholdet mellem Ditte Darling og Nice-Logos Ltd.

*Ad mangler i form af ulovlig installation*

Ejendommen er behæftet med en ulovlig installation som følge af den manglende vådrumsmembran. En installation, som ikke lever op til gældende byggeskrifter, udgør principielt en retlig mangel. Mangler i form af ulovlige bygningsinstallationer ved fast ejendom behandles imidlertid ikke efter reglerne om retlige mangler men efter reglerne om faktiske mangler (OBL 1, 254).

Der er tale om køb af en fast ejendom, og købet er således ikke direkte omfattet af købeloven, jf. købelovens § 1a. Da der er tale om en fast ejendom, som er anvendt til bolig for Amir Aziz (herefter AA), er købet omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LFFE), jf. lovens § 1, stk. 1. Det fremgår af lovens § 2, stk. 1 og stk. 5, at en køber er afskåret fra at gøre en række mangelsindsigelser gældende (herunder elinstallationer, som er ulovlige iht. offentlige forskrifter), såfremt køber har modtaget en tilstandsrapport, en elinstallationsrapport og oplysninger om ejerskifteforskring. Ud fra opgaveteksten lægges det til grund, at der ikke er udarbejdet tilstandsrapport, elinstallationsrapport mv., hvorfor Ditte Darling (herefter DD) ikke er afskåret fra at gøre mangelsindsigelser gældende efter LFFE.

Det er allerede konkluderet ovenfor, at der utvivlsomt foreligger en mangel i form af den ulovlige installation, jf. også princippet i KBL § 76, stk. 1, nr. 3. Spørgsmålet er herefter, hvilke beføjelser DD kan gøre gældende. Beføjelserne vil ikke behandles i denne besvarelse.

#### *Ad ansvarsfraskrivelsesklausul*

Herefter må det overvejes, hvorvidt ansvarsfraskrivelsesklausulen "købt som beset" kan bevirke, at der ikke kan gøres et erstatningskrav gældende. Først bemærkes, at en mundtlig aftale er lige så bindende som skriftlige aftaler, men givetvis er sværere at bevise. I praksis tillægges sådanne klausuler ikke stor betydning, og klausulen lemper ikke sælgers loyale oplysningspligt (OBL 2, 308 & OBL 1, 195).

#### *Ad undersøgelsespligt og reklamation*

Det almindelige obligationsretlige udgangspunkt er, at der skal reklameres inden rimelig tid efter, at køber blev eller burde blive opmærksom på det omhandlede forhold. Fristen til at afgive reklamation er som udgangspunkt så lang og fleksibel, at der levnes køberen tid til at overveje situationen og sågar til selv at søge at afhjælpe fejlen (OBL 1, 197). DD skal således være opmærksom på at reklamere rettidigt, da mangelskravet i modsat fald vil bortfalde.

I almindelighed har køber af en fast ejendom en obligationsretlig forpligtelse til at undersøge ejendommen før kontraktens indgåelse, jf. princippet i KBL § 47. DD har været ude og besigtige ejendommen inden købet og har således også haft mulighed for at undersøge ejendommen for mangler og spørgsmålet er derfor, hvorvidt DD burde have opdaget manglen ved besigtigelsen. Det må antages, at en køber i almindelighed ikke ved besigtigelse kan afgøre, hvorvidt et badeværelse er installeret korrekt i forhold til vådrumssikring.

#### *Ad fordringshavermora ved aftalen med Nice-Logos Ltd*

DD har indgået en aftale med Nice-Logos Ltd (herefter NL) om levering af logo mod betaling af EUR 200. I obligationsretten gælder et udgangspunkt om samtidighed, hvilket indebærer, at parternes respektive ydelser skal leveres samtidig, medmindre parterne har aftalt andet (OBL 1, 67).

Parterne har alene aftalt tidspunkt for levering af realydelsen men ikke for pengeydelsen. Som udgangspunkt kan NL altså først kræve pengeydelsen erlagt samtidig med levering af realydelsen, idet andet ikke er aftalt. Spørgsmålet er dog, hvad parternes retsstilling er,



idet der ikke er indgået aftale om tidspunkt for levering af pengeydelsen, og parterne ønsker ydelsen erlagt på forskellige tidspunkter.

DD kan overveje at påberåbe sig fordringshavermora, idet NL ikke har gjort det muligt for DD at betale trods hendes egen efterspørgsel om betalingssted. En pengedebitor er, hvor ikke andet anses for at være aftalt, i almindelighed berettiget til når som helst at frigøre sig for sin forpligtelse ved at betale det skyldige beløb til kreditor, jf. princippet i gældslovens § 5 (OBL 1, 118). Således må det antages, at NL er i fordringshavermora, idet DD, som pengedebitor, har ret til at frigøre sig for forpligtelsen. DD kan derfor overveje at gøre brug af sin ret til at deponere det skyldige beløb i overensstemmelse med Deponeringsloven, og må herefter anses for frigjort af sin forpligtelse (OBL 2, s. 29).

#### *Ad retlige mangler grundet tredjemands immaterielrettighed*

DD modtager et brev, hvor Hannes Frisørsalon (herefter HF) anfører, at AA krænker HF's ret til det af NL designede logo, og spørgsmålet er derfor, hvorvidt logoet er behæftet med en retlig mangel, idet DD ikke opnår retlig rådighed til realydelsen som følge af tredjemands (HF) immaterielle rettighed. Ved vurderingen lægges til grund, at HF har eneretten til logoet.

Vurderingen af hvorvidt der foreligger en retlig mangel foretages på tidspunktet for risikoens overgang, dvs. ved overleveringen af logoet den 1. august 2021. HF's eneret til at anvende logoet er til hinder for, at DD fuldt ud får beføjelser over logoet, og der foreligger således en retlig mangel, som var til stede på tidspunktet for risikoens overgang.

En sådan begrænsning for DD til at benytte sig af logoet i overensstemmelse med den indgåede kontrakt, giver som udgangspunkt DD adgang til at hæve kontrakten (OBL 1, s. 247).

I forhold til erstatning kan det anføres, at DD alene har krav på erstatning, hvis NL har udvist culpa eller afgivet en garanti, jf. UfR 1981.408 H (OBL 1, s. 247).

Desuden skal det bemærkes, at krav i anledning af retsmangler ikke er underlagt samme frist for reklamation og forældelse som faktiske mangler efter principperne i KBL §§ 54 og

83. DD bør dog hurtigst muligt orientere NL om, hvorvidt hun ønsker at hæve aftalen som følge af den retlige mangel.

Endeligt bemærkes, at såfremt køber kendte eller ikke kunne være uvidende om den modstående ret eller det fremsatte krav, er overdrageren ansvarsfri (OBL 1, s. 247). Der foreligger imidlertid ingen oplysninger i casen, der giver anledning til at diskutere, hvorvidt DD var vidende eller burde kende til HF's ret til logodesignet.

**Besvarelse nr. 2***Ejendommen*

Ditte indgår en mundtlig aftale om køb af ejendommen. Købet omfattes ikke af købeloven, jf. KBL § 1a. Købet omfattes derimod af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, da sælger har anvendt boligen til beboelse. Det oplyses, at den manglende vådrumsmembran er ulovlig. Dette udgør en mangel ved den faste ejendom. Manglen angår bygningsmæssig indretning, hvorfor manglen behandles efter reglerne om faktiske mangler.

Det lægges til grund, at Ditte ikke er bekendt med manglerne på tidspunktet for købet af ejendommen. Der kan indgås mundtlig aftale om køb af fast ejendom, da der ikke består et skriftlighedskrav. Det kan diskuteres, hvorvidt Ditte har handlet uansvarligt ved at holde sig til sælgers anprisninger. Til støtte for dette kan anføres, at der blandt andet ikke er udarbejdet tilstandsrapport, at Amir oplyser, at han selv har udført arbejdet. Amir synes ikke at have tilsidesat sin oplysningspligt, da han har henledt Dittes opmærksomhed på, at denne selv har udført arbejdet på ejendommen. Da Ditte imidlertid ikke ved almindelig besigtigelse har haft mulighed for at afgøre, hvorvidt der er foretaget korrekte installationer, må det antages, at Ditte har opfyldt sin undersøgelsespligt.

Manglen er skjult, hvorfor Ditte ikke kan have kendskab til denne, førend forholdet afdækkes. DD har derfor reklameret rettidigt.

Ditte kan som følge af ovenstående gøre mangelsbeføjelser gældende overfor Amir. Ansvarsfraskrivelsesklausulen har ikke betydning, idet denne er af generel karakter, og derfor må fortolkes indskrænkende. Klausulen må tilsidesættes, idet manglen er "skjult".

Ditte kan kræve et forholdsmæssigt afslag, som beregnes ud fra differencen mellem den kontraktsretlige stand og den værdiforringende mangel. Denne udgør i dette tilfælde kr. 100.000. Ditte kan derfor kræve et forholdsmæssigt afslag på kr. 100.000,00.

**Logoet***Ad Betaling rette tid*

Dette er en tjenesteydelse, hvorfor købelovens regler ikke finder anvendelse. Tidspunktet for opfyldelse af realdelen er aftalt. Betalingstidspunktet er ikke aftalt. Udgangspunktet i obligationsretten er samtidighed. Har parterne dog ikke aftalt bestemt tid for betaling af købesummen eller levering af salgsgenstanden, og følger opfyldelsen ikke i øvrigt af omstændighederne, så vil parternes forpligtelser aktualiseres ved fremsendelse af påkrav, jf. også princippet i GBL § 5. Ditte kan betale til enhver tid, idet parterne intet har aftalt om betalingstidspunktet, jf. princippet i GBL § 5. Alternativt må der ske deponering af købesummen efter deponeringslovens bestemmelser.

#### *Retlig mangel*

Ditte kan ikke anvende logoet uden at være i konflikt med tredjemands immaterielle rettigheder. Der foreligger derfor en oprindelig retlig mangel, idet Ditte aldrig har kunnet anvende logoet. Da Ditte ikke kan anvende det pågældende logo, er dette en væsentlig mangel, som er hævebegrundende.

Ditte kan derfor hæve købet og nægte betaling af købesummen. Ditte har ikke krav på erstatning, idet tabsbetingelsen ikke er opfyldt.

\*\*\*\*\*

**Faglig tjekliste (DEL 1)**

Foreligger der en mangel i form af forsinkelse eller i form af en mangel?

**Forsinkelse:**

- Er der ikke leveret til rette tid i henhold til parternes aftale?
  - o Er forfaldstiden indtrådt?
  - o Er det nødvendigt, at kreditor fremsender et påkrav for at aktualisere debtors forpligtelse?
- Er der ikke leveret rette sted i henhold til parternes aftale?
- Har kreditor foretaget korrekt reklamation?

**Mangler:**

- Er der tale om en faktisk eller en retlig mangel?
  - o Faktisk mangel:
    - Er ydelsen ikke i overensstemmelse med det, som fremgår af parternes aftale?
    - Har realdebitor overholdt sin loyale oplysningspligt?
    - Har realkreditor overholdt sin undersøgelsespligt?
  - o Retlig mangel:
    - Er der tale om fuldstændig eller partiel vanhjemmel?
- Er der foretaget korrekt reklamation?

\*\*\*\*\*

## 9. MISLIGHOLDELSESBEFØJELSER

I dette afsnit gennemgås de forskellige misligholdelsesbeføjelser samt de underliggende grundsætninger og principper, som fx samtidighedsgrundsætningen og parternes tilbageholdsret.

**Samtidighedsgrundsætningen** er en af de mest fundamentale fællesnævnerne for kontraktsretten. Grundsætningen kaldes nogle steder også **synallagma-princippet**, der kommer af de græske ord for henholdsvis syn (sammen) og allagma (bytte).

Grundsætningen fastslår udgangspunktet om, at der skal ske en **samtidig udveksling** af ydelserne. Det betyder, at ingen af parterne er forpligtet til at præstere sin egen ydelse, før modparten stiller sin ydelse til rådighed. En lejer er således ikke forpligtet til at betale leje, hvis udlejer ikke stiller det lejede til rådighed. Tilsvarende har en entreprenør ikke krav på vederlag, hvis han ikke, som aftalt, har bygget det aftalte.

Samtidighedsgrundsætningen er også fundamentet for parternes **tilbageholdsret**, idet en part, der ikke samtidig modtager modpartens ydelse, har ret til at holde sin egen ydelse tilbage. Adgangen til at holde sin egen ydelse tilbage sikrer parten imod, at adgangen til senere at hæve kontrakten viser sig, at være uden værdi - fx fordi ydelsen ikke kan tilvejebringes.

Tilbageholdsret i kraft af samtidighedsgrundsætningen kaldes **detentionsret**. Tilbageholdsretten gælder imidlertid også i kontrakter hvor ydelsen vedrører en ting, som er og forbliver den anden parts ejendom, fx reparationer. Som eksempel kan nævnes en mekaniker, der skal udføre en reparation på en bil. Mekanikeren er kun forpligtet til at udlevere bilen mod betaling af vederlaget. I disse tilfælde taler man om **retentionsret**.

Derudover gælder tilbageholdsretten også, hvor en person har en andens ting i besiddelse og har et krav i denne anledning, hvis der er en nær forbindelse mellem besiddelsen og kravet, i almindelighed fordi besiddelsen og kravet er opstået i samme retsforhold. I disse tilfælde taler man om **retentionsret i kraft af konneksitet**. Et eksempel herpå kunne være et hotel, der tilbageholder gæsternes kufferter.

Samtidighedsgrundsætningen og parternes tilbageholdsret er **deklaratoriske** og derfor kan noget andet følge af parternes aftale. Parterne kan for eksempel have aftalt, at der skal ydes henstand med betaling i form af kredit eller omvendt, at der skal ske forudbetaling. Det kan også ske, at **ydelsens karakter** betyder, at samtidig udveksling ikke er mulig. I disse tilfælde kan de hensyn, som samtidighedsgrundsætningen varetager, i stedet ske gennem **surrogater**, eksempelvis gennem deponering eller garantistillelse gennem en troværdig tredjepart, fx en bank eller en ejendomsmægler. Inden for køb og salg af fast ejendom er det således normalt, at købesummen deponeres i sælgers bank og først frigives, når der tinglyses et anmærkningsfrit skøde.

Samtidighedsgrundsætningen har også en nær tilknytning til **reglerne om naturalopfyldelse**. Det er **hovedreglen**, at kreditor har krav på naturalopfyldelse af sin fordring. Det gælder uanset, om der er tale om en pengefordring eller præstation af en anden ydelse. Udgangspunktet, om at kreditor kan kræve naturalopfyldelse, gælder i alle skyldforhold, hvor der ikke ifølge lovgivning, retspraksis eller forholdets natur findes holdepunkter for at fravige reglen.

Et krav om naturalopfyldelse kan også have **karakter af en misligholdelsesbeføjelse**. Det vil være tilfældet, hvor kravet om opfyldelse fremsættes på et tidspunkt, hvor der allerede foreligger misligholdelse. Kreditor kan altså fremsætte og gennemføre krav om naturalopfyldelse i tilfælde af forsinkelse eller anden misligholdelse.

Der findes dog en række **undtagelser til hovedreglen** om, at kreditor har krav på naturalopfyldelse. Det vil være tilfældet, hvor det er **umuligt eller urimelig byrdefuldt** at præstere opfyldelse in natura. Man kan anvende begrebet **offergrænse** til at illustrere afvejningen af kreditors ret til naturalopfyldelse over for hensyntagen til urimeligt byrdefulde vilkår for debitor. Grænsen for hvor store og uforudsigelige omkostninger, debitor er forpligtet til at bære, afhænger ikke blot af kontraktens karakter men også af dens indhold og omstændighederne ved dens indgåelse. Man siger, at **parternes forudsætninger** indgår i **hensynsafvejningen**.

Naturalopfyldelse er bare én måde hvorpå kreditor i tilfælde af debitors misligholdelse kan varetage sine interesser. Naturalopfyldelse, omlevering, efterlevering og afhjælpning har alle karakter af **opfyldelsesbeføjelser**, idet de indebærer et krav om, at kontrakten

opfyldes på den ene eller den anden måde. Kreditor kan midlertidig også have et ønske om udskyde, ophæve eller begrænse udvekslingen af ydelser, fx ved at **ophæve kontrakten** eller kræve et **forholdsmæssigt afslag**. I så fald taler man om **gensidighedsbeføjelser**.

**Ophævelse** er den mest indgribende misligholdelsesbeføjelse, idet det indebærer, at allerede erlagte ydelser skal leveres tilbage. Dette kan efter omstændighederne være meget byrdefuldt for debitor. Som eksempel kan nævnes ophævelse af en kontrakt om køb af fast ejendom. Det vil ofte have store konsekvenser for en privat hussælger at skulle tage et hus tilbage på et tidspunkt, hvor denne er flyttet ud og formentlig ind i et andet hus. Det medfører ofte også et kompliceret **hæveopgør**, hvor køber skal kompenseres for henholdsvis istandsættelse og værdistigninger, men hvor der omvendt skal ske fradrag for nytteværdien af huset. Derfor er adgangen til ophævelse af en kontrakt, der er **helt eller delvist opfyldt**, i reglen mere snæver end ved ophævelse forud for opfyldelse af kontrakten.

Fordi ophævelse kan være meget indgribende, er hovedreglen, at der skal foreligge **væsentlig misligholdelse** fra debitorens side, førend kreditor kan hæve aftalen. Det kan ikke entydigt beskrives, hvad der ligger i begrebet væsentlig misligholdelse, idet der er tale om et fleksibelt begreb. Hvorvidt der foreligger en væsentlig misligholdelse i den konkrete situation vil derfor bero på en **helhedsvurdering**. Der kan bl.a. tages hensyn til den tidsmæssige eller procentvise afvigelse eller til den ulempe, som misligholdelsen har påført kreditor, overfor den ulempe, der påføres debitor ved ophævelse. Det vil også indgå i bedømmelsen, om kreditor kan opnå en rimelig beskyttelse, ved at benytte sig af andre beføjelser, samt om han reagerer straks eller først hæver efter længere tid.

For nogle kontrakttyper har lovgiver foretaget væsentlighedsvurderingen, således at det i lovgivningen er defineret, hvornår en misligholdelse er væsentlig og hævebegrundende. Fx anses **enhver forsinkelse i handelskøb** som udgangspunkt som væsentlig, jf. KBL §§ 21, stk. 3 og 23, stk. 1.

En kreditor, der ønsker at hæve, skal afgive en **erklæring** over for debitor, hvoraf det klart fremgår, at han ønsker at hæve. Det er altså ikke tilstrækkeligt, at kreditor har **reklameret**. Der tages også hensyn til, at debitor har behov for at vide, hvorfor der hæves, idet det vil



have betydning for debtors vurdering af, hvorledes han vil forholde sig over for ophævelseserklæringen og således bedst varetage sine interesser. Derfor er det en yderligere betingelse, at den hævende kreditor i erklæringen angiver **begrundelsen for ophævelsen** eller i hvert fald som minimum redegør herfor på opfordring fra debitor.

En hæveerklæring har, ligesom accept af et tilbud, virkning som både **et løfte og et påbud**. En kreditor, der afgiver en hæveerklæring, kan således ikke tilbagekalde erklæringen, efter det er kommet debitor til kundskab, jf. AFTL § 7. Det er vigtigt, fordi en **uberettiget ophævelse** i sig selv udgør en væsentlig misligholdelse, som igen giver modparten ret til at hæve og evt. kræve erstatning. Det er også vigtigt, fordi **det er den hævende part, der skal godtgøre, at betingelserne for at hæve var til stede på ophævelsestidspunktet**, hvis det kommer til en retssag. Kreditor bør altså være forholdsvis sikker i sin sag, hvis han ønsker at hæve, idet han ellers kan risikere selv at være den misligholdende part. Man siger, at kreditor tager en **standpunktsrisiko**.

Hvis misligholdelsen ikke er væsentlig, kan kreditor efter omstændighederne i stedet vælge at kræve **erstatning eller forholdsmæssigt afslag**.

Hvis kreditor ønsker at gøre et erstatningskrav gældende, kræver det naturligvis, at **erstatningsbetingelserne** er opfyldt, herunder at der skal være et **ansvarsgrundlag** til stede. I dansk ret er **culpareglen** den almindelige erstatningsregel både i og uden for kontrakt. I kontraktforhold vil indholdet af culpastandarden ofte være bestemt af kravene til en **god faglig eller professionel indsats**. Der findes dog også lovregler, der pålægger en part **objektivt ansvar** for kontraktbrud, fx KBL § 43.

**Bevisbyrden** påhviler i almindelighed debitor, medmindre debitor kan bevise, at misligholdelsen ikke kan bebrejdes ham. Man kan formulere det sådan, at hvis der er en mangel ved ydelsen, så er der en **formodning for**, at debitor er ansvarlig - medmindre han kan bevise det modsatte. Udgangspunktet er altså et **præsumptionsansvar**. Det betyder, at **bevisbyrden er vendt om**, i forhold til hvad vi kender fra deliktsretten, hvor bevisbyrden som udgangspunkt påhviler skadelidte.

Erstatningen kan enten opgøres som **den positive opfyldelsesinteresse** eller **den negative kontraktsinteresse**. Ved den positive opfyldelsesinteresse skal parten gennem erstatningen stilles, som om kontrakten var opfyldt korrekt. Det kan fx være gennem erstatning for udbedringsomkostningerne ved en mangelfuld ydelse. Ved negativ kontraktsinteresse skal parten stilles, som om aftalen aldrig blev indgået. En typisk post på denne erstatningsopgørelse vil være udgifter, som kreditor har afholdt i forbindelse med kontraktindgåelsen til fx advokatbistand eller ejendomsmægler.

Den ellers nogenlunde klare sondring mellem erstatningskrav i medfør af kontraktsretten og erstatningskrav i medfør af deliktsretten mudres i et vist omfang, når det kommer til **direkte krav**. Et direkte krav bryder med udgangspunktet om **kontrakters relativitet**, idet det giver en part adgang til at rette et krav mod sin medkontraheants medkontrahent. I aftalekæden A → B → C tillades det således, at C retter et krav (direkte) mod A. Direkte krav kaldes også for **springende regres**.

Hvis erstatning er udelukket, fx fordi der ikke er et ansvarsgrundlag, vil kreditor som regel kunne gøre et krav om **forholdsmæssigt afslag** gældende. Et forholdsmæssigt afslag kan dog også være relevant i andre situationer, fx hvor kreditor ønsker at beholde ydelsen, selvom den lider af mangler, eller hvor realydelsen af den ene eller den anden årsag ikke tilbageleveres. En køber af en fast ejendom vil fx ofte have et ønske om at beholde lige netop den ejendom, som de har forelsket sig i. Der kan også være tale om tjenesteydelse, der ikke er mulig at "tilbagelevere", fx reparation af en bil.

Et forholdsmæssigt afslag kræver alene, at ydelsen lider af en mangel, og at manglen er **værdiforringende**. Afslagsbeføjelsen har **hjemmel** flere steder i lovgivningen, fx KBL §§ 42 og 43. Beføjelsen kan også følge af standardvilkår (som i AB 18 § 52), af selve aftalen, sædvane eller af almindelige retsgrundsætninger.

Det forholdsmæssige afslag beregnes som **en reduktion af vederlaget** efter forholdet mellem **værdien af ydelsen med og uden manglen**. Hvor der ikke fremgår andet, må man gå ud fra, at det aftalte vederlag repræsenterer værdien af ydelsen uden mangler. En mangel, der kan opgøres til 15 % af handelsværdien, medfører således, at vederlaget skal reduceres med 15 %. Ofte vil domstolene dog fastsætte beløbet **skønsmæssigt** evt. på baggrund af et syn og skøn over hhv. værdiforringelsen og/eller udbedringsomkostningerne.

Det afgørende **tidspunkt for afslagsberegningen** er tidspunktet for levering. Det er vigtigt at være opmærksom på, at dette tidspunkt ikke nødvendigvis er det samme tidspunkt som **tidspunktet for mangelsvurderingen**, der som udgangspunkt er tidspunktet for risikoens overgang, jf. princippet i KBL § 44.

*Hvis du vil vide mere om misligholdelsesbeføjelserne, kan du besøge [Hortens co-study univers](#) og se følgende relevante videoer:*

- *Video nr. 7: Negativ kontraktsinteresse og positiv opfyldelsesinteresse*
- *Video nr. 8: Ophævelse*
- *Video nr. 9: Naturalopfyldelse*
- *Video nr. 11: Direkte krav og subrogation*

\*\*\*\*\*

**DEN BRUGTE LUKSUSBIL**

Den gæve iværksætter Anders Antonsen har på det seneste haft stor succes med sit nyeste forretningseventyr, og pengene strømmer ind. Anders Antonsen har faktisk så mange penge, at han ikke ved, hvad han skal bruge dem på. Derfor vælger han at købe en Asti Martini 458 Italia til den nette sum af kr. 1.000.000. En bil han altid har drømt om. Anders Antonsen er dog ikke helt lemfældig i sin omgang med penge, og han har derfor valgt at købe bilen brugt. Bilen køber han med deklARATIONEN *"købes som beset"*.

Anders Antonsen er ved erhvervelsen godt klar over, at der er et par småting ved bilen, der skal laves. Han kører den derfor på værksted straks efter købet. Værkstedet Overpris ApS forklarer, at de sagtens kan tage sig af bilen. Anders Antonsen skal til et forretningsmøde, så han takker hurtigt og forlader værkstedet, inden de når at aftale en pris. Men Overpris ApS virkede som nogle flinke gutter, så Anders Antonsen tænker ikke mere over det. Han forestiller sig dog ikke, at det bliver dyrere end kr. 30.000,00.

Et par dage efter kontakter Overpris ApS Anders Antonsen og fortæller, at bilen er klar til afhentning. Anders Antonsen skynder sig ned til værkstedet for at hente bilen. Da Anders Antonsen ankommer og modtager regningen, får han et kæmpe chok. Overpris ApS forlanger kr. 100.000 for reparationen. Anders Antonsen bliver rasende og nægter at betale så meget, da han mener, at det er alt for dyrt. Som følge heraf nægter Overpris ApS at udlevere bilen til Anders Antonsen, før han betaler. Anders Antonsen stormer ud og direkte hen til sin advokat for at høre, hvordan han står juridisk.

**Hvad skal advokaten svare Anders Antonsen?**

*Du kan besvare opgaven nedenfor.*





**Besvarelse nr. 1**

Som det fremgår af opgavens faktum, har Anders Antonsen (Herefter "AA") afleveret sin nye bil til reparation på autoværkstedet Overpris ApS (Herefter "OV") uden at aftale, hvad der skal repareres, og hvad det skal koste. Da OV ved tilbageleveringen meddeler, at reparationen koster kr. 100.000, nægter AA at betale. Som følge heraf nægter OV at udlevere bilen til AA. Det skal herefter vurderes, om OV er berettiget til at tilbageholde bilen i medfør af det obligationsretlige princip om tilbageholdsret.

Tilbageholdsretten skal ses i lyset af det obligationsretlige udgangspunkt om samtidighed ved udlevering af ydelser, jf. samtidighedsgrundsætningen. Det følger af princippet, at en part ikke er forpligtet til at præstere sin ydelse, før modparten præsterer sin. Adgangen til at tilbageholde sin ydelse anses som et effektivt pressionsmiddel til at få modparten til at præstere sin. Grundlæggende sondres der mellem tilbageholdsret i form af detentionsret og retentionsret.

*Ad detentions- eller retentionsret*

Indledningsvis skal det vurderes, om OV gør sin tilbageholdsret gældende i form af detentionsret eller retentionsret.

Detentionsretten finder anvendelse i gensidigt bebyrdende aftaler, hvorved en part ikke er forpligtet til at præstere sin egen ydelse, før modparten præsterer sin. I købsituationer medfører detentionsretten, at en sælger ikke er forpligtet til at udlevere den solgte genstand, før han modtager betaling. Den tilbageholdende part opnår den sikkerhed, at hvis ikke han modtager betalingen, kan han følgelig ophæve aftalen og beholde (generhverve) sin egen ydelse. Han lider således intet tab.

Retentionsretten regulerer i høj grad tilsvarende tilfælde. Forskellen er dog, at retentionsretten giver retten til at tilbageholde genstande, der ikke retligt tilhører den tilbageholdende part (retinenten). Dette gør sig blandt andet gældende i aftaler om værksleje, hvorved reparatøren ikke er forpligtet til at udlevere aktivet, før betaling modtages til trods for, at genstanden ikke retligt tilhører reparatøren.

I nærværende tilfælde er der tale om en aftale om værksleje, idet OV skal præstere en reparation af AA's bil, og det kan derfor lægges til grund, at bilen ikke retligt tilhører OV.

På denne baggrund kan det konstateres, at OV udøver tilbageholdsret i form af retentionsret. Det bemærkes desuden, at der er tale om retentionsret i kraft af konneksitet, idet begge fordringer udspringer af samme retsforhold.

*Ad om tilbageholdelsen er berettiget*

Udgangspunktet for retentionsret i kraft af konneksitet er, at retinenten ikke er berettiget til at tilbageholde mere, end hvad der er tilstrækkeligt til at sikre sit krav (Obligationsret, 2. del, s. 115). Det kan udledes heraf, at der skal foreligge en vis proportionalitet mellem det tilbageholdtes værdi og modydelsen.

Der er i dette tilfælde tale om en bil til en værdi af kr. 1.000.000, der er tilbageholdt for en modydelse på kr. 100.000 for reparationen. Til støtte for AA kan det anføres, at bilens værdi overstiger retinentens krav med et ikke ubetydeligt beløb.

Omvendt kan det til støtte for OV anføres, at retention af bilen er den eneste sikkerhed, værkstedet kan opnå til betaling af deres krav. Til trods for at bilens værdi overstiger prisen for reparationen med et ikke ubetydeligt beløb, må retentionen alligevel anses som et passende pressionsmiddel til at få AA til at betale. Det kan hertil bemærkes, at OV ikke er berettiget til at søge sig fyldestgjort i det tilbageholdtes provenu, hvorfor tilbageholdelsen ikke er uproportional. Desuden vidste AA ved indleveringen, at der skulle repareres en række ting, hvorfor det må lægges AA til last, at han ikke indledningsvis bad om et prisoverslag.

Derfor bør advokaten svare AA, at OV i medfør af reglerne om retentionsret i kraft af konneksitet er berettiget til at tilbageholde bilen, indtil AA betaler. Såfremt AA ikke kan betale omgående, kan AA dog forlange bilen udleveret, hvis han stiller en passende sikkerhed.

*Skulle man komme frem til det modsatte resultat, bør det bemærkes, at den, der uretmæssigt tilbageholder et aktiv, er objektivt ansvarlig for tab, som ejeren lider i forbindelse hermed (Obligationsret, 2. del, s. 116). Det er dog svært at se, hvilket tab AA skulle lide i nærværende tilfælde, eftersom det eneste tab er, at han ikke kan komme ud at køre.*



**Besvarelse nr. 2**

Anders Antonsen har ejendomsretten til bilen, og han er derfor som udgangspunkt i sin gode ret til at få bilen udleveret af Overpris ApS. Dog har Anders indgået en aftale med Overpris ApS om reparation af bilen, og da de ikke har aftalt pris, har Anders pligt til at betale den pris, som Overpris ApS forlanger for arbejdet. Dette gælder så længe prisen ikke er urimelig i forhold til det udførte arbejde. Da Anders og Overpris ApS har lavet en mundtlig aftale om reparation af bilen, er der tale om en gensidigt bebyrdende aftale, hvor gensidighedsforholdet består mellem vederlaget for reparationen, som Anders skal betale, og selve reparationen, som Overpris ApS skal udføre. Udgangspunktet er samtidighedsgrundsætningen, hvorefter der skal ske samtidig udveksling af ydelserne.

Anders nægter at betale, hvorefter Overpris ApS benytter sig af deres tilbageholdsret, som i dette tilfælde er en retentionsret. Overpris ApS' tilbageholdsret kan benyttes, da Overpris ApS ikke har udleveret bilen til Anders, hvilket ville have medført, at Overpris ApS havde forpasset muligheden for at benytte retentionsretten.

Såfremt prisen på DKK 100.000 vurderes at være rimelig ift. det udførte arbejde, kan Overpris ApS dermed benytte sig af retentionsretten, og Anders kan ikke få udleveret sin bil, førend han har betalt for reparationen.

Såfremt prisen på DKK 100.000 vurderes at være urimelig ift. det udførte arbejde, kan Anders få nedsat prisen til et rimeligt niveau, og dermed er retsstillingen ligeledes, at såfremt Anders nægter at betale, kan Overpris ApS benytte sig af retentionsretten, hvormed Anders ikke kan få sin bil udleveret, førend han har betalt for reparationen.

## DEN NORDSJÆLLANDSKE VILLA

Det tager ikke længe for Anders Antonsen at komme ovenpå igen efter den uheldige episode med autoværkstedet. Anders Antonsen er nemlig stålsat på at lave flere opgraderinger af sit liv, og nu er turen kommet til boligen. Anders Antonsen har længe boet i en lille slidt lejebolig på Amager, men nu er tiden inde til at rykke mod det nordsjællandske til en bolig, der passer bedre til Anders Antonsens temperament og livsstil. Efter lidt tids søgen finder Anders Antonsen en bolig til salg i Skodsborg med beskrivelsen "*Sand perle! Købes som beset uden ansvar for sælger*".

Anders Antonsen kontakter sælgeren Thomas Tegning og beder om en fremvisning hurtigst muligt. Allerede dagen efter besigtiger Anders Antonsen boligen, og det er kærlighed ved første blik. Anders Antonsen giver håndslag med Thomas Tegning på stedet og køber boligen til udbudsprisen på kr. 9.000.000. Han har godt nok kun lige været rundt for se på stueetagen, men Anders Antonsen er en mand med fart på, som ved hvad han vil have. Han mener nu nok, at han kan lugte en god handel og så er det jo bare om at slå til. Parterne bliver enige om, at det ikke er nødvendigt at udfærdige tilstandsrapport og el-rapport – det ville jo bare forsinke processen. Desuden har Anders Antonsen tidligere studeret 1,5 år på murerkolen, så han mener, at han nok ville have opdaget eventuelle fejl og mangler.

Anders Antonsen har store planer med huset. Første skridt er at ombygge hele kælderen til et spaområde, og derfor hyrer Anders Antonsen en bygningsagkyndig, der kan bistå ham i processen. Den bygningsagkyndige får sig dog noget af et chok, da han træder ned i kælderen. Det viser sig, at der er skimmelsvamp i hele gulvet. Den bygningsagkyndige forklarer chokeret Anders Antonsen, at han ikke kan bo i huset, før skaderne er blevet udbedret, idet skimmelsvampen udgør en stor sundhedsrisiko.

Anders Antonsen kan ikke tro sine egne ører, og han ringer straks til Thomas Tegning. Tegning svarer grinende i telefonen, at ejendommen jo er købt som beset, så det må være Anders Antonsens problem. Anders Antonsen farer for anden gang ned til sin advokat for at høre, om Thomas Tegning virkelig kan tillade sig det, samt om Anders Antonsen kan få økonomisk kompensation af en eller anden art.

**Hvad skal advokaten svare Anders Antonsen?**

*Du kan besvare opgaven nedenfor.*



**Besvarelse nr. 1**

I det følgende skal det vurderes, (1) om skimmelsvampen i kælderen udgør en faktisk mangel, og (2) om AA i så fald som følge heraf kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for Thomas Tegning (herefter "TT").

Indledningsvis skal det bemærkes, at eftersom sagen omhandler køb/salg af en fast ejendom, falder forholdet uden for købelovens anvendelsesområde, jf. købelovens § 1 a, stk. 1. Det kan overvejes, om transaktionen reguleres af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (LFFE). Det følger således af LFFE § 1, stk. 1, at reglerne gælder for aftaler om køb af fast ejendom, når både køber og sælger hovedsagelig har/vil anvende boligen til beboelse, hvilket i nærværende case må anses som opfyldt. Dette medfører, at der ikke kan gøres et mangelsansvar gældende mod sælgerne, såfremt der i forbindelse med købet er udarbejdet en tilstands- og elinstallationsrapport, samt at sælger oplyser køber om muligheden for ejerskifteforsikring, jf. LFFE § 2. Dette må dog afvises, idet det fremgår af casen, at parterne netop ikke har opfyldt førnævnte krav af tidsmæssige hensyn. TT er dermed ikke frigjort fra sit generelle mangelsansvar.

Som følge af ovenstående reguleres forholdet af almindelige obligationsretlige principper.

*Ad mangelsvurdering*

Det fremgår af casen, at ejendommen er udbudt "som beset", hvorfor TT formentlig vil henvise til, at AA ikke kan gøre mangelsindsigelser gældende. Sådanne generelle ansvarsfraskrivelser betragtes dog som betydningsløse, hvorfor de ikke uden videre kan gøres gældende (Obligationsret, 1. del, 2019, s. 272).

Udgangspunktet for den obligationsretlige mangelsvurdering er, at der skal foretages en konkret mangelsvurdering, som skal støttes på den konkrete aftale inter-partes. Det fremgår af opgaveteksten, at AA ikke var bekendt med skimmelsvampen, og det må følgelig lægges til grund, at parterne intet har aftalt herom. På den baggrund skal der foretages en abstrakt mangelsvurdering. Selvom det i opgavens indledning blev vurderet, at købeloven ikke finder anvendelse, vil enkelte af købelovens regler kunne anvendes analogt til

støtte for mangelsvurderingen, idet de i mange tilfælde kan ses som et udtryk for almindelige obligationsretlige principper.

Det følger således af princippet i købelovens § 76, stk. 1, nr. 4, at en genstand lider af en mangel, hvis den:

*”... er af anden eller ringere beskaffenhed eller brugbarhed, end den ifølge aftalen og de foreliggende omstændigheder skulle være.”* (min understregning).

Når man køber et hus, bør man kunne have en berettiget forventning om, at kælderen ikke er inficeret med skimmelsvamp. Det er almindeligt kendt, at skimmelsvamp udgør en ikke ubetydelig sundhedsrisiko for personer, der bor i huset. Derfor giver det ikke anledning til tvivl, at ejendommen følgelig ikke er af den beskaffenhed, som den burde være.

Endvidere følger det af princippet i købelovens § 76, stk. 1, nr. 3, at der foreligger en mangel, hvis:

*”Sælgeren har forsømt at give køberen oplysning om forhold, der har haft betydning for køberens bedømmelse af genstanden, som sælgeren kendte eller burde kende...”* (min understregning).

Da AA opdager skimmelsvampen, ringer AA straks til TT, som blot griner og siger, at ejendommen er købt som beset. Dette kunne indikere, at TT forinden salget var bekendt med skimmelsvampen, hvorfor TT formentlig har forsømt sin loyale oplysningspligt.

Endelig foreligger der en mangel, hvis ejendommens beskaffenhed er væsentlig ringere, end køber kunne forvente, jf. princippet i købelovens § 75 a, stk. 2, nr. 1. Når man betaler kr. 9.000.000 for et hus, må det antages, at huset har en vis standard, og AA kan ligeledes have en berettiget forventning herom. Noget andet havde været, hvis ejendommen fremstod som et egentligt håndværkertilbud, hvilket kunne have givet anledning til forventelige skavanker. Udredning og udbedring af skimmelsvamp må desuden anses som en omstændig proces, idet der formentlig skal foretages et større affugtnings- og gulvskiftarbejde, der formentlig vil ende med at blive meget omkostningstungt.

På baggrund af ovenstående konkluderes det, at ejendommen er behæftet med en faktisk mangel i form af skimmelsvampen i kælderen.

### *Ad Misligholdelsesbeføjelser*

Eftersom det er blevet vurderet, at der foreligger en mangel, skal det vurderes, om AA som følge heraf kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende i form af (1) erstatning, (2) forholdsmæssigt afslag og/eller (3) ophævelse.

### *Ad Erstatning*

Mest oplagt vil det være for AA at søge erstatning efter reglerne om positiv opfyldelsesinteresse (POI). POI er et udtryk for, at den erstatningssøgende part skal stilles, som om aftalen var korrekt opfyldt. I dette tilfælde vil det medføre, at AA skal stilles, som om huset ikke led af en mangel. Udgangspunktet er, at man er berettiget til fuld erstatning.

For at kunne kræve erstatning skal en række betingelser være opfyldt. Først og fremmest skal der foreligge et ansvarsgrundlag. Det obligationsretlige udgangspunkt er, at dette skal ske ud fra en culpa-vurdering. Det blev ovenfor konstateret, at TT formentlig har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, hvilket i almindelighed medfører, at man har handlet culpøst. Denne betingelse er således opfyldt.

Dernæst skal der være lidt et tab, som endvidere skal være beviseligt, hvilket ofte kan volde vanskeligheder. Idet det må antages, at skimmelsvamp må udgøre en væsentlig værdiforringelse, må det lægges til grund, at AA har lidt et tab. Det bør dog kort bemærkes, at AA skal have opgjort tabet, førend han kan kræve erstatning.

Desuden skal tabet være en kausal og adækvat relation til handlingen, hvilket i nærværende tilfælde ikke giver anledning til tvivl, og AA er herefter berettiget til at søge erstatning i form af POI for eventuelle udgifter til udbedring af manglen.

### *Ad Forholdsmæssigt afslag*

Forholdsmæssigt afslag er et almindeligt obligationsretligt princip, og det forudsætter - modsat erstatning - ikke, at der foreligger et ansvarsgrundlag. Forholdsmæssigt afslag kan tilkendes på baggrund af en værdiforringende mangel, og hensynet er således, at man får refunderet det beløb, værdiforringelsen kan opgøres til.

Der opereres i praksis vedrørende fast ejendom med en bagatelgrænse for, hvornår man kan kræve forholdsmæssigt afslag, hvor manglen skal gøres op i forhold til genstandens anskaffelsessum. Det bør bemærkes, at retspraksis på dette område er divergerende og der kan ikke drages en konkret skillelinje for, hvornår en værdiforringelse kan fordre et forholdsmæssigt afslag, hvorfor dette må bero på en konkret vurdering.

I nærværende case er der ikke oplysninger om, hvad værdiforringelsen kan opgøres til. Dog må det antages, at skimmelsvamp i hele kælderen er så væsentlig en mangel, at den ligeledes medfører en markant værdiforringelse, således at AA burde kunne få et forholdsmæssigt afslag. Desuden, som det er anført oven for, vil adgangen til at kræve forholdsmæssigt afslag være lempeligere, dersom sælgeren har forsømt sin loyale oplysningspligt, hvilket er tilfældet.

Derfor konkluderes det, at AA vil kunne kræve et forholdsmæssigt afslag i prisen.

#### *Ad Ophævelse*

Udgangspunktet er, at der skal foreligge en væsentlig mangel, hvis den skal kunne fordre ophævelse. Det er ikke muligt at konkretisere, hvad begrebet "væsentlig mangel" nærmere indebærer og dette må bero på en konkret vurdering.

AA har tænkt sig at benytte huset til beboelse og kan ikke flytte ind, så længe skimmelsvampen fortsat foreligger, da det er sundhedsskadeligt. Dette taler for, at skimmelsvampen udgør en væsentlig og hævebegrundende mangel. Dertil kommer, at TT ikke har oplyst AA herom, samt at udbedringen formentligt vil komme til at andrage et ikke ubetydeligt beløb i forhold til købesummen. Det må herefter må vurderes, at skimmelsvampen udgør en væsentlig mangel, således at AA kan hæve købet.

Det skal i forlængelse heraf bemærkes, at AA skal fremkomme med en specificeret reklamation, som omfatter en begrundet gennemgang af, hvorfor AA mener, at han er berettiget til at hæve købet.



*Konklusion*

Det blev indledningsvis vurderet, at skimmelsvampen udgør en faktisk mangel. Herefter blev det vurderet, at AA vil kunne kræve udgifter til udbedring af manglen erstattet. Dernæst blev det vurderet, at AA vil kunne kræve et forholdsmæssigt afslag i prisen svarende til værdiforringelsen. Sluttelig blev det vurderet, at manglen er af så væsentlig karakter, at AA som følge heraf er berettiget til at hæve købet. Det er op til AA at beslutte, hvilken af de tre beføjelser, han ønsker at gøre gældende. Det er ikke muligt at anvende alle tre beføjelser samtidig, da AA ikke både kan ophæve aftalen og erstatningsmæssigt blive stillet som om aftalen blev behørigt opfyldt af TT. Desuden vil AA ikke både kunne kræve erstatning efter den positive opfyldelsesinteresse og et forholdsmæssigt afslag, da AA i så fald vil modtage en ubegrundet berigelse i modstrid med berigelsesgrundsætningen.

**Besvarelse nr. 2**

Anders Antonsen har foretaget et køb af fast ejendom, hvorfor købeloven (fremover benævnt KBL) ikke finder anvendelse, jf. KBL § 1 a, stk. 1. Da ejendommen er erhvervet med henblik på beboelse for Anders, er købet omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (fremover benævnt LFFE), jf. LFFE § 1, stk. 1. LFFE giver mulighed for, at sælger kan undgå at hæfte for mangler. Dette kræver dog, at der er udarbejdet tilstands- og elrapport, at der er indhentet tilbud på en 5-årig ejerskifteforsikring, samt at sælger har tilbudt at betale halvdelen af denne forsikring, jf. LFFE § 2, stk. 1-3. Ingen af delene er dog gjort i dette tilfælde, hvorfor sælger ikke er fritaget for sit mangelsansvar efter LFFE.

Herefter skal det vurderes, hvorvidt der er tale om en mangel. Dette vurderes efter principperne i KBL §§ 75 a og 76, da KBL ikke finder anvendelse direkte. Det må vurderes, at der i medfør af princippet i KBL § 76 foreligger en mangel, da boligen er af en ringere beskaffenhed og brugbarhed, end den ifølge aftalen og de foreliggende omstændigheder skulle være, herunder hvis kravene i KBL § 75 a ikke er opfyldt, jf. princippet i KBL § 76, stk. 1, nr. 4. Ligeledes må det vurderes, at der foreligger en mangel i medfør af princippet i KBL § 76, stk. 1, nr. 3, da sælgeren tydeligvis er klar over, at der var skimmelsvamp. Det må vurderes, at kravene til salgsgenstanden i KBL § 75 a, stk. 2 ikke er opfyldt, da boligen ikke har en sådan holdbarhed og øvrige egenskaber, som Anders havde rimelig grund til at forvente, og da boligen ikke er egnet til formålet, som et hus normalt antages at være til for, da det ikke er beboeligt, jf. principperne i KBL § 75 a, stk. 2, nr. 1 og 2. Dermed foreligger der en mangel. Det må ligeledes vurderes, at manglen er væsentlig, da boligen ikke kan benyttes til Anders' formål, idet han ikke kan benytte boligen til beboelse, som ellers var tiltænkt.

Da sælger ikke kan fritages for ansvar efter LFFE, og der foreligger en væsentlig mangel, kan Anders kræve økonomisk kompensation for manglen ved boligen. Den økonomiske kompensation kan enten bestå af forholdsmæssigt afslag eller erstatning. Det er dog et krav, at manglen var til stede ved risikoens overgang, dvs. da Anders retligt overtog boligen, hvilket er tilfældet i denne case. For at opnå erstatning skal de fire kumulative betingelser for erstatning være opfyldt. Disse er tab, ansvarsgrundlag, kausalitet og adækvans.

Derudover gælder der et krav om, at der ikke må foreligge nogle objektive ansvarsfrihedsgrunde. De fire kumulative betingelser er i nærværende tilfælde utvivlsomt opfyldt. Dog foreligger der en objektiv ansvarsfrihedsgrund, da Anders har accepteret risikoen for skaden, idet han mente, at han var i stand til selv at vurdere boligens kvalitet. Anders kan derfor ikke kræve erstatning.

Derimod kan Anders få forholdsmæssigt afslag, da betingelserne for erstatning ikke finder anvendelse ved forholdsmæssigt afslag. Ved forholdsmæssigt afslag må Anders ikke beriges, og han kan derfor maksimalt få et afslag, der svarer til omkostningerne ved udbedringen af skimmelskaderne.

Sluttelig skal det nævnes, at Anders eventuelt også kan påberåbe sig retten til at hæve aftalen om købet af boligen, da der er tale om en væsentlig mangel, og sælgeren har tydeligvis handlet svigagtigt. Dette er dog sjældent en mangelbeføjelse, som gøres gældende i praksis, idet køber typisk har forelsket sig i boligen og i stedet ønsker at finde en løsning. Ophævelse af en aftale er en meget indgribende beføjelse for begge parter.

## Faglig tjekliste (DEL 2)

### Misligholdelsesbeføjelserne

#### Naturalopfyldelse

- Vil det være *umuligt eller urimeligt byrdefuldt* at opfylde in natura?
- Foreligger der *praktisk eller økonomisk umulighed* (stor økonomisk belastning)?
- Er *offergrænsen* overskredet?
- Kan *efterlevering, omlevering* eller *afhjælpning* komme på tale?

#### Ophævelse

- Er der tale om en *hoved-* eller en *biforpligtelse*?
- Er misligholdelsen *væsentlig*?
- Har kreditor *reklameret* (rettidigt)?
- Har kreditor afgivet en *hæveerklæring med begrundelse for ophævelsen*?

#### Erstatning

- Er *erstatningsbetingelserne* opfyldt?
- Hvilket *ansvarsgrundlag* gælder for det pågældende retsforhold?
- Skal erstatningen opgøres som den som *den positive opfyldelsesinteresse* eller den *negative kontraktsinteresse*?

#### Forholdsmæssigt afslag

- Er manglen *værdiforringende*?
- Har afslagsbeføjelsen *hjemmel* i lovgivning, standardvilkår, aftalen eller i de almindelige obligationsretlige retsgrundsætninger?

\*\*\*\*\*

## 10. DEBITOR- OG KREDITORSKIFTE

Obligationsretten drejer sig om **gensidigt bebyrdende skyldforhold**, hvor der er en kreditor på den ene side og en debitor (skyldner) på den anden side. Hvis en af disse parter byttes ud med en anden, er der tale om et *personskifte*.

Hvis det er debitor, der byttes ud, er der tale om et **debitorskifte**. Herefter er der en ny debitor, der skal opfylde forpligtelsen over for kreditor. Hvis det i stedet er kreditor, der byttes ud, er der tale om et **kreditorskifte**. Det betyder, at den nye kreditor overtager den oprindelige kreditors rettigheder efter aftalen, som han kan kræve opfyldt af debitor. Mens debitorskifte vedrører *pligtsiden* i et skyldforhold, vedrører kreditorskifte *rettighedssiden*.

Da hovedreglerne for debitor- og kreditorskifte er forskellige, er det vigtigt at være skarp på, *hvilke* pligter eller rettigheder, der overføres. Hvis det fx er rettighederne til realdelsen, der overdrages fra realkreditor (A) til en tredjemand (B), er der tale om et skifte af realkreditor fra A til B. Den oprindelige realkreditor (A) vil dog stadig være pengedebitor.

**Hovedreglen for debitorskifte** er, at debitor ikke uden **samtykke** fra kreditor kan sætte en ny debitor i sit sted. At debitorskifte kræver kreditors samtykke, skyldes et grundlæggende hensyn til kreditor, som har valgt netop denne oprindelige debitor som sin aftalepart.

Vær opmærksom på, at samtykket fra kreditor kan gives udtrykkeligt, men efter omstændighederne også stiltiende eller ved passivitet.

Debitorskiftet gennemføres oftest ved en **gældsovertagelseserklæring**, hvor den nye debitor forpligter sig over for kreditor **på samme måde** som den oprindelige debitor. Herved frigøres den oprindelige debitor for sine forpligtelser over for kreditor.

Der gælder en række undtagelser til hovedreglen om samtykke til debitorskifte, fx tinglysningslovens § 39 om pantegæld i fast ejendom (ikke pensum på KU-efterår 2021).

**Hovedreglen for kreditorskifte** er, at kreditor frit kan overdrage sine rettigheder til eje eller til sikkerhed, dvs. **uden samtykke** fra debitor. Dette skyldes, at det som udgangspunkt ikke gør nogen forskel for debitor, hvem han skal opfylde sin forpligtelse over for.

Der gælder dog en række undtagelser til hovedreglen om fri adgang til kreditorskifte, som skyldes, at kreditor i visse tilfælde har en stærk interesse i, at fordringen opfyldes personligt.

**U1:** Der kan ikke foretages udlæg i ikke udbetalt løn og andet vederlag for personligt arbejde, jf. retsplejelovens § 511, stk. 1

**U2:** Krav på personskadeerstatning og forsørgertabserstatning kan først transporteres, når dets størrelse er anerkendt eller fastslået ved dom, jf. erstatningsansvarslovens § 18, stk. 1

**U3:** Visse krav på sociale ydelser kan ikke overdrages

Hvis du vil vide mere, så besøg [Hortens co-study univers](#) og se video nr. 6 om debitor- og kreditorskifte.

\*\*\*\*\*

## DEN PINK CYKEL

Theodora Thiesen fra Tullebølle havde længe gået og drømt om at købe en ny cykel. Som den yngste i en børneflokk på seks havde hun altid bare "arvet" sine søskendes cykler. Nu var hun flyttet hjemmefra og havde dermed skiftet Langeland ud med Aarhus, hvor hun skulle læse Datalogi efter sommerferien.

I juni 2018 gik Theodora ned til cykelhandleren, Ræs Derudad v/ Jacob Jeuro. Hun havde øjnene på en pink cykel, der var en del over Theodoras budget. Den flinke medarbejder foreslog derfor, at parterne kunne indgå en afbetalingsordning. De aftalte, at Theodora skulle afbetale med 400 kr./måned, indtil cyklen var betalt. Inklusive renter og omkostninger var der tale om 28 måneders afdrag. Det ville kræve, at hun sparede lidt på madbudgettet, men hun skrev under på købsaftalen og fik cyklen med fra butikken med det samme. Hele sommeren nød Theodora at drøne gennem Aarhus' gader på cyklen, som hun havde drømt om.

I midten af oktober 2018 indså Theodora imidlertid, at hun havde svært ved at betale afdragene. Heldigvis var hendes ny studieveninde, Lizzie Larsen, helt vild med cyklen, og hun ville gerne købe den af Theodora. Veninderne blev enige om, at Lizzie bare fortsatte med at betale afdragene til Ræs Derudad fra november måned.

Lizzie var lykkelig for nu at kunne slippe for at tage bussen, når hun skulle hjem til sine forældre. Lizzie havde nemlig redet i mange år og havde sin hest, Purple Fire, hos forældrene i Lisbjerg.

Et par måneder efter købet skulle cykelkæden strammes. Det kunne Lizzies ekskæreste, Peter Saiker, heldigvis hjælpe hende med. Så kunne Lizzie også ønske Peter glædelig jul. Peter havde studeret jura i nogle år, indtil han droppede ud for at læse medicin i stedet. Han undrede sig lidt over Lizzies og Theodoras aftale og spurgte, om Ræs Derudad havde fået besked om, at det nu var Lizzie, der havde cyklen. Lizzie svarede: "Nej, men jeg har betalt i stedet for Theodora i to måneder, og de har ikke sagt noget, så det må de kunne regne ud". Peter kunne ikke helt huske reglerne for, hvornår man var bundet af sådan en aftale, og da han ikke ville lyde dum over for Lizzie, lod han være med at sige noget.

**Hvad er retsstillingen mellem Ræs Derudad og hhv. Lizzie og Theodora?**

Lizzie fik cyklet mange kilometer til og fra sine forældres gård fra vinteren 2018 indtil sommeren 2019. Da Lizzie kom hjem fra en dejlig sommerferie med sine forældre på Kreta, lå der et brev fra Ræs Derudad. Hun havde glemt alt om at betale sit afdrag for juli måned, så hun skyndte sig at indbetale de 400 kr.

Efter Lizzie i november 2019 var blevet tildelt en plads i en ride-konkurrence, var hun begyndt at træne med sin hest seks dage om ugen. Hun syntes, at det var lidt hårdt at cykle så mange kilometer hver uge, men hendes forældre havde heldigvis ikke været afvisende overfor Lizzies forslag om, at hun - ligesom sin ældste søster - skulle have en Fuat 600 i julegave. Det mente Lizzie kun var ret og rimeligt.

Lizzie fik en Fuat og begyndte at cykle mindre og mindre. I februar 2020 brugte hun faktisk slet ikke cyklen og ville derfor gerne af med den. Hun spurgte Theodora, om hun ville have cyklen tilbage, men Theodora kunne stadig ikke finde plads i sin økonomi til afdragene og havde i øvrigt fået sin mors gamle cykel. Lizzie gad ikke betale, når hun ikke brugte cyklen, så hun stoppede med at betale afdragene.

Ræs Derudad forsøgte i en længere periode at få Lizzie til at betale afdragene, men til sidst opgav de og indleverede deres krav til fogedretten for at gøre udlæg i hesten, Purple Fire. Da Lizzie fik besked om, at hun var indkaldt til fogedretten, ringede hun straks til Ræs Derudad og råbte, at de ikke kunne rette kravet mod hende, når det var Theodoras navn, der stod på aftalen. "*Det kan ikke passe, at jeg skal fortsætte med at betale, når jeg ikke længere bruger cyklen! I må få Theodora til at betale i stedet!*", skreg hun og smed røret på.

**Har Lizzie ret i sin opfattelse?**

Indehaveren af Ræs Derudad, Jacob Jeuro, var træt af at indkræve penge hos vanskelige kunder. Han besluttede sig derfor for at sælge alle sine krav, så han kunne fokusere på at sælge cykler og yde den gode service, som han var kendt for.



Jacobs ven, Rasmus Raleg, var begyndt at tjene penge på at købe fordringer og indkræve dem selv. Rasmus ville derfor gerne købe alle Jacobs krav på skyldnere pga. salg på afbetaling. Jacob solgte derfor kravet vedrørende den pink cykel og sendte besked herom til Lizzie. Lizzie var stadig sur over situationen med Purple Fire, så hun ringede til Rasmus og sagde, at han kunne glemme alt om, at hun skulle betale noget som helst til ham.

**Kan Rasmus opkræve betalingen hos Lizzie?**

*Du kan besvare opgaven nedenfor.*





**Besvarelse nr. 1****Hvad er retsstillingen mellem Ræs Derudad og hhv. Lizzie og Theodora?**

Opgaven lægger op til en drøftelse af, om aftalen mellem Lizzie og Theodora medfører, at der er sket debitorskifte. Som udgangspunkt kræver debitorskifte et udtrykkeligt samtykke fra kreditor, hvilket der ikke foreligger i dette tilfælde, da Ræs Derudad ikke har reageret. Imidlertid kan kreditor ved konkludent adfærd acceptere et debitorskifte, dvs. stiltiende acceptere debitorskiftet ved at handle på en bestemt måde.

Hvis kreditor over en periode accepterer, at en anden end den oprindelige debitor betaler, kan det medføre, at debitorskiftet anses for accepteret. I dette tilfælde er der kun betalt enkelte afdrag til Ræs Derudad, nærmere bestemt 2 måneder, hvilket på nuværende tidspunkt i casen ikke er tilstrækkeligt til at anse forholdet for en accept af debitorskifte.

Lizzie og Theodoras aftale har således ikke virkning for Ræs Derudad, smh. princippet om kontraktens relativitet.

**Har Lizzie ret i sin opfattelse?**

Spørgsmålet lægger op til en drøftelse af, hvorvidt Lizzie har ret i, at Ræs Derudad ikke kan lade Lizzie hæfte for aftalen, der oprindeligt er indgået mellem Lizzie og Theodora.

På det tidspunkt, hvor Lizzie ønsker at være fri af betalingsforpligtelsen, har Lizzie betalt afdragene på aftalen i over et år. Hertil kommer, at Ræs Derudad har sendt en opkrævning til Lizzie, som hun betalte. Både internt mellem Lizzie og Theodora består således en aftale om debitorskifte, ligesom Ræs Derudad må anses for at have accepteret dette ved at modtage betalinger fra Lizzie så længe og derudover sende opkrævninger til Lizzie.

Såvel Lizzie og Ræs Derudad er således bundet af debitorskiftet, hvorfor Lizzie ikke har ret i sin opfattelse af, at hun ikke længere skal betale for cyklen.

**Kan Rasmus opkræve betalingen hos Lizzie?**

Ja, kreditorskifte kræver ikke samtykke fra debitor.

**Besvarelse nr. 2****Hvad er retsstillingen mellem Ræs Derudad og hhv. Lizzie og Theodora? Har Lizzie ret i sin opfattelse?**

De to første spørgsmål besvares i det følgende samlet.

Ræs Derudad havde oprindeligt indgået aftalen med Theodora, der nu ønsker at overdrage forpligtelserne som debitor til en tredjeperson, Lizzie. Dette er som det klare udgangspunkt kun muligt, hvis Ræs Derudad giver samtykke hertil, enten udtrykkeligt eller stiltiende.

Det kan tale for, at Ræs Derudad har givet samtykke, at Ræs Derudad ikke har reageret på, at Lizzie betaler ydelserne i aftalen, hvilket kan anses som stiltiende samtykke til debitorskiftet. Om den manglende reaktion forpligter Ræs Derudad afhænger dog også af varigheden, idet fx en enkelt betaling fra en anden end den oprindelige debitor ikke er tilstrækkeligt til, at kreditor anses for at have givet stiltiende samtykke. På tidspunktet hvor problemstillingen bliver relevant, har Lizzie alene betalt to ydelser i henhold til aftalen, hvorfor Ræs Derudad ikke på dette tidspunkt må anses for at have afgivet en stiltiende accept af debitorskiftet.

Ræs Derudad fortsætter imidlertid med at acceptere betalingerne for Lizzie, og efter det oplyste er der nu tale om, at Lizzie har betalt omkring 15 ydelser i perioden fra købet i oktober 2018 til januar 2019.

Ved konsekvent at acceptere betalingerne fra Lizzie og endda aktivt opkræve betalinger fra Lizzie må Ræs Derudad anses for at have givet samtykke til debitorskiftet. Lizzie har i sidste ende derfor ikke ret i sin opfattelse af, at hun ikke kan hæfte retligt for aftalen, der oprindeligt er indgået mellem Ræs Derudad og Theodora.

**Kan Rasmus opkræve betalingen hos Lizzie?**

Udgangspunktet er, at der ikke er krav om, at debitor giver samtykke til et kreditorskifte. I det konkrete tilfælde findes ingen af de lovfæstede undtagelser at finde anvendelse. Det må derfor konkluderes, at Rasmus kan opkræve betalingen hos Lizzie.

## DE KRYDSEDE PLANKER

I marts 2018 startede Yousef Yousafzai sin enkeltmandsvirksomhed, De Krydsede Planker v/Yousef Yousafzai, hvorfra han drev tømrervirksomhed i sin hjemby. Yousef indgik samme måned en leasingaftale om en Fård Trinsat med Hurtig Leasing A/S. Hver den 1. modtog og betalte Yousef Hurtig Leasing A/S' faktura på 1.700 kr. for leasingydelsen.

I oktober 2018 var Yousef sikker på, at tømrervirksomheden skulle være hans livsbedrift. Han søgte derfor rådgivning ved sin revisor, der foreslog, at Yousef oprettede et anparts-selskab. "Så er det ikke din egen pengepung, der gør ondt, hvis det brænder på", sagde revisoren. Yousef fulgte revisorens råd og oprettede straks De Krydsede Planker ApS.

Den 1. november 2018 opkrævede Hurtig Leasing A/S leasingydelsen hos Yousef som sædvanligt. Efter Yousef havde betalt fakturaen, skrev han en mail til Hurtig Leasing A/S:

*"Hej Hurtig Leasing*

*Fra næste måned må I gerne sende fakturaen til De Krydsede Planker ApS*

*VH Yousef"*

Ejeren af Hurtig Leasing A/S læste – men svarede aldrig på – Yousefs mail. Hurtig Leasing A/S begyndte dog at udstede fakturaerne til De Krydsede Planker ApS, der betalte dem.

Efter en skiferie i februar 2019 blev Yousef så syg, at han ikke kunne arbejde. Da han blev rask igen, havde han mistet sin passion for tømrerfaget og lod virksomheden "stå til", mens regningerne væltede ind. I de følgende fire måneder betalte selskabet ikke sine regninger, og Yousef så sig nødsaget til at begære De Krydsede Planker ApS konkurs den 2. juni 2019. Da Hurtig Leasing A/S hørte om konkursen, krævede de pengene af Yousef personligt.

### **Har Hurtig Leasing A/S ret i, at de kan kræve pengene af Yousef?**

I juni 2021 gik det hele meget bedre for Yousef. Hans kone, María Yousafzai, var gravid og skulle føde til december. De købte derfor en dejlig toplansvilla med plads til deres kommende søn, Matias Yousafzai. De tinglyste straks skødet på ejendommen. På ejendommen

var også tinglyst et privat pantebrev med pant i ejendommen, der havde meget fordelagtige rentevilkår. Så gode vilkår ville Yousef og María aldrig kunne forhandle med banken, og de ville derfor gerne overtage pantehæftelsen samt den personlige hæftelse, hvilket banken afviste. I pantebrevet stod ingenting om, hvad der skulle ske, når villaen blev solgt.

**Der ønskes en begrundet stillingtagen til Yousef og Marías retsstilling over for banken.**

I marts 2041 flyttede den nu 19-årige Matias fra sine forældres villa. Yousef og María valgte derfor at leje hele førstesalen ud til ægteparret Lau Larsen og Lone Larsen. Lau havde ikke styr på alt det der med lejeret, så Lone stod som den eneste lejer på kontrakten. Desværre døde Lone kort tid efter. Yousef og María syntes, at Lau spillede frygteligt dårlig musik, og de så Lones død som en let måde at slippe af med Lau på, når det jo ikke var ham, der var lejer. Det var Lau meget utilfreds med, og han mente ikke, at Yousef og María kunne smide ham ud med den begrundelse.

**Redegør for Laus retsstilling over for Yousef og María. Du skal ikke tage stilling til udlejers opsigelsesadgang efter lejelovens kapitel XIII. Besvarelsen skal i øvrigt ske ud fra gældende ret.**

*Du kan besvare opgaven nedenfor.*







**Besvarelse nr. 1****Har Hurtig Leasing A/S ret i, at de kan kræve pengene af Yousef?**

Spørgsmålet omhandler, hvorvidt Hurtig Leasing A/S har givet samtykke til debitorskiftet ved at fakturere anpartsselskabet. Samtykket skal som udgangspunkt være udtrykkeligt, men det afhænger af en konkret vurdering af den pågældende situation. Hurtig Leasing A/S' manglende reaktion er ikke tilstrækkeligt til, at der foreligger et stiltiende samtykke. Enkeltstående opkrævninger af den angivne nye debitor er ikke nødvendigvis tilstrækkeligt, men opgavens oplysninger tyder på, at Hurtig Leasing A/S har accepteret debitorskiftet ved at udstede fakturaerne til anpartsselskabet fra december 2018 til juni 2019. Deres krav mod Yousef personligt synes motiveret af den ringe udsigt til dækning i boet og ikke af, at de aldrig har anset anpartsselskabet for rette debitor.

Mest taler således for, at Hurtig Leasing A/S ikke kan kræve pengene af Yousef personligt.

**Yousef og Marías retsstilling over for banken**

Ved købet af ejendommen sker der et debitorskifte, idet Yousef og María bliver skyldnere i henhold til pantebrevet i stedet for sælgeren af villaen. De ønsker desuden at overtage det personlige gældsansvar over for banken. Det obligationsretlige udgangspunkt er, at dette vil kræve samtykke fra banken. Retsstillingen skal imidlertid afgøres efter tinglysningslovens § 39, stk. 1, der fraviger det obligationsretlige udgangspunkt.

Ved ejerskifte er hovedreglen for private pantebreve, at kapitalen forbliver indestående. Det betyder, at kapitalen ikke forfalder til betaling ved salg af ejendommen, jf. Almindelige betingelser (A) for pantebreve, pkt. 7.

Da andet ikke fremgår af pantebrevet, kan Yousef og María uden bankens samtykke kræve at overtage pantehæftelsen og den personlige hæftelse. På den måde sker et debitorskifte uden kreditorsamtykke, jf. tinglysningslovens § 39, stk. 1.

**Redegør for Laus retsstilling over for Yousef og María.**

Opgaven lægger op til en drøftelse af, hvorvidt Lau kan indtræde i lejeaftalen efter sin kone, Lones, død.

Hovedreglen er, at debitorskifte kræver samtykke fra kreditor. Til hovedreglen findes lovfæstede undtagelser, herunder bestemmelser i lejeloven. Det fremgår af lejelovens § 75, stk. 1, at i tilfælde af lejerens død, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet på uændrede vilkår. Det er ikke muligt at indgå aftaler, hvorefter lejeren kan give afkald på de rettigheder, som tilkommer ham eller andre efter denne bestemmelse, jf. lejelovens § 78.

Det må derfor konkluderes, at Yousef og Maria som udlejere ikke er berettiget til at nægte Laus ønske om at fortsætte lejemålet.

**Besvarelse nr. 2****Har Hurtig Leasing A/S ret i, at de kan kræve pengene af Yousef?**

Spørgsmålet er hvorvidt der er sket debitorskifte. Hurtig Leasing A/S har indgået aftale med Yousef personligt, hvorfor han som udgangspunkt er debitor, og Hurtig Leasing A/S dermed som udgangspunkt kan kræve pengene af ham.

Et debitorskifte kræver kreditors samtykke. I dette tilfælde har Yousef sendt en mail til Hurtig Leasing A/S om, at det fremover er De Krydsede Planker ApS, der skal betale. Da Hurtig Leasing A/S ikke besvarer mailen, sker der ikke herved et debitorskifte, jf. U 1979.108 H.

Hurtig Leasing A/S begynder dog at sende opkrævninger til De Krydsede Planker ApS, som betaler. Det kan efter omstændighederne være tilstrækkeligt til, at der foreligger et stiltiende samtykke til debitorskiftet. Det taler for, at Hurtig Leasing ApS stiltiende har accepteret debitorskiftet, idet Hurtig Leasing ApS udsteder fremtidige fakturaer til De Krydsede Planker ApS. Det taler imod et debitorskifte, at Hurtig Leasing ApS ikke har svaret på den fremsendte mail.

Det kan på baggrund af det ovenstående konkluderes, at Hurtig Leasing ApS ved deres handling stiltiende har accepteret debitorskiftet. Derfor kan Hurtig Leasing ApS ikke opkræve betaling af Yousef personligt.

**Der ønskes en begrundet stillingtagen til Yousefs og Marías retsstilling over for banken.**

Det obligationsretlige udgangspunkt om, at debitorskifte kræver kreditors samtykke, fraviges ved tinglysningslovens § 39, stk. 1. Efter tinglysningsloven gælder, at et ejerskifte ikke fører til, at gælden i henhold til et privat pantebrev forfalder. Der fremgår ikke andet af pantebrevet, der kan begrunde, at denne hovedregel skal fraviges.

Yousef og María kan derfor kræve at overtage hæftelsen uden bankens samtykke.

**Redegør for Laus retsstilling over for Yousef og María.**

Igen er der tale om en fravigelse af det obligationsretlige udgangspunkt om, at debitorskifte kræver kreditors samtykke. Af lejelovens § 75, stk. 1 fremgår, at når en lejer dør,

har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet. Lau har derfor ret i, at Yousef og María ikke kan smide ham ud af lejligheden som følge af Lones død.

\*\*\*\*\*

### Faglig tjekliste (DEL 3)

#### Debitor- og kreditorskifte

Er der tale om debitor- eller kreditorskifte?

##### Debitorskifte

- Foreligger der udtrykkeligt samtykke fra kreditor?
- Foreligger der omstændigheder, som medvirker til stiltiende samtykke fra kreditor?
- Er der nogen af undtagelserne, som finder anvendelse?
  - Eks. Tinglysningslovens § 39 om pantegæld i fast ejendom

##### Kreditorskifte

- Er der nogen af undtagelserne, som finder anvendelse?
  - RPL § 511 om løn og andet vederlag
  - EAL § 18 om personskadeerstatning og forsørgertabserstatning
  - Visse sociale ydelser

\*\*\*\*\*

## 11. OPHØRSMÅDER

Ophør af en debtors forpligtelse kan grundlæggende ske på to måder: Ved **opfyldelse** og ved **ikke-opfyldelse**. Det mest almindelige er selvfølgelig, at debitor opfylder sin forpligtelse ved at præstere den aftalte ydelse, men en forpligtelse kan i visse tilfælde også ophøre, selvom den ikke opfyldes.

I det følgende opridses en række – men ikke alle – **ophørsmåder** ved hhv. opfyldelse og ikke-opfyldelse.

Hvis debitor ikke opfylder sin forpligtelse fuldstændigt, kan der være tale om en **delvis opfyldelse**. Hvis debitor er af den overbevisning, at han skylder kreditor 80 kr., mens han i virkeligheden skylder kreditor 100 kr., vil en betaling af de 80 kr. kun udgøre en delvis opfyldelse. Denne situation rejser spørgsmålet om, hvorvidt kreditor kan kræve **efterbetaling** af de resterende 20 kr. Udgangspunktet er, at kreditor kan opkræve efterbetaling.

Den omvendte situation foreligger, hvis debitor enten præsterer en ydelse, der slet ikke skyldes, eller præsterer en ydelse, som er større end aftalt – hvis fx debitor betaler 120 kr. i stedet for de 100 kr., der skyldes. Her kan debitor efter omstændighederne have et **tilbagesøgningskrav** mod modtageren af betalingen.

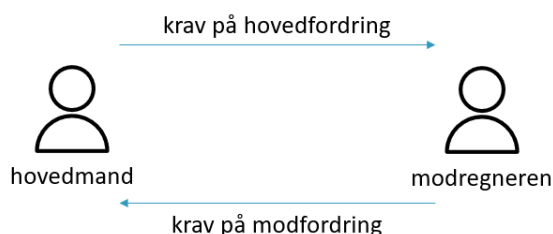
I begge situationer foretages en afvejning mellem på den ene side hensynet til at opnå det materielle rigtige resultat, som i eksemplet er, at debitor ender med at have betalt 100 kr. til kreditor – hverken mere eller mindre. På den anden side står et indrettelseshensyn til hhv. den debitor, der i god tro har betalt de 80 kr., samt den kreditor, der i god tro har modtaget (og eventuelt forbrugt) de 120 kr.

I praksis afskæres tilbagesøgningskrav oftere end efterbetalingskrav.

Efter omstændighederne kan debitor opfylde sin forpligtelse over for kreditor på en anden måde end ved at præstere den rette ydelse. Her vil der være tale om et **opfyldelses-surrogat**, det vil sige noget der træder i stedet for den rette ydelse. Det vigtigste eksempel herpå er opfyldelse ved **modregning**.

Hvis en række betingelser er opfyldt, kan debitor ensidigt bringe kreditors fordring til op-hør ved modregning. Modregning kan også være aftalt mellem parterne, og i så fald kræ-ves ikke, at de almindelige modregningsbetingelser er opfyldt.

Den som ønsker at foretage modregning, kaldes **modregneren**, mens den, som modreg-nes over for, kaldes **hovedmanden**. Modregnerens fordring kaldes **modfordringen**, mens hovedmandens fordring kaldes **hovedfordringen**.



Betingelserne for modregning er følgende:

**Erklæring:** Modregneren skal afgive en (modregnings)erklæring over for hovedmanden.

**Afviklingsmodenhed:** Hovedfordringens frigørelsestid skal være indtrådt, og modfordrin-gens forfaldstid skal være indtrådt.

**Gensidighed:** Parterne skal være hhv. real- og pengedebitor/-kreditor over for hinanden.

**Udjævnighed:** Hovedfordringen og modfordringen skal efter deres art kunne udligne eller opfylde hinanden (som UP altid opfyldt ved pengefordringer, dog ikke øremærkede beløb).

**Retskraftighed:** Hovedmanden skal være retligt forpligtet til at opfylde modfordringen

Adgangen til at modregne begrænses i visse tilfælde (fx ved sociale ydelser) og udvides i andre tilfælde (fx hvis kravene er konnekse, dvs. udspringer af samme retsforhold).

**Konneksitet** er ikke en betingelse for modregning, men er derimod et opmærksomheds-punkt, idet der gælder en mere lempelig adgang til at modregne ved konnekse krav. Fx

fastholdes betingelsen om retskraftighed ikke fuldt ud ved konnekse fordringer, da der kan ske modregning med en forældet fordring – modregningen har i givet fald virkning ex tunc (med tilbagevirkende kraft).

Hvis debitor ikke opfylder sin forpligtelse over for kreditor, vil der som udgangspunkt foreligge **misligholdelse**. Der findes dog situationer, hvor debtors forpligtelse ophører, selvom den ikke er opfyldt.

Hvis kreditor giver afkald på sin fordring mod debitor helt eller delvist, er der tale om **eftergivelse/opgivelse**. Hvis debitor fx kun opfylder en del af ydelsen, er der tale om et afkald på den resterende del, hvis kreditors adfærd giver debitor grund til at antage, at ydelsen anerkendes som en opfyldelse af fordringen.

Hvis kreditor giver debitor udsættelse med opfyldelse, er der tale om **henstand**.

Hvis kreditor ikke gør sit krav gældende over for debitor gennem en vis periode, kan der indtræde **passivitet**, dvs. at debtors forpligtelse til at præstere ydelsen bortfalder.

Grundsætningen om passivitet er udviklet i retspraksis som et supplement til de lovfæstede forældelsesregler. **Passivitetsgrundsætningen** har dog et snævert anvendelsesområde, da det kræves, at der foreligger helt særlige omstændigheder, som måtte give kreditor anledning til at gøre kravet gældende på et tidligere tidspunkt end foreskrevet i forældelsesreglerne.

Passivitet er fx relevant at overveje, hvis debitor er i **vildfarelse** om kravets eksistens, og hvor kreditor er klar over dette og alligevel undlader at informere debitor om kravets eksistens.

Forældelsesloven indeholder regler om forældelse af fordringer. **Retsvirkningen** af forældelse er, at kreditor fortaber sit krav, jf. forældelseslovens § 23, stk. 1.

**Den almindelige forældelsesfrist** (hovedreglen) er, at fordringer forældes efter 3 år, jf. forældelseslovens § 3, stk. 1.

Der gælder en række undtagelser, som fastsætter længere forældelsesfrister, herunder:



**U1:** I ansættelsesforhold, hvor fristen er 5 år (§ 4)

**U2:** For fordringer, som hviler på et særligt grundlag, som fx en dom eller et gælds-brev, hvor fristen er 10 år (§ 5)

**U3:** Ved personskadeerstatning, hvor fristen er 30 år (§ 3, stk. 3)

**U4:** For fordringer i henhold til aftaler om pengelån, hvor fristen er 10 år (§ 6).

Forældelsesfristens **begyndelsestidspunkt** er som udgangspunkt fordringens forfaldstidspunkt, jf. forældelseslovens § 2, stk. 1. Forfaldsdagen vil ofte fremgå af aftalen men afgøres i øvrigt efter almindelige obligationsretlige regler.

Forældelsen kan **afbrydes** ved, at skyldneren erkender forpligtelsen, jf. forældelseslovens § 15, eller ved at kreditor foretager retslige skridt, jf. forældelseslovens §§ 16-18, fx ved at indlevere en stævning til retten. Herefter løber der som udgangspunkt en ny forældelsesfrist.

Forældelsesfristen løber ikke, så længe kreditor var i undskyldelig uvidenhed om fordringen eller skyldneren, jf. forældelseslovens § 3, stk. 2. Det betyder, at forældelsesfristen **suspenderes** og først begynder at løbe fra den dag, kreditor fik eller burde have fået kendskab hertil. Det må kræves, at kreditor udfolder rimelige bestræbelser på at undersøge omstændigheder, som kunne give kreditor viden om kravets eksistens og debtors identitet. Forældelse vil dog under alle omstændigheder indtræde på et tidspunkt, idet der gælder en absolut forældelsesfrist, jf. forældelseslovens § 3, stk. 3. Suspensionsperioden løber derfor uendeligt.

NB! Forældelsesreglerne er subsidiære ift. **reklamationsreglerne**. Det betyder, at et krav kan være bortfaldet inden udløbet af forældelsesfristen, hvis der ikke er reklameret rettidigt over en misligholdelse, der ønskes påberåbt. I så fald vil det ikke være relevant at diskutere forældelse.

\*\*\*\*\*

## DEN GODE MINKAVLER

Jesper Nerz boede i Sæby og var selvstændig minkavler, der var kendt i Danmark for sine flotte minkpelse, som han selv fremstillede på sin veludstyrede fabrik et par kilometer fra farmen. I 2009 blev Jesper kontaktet af Kasper Kræm, der ville købe en masse minkpelse. Kasper var en veletableret minkpelsforhandler i Danmark og ville nu forsøge sig med eksport til Bolivia, hvor minkpelse efter sigende skulle blive 2010's helt store trend i Bolivas bourgeoisi.

Kasper indgik derfor den 13. oktober 2009 en aftale med Jesper om køb af 500 minkpelse til en stykpris på 15.000 kr. Selvom Kaspers forretning gik godt, havde han brug for kredit, og da Jesper gerne ville have sine minkpelse kendt over hele verden, gik han med til, at Kasper skulle vente med at betale, til Kasper havde solgt pelsene. De aftalte derfor, at hele kravet skulle betales den 1. november 2010.

Desværre viste pelsene sig at være et stort flop, og Kasper fik ikke engang solgt halvdelen af pelsene. Han kontaktede derfor Jesper den 10. oktober 2010 og fortalte, at han ikke kunne betale som aftalt. Jesper blev en smule urolig men gik med til at forlænge kreditten på Kaspers initiativ. For at være sikker på at få pengene i hus fik Jesper Kasper til at underskrive et stykke papir, som Jesper havde udformet:

*Jeg erklærer herved at skyldte Jesper Nerz kr. 7.500.000 med betaling af det første afdrag kr. 3.750.000 den 1. november 2011 og det andet afdrag kr. 3.750.000 den 1. november 2012. Dette krav kan ikke forældes.*

*Kasper Kræm*

Årene gik, hvor hverken Jesper eller Kasper nævnte gælden for hinanden. En oktoberdag i 2020 ændrede livet sig dog markant for Jesper, da han blev ringet op af Fødevarestyrelsen, der krævede, at Jesper aflivede sine mink omgående for at hindre spredningen af den såkaldte shandyvirus. Jesper anede ikke, hvordan han skulle klare sig økonomisk, når han måtte lukke sin minkfarm men kom i tanke om de penge, Kasper skyldte ham. Jesper forsøgte forgæves at få fat på Kasper i løbet af november 2020 men kunne hverken finde telefon- eller adresseoplysninger på Kasper i folkeregisteret.

Jesper havde på et møde i Minkavlerforeningen den 8. december 2020 hørt rygter om, at Kasper var hjemvendt. En anden minkavler havde efter sigende haft held med at slå Kasper op i folkeregisteret tidligere den dag, men Jesper foretog sig ikke noget for at tjekke, om det var rigtigt.

Den 12. december 2021 stødte Jesper pludseligt på Kasper på Sæby gågade. Jesper krævede straks pengene, men Kasper nægtede. Kasper fortalte, at han havde levet med Kayapo-folket dybt inde i Amazonas jungle i en årrække for at "finde sig selv", og at han ikke kunne betale kravet, fordi det i strid med hans ny livsfilosofi ville bidrage til opretholdelse af forbrugskulturen. Kasper var vendt hjem til Danmark den 2. december 2020, hvor han også registrerede sig på sin ny danske adresse i folkeregisteret.

**Kan Jesper kræve kravet betalt af Kasper, da de møder hinanden den 12. december 2021?**

*Du kan besvare opgaven nedenfor.*





**Besvarelse nr. 1***Forældelse*

Det skal først og fremmest vurderes, hvorvidt der er tale om et gældsbev. Kravene hertil er, at det er en skriftlig, ensidig og ubetinget erklæring om skyld af et fikseret krav og er i dette tilfælde opfyldt. Det af Jesper udstedte og af Kasper underskrevne dokument opfylder betingelserne, hvorfor der er tale om et gældsbev i den konkrete situation.

Når der er udstedt gældsbev for fordringen, er forældelsesfristen 10 år, jf. forældelseslovens (herefter FOL) § 5, stk. 1, nr. 1.

Fristen løber, jf. FOL § 2, stk. 1, fra det tidligste tidspunkt, fordringen kunne kræves opfyldt. Det var den 1. november 2010, men Jesper gav efter aftale med Kasper henstand med hhv. et og to år, og da udskydes begyndelsestidspunktet til den ny forfaldsdato den 1. november 2011 og 2012. Det er forfaldstidspunktet og ikke stiftelsestidspunktet, der er afgørende.

Det er ikke muligt at fravige forældelseslovens bestemmelser til skade for skyldner, jf. FOL § 26, stk. 1

På baggrund af ovenstående må det konkluderes, at det første afdrag på fordringen forældes den 1. november 2021 og andet afdrag forældes den 1. november 2022.

*Betydningen af Kaspers ophold i Amazonas*

Opgaven giver endvidere anledning til at vurdere anvendelsen af FOL § 14. Det fremgår af bestemmelsens indhold, at fordringshaver er afskåret fra at afbryde forældelsen pga. ukendskab til skyldners opholdssted. Bestemmelsens indhold synes opfyldt, idet Kasper boede i Amazonas jungle, og det derfor ikke har været muligt for Jesper at afbryde fordringens forældelse i denne periode.

Ved anvendelse af FOL § 14 lægges ikke blot et år oveni fristen, da der ikke er tale om en suspensionsregel, men en tillægsfrist. Det betyder, at såfremt Jesper burde have fået kendskab til Kaspers opholdssted tidligere end et år før den 12. december 2021, kan Jesper ikke nå at afbryde forældelsen vedrørende første afdrag.

Det skal derfor vurderes, om Jesper burde have fået kendskab til Kaspers opholdssted tidligere og i givet fald hvornår.

Jesper har slået op i folkeregisteret i november 2020. Retspraksis har endnu ikke taget stilling til, hvor hyppigt kreditor må rette henvendelse til folkeregisteret for at undgå at komme i "burde viden" om skyldners opholdssted. Det kan argumenteres, at det formentlig ikke er rimeligt, at selve tilmeldingen til folkeregisteret den 2. december 2020 får fristen til at løbe. Dog kan det tillige argumenteres, at oplysningen om, at en anden af Kaspers kreditorer havde held med at slå Kasper op, medfører en burde-viden om Kaspers opholdssted. Såfremt Jesper havde slået Kaspers oplysninger op denne dag, havde han opdaget Kaspers nye adresse og kunne have forsøgt at indkræve pengene. Derfor vil det umiddelbart være mest nærliggende, at § 14-fristens begyndelsestidspunkt er den 8. december 2020, hvilket medfører, at kravet på første afdrag er forældet den 8. december 2021.

Kravet på andet afdrag er ikke forældet. Det skal bemærkes, at påkravet, som blev fremsat på gågaden den 12. december 2021, ikke afbryder forældelsen for andet afdrag. Det forældes derfor fortsat den 1. november 2022.

#### *Passivitet*

Passivitet er ikke blot et spørgsmål om tid – der skal foreligge omstændigheder, der kan give debitor indtryk af, at kreditor har givet afkald på kravet. Det skal derfor vurderes om Jespers krav er frafaldet grundet passivitet.

Det taler for, at der foreligger passivitet, at det i casen oplyses, at gælden i en årrække ikke har været nævnt parterne imellem. På den anden side taler det imod, at der foreligger passivitet, at Jesper på intet tidspunkt har givet afkald på det i øvrigt veldefinerede pengekrav, der udspringer af det underskrevne gælds brev. Det er således uden betydning for kravet, at Jesper ikke har nævnt gælden i en række år.

Det kan derfor konkluderes, at der ikke foreligger passivitet. Jespers krav mod Kasper står derfor ved magt.

På baggrund af ovenstående gennemgang er Kasper fortsat forpligtet til at betale det andet afdrag til Jesper, idet der hverken er indtrådt forældelse eller passivitet. Det første afdrag er dog forældet ved det tilfældige møde den 12. december 2021.



**Besvarelse nr. 2**

Der er tale om en erklæring om skyld, der opfylder betingelserne for et gældsbrief, idet det er en skriftlig, ensidig og ubetinget erklæring om skyld af et fikseret krav.

Kasper har derfor udstedt et gældsbrief til Jesper for fordringen.

Når der er udstedt gældsbrief for en fordring, er forældelsesfristen 10 år, jf. FOL § 5, stk. 1, nr. 1. Det er ikke muligt at fravige dette til skade for skyldner, jf. FOL § 26, stk. 1. Jesper kan derfor ikke støtte ret på sætningen om, at kravet ikke kan forældes.

Fordringen kan ifølge gældsbriefet kræves opfyldt henholdsvis den 1. november 2011 og 1. november 2012, hvorfor forældelsesfristen løber fra disse datoer, jf. FOL § 2, stk. 1. Det medfører, at første afdrag forældes den 1. november 2021 og andet afdrag forældes den 1. november 2022.

Ved mødet den 12. december 2021 er første afdrag derfor som udgangspunkt forældet.

Idet Kasper ved deres møde oplyser at have opholdt sig i Amazonas, skal det vurderes, hvorvidt tillægsfristen i FOL § 14 finder anvendelse.

Det fremgår af FOL § 14, at hvis kreditor har været afskåret fra at afbryde forældelsen som følge af ukendskab til skyldners opholdssted, vil forældelsen tidligst indtræde 1 år efter det tidspunkt, hvor kreditor fik eller burde have fået kendskab til skyldners opholdssted. Af faktum fremgår det, at Jesper ikke har kendskab til Kaspers opholdssted, ligesom det ikke har været muligt for Jesper at afbryde forældelsen. Derfor er betingelserne for tillægsfristen opfyldt.

Der skal foretages en vurdering af, hvornår Jesper burde have fået kendskab til Kaspers opholdssted. Dette er relevant i forhold til at vurdere, hvornår tillægsfristen begynder at løbe.

Idet retspraksis ikke har taget stilling til, hvor ofte en kreditor skal rette henvendelse til folkeregistret for at undgå at blive pålagt en burde-viden, vil Kaspers tilmelding til folkeregistret den 2. december 2020 nok ikke medføre en burde-viden for Jesper, idet han også forsøgte at slå Kaspers adresse op i folkeregistret i november 2020.

Derimod får Jesper på mødet i Minkavlerforeningen den 8. december 2020 information om Kaspers mulige opholdssted, idet en anden kreditor havde kunnet slå Kaspers adresse op i folkeregistret samme dag. Dette medfører en burde-viden, som får tillægsfristen i FOL § 14 til at løbe.

Herefter vil kravet på første afdrag forældes den 8. december 2021, mens kravet på andet afdrag fortsat forældes den 1. november 2022. Begrundelsen herfor er, at FOL § 14 er en tillægsfrist og at bestemmelsen således kun er relevant, hvis der er under 1 år til forældelse indtræder.

Kravet i henhold til første afdrag er således forældet ved mødet den 12. december 2021 på trods af tillægsfristen.

For andet afdrag kan det overvejes, om der er indtrådt passivitet. Dog kræves det, at kreditor har givet skyldner anledning til at tro, at han gav afkald på kravet. Der er ikke nogen omstændigheder i opgaven, der taler herfor.

Jesper kan derfor kun kræve betaling for andet afdrag, kr. 3.750.000.

**BENTE BLOMST**

Bente Blomst havde altid nydt at passe sin have men måtte i en alder af 85 år indse, at hun ikke længere havde kræfterne til at passe sin store buksbom. Hun aftalte derfor den 5. april 2018 med Gert Gartner, at han for 1.000 kr. skulle formklippe buksbommen i en flot spiralfacon. Gert mødte samme dag op i Bentes have som aftalt. Gert opdagede, at han ikke havde pakket de rigtige klipperedskaber, og han besluttede sig for at klippe buksbommen med sin motorsav. Motorsaven var vanskelig at styre, og Gert kom derfor ved et øjeblikks uopmærksomhed til at tabe motorsaven, hvorved han smadrede Bentes elskede haveskulptur i sort terrazzo, der havde kostet hende 1.500 kroner. Gert skyndte sig at klippe buksbommen i facon og forlod haven.

Da Bente kom hjem om eftermiddagen og så, at Gert havde ødelagt skulpturen, blev hun rasende og ringede Gert op. Gert krævede de 1.000 kr., men Bente nægtede at betale for arbejdet, før Gert erstattede skulpturen. Efter lange skænderier besluttede Bente at sagsøge Gert den 1. marts 2019. Gert blev dømt til at betale Bente 1.500 kr. den 8. maj 2020, men hverken Gert eller Bente betalte noget til hinanden.

Noget tid senere fik Gert en god idé til at slippe af med gælden til Bente. Han overførte den 6. april 2021 500 kr. til Bente og skrev som besked:

*"Bente, jeg har sendt dig 500 kroner, så er vi kvit. Gert"*

**Redegør for retsstillingen mellem Bente og Gert.**

*Du kan besvare opgaven nedenfor.*





**Besvarelse nr. 1****Redegør for retsstillingen mellem Bente og Gert.**

Retstillingen er et spørgsmål om, hvorvidt Gert (G) kan modregne over for Bente (B).

For at vurdere, hvorvidt modregning er muligt, skal betingelserne herfor være opfyldt. G har fremsat modregningserklæringen den 6. april 2021. G's og B's krav står udjævnelige over for hinanden, og G's krav er forfaldent, ligesom frigørelsestiden for B's krav også er indtrådt. Det afgørende for, om G kan modregne, bliver derfor, om begge krav er retskraftige. Forældelse er et af de forhold, der medfører, at kravene ikke er retskraftige.

For B's krav er der tale om en 10-årig forældelse, som løber fra dommes afsigelse, jf. FOL § 5, stk. 1, nr. 3 og § 2, stk. 1. B's krav er derfor retskraftigt.

G's krav på betaling forældes efter den almindelige frist på 3 år fra den dag, G gav påkrav om betaling, jf. FOL § 3, stk. 1. G's krav er forældet den 6. april 2021 og dermed ikke retskraftigt.

Som udgangspunkt kan G derfor ikke modregne. Dette udgangspunkt fraviges dog ved konneksse fordringer, hvor modregning anses for sket ex tunc, jf. FOL § 24.

Det taler imod konneksitet, at kravene ikke stammer fra samme kontrakt, men dette er dog heller ikke en betingelse for konneksitet. På den anden side er skaden indtrådt ifm. G's udførelse af det arbejde, som G har krav på betaling af B for. Dette moment må dog konkret anses for utilstrækkeligt til, at kravene har en sådan sammenhæng, at de er konneksse.

G kan således fortsat ikke modregne, og retsstillingen er således, at alene B har et krav på G. G har derfor ikke betalt fyldestgørende ved overførslen af kr. 500,00.

**KONDITIONS KONKURS**

Sarah Bernard var konditor og ejede anpartsselskabet Sanard ApS. Til brug for at køre ud med kager havde Sanard ApS den 12. december 2020 købt en varevogn med køleanlæg på afbetaling hos BilXperten A/S. Varevognens købspris var 110.000 kr., og Sanard ApS betalte 50.000 kr. kontant. De resterende 60.000 kr. skulle Sanard ApS afvikle med 5.000 kr. om måneden. Det første afdrag forfaldt til betaling den 1. januar 2021.

I anledningen af BilXperten A/S' fødselsdag bestilte direktøren i selskabet den 3. maj 2021 to store lagkager i bilmotiver hos Sanard ApS. Kagerne blev leveret den 6. maj 2021, og Sanard ApS fakturerede samme dag BilXperten A/S 10.000 kr. med forfaldsdato den 16. maj 2021.

Kagerne til BilXperten A/S blev desværre den sidste leverance for Sanard ApS, da selskabet var gået konkurs. Fristdagen var den 3. maj 2021.

Sarah fortalte om konkursen til BilXperten A/S ved leveringen af kagerne. Hun håbede, at BilXperten A/S ikke ville tage det så tungt, når Sanard ApS jo indtil konkursen havde betalt alle afdrag rettidigt. BilXperten A/S krævede dog straks, at betalingen for kagerne blev fratrukket den resterende betaling for varevognen.

Det mente kuratoren i konkursboet efter Sanard ApS nu ikke var i orden, idet kagerne og varevognen intet havde med hinanden at gøre.

Dividenden i boet var 10 %.

**Der ønskes en begrundet stillingtagen til retsstillingen mellem BilXperten A/S og konkursboet efter Sanard A/S.**

*Du kan besvare opgaven nedenfor.*







**Besvarelse nr. 1**

Opgaven lægger op til en drøftelse af, hvorvidt det er muligt at foretage modregning.

Idet der er tale om modregning med et selskab, som er under konkurs, gælder der særlige regler efter konkursloven (senere KL).

Det fremgår af KL § 42, at kreditor kan modregne en fordring over for debitor på trods af, at fordringen ikke var forfalden på fristdagen. Der kan dog ikke foretages modregning, hvis fordringernes beskaffenhed taler imod. Det er efter bestemmelsen afgørende, hvornår kravet er stiftet.

Det fremgår af faktum, at fristdagen er den 3. maj 2021.

Kravet for betaling af kagerne opstår den 3. maj 2021, idet Sanard ApS og BilXperten A/S indgår aftale om levering af kagerne. Modkravet, som er betaling for varevognen, er stiftet ved aftalens indgåelse, den 12. december 2020.

Begge krav er stiftet inden fristdagen. Der kan ske modregning, da kravene i øvrigt opfylder betingelserne herfor – dvs. både er retskraftige og gensidige.

Idet der dog er tale om modregning over for et selskab under konkurs, skal modregningserklæringen fremsættes over for boet, idet Sarah ikke kan tage imod betaling, jf. KL § 30, stk. 1, 2. pkt.

Det bemærkes, at modregning kan ske med det fulde krav, jf. KL § 42, stk. 1.

Det må på baggrund af ovenstående konkluderes, at BilXperten er berettiget til at modregne sit krav.

\*\*\*\*\*

**Faglig tjekliste (DEL 4)****Ophørsmåder****Opfyldelse:**

- Har debitor præsteret den aftalte ydelse?
- Er der tale om et *opfyldessurrogat*?
  - Eks. *modregning* – er betingelserne herfor opfyldt?

**Ikke-opfyldelse:**

- Er der tale om *delvis opfyldelse*?
  - Er der tale om *efterbetaling*?
  - Er der tale om *tilbagesøgningskrav*?
- Har kreditor givet *afkald* på sit krav?
  - Eks. *eftergivelse eller opgivelse*
- Har kreditor givet debitor *henstand* med forpligtelsen?
- Er der indtrådt *passivitet*?

\*\*\*\*\*

## 12. AFTALEKONCIPERING

Hovedreglen i dansk ret er, at kontraktsparterne har **aftalefrihed**. Aftalefriheden kan nærmere betegnes som en formueretlig grundsætning om, at fysiske og juridiske personer som udgangspunkt frit kan indgå aftaler om deres økonomiske forhold, som er retligt bindende for parterne. Aftalefriheden omfatter både kontraktens principale indhold, som er parternes pligter og rettigheder, og kontraktens subsidiære indhold, som bl.a. er parternes beføjelser i tilfælde af, at der sker misligholdelse af kontrakten.

De almindelige regler om misligholdelsesbeføjelser er kun anvendelige, når parterne ikke har aftalt andet. Reglerne om naturalopfyldelse, ophævelse, erstatning, afhjælpning, forholdsmæssigt afslag mv. er således kun udtryk for løsninger, der anses for mest hensigtsmæssige at anvende i tilfælde af kontraktbrud uden forudgående aftaler om adgangen til at udøve misligholdelsesbeføjelser.

I nogle kontraktforhold kan parterne med fordel **indgå aftaler om misligholdelse**, således at deres indbyrdes retsstilling ikke følger af de almindelige, deklatoriske regler herom. Parterne kan f.eks. indgå aftale om, at der i tilfælde af misligholdelse gælder nogle andre betingelser for ophævelse, at erstatningskravet skal begrænses til et bestemt beløb, at reklamationsfristen fastsættes til præcis 3 måneder, eller at der skal gælde en særlig afhjælpningsret.

Aftalerne om misligholdelsesbeføjelserne kan både ske i form af individuelle kontrakter eller ved standardkontrakter. Sidstnævnte anvendes i høj grad i praksis mellem erhvervsdrivende, der indgår mange aftaler, da det ville være meget vanskeligt og omkostningskrævende, hvis der skulle udarbejdes en særskilt aftale med hver enkelt kunde. Hvad angår disse standardkontrakter gælder der nogle strengere krav, førend vilkårene i aftalen kan anses for vedtaget og bindende mellem parterne, og disse aftaler skal som udgangspunkt fortolkes mod koncipisten. Omvendt gælder der mindre strenge krav til individuelt forhandlede kontrakter, idet parterne har haft mulighed for at udarbejde disse helt specifikt.

Fortolkning og udfyldning af aftaler om misligholdelse følger imidlertid af de almindelige aftaleretlige regler herom, hvorfor det vil komme an på en konkret vurdering, hvordan en forudgående aftale om parterne retsstilling ved eventuel misligholdelse finder anvendelse i tilfælde af kontraktbrud.

## **DEN UDUelige VIKLEMASKINE**

Virksomheden Industripakning A/S producerede pakkemaskiner og havde kontor, lager og fabrik i Faaborg. Industripakning A/S solgte og udlejede maskiner til andre virksomheder i Danmark og Europa, som havde behov for skræddersyede løsninger i forhold til pakning af varer. Industripakning A/S var særligt kendt for deres viklemaskiner, der var specielt velegnet til større virksomheder, der ville gå fra at pakke manuelt til en mere automatiseret og effektiv pakkeproces. Flemming Gregersen, der var salgschef i Industripakning A/S, havde i efteråret 2021 for første gang booket en stand på den årlige maskinmesse i Brøndbyhallen i håb om at tiltrække flere kunder til virksomheden.

På maskinmessen stødte Flemming Gregersen på direktøren for MarmorByg ApS, der var en virksomhed specialiseret i levering af italiensk marmor til køkkener, gulve m.v. lavet på specialmål. Direktøren i MarmorByg ApS, Emil Aarup, forklarede, at materialet var blevet meget populært, så hans lagermedarbejdere kunne ikke længere følge med de mange pakkeopgaver, der bestod i at pakke tunge bordplader, fliser, håndvaske m.v.

Da Emil Aarup blev præsenteret for de massive viklemaskiner, som Industripakning A/S var blandt de meget få leverandører af i Danmark, så han straks en masse muligheder for at optimere salget i MarmorByg ApS. Emil Aarup rettede derfor henvendelse til Flemming Gregersen, som præsenterede ham for en splinterny fuldautomatisk viklemaskine, der netop var designet til at pakke store byggematerialer. Flemming Gregersen fortalte i denne forbindelse, at maskinen især bliver solgt til store byggemarkeder, og han havde aldrig oplevet utilfredshed fra sine kunder i forhold til viklemaskinens løftekapacitet eller selve produktbeskyttelsen.

Parterne fik på maskinmessen hurtigt indgået en aftale om køb af en fuldautomatisk viklemaskine for en købspris på kr. 500.000. Emil Aarup gjorde det klart over for Flemming Gregersen, at marmor er et tungt naturstensprodukt, der er meget sart over for stød og derfor kræver omhyggelig indpakning ved transport. Maskinen skulle desuden leveres mellem den 10. og 20. oktober, idet han havde opsagt nogle af sine lagermedarbejdere pr. 1. november 2021. Flemming Gregersen bekræftede, at der ville blive leveret en fuldautomatisk viklemaskine i midten af oktober og bemærkede i denne forbindelse, at MarmorByg ApS havde udsigt til en markant effektivisering af deres virksomhed – "*en direkte*

*investering", som han kaldte det. Parterne underskrev en købsaftale, der alene foreskrev, at "købsaftalen mellem Industripakning A/S og MarmorByg ApS reguleres af dansk rets almindelige regler, idet parterne er enige om, at levering af viklemaskinen sker hos MarmorByg ApS mellem den 10. og 20. oktober 2021".*

Til Flemming Gregersens store overraskelse havde standen på maskinmessen resulteret i mange nye kunder til Industripakning A/S; så mange, at han havde svært ved at holde overblik over det samlede salg, hvorfor leveringen af viklemaskinen til MarmorByg ApS først skete sent om eftermiddagen den 20. oktober 2021. Ved leveringen bemærkede Emil Aarup, at han syntes leveringstidspunktet *"var lige til øllet"*, men maskinen nåede dog at blive sat op, så lagermedarbejderne kunne anvende den pr. 1. november 2021. Efter et par måneder viste det sig imidlertid, at en række af MarmorByg ApS' kunder krævede omlevering af bordplader grundet revner i marmoret og stødte hjørner, idet pakningsmaterialet ikke var tilstrækkeligt støddæmpende. Ikke nok med at Emil Aarup var svært skuffet over viklemaskinens produktbeskyttelse, havde lagermedarbejderne også gjort ham opmærksom på, at maskinens løftekapacitet alene kunne holde til to tredjedele af den vægt, som en palle marmor sædvanligvis blev læsset med. Dette havde resulteret i en del overarbejdstimer for lagermedarbejderne, som de nu krævede ekstra løn for.

Emil Aarup var rasende og kontaktede derfor Flemming Gregersen den 5. januar 2022. Han mente først og fremmest, at viklemaskinen var blevet leveret alt for sent ift. deres aftale, så det var blevet et værre hastværk at få inkorporeret maskinen ordentligt i virksomheden. Herudover mente Emil Aarup, at Flemming Gregersen havde garanteret ham, at maskinen ville blive en investering. I virkeligheden havde købet resulteret i en masse utilfredse kunder, der krævede levering af mangelfrie marmormaterialer, og stressede medarbejdere, der krævede udbetaling af overarbejdstimer. Emil Aarup ville derfor *"returnere den uduelige maskine og desuden have dækket samtlige udgifter forbundet med købsaftalen"*. Flemming Gregersen afviste erstatningskravet, men tilbød at sende en servicemedarbejder, som kunne tage et kig på viklemaskinen.

**Overvej og begrund hvilke momenter, Industripakning A/S og MarmorByg ApS burde have forholdt sig til i deres aftale med hensyn til viklemaskinen og formulér en klausul, der kunne have været indsat i købsaftalen mellem parterne med henblik på at undgå problemet angående viklemaskinen.**

*Du kan besvare opgaven nedenfor.*







### Besvarelse

Vurderingen af hvilke momenter Industripakning A/S og MarmorByg ApS skulle have forholdt sig til ved udarbejdelsen af købsaftalen tager udgangspunkt i de omstændigheder, som giver anledning til tvist mellem parterne.

Det er først og fremmest forholdene vedrørende viklemaskinens særlige specifikationer ift. løftekapacitet og produktbeskyttelse, der søges afklaret. Det havde været hensigtsmæssigt, hvis Emil Aarup tydeligt havde oplyst, at det var en væsentlig forudsætning for købet, at viklemaskinen kunne løfte op til en specifik vægt. Herudover kunne han med fordel have oplyst, hvilke pakkematerialer, der sædvanligvis anvendes ved transport af marmor materialer, så Flemming Gregersen kunne vurdere, om maskinens produktbeskyttelse var tilstrækkelig.

I forlængelse heraf kunne parterne med fordel have aftalt, at der påhvilede Emil Aarup en forudgående undersøgelsespligt, da realkreditor som udgangspunkt ikke er pålagt nogen ubetinget undersøgelsespligt forud for kontrahering, hvorfor det vil bero på en konkret vurdering, om realkreditor alligevel burde foretage en sådan undersøgelse. En realkreditor, der vil være sikker på en ikke almen kendt realydelses egenskaber, kan ikke handle i tillid til realdebitors oplysninger og forvente, at realydelsen har den kvalitet og anvendelighed, som realydelsen ifølge realdebitor og dennes markedsføring af realydelsen sædvanligvis har. I de tilfælde hvor salgsgenstanden ikke er et almindeligt kendt standardprodukt, bør realkreditor således sikre sig en fyldestgørende beskrivelse af produktet, herunder maskinens tekniske specifikationer, udarbejdet af realdebitors eksperter. Forudsat at Emil Aarup ved, at denne type viklemaskine kun forhandles af nogle få virksomheder i Danmark, burde han således have foretaget en grundig undersøgelse af maskinen forud for kontraheringen. Ved at indsætte et punkt om realkreditors forudgående undersøgelsespligt i købsaftalen, vil der ikke opstå nogen tvist om viklemaskinens særlige specifikationer.

Dernæst bør aftalens leveringstidspunkt, dvs. ydelsens forfaldsdag, som er den tidsmæssige betingelse for, at der indtræder forsinkelse, søges nærmere afklaret i parternes aftale. Hvad angår forsinkelse, er hovedreglen, at såfremt realdebitor ikke leverer salgsgenstanden i rette tid og på rette sted i henhold til aftalen, vil der foreligge forsinkelse, som

udløser misligholdelsesbeføjelser for realkreditor. Det er derfor væsentligt at få afklaret leveringstidspunktet. Hvis parterne har fastsat et tidsrum i aftalen, hvor levering kan ske, men parterne er uenige ift. det specifikke tidspunkt for levering, kan princippet i Købelovens § 13 anvendes som udfyldende regel til at regulere parternes aftale. Idet bestemmelsen eksplicit tager hensyn til, hvorvidt spillerummet er fastsat i realkreditors interesse eller ej, vil det dog stadig bero på en konkret vurdering, om levering anses for rettidig inden for det fastsatte tidspunkt. I dette tilfælde gør Emil Aarup opmærksom på, at han har opsagt nogle af sine medarbejdere pr. 1. november 2021, og det vil således tale for, at tidsrummet er fastsat i realkreditors interesse. Ved at aftale et specifikt leveringstidspunkt vil parterne have lettere ved at forudse deres retsstilling hvad angår kontraktbrud eller misligholdelse i form af forsinkelse.

I forlængelse af ovenstående, kunne parterne med fordel have fastsat en reklamationsfrist. Det almindelige obligationsretlige udgangspunkt er, at den, der ønsker at påberåbe sig en misligholdelsesbeføjelse, skal reklamere inden rimelig tid. I modsat fald fortabes retten til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende. I dette tilfælde, hvor viklemaskinen netop skulle inkorporeres i virksomhedens daglige drift, førend den fulde effekt af købet "gav sig til kende", kunne parterne have fastsat en reklamationsfrist på 2 måneder.

Videre bør det undersøges, om parterne burde have formuleret en såkaldt maskinklausul, der i et vist omfang begrænser realkreditors adgang til at påberåbe sig misligholdelsesbeføjelser men til gengæld indrømmer ham andre beføjelser, som i den pågældende branche anses særligt egnet. Ved køb og salg af maskiner vil det som oftest være mere fordelagtigt for både leverandøren og kunden, hvis leverandøren indrømmes en ret til at afhjælpe eventuelle fejl og mangler, i stedet for at kunden påberåber sig ophævelse eller kræver erstatning. En såkaldt maskinklausul vil i dette tilfælde forpligte Industripakning A/S til at afhjælpe manglerne ved viklemaskinen og derved begrænse MarmorByg ApS' mulighed for at påberåbe sig ophævelse, forudsat at denne begrænsning er udtrykkeligt beskrevet i aftalen. Parterne kunne f.eks. aftale, at Industripakning A/S ikke var ansvarlig for driftstab eller indirekte skader. Hertil bemærkes dog, at en ansvarsbegrænsning i form af en maskinklausul alene er gyldig, hvis leverandøren rent faktisk formår at afhjælpe manglerne. Hvis det ikke lykkes, kan kunden uanset maskinklausulen kræve erstatning efter de almindelige ansvarsbetingelser, herunder også for driftstab eller indirekte skader.

Med udgangspunkt i ovenstående, kunne en klausul f.eks. formuleres således:

*"Da det er en væsentlig forudsætning for MarmorByg ApS, at viklemaskinen har en løftekapacitet på X kilo, samt produktbeskyttelsen skal leve op til X standard, således at den er tilstrækkelig støddæmpende, påhviler der køber en forudgående undersøgelsespligt forud for kontrahering, således at viklemaskinens tekniske specifikationer lever op til disse minimumskrav.*

*Leveringstidspunktet fastsættes til den 15. oktober 2021, idet viklemaskinen indgår som en del af virksomhedens daglige drift pr. 1. november 2021, hvilket forudsætter oplæring af lagermedarbejderne i forbindelse hermed.*

*Der fastsættes en reklamationsfrist på 2 måneder fra leveringstidspunktet.*

*I tilfælde af eventuelle fejl og mangler ved det leverede, og forudsat reklamationsfristen er overholdt, indrømmes Industripakning A/S en afhjælpningsret. Ved Industripakning A/S' udnyttelse af afhjælpningsretten fortaber MarmorByg A/S i mellemtiden retten til at gøre øvrige misligholdelsesbeføjelser gældende, herunder udtrykkeligt økonomiske misligholdelsesbeføjelser i form af erstatning af driftstab og andre indirekte tab."*

## 13. EKSAMENSOPGAVE

### DEN PERFEKTE EJENDOM

Bent Hansen, der var uddannet tømrer, var på udkig efter et nyt hus til sig selv og sin familie. På en gåtur sammen med sin kone, Pernille Hansen, faldt Bent Hansen over den perfekte ejendom beliggende Caroline Amalievej, tæt op ad Lyngbys idylliske natur. Ejendommen var egentlig udbudt til salg hos den lokale ejendomsmægler, men da ejeren, Adam Sørensen, stod i indkørslen, benyttede Bent Hansen anledningen til at forhøre sig om en fremvisning af ejendommen senere på ugen. De aftalte, at Bent og Pernille Hansen skulle komme forbi d. 8. december 2021.

D. 8. december indfandt Bent og Pernille Hansen sig som aftalt på adressen for at besigtige ejendommen sammen med Adam Sørensen. Der var tale om en 219 m<sup>2</sup> ejendom i to plan opført i 1918 med bl.a. kælder og to badeværelser. Bent og Pernille Hansen var meget begejstrede over den flotte ejendom, som desuden havde en dejlig have. Særligt var Bent Hansen meget betaget af tagterrassen på 2. sal med udgang fra husets store soveværelse. Bent Hansen fortalte, at tagterrassen ville være perfekt om sommeren, når han og hustruen skulle nyde et glas kold rosé. På tagterrassen havde Adam Sørensen stillet have-møbler frem for at skabe opmærksomhed for eventuelle købere. Han undlod at fortælle, at naboerne havde klaget over indbliksgener, og at der manglede en ibrugtagningstilladelse fra kommunen til at benytte tagterrassen.

Huset blev også besigtiget indenfor. Turen startede i kælderen, som Adam Sørensen og en bekendt havde påbegyndt udgravning af. Baggrunden herfor var, at Adam Sørensen ønskede at få et barn mere med sin kone, hvorfor dette var indrettet som børneværelse. Bent og Pernille Hansen gav udtryk for at de var solgt på idéen, da de selv havde samme tanker. Adam Sørensen nævnte dog, at kælderen ikke var helt færdig endnu, idet der stadig skulle udgraves de sidste 10 %. Det ville dog ikke tage mere end én uge, oplyste Adam Sørensen. Bent og Pernille Hansen blev hurtigt enige om, at de gerne ville købe ejendommen. Adam Sørensen skulle dog først tale med ejendomsmægleren om alt det praktiske men lovede at vende tilbage hurtigst muligt.

D. 22. december 2021 fik Bent Hansen en mail fra Adam Sørensen. Heri var vedhæftet tilstandsrapport, el-installationsrapport og mulighed for ejerskifteforsikring med tilbud om betaling af halvdelen af præmien. Derudover havde Adam Sørensen sammen med ejendomsmægleren vedlagt et tilbud lydende som følger:

*"Salg af ejendom beliggende Caroline Amalievej, matr.nr. 007A, til kr. 9.000.000 med overtagelse d. 1. januar 2022. Køber har besøgt ejendommen sammen med sælger, hvorfor ejendommen sælges som beset. Desuden fraskriver sælger sig alt ansvar for ejendommens jordbundsforhold."*

Bent og Pernille Hansen skrev straks under og sendte svaret tilbage allerede samme dag. Parret valgte ikke at tegne ejerskifteforsikring, da de ikke fandt det nødvendigt med så flot et hus.

Juleaften 2021 var der meget, der skulle fejres. Familien havde købt sit første hus og Pernille Hansen var blevet forfremmet på sit arbejde til ledende chef i sin afdeling hos Fynske Bank. Bent Hansen mente derfor, at familien fortjente nogle store julegaver. Parrets datter fik sit store ønske opfyldt, da hun fik sin første kanin. Pernille Hansen fik en all-inclusive rejse med hele familien til Dubai.

Dagen inden afgang til Dubai havde familien travlt. Farmor Alice kunne ikke passe kaninen, som familien ellers havde regnet med, og Pernille Hansens Fuat skulle repareres. Imens Pernille Hansen pakkede til ferien, kørte Bent Hansen først forbi "Jannis kaninstue". Jannis kaninstue var særlig kendt i omegnen, for at være et godt sted at få passet sine kaniner, fordi Janni gik meget op i at lade kaninerne løbe frit i huset. Bent Hansen aftalte med Janni, at kaninen skulle passes i én uge, og at han ville afhente den d. 14. januar 2022 inden kl. 15:00. Dette var Janni indforstået med. Herefter kørte Bent Hansen til den nærmeste Fuatforhandler, hvor han tidligere på dagen havde talt med ejeren og beskrevet bilens problem. Da Bent Hansen havde travlt, blev det alene aftalt, at han blot skulle stille bilen foran hovedbygningen og lægge nøglen ind til receptionisten. Så ville værkstedet klare resten og derefter sende en regning.

Da familien lander i Kastrup d. 14. januar kl. 10:00 kunne Bent Hansen se, at han havde fået en voicemail fra Fuatforhandleren. Det var ejeren, som med stor beklagelse oplyste

Bent Hansen, at Pernille Hansens bil var forsvundet. Bilen var aflåst men stod ude i værkstedsgården sammen med alle de andre biler, idet der ikke er plads til bilerne inde på værkstedet. Bilerne var af sikkerhedsmæssige årsager omringet af et 3 meter højt aflåst hegn. Af tekniske årsager virkede Fuatforhandlerens videoovervågning ikke. Derudover krævede Fuatforhandleren betaling for det udførte arbejde, da bilens fejl allerede var fundet og repareret, inden den forsvandt. Bent Hansen ringede straks til Fuatforhandleren og anførte, at de ikke ville få en rød rejse. Desuden krævede han erstatning for bilens værdi, som af Bent Hansen blev anslået til kr. 70.000.

Det var dog ikke Bent Hansens eneste problem. Da Bent Hansen ankom til Jannis kaninstue kl. 14:50 for at hente kaninen, var der ingen hjemme. Bent Hansen ringede derfor til Janni, som oplyste, at hun havde glemt aftalen og var taget på bodega. Janni kunne ikke overskue at gå fra bodegaen midt i happy-hour, men hun oplyste Bent Hansen, at han ikke skulle være bekymret, da kaninen havde det helt fint og var blevet passet efter hans anvisninger. Bent Hansen kunne få udleveret kaninen dagen efter kl. 08:00.

Om natten var der imidlertid indbrud hos Jannis kaninstue. En flok aktivister havde lukket alle kaninerne ud, idet de mente, at alle kaniner havde ret til at leve frit i naturen. Janni beklagede mange gange og tilbød som compensation Bent Hansen, at han ikke skulle betale for pasningen. Dette afviste Bent Hansen blankt og krævede fuld økonomisk compensation for kaninen. Derudover krævede han også økonomisk compensation for kaninens indkøbte foder og legetøj, da det jo var til ingen videre nytte. Kaninen havde kostet kr. 500, hvorimod foder og legetøj havde kostet kr. 2.000.

Bent Hansen var i løbet af sommeren 2022 godt træt af alle de problemer, der havde været den seneste tid. Bent Hansen havde nemlig over de seneste måneder også modtaget klager fra de omkringboende naboer i forbindelse med hans brug af tagterrassen, hvorfor Bent Hansen besluttede sig for at ansøge om tilladelse til at bruge tagterrassen hos kommunen. Efter at have sendt ansøgningen til kommunen begyndte Bent Hansen på familiens "kælderprojekt" ved at udgrave den sidste del af kælderen.

Til hans store overraskelse begyndte der ved udgravningen at trænge vand ind i kælderen, som gjorde kælderen ubrugelig. Det viste sig ved en undersøgelse, at kældergulvet ikke



var udført med et specielt sandlag under isoleringen. Dette var ikke i overensstemmelse med god byggeskik som fastslået i bygningsreglementet.

Kommunen meddelte herefter afslag på Bent Hansens ansøgning, da tagterrassen var opført i strid med lokalplanens regler for højde og afstand til skel samt indbliksgener og meddelte i tillæg, at ejendommens have var forurenede som følge af to nedgravede olietanke. Bent Hansen blev pålagt at fjerne forureningen og kilden hertil, som ellers ville sprede sig til de omkringliggende grunde. Udbedringen ville koste kr. 1.000.000. Den manglende tilladelse og brugsmulighed af tagterrassen blev af en skønsmand vurderet til et afslag på kr. 300.000. Bent Hansen henvendte sig til Adam Sørensen, idet han ville ophæve aftalen, subsidiært kræve økonomisk kompensation. Adam Sørensen afviste Bent Hansens krav med henvisning til købsaftalen, LFFE og ansvarsfraskrivelsen. I den forbindelse oplyste Adam Sørensen, at han i sin ejertid ikke vidste, at der lå nedgravede olietanke i haven, men at Bent Hansen kunne henvende sig herom til den forrige ejer, Ole Olesen.

**Spørgsmål 1 – Anfør og begrund de relevante obligationsretlige argumenter, som kan anføres til støtte for henholdsvis Bent Hansen og Adam Sørensen og tag begrundet stilling til, hvorledes konflikten skal løses.**

**Spørgsmål 2 – Anfør og begrund de relevante obligationsretlige argumenter, som kan anføres til støtte for henholdsvis Bent Hansen og Fuatforhandleren, og tag begrundet stilling til, hvorledes konflikten skal løses.**

**Spørgsmål 3 – Du skal som advokat for Bent Hansen redegøre for hans retsstilling over for Jannis kaninstue.**

**Spørgsmål 4 – Kan Bent Hansen rette et direkte krav mod Ole Olesen, såfremt han ikke kan få økonomisk kompensation af Adam Sørensen?**

*Du kan besvare opgaven nedenfor.*





## Besvarelse

### *Spørgsmål 1*

Der er mellem sagens parter indgået en gensidigt bebyrdende aftale efter aftalelovens § 1 (herefter "AFTL") om køb af fast ejendom. I det inter-partes forhold er Bent Hansen (herefter "BH") pengedebitor/pengekreditor, og Adam Sørensen (herefter "AS") er pengekreditor/realdebitor. Selvom faktum oplyser, at BH er tømrer, sker købet ikke som led i hans profession, hvorfor styrkeforholdet mellem BH og AS er lige.

Hovedforpligtelsen er henholdsvis levering af en kontraktmæssig realydelse i form af den faste ejendom samt erlæggelse af det aftalte vederlag på kr. 9.000.000. Biforpligtelserne i parternes aftale følger af den almindelig gældende loyalitets- og omsorgspligt, som gør sig gældende i alle aftaleforhold.

Siden der er tale om køb og salg af fast ejendom, finder købeloven (herefter "KBL") ikke direkte anvendelse, jf. KBL § 1 a, stk. 1. Der er tale om køb af fast ejendom, som skal bruges til beboelse for BH og Pernille Hansen (herefter "PH"). Købet er derfor omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom (herefter "LFFE"), jf. LFFE § 1, stk. 1.

I hændelsesforløbet fremgår det, at AS har udformet tilstandsrapport, elinstallationsrapport og fremlagt tilbud om ejerskifteforsikring med betaling af halvdelen af præmien. Det klare udgangspunkt er derfor, at AS er fritaget for sit generelle mangelsansvar efter LFFE § 2, stk. 1.

Mangler ved fast ejendom er ikke lovreguleret. Retsgrundlaget og relevante argumenter til fordel for både BH og AS skal derfor findes i den almindelige obligationsret. Enkelte principper i købeloven kan dog finde anvendelse, herunder i begrænset omfang principperne i KBL §§ 75a og 76 (Obligationsret 1. del, s. 256).

Der skal herefter tages stilling til, om der foreligger misligholdelse af den indgåede aftale i form af faktiske og retlige mangler, som tildeler BH misligholdelsesbeføjelser. Der er 3 forhold som giver anledning til drøftelse. Disse er (1) kælderen, (2) tagterrassen og (3) haven. Disse forhold vil blive behandlet enkeltvis nedenfor.

#### *1. Kælder*

Spørgsmålet, der melder sig i forhold til kælderen, er, hvorvidt denne lider af en faktisk mangel, som kan påberåbes af BH og PH.

På den ene side kan det anføres, at det fremgår direkte af faktum, at kældergulvet er opført i strid med god byggeskik, hvilket har medført vandindtrængen. Dette har medført, at kælderen er ubrugelig til bl.a. beboelse. Parterne har ikke konkret aftalt, at kældergulvet skal kunne holde vand tilbage, og at kælderen helt konkret skal kunne anvendes til børneværelse, men når AS har indrettet denne til børneværelse, og BH har anført, at han ønsker at gå videre med projektet, foreligger der utvivlsomt en abstrakt mangel ved kælderen, idet BH med rimelighed må forvente, at kælderen kan anvendes til børneværelse, herunder at kældergulvet kan holde vand tilbage.

På den anden side kan det anføres, at BH er tømrer. Selvom købet ikke sker som led i hans profession, besidder han stadig en vis faglig viden, som kan benyttes ved besigtigelsen af ejendommens kælder. Der kan på baggrund af BH's erhverv argumenteres for, at han burde have stillet yderligere spørgsmål til kælderen indretning, nu hvor denne skal udgraves yderligere. Endvidere kan der argumenteres for, at BH burde have tjekket op på bygningsreglementet inden aftaleindgåelsen. Ved ikke at have undersøgt disse forhold nærmere taler det for, at der ikke foreligger en mangel ved kælderen, jf. caveat emptor-princippet i KBL § 47.

Dog synes første argument at veje tungest. Kælderen lider derfor af en mangel.

Da BH og PH inden aftalen har modtaget de i LFFE § 2, stk. 1 oplyste dokumenter, er de som udgangspunkt afskåret fra at påberåbe sig mangler ved bygningens fysiske tilstand, medmindre betingelserne i LFFE § 2, stk. 5 er opfyldt, enten fordi forholdet strider mod offentligretlige forskrifter, eller fordi AS har handlet groft uagtsomt.

Faktum indeholder ikke nærmere konkrete oplysninger om AS's viden eller burde-viden, hvorfor det ikke giver anledning til nævneværdig diskussion at komme frem til, at vedkommende ikke har handlet groft uagtsomt. Spørgsmålet er dermed, om forholdet strider mod en offentligretlig forskrift.

I den forbindelse henvises til U.2002.828H, som omhandlede en lignende situation. I dommen havde sælger sammen med en bekendt udgravet en kælder i strid med bygningsreglementet, da kældergulvet ikke var udført med et kapillarbrydende sandlag under isoleringen. Dette var i strid med god byggeskik, som efterfølgende medførte ødelæggelse af isoleringen og risiko for vandindtrængen. Samtidig var kælderen indrettet til beboelse. For Højesteret var spørgsmålet, om undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5 fandt anvendelse. Her sondrede Højesteret bl.a. mellem, hvornår noget er "god byggeskik", og hvornår noget reelt er stridende mod bygningsreglementet, f.eks. at der skal være 5 meter til loftet, før kælderen kan bruges til beboelse. Højesteret kom frem til, at bygningsreglementet alene beskrev, at det var god byggeskik at opføre gulvet med et kapillarbrydende sandlag, hvilket ikke kan henføres direkte til ordlyden af bestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5. Forholdet var derfor ikke i strid med en offentligretlig forskrift.

Relateret til faktum var kældergulvet heller ikke opført efter god byggeskik. Det omtales desuden ikke nærmere, om det var et konkret krav, hvorfor der må faldes tilbage på Højesterets dom. Forholdet kan derfor ikke henføres under "modstrid med en offentligretlig forskrift", hvorfor undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5 ikke kan anvendes på det pågældende forhold.

BH og PH kan derfor ikke påberåbe sig, at kælderen er mangelfuld.

## *2. Tagterrassen*

Spørgsmålet, der melder sig i forhold til tagterrassen, er, hvorvidt denne lider af en retlig mangel. Offentligretlige indskrænkninger angående muligheden for at anvende realydelsen efter specifikke formål er retlige mangler og betegnes offentligretlige rådighedsbegrænsninger. Selvom disse karakteriseres som retlige mangler, behandles de imidlertid efter samme principper som faktiske mangler (Obligationsret del. 1, s. 374). Det skal i det følgende vurderes, om den offentligretlige rådighedsbegrænsning udgør en retsmangel.

Ligesom anført ovenfor har parterne ikke konkret aftalt, at tagterrassen skal kunne benyttes. Dog må AS som tidligere ejer være bekendt med lokalplanens indhold. AS er tillige den mest nærliggende part til at bære risikoen for, at tagterrassen kan benyttes, nu hvor denne også er indrettet hertil af vedkommende. BH må hermed være berettiget til at gå ud fra, at tagterrassen kan benyttes efter dens indretning. Derudover fremgår det direkte af faktum, at AS godt er klar over, at de omkringboende naboer har klaget over indbliksgener ved benyttelsen af tagterrassen, ligesom der mangler en ibrugtagningstilladelse fra kommunen. Ved ikke at gøre BH bekendt med disse oplysninger har AS handlet groft uagtsomt samt tilsidesat sin loyale oplysningspligt, jf. bl.a. princippet i KBL § 76, stk. 1, nr. 3. Ovenforstående taler for, at der foreligger en retlig mangel.

Til støtte for AS kan dog anføres, at en køber af fast ejendom inden aftaleindgåelsen bør gøre sig kendt med BBR og lokalplanens regler for at sikre sig mod unødige overraskelser. Nu hvor tagterrassen var særlig vigtig for BH og dermed en ikke uvæsentlig forudsætning for købet af ejendommen, burde BH tillige have undersøgt forholdet nærmere ved bl.a. at spørge nærmere ind til tagterrassen. Ved en nærmere undersøgelse ville BH med stor sandsynlighed blive opmærksom på, at tagterrassen strider mod lokalplanens regulering. Med henvisning til caveat emptor-princippet taler ovenstående for, at der ikke foreligger en retlig mangel.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at der foreligger en offentligretlig rådighedsbegrænsning i form af en retlig mangel. Der er tillige reklameret rettidigt, da BH straks efter kommunens afslag påberåber sig forholdet overfor AS. Kravet synes tillige ikke tabt ved retsfortabende passivitet eller forældelse efter forældelseslovens regler.

Idet der foreligger en offentligretlig rådighedsbegrænsning, samt at AS har tilsidesat sin loyale oplysningspligt, finder undtagelsesbestemmelsen i LFFE § 2, stk. 5 anvendelse.

Spørgsmålet er dernæst, hvilken betydning købsaftalens ordlyd – "sælges som beset" - har for AS's mangelsansvar. Det er ganske almindeligt ved handel med fast ejendom at tilføje en sådan klausul. Der er dog tale om et indholdsløst forbehold, som alene er med til at beskrive den faste ejendom. Klausulen kan derfor ikke tillægges retsvirkninger (Obligationsret 2. del, s. 366f.).

## 2.1 Beføjelser angående tagterrassen

### 2.1.1. Ophævelse

BH meddeler AS, at han vil ophæve aftalen, subsidiært kræve økonomisk kompensation.

Ophævelse er den mest byrdefulde misligholdelsesbeføjelse, kreditor kan gøre brug af. Ophævelse forudsætter derfor væsentlig misligholdelse fra debtors side samt afgivelse af en ophævelseserklæring, hvor kreditor præciserer grundlaget for ophævelse. Vurderingen af, om en misligholdelse er væsentlig, beror altid på en helhedsvurdering af det faktum, som gør sig gældende. Dog kan visse forhold, som f.eks. konsekvenserne for kreditor, tilkendegivelser fra kreditor, debtors ulemper, realydelsens karakter og parternes forudsætninger tillægges betydning i væsentlighedsbedømmelsen.

På den ene side taler det for væsentlighed, at BH tilkendegav overfor AS, at han var meget begejstret for tagterrassen og dens indretning. Idet AS har tilsidesat sin loyale oplysningspligt velvidende om BH's ønske, taler det for at tillade ophævelse i det konkrete tilfælde.

Til støtte for det modsatte kan anføres, at selve ejendommens beboelsesmulighed ikke reduceres væsentligt. Desuden benyttes ophævelsesbeføjelsen sjældent i praksis ved handel med fast ejendom, idet ophævelse er særlig byrdefuld. Hertil kan der henvises til et indretningshensyn, som kræver tungtvejende argumenter for at kunne tilsidesættes. Desuden skal der være tale om særligt byrdefulde mangler, før ophævelsesbeføjelsen kan benyttes. I den forbindelse kan der henvises til U.1991.539H vedrørende mangelfuldt fundament i en ejendom. Landsretten, hvis præmisser blev stadfæstet af Højesteret, udtalte: *"Under hensyn til at skaderne må antages at kunne udbedres for ca. 55.000 kr. ekskl. moms, og til, at der ved købet var tale om et brugt hus, findes manglerne imidlertid ikke at have kunnet begrunde en ophævelse af handlen"*.

Relateret til faktum er der tale om et hus fra 1918, hvor manglen ved tagterrassen kun har påvirket prisen med kr. 300.000. hvilket relativt set ikke er særlig meget. Set i det store billede, vil en ophævelse på baggrund af tagterrassen pålægge AS en større byrde end hvad vedkommende med rimelighed kunne forvente ved aftale indgåelsen.

Det vurderes derfor, at BH ikke kan hæve handlen.

*(En kvalificeret argumentation kan dog også komme til modsatte resultat, navnlig set i lyset af sælgers ansvarspådragende adfærd. Inden for obligationsretten er der reelt ingen beskyttelseshensyn at finde overfor en aftalepart, der har handlet groft uagtsomt).*

### 2.1.2 Økonomisk kompensation

BH ønsker subsidiært økonomisk kompensation. Dette forstås som enten et krav om forholdsmæssigt afslag eller erstatning.

Forholdsmæssigt afslag er et almindeligt obligationsretligt princip og er en måde, hvorpå der søges at efterregulere prisen i en leveret mangelfuld realydelse, så forholdet mellem den mangelfulde realydelse og en kontraktmæssig realydelse bevares (Obligationsret 2. del, s. 161). Modsat erstatning kræver forholdsmæssigt afslag ikke, at der er handlet ansvarspådragende fra realdebitors side. Betingelsen for at kræve et forholdsmæssigt afslag er blot, at realydelsen lider af en værdiforringende mangel og er over bagatelgrænsen.

Den retlige mangel ved tagterrassen har utvivlsomt medført en værdiforringelse af ejendommen. Denne er desuden af en skønsmand fastslået til kr. 300.000.

Der kan desuden henvises til U.2010B.49, hvor *Carsten Munk-Hansen* har skrevet om betingelserne for at gøre brug af afslagsbeføjelsen i køb og salg af fast ejendom. Munk-Hansen når på baggrund af sin analyse frem til 6 punkter, der er relevante i den samlede vurdering af, om realkreditor kan kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Disse punkter er: (1) den absolutte størrelse af udbedringsomkostninger, (2) værdiforringelsens relative værdi, (3) manglens karakter, herunder ejendommens brugbarhed til formålet, (4) manglens karakter sammenholdt med ejendommens karakter, (5) parternes status som private eller erhvervsdrivende og (6) rimelighedsbetragtninger.

Med afsæt i pkt. (3) medfører manglen, at BH's forudsætning med ejendommen svækkes betydeligt, da BH reelt ikke kan benytte tagterrassen. Med afsæt i pkt. (2) udgør den værdiforringende mangel dog kun ca. 3,3 % af den samlede købesum. Selvom bagatelgrænsen ikke konkret kan fastsættes, synes praksis at vise, at denne ligger mellem omtrent 3-7 %. I den forbindelse kan der henvises til U.2005.2556Ø, hvor køberen blev tilkendt et forholdsmæssigt afslag for defekte drænrør på kr. 85.000 af en købspris på kr. 4.125.000, hvilket udgjorde 2,1 %. Landsretten lagde især vægt på, at manglen havde betydning for ejendommens anvendelse, og at en køber af den foreliggende ejendom ville have forlangt købesummen reduceret svarende til udbedringsudgifterne, hvis vedkommende var bekendt med manglen.

Det vurderes bl.a. på baggrund af BH's forudsætninger og ovenstående afgørelse, at BH kan kræve et forholdsmæssigt afslag i købesummen svarende til kr. 300.000.



For så vidt angår erstatning, skelnes der mellem den negative kontraktsinteresse og den positive opfyldelsesinteresse. Ved negativ kontraktsinteresse forstås, at kreditor skal stilles, som om aftalen aldrig blev indgået. Ved positiv opfyldelsesinteresse forstås, at kreditor skal stilles, som om aftalen blev behørigt opfyldt af debitor. Fælles for disse er, at de almindelige erstatningsbetingelser skal være opfyldt. Disse er: ansvarsgrundlag, tab, kausalitet og adækvans.

Siden BH ikke kan hæve, vil BH principielt kun kunne rette et krav om positiv opfyldelsesinteresse ved at blive stillet som om, aftalen blev behørigt opfyldt. Erstatningsbetingelserne skal derfor drøftes.

Det klare udgangspunkt i dansk ret vedrørende ansvarsgrundlaget er culpa, medmindre der 1) er afgivet en garanti, der medfører objektivt ansvar, eller 2) at det almindelige culpaansvar er fraveget ved lov, aftale, branchekutyme eller anden sædvane. Det kan diskuteres, om AS ved sin adfærd har tilsikret BH muligheden for at benytte tagterrassen.

På den ene side oplyste BH udtrykkeligt, at han gerne ville benytte tagterrassen i sommerperioden. Når AS ikke kommer med indvendinger til dette ønske, kan der argumenteres for, at AS har afgivet en stiltiende garanti for, at dette kan lade sig gøre.

På den anden side indeholder faktum ikke udførlige oplysninger, der kan begrunde en klar og utvivlsom tilsikring, der medfører objektivt ansvar. Hertil kan der henvises til U.2015.702Ø, hvor Østre Landsret kom frem til, at der ikke var tilsikret for dræn rundt om et hus, selvom sælgerne i tilstandsrapporten havde afkrydset rubrikken herfor med et "ja".

Culpaansvaret synes derfor ikke fraveget i nærværende hændelsesforløb, da AS ikke har indestået for eller givet en garanti, ligesom der ikke foreligger en aftale om et andet ansvarsgrundlag. Der skal således faldes tilbage på det almindelige obligationsretlige udgangspunkt om culpa. Hertil kan det konkluderes, at AS har tilsidesat sin loyale oplysningspligt ved ikke at informere BH om naboernes klager samt manglende tilladelse fra kommunen. Der er således utvivlsomt handlet culpøst.

Angående tabet kan det anføres, at ejendommens værdi er estimeret til at lide et værditab på kr. 300.000. Betingelserne om kausalitet og adækvans giver ikke anledning til nærmere drøftelse, hvorfor alle kumulative betingelser for erstatning er opfyldt.

BH har således valget mellem et forholdsmæssigt afslag eller erstatning i form af positiv opfyldelsesinteresse for kr. 300.000.

### *3. Haven*

Det sidste spørgsmål, der melder sig er, hvorvidt forureningen af ejendommens have udgør en faktisk mangel ved ejendommen, som BH kan påberåbe sig.

Spørgsmålet vedrører ejendommens jordbundsforhold. Disse forhold har ingen reel tilknytning til "ejendommens fysiske tilstand" efter LFFE § 2, stk. 1, da der ikke udformes tilstandsrapport om disse forhold. AS er derfor ikke fritaget for sit generelle mangelsansvar vedrørende ejendommens jordbundsforhold.

Selvom AS ikke er klar over de nedgravede olietanke, må en køber med rimelighed forvente, at en villahave som den foreliggende ikke er totalt forurenede. Henset til manglens karakter og de følgende upåregnelige omkostninger for BH må det mest nærliggende resultat være, at der er tale om en faktisk mangel.

Som allerede anført ovenfor, kan ansvars klausulen – "sælges som beset" – ikke tillægges retsvirkninger. Spørgsmålet, der særligt melder sig vedrørende forureningen, er dermed, hvordan mangelsfrihedsklausulen skal fortolkes.

En ledende dom findes i U.1996.1666H (3-2 dissens). I sagen havde en kommune solgt en byggegrund til en køber, som ville opføre et hotel på ejendommen. Da køber efterfølgende udgravede ejendommen, viste det sig, at ejendommen var svært forurenede med byggeaffald, som krævede store omkostninger at få fjernet. Kommunen havde inden salget gjort køber opmærksom på forureningen og nedsatte derfor købesummen ved kontraktforhandlingerne. Dertil blev der indført en bestemmelse i købsaftalen, der regulerede forholdet. Ifølge skødet § 7, stk. 1 havde kommunen "intet ansvar for jordbundsforholdene". Køberen havde dog efter skødet § 7, stk. 2 mulighed for at hæve handlen, såfremt vedkommende inden en nærmere fastsat frist godtgjorde, at der krævedes "ekstraordinære funderingsforanstaltninger". Flertallet mente ikke, at ansvarsfraskrivelsen afskar køberen fra at kræve et forholdsmæssigt afslag, hvorimod mindretallet fandt, at skødet § 7, stk. 1 var den klare hovedregel, og at der ikke var anledning til at indskrænke fortolkningen, nu hvor køber allerede havde fået nedsat prisen ved kontraktforhandlingerne.

Dommens rækkevidde er tvivlsom på nærværende faktum, og der kan argumenteres for to udfald.

Til støtte for, at BH *ikke* kan gøre manglen gældende, kan anføres, at der ikke er indført en undtagelsesbestemmelse, som der ellers var i ovenstående dom (skødet § 7, stk. 2). Mangelsfrihedsklausulen angående jordbundsforhold kan sagtens tildeles retsvirkning og BH burde derfor inden aftaleindgåelsen have undersøgt ejendommens jordbundsforhold nærmere ved eventuelt at forhøre sig hos kommunen. Ved ikke at have foretaget denne undersøgelse kan der argumenteres for, at caveat emptor-reglen gør sig gældende.

Til støtte for, at BH *godt* kan gøre manglen gældende, kan anføres, at der er tale om en betydelig mangel, som kræver ekstraordinære omkostninger at få udbedret. Modsat ovenstående dom bør det tillægges betydning, at der i nærværende tilfælde er tale om to forbrugere og ikke to erhvervsdrivende, samt at parterne ikke forudgående har drøftet

ejendommens jordbundsforhold. En erhvervsdrivende part som køber i ovenstående dom vil inden aftaleindgåelsen have mulighed for at indregne risikoen for ubehagelige økonomiske overraskelser med at tegne forsikring herfor. Denne mulighed besidder en almen forbruger ikke altid.

Det vurderes, at ansvarsfraskrivelsen for ejendommens jordbundsforhold er for generel i sin ordlyd til, at denne kan tillægges retsvirkning overfor BH og PH. Parret kan derfor godt gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.

*(Ovenstående argumentation er ikke udtømmende, hvorfor man med en kvalificeret begrundelse også kan komme frem til det modsatte resultat.)*

### 3.1 Beføjelser angående haven

#### 3.1.1 Ophævelse

Som allerede omtalt ønsker BH at hæve handlen, subsidiært økonomisk compensation.

Omkostningerne til at fjerne forureningen og kilden hertil medfører en særlig byrdefuld omkostning for BH og PH med hele kr. 1.000.000. Desuden vil det kræve mange ressourcer at få fjernet hele forureningen. Selvom ophævelsesbeføjelsen sjældent benyttes i handler med fast ejendom, har manglen i det konkrete tilfælde den fornødne væsentlighed, der medfører, at BH og PH har mulighed for at hæve handlen.

#### 3.1.2 Økonomisk compensation

Angående økonomisk compensation har AS ikke handlet ansvarspådragende, da vedkommende ikke var bekendt med de nedgravede olietanke og forureningen. AS har derfor ikke handlet culpøst, hvorfor BH og PH ikke kan rette et erstatningskrav.

Der er tale om en værdiforringende mangel, som tillige er over bagatelgrænsen. BH og PH vil derfor kunne rette et krav om forholdsmæssigt afslag lig udbedringsomkostningerne (kr. 1.000.000), såfremt de vælger ikke at hæve handlen.

#### Spørgsmål 2

Den nærværende obligationsretlige problemstilling vedrører forvaringsforhold og princippet om ejers risiko.

Indledningsvis kan det konstateres, at der er indgået en gensidigt bebyrdende aftale efter AFTL § 1, hvor BH er pengedebitor/reakreditor, og Fuatforhandleren er pengecreditor/realdebitor.

Der er tale om en tjenesteydelse i form af værksleje. Parternes rettigheder og forpligtelser i aftaler om tjenesteydelser er ikke nærmere reguleret i en lov, hvorfor retsgrundlaget skal findes i den almindelige obligationsret.

Spørgsmålet om, hvorvidt BH kan kræve erstatning, og om Fuatforhandleren kan kræve betaling, skal afgøres i overensstemmelse med det almindelige udgangspunkt om ansvar i forvaringsforhold. Bilen har karakter af en speciesgenstand, hvorfor der er tale om depositum regulare (forvaring af speciesgenstande). I disse tilfælde er det klare udgangspunkt, at det er ejeren, der bærer risikoen for speciesgenstandens hændelige undergang eller forringelse. Fuatforhandleren ifalder derfor alene et ansvar, ifald bilens bortkomst skyldes fejl eller forsømmelse fra Fuatforhandlerens side (Obligationsret 1. del, s. 94).

Til støtte for Fuatforhandleren kan anføres, at det ikke konkret var aftalt, at forvaring af bilen skulle ske indendørs. Derudover fremgår det af faktum, at det er fast praksis for virksomheden at lade bilerne stå aflåst udenfor, hvilket der i sig selv ikke er noget galt i. For at skabe ekstra sikkerhed var alle bilerne omringet af et 3 meter højt aflåst hegn, hvilket yderligere taler for, at Fuatforhandleren ikke har handlet ansvarspådragende eller opbevaret bilen uforsvarligt. Der kan i denne forbindelse henvises til en lignende situation i U.2016.108Ø om en Audi, der forsvandt.

Til støtte for BH kan anføres, at Fuatforhandleren som virksomhed og ejer af videoovervågningen må bære risikoen for, at denne ikke virker. Såfremt overvågningen havde virket, kunne der have været en chance for, at situationen var undgået.

Det vurderes, at Fuatforhandleren ikke har handlet ansvarspådragende og opbevaret bilen uforsvarligt. Det, at overvågningen ikke virkede, er ikke i sig selv ansvarspådragende for en bilforhandler. Der må faldes tilbage på udgangspunktet om ejers risiko, hvorfor BH ikke kan kræve erstatning.

For så vidt angår spørgsmålet om Fuatforhandlerens krav på vederlag, kan der henvises til U.2012.376V. Pengekreditor har først krav på vederlag ved aflevering, medmindre pengedebitor befinder sig i fordringshavermora, jf. princippet i KBL § 37.

Det er ikke oplyst i faktum, at Fuatforhandleren har forsøgt at aflevere bilen til BH, hvorfor der ikke er tale om en situation, som må sidestilles med fordringshavermora. Fuatforhandleren har derfor ikke afleveret bilen, hvorfor deres krav på betaling for det udførte arbejde bortfalder, jf. U.2012.376V

### *Spørgsmål 3*

Det skal ved spørgsmål 3 vurderes, om BH kan kræve erstatning for tabet af kaninen samt erstatning for omkostningen til foder og legetøj.

Ligesom ved spørgsmål 2 kan det indledningsvis konstateres, at der indgået en gensidigt bebyrdende aftale efter AFTL § 1, hvor BH er pengedebitor/realkreditor, og Jannis kaninstue er pengecreditor/realdebitor. Aftalen har karakter af en tjenesteydelse samt forvaringsforhold, hvorfor retsgrundlaget skal findes i den almindelige obligationsret.

Spørgsmålet centrerer sig om BH's muligheder for at kræve erstatning. Erstatningsmulighederne for henholdsvis kaninen og for dens foder og legetøj vil blive behandlet enkeltvis nedenfor.

### *1. Kaninen*

Kaninen har karakter af en speciesgenstand, hvorfor der er tale om depositum regulare. Ved depositum regulare gælder det klare udgangspunkt om ejers risiko, medmindre forvareren har handlet ansvarspådragende.

Faktum indeholder ikke uddybende oplysninger om måden kaninen er blevet passet på. Faktum oplyser dog, at pasningen er sket efter BH's anvisninger, hvorfor det må lægges til grund, at Janni ikke har handlet ansvarspådragende angående selve pasningen af kaninen.

Det oplyses imidlertid, at Janni har glemt aftalen for at tage på bodega. Videre oplyses det, at hun ingen intentioner har om at tage hjem for at aflevere kaninen. Når kaninen efterfølgende hændeligt forsvinder, finder grundsætningen om casus mixtus cum culpa anvendelse. Grundsætningen rækker længere ud over culpapreglen, idet forvareren i dette tilfælde pålægges et ansvar, selv om skaden skyldes en hændelig begivenhed, fordi den hændelige begivenhed sker i en situation, hvor der i forvejen foreligger culpa (Obligationsret 1. del, s. 102f.).

På baggrund af grundsætningen om casus mixtus cum culpa, kan BH kræve kr. 500 erstattet for kaninen. Betingelserne om kausalitet og adækvans giver ikke anledning til diskussion.

### *2. Foder og legetøj*

For så vidt angår BH's mulighed for at få kaninens foder og legetøj erstattet, kan anføres, at der reelt ikke foreligger et tab. BH har under alle omstændigheder skullet sørge for foder og legetøj til kaninen, selvom denne ikke blev passet af Janni.

BH kan derfor alene kræve erstatning for kaninen på kr. 500.

### *Spørgsmål 4*

Spørgsmål 4 vedrører reglerne om springende regres. Det skal i det følgende vurderes, om BH har mulighed for at rettet et direkte krav mod Ole Olesen (herefter "OO").

Ved springende regres "springes" der et aftaleled over i en aftalekæde med flere involverede parter. Dette er problematisk, da det første og sidste omsætningsled i en aftalekæde på 3 oftest ikke har et internt aftaleforhold med hinanden.

Reglerne om springende regres fremgår ikke af nogen almindelig retlig regulering, og det klare udgangspunkt er, at springende regres ikke kan finde anvendelse, jf. princippet om kontraktens relativitet.

Ifølge pensum kan springende regres kun forekomme, såfremt der foreligger et "retsgrundlag". De mulige retsgrundlag kan være baseret på ansvar, garanti og cession (Obligationsret 1. del, s. 330-333).

Faktum indeholder ikke uddybende eller konkrete oplysninger om OO som tidligere omsætningsled. Besvarelsen af spørgsmål 4 skal derfor udelukkende gennemgå/redegøre for de enkelte retsgrundlag, der kan begrunde springende regres.

### *1. Ansvar*

Ved springende regres baseret på ansvar (delikt) er det en forudsætning, at et tidligere omsætningsled har handlet groft culpøst. Kravet om grov culpa skal ses i relation til det klare udgangspunkt om kontraktens relativitet. Der skal således foreligge et legitimt hensyn, som kan begrunde fravigelse af det klare udgangspunkt, hvilket kun kan forekomme i tilfælde af forsæt eller grov uagtsomhed udvist af et tidligere omsætningsled, da der ikke er et beskyttelseshensyn at tage til en kontrahent, som udviser groft eller forsætligt culpa i et aftaleforhold.

### *2. Garanti*

Springende regres kan også tillades, hvor den oprindelige sælger har afgivet en garanti, som kan gøres gældende af et senere omsætningsled. Dette gør sig særligt gældende ved løsrækøb, hvor en producents garanti ofte antages at være en garanti ment til slutbrugeren. Springende regres på baggrund af en garanti kræver dog særlige holdepunkter, og det vil sjældent kunne gøres gældende ved køb og salg af fast ejendom.

### *3. Cession*

Sidst kan springende regres forekomme ved cession, hvorved forstås, at en person C har fået overdraget en person B's krav mod en person A. *Torsten Iversen* er i pensum yderst skeptisk over for denne mulighed, da lovbestemt cession ikke har holdepunkt i hverken konkret lovgivning eller praksis. *Iversen* afviser derfor, at der skulle gælde et almindeligt princip, som kan begrunde springende regres på baggrund af cession (Obligationsret 1. del, s. 333).

Vi vil gerne give vores viden videre fra student til student. Derfor har Hortens studentergruppe lavet denne eksempelsamling for aftaleret, erstatningsret og køberet, som alle jurastuderende frit kan bruge.

Hortens ExamensExempler er tænkt som et inspirations- og øvelseshæfte, der kan træne din eksamensteknik, så du nemt kommer til sagens kerne i svære juridiske spørgsmål.

Find mere viden på [horten.dk/studerende](https://horten.dk/studerende)