

MOLT | WENGEL

EKSAMENSFORBEREDELSE I OBLIGATIONSRET

V/ RIKKE MØLLER

November 2022

MOLT WENGEL AMBITION

MOLT WENGEL

FOKUSPUNKT 1

VI HAR DE KUNDER, DER VIL GØRE EN MÆRKBAR FORSKEL

Molt Wengel eksisterer for at gøre en mærkbar forskel i byggebranchen. Den forskel, vi gør, kommer primært til udtryk gennem de kunder, vi hjælper. Derfor er det vigtigt, at vores kunder deler vores værdier og vores vision for, hvordan en bedre fremtid for byggebranchen ser ud. Vores opgave er at vise vejen til, hvordan kunderne opnår de resultater, de ønsker, og at gøre dem i stand til at udfolde vores fælles vision.

I de følgende afsnit er ambitionen om at have de kunder, der vil gøre en mærkbar forskel, uddybet og brudt ned i mindre dele.

SÅDAN TILTRÆKKER MOLT WENGEL DE KUNDER, DER VIL GØRE EN MÆRKBAR FORSKEL I BYGGEBRANCHEN

Vi vil være så markante, at vi fungerer som en magnet for de rigtige kunder.

Vi tror på, at en bedre fremtid for byggebranchen indebærer fokuseret udvikling: I fremtiden skal branchen være bæredygtig, miljømæssigt, økonomisk, socialt og ledelsesmæssigt. Lige så vel skal samarbejdet mellem aktører i branchen udvikles, og vi opnå andre fordele ved at udnytte de digitale muligheder, der opstår. Derfor arbejder vi på at definere udviklingen i byggebranchen gennem vores tre strategiske indsatsområder – se side 12.

Vi sætter dagsordenen for udviklingen i byggebranchen. Hos Molt Wengel er vi både eksperter og meningsdannere. Ved at dele viden, danne indsigt og skabe dialog om de områder, vi står stærkt på, markerer vi os i den offentlige debat og gør os relevante i markedet. Det styrker vores position og faglighed, og det har både vi, vores kunder og hele branchen gavn af.

AGENDA

15:00-15:10: Velkomst

15:10-16:00: Risiko, opfyldelse og fordringshavemora

16:00-16:30: Pause med sandwich og networking

16.30-17:00: Mangler og misligholdelsesbeføjelser

17:00-17:10: Pause med kage

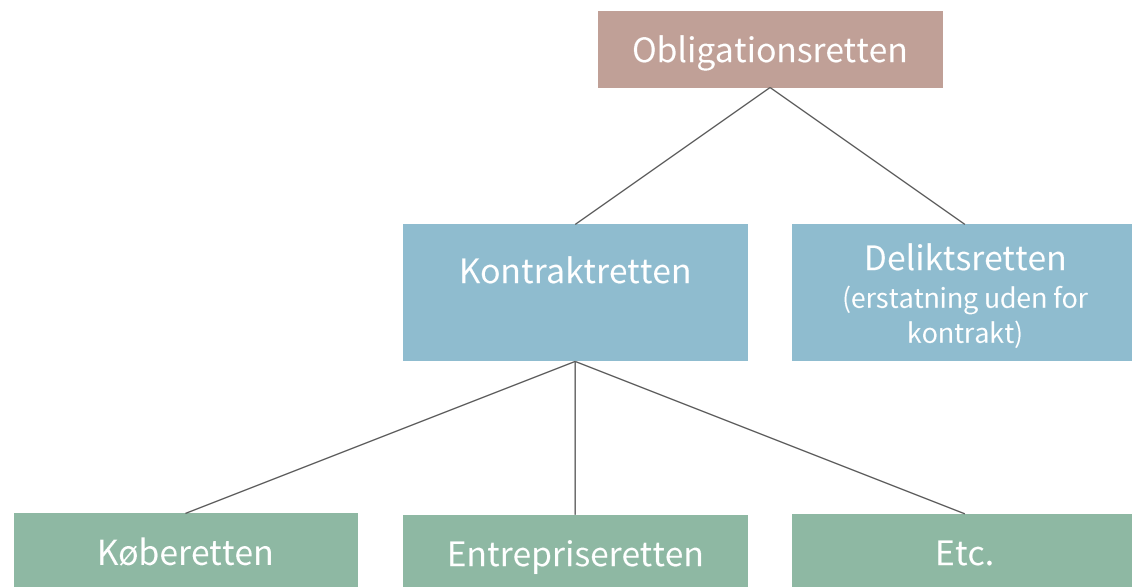
17:10-18:00: Reklamation og forældelse



KORT INTRODUKTION

HVOR?

- ▶ Obligationsret handler om fordringers levetid (hvordan opstår, ophører etc.)
- ▶ Et skridt ”tilbage” i forhold til fx køberetten og entrepriseretten
- ▶ Grundsætninger og principper som er kodificeret ved love (fx købeloven) eller standardbetingelser (fx AB 18)



HVEM?

▶ **Debitor:** Den som er forpligtet til at levere ydelsen

- ▶ Levere realydelsen → realdebitor
- ▶ Modtage pengeydelsen (for levering af realydelsen) → pengekreditor
 - ▶ *Sælger, løftegiver, leverandør, entreprenør, lejer*

▶ **Kreditor:** Den som har krav på at få ydelsen leveret

- ▶ Krav på realydelsen → realkreditor
- ▶ Skal levere pengeydelsen (for modtagelse af realydelsen) → pengedebitor
 - ▶ *Køber, løftemodtager, byggherre, udlejer*

RISIKO OG OPFYLDELSE



RISIKO

RISIKO FOR YDELSEN

- ▶ **UP: Risikoen for at salgsgenstandens hændelige undergang eller forringelse overgår fra debitor til kreditor ved levering, jf. KBL § 17, stk. 1 (analogt)**

- ▶ Inden levering

- ▶ Debtors risiko
- ▶ Kreditor har ret naturalopfyldelse (levering af det aftalte) + evt. erstatning
 - ▶ U: Umulighed, force majeure

- ▶ Efter levering

- ▶ Kreditors risiko
- ▶ Debitor har ret til naturalopfyldelse (betaling)

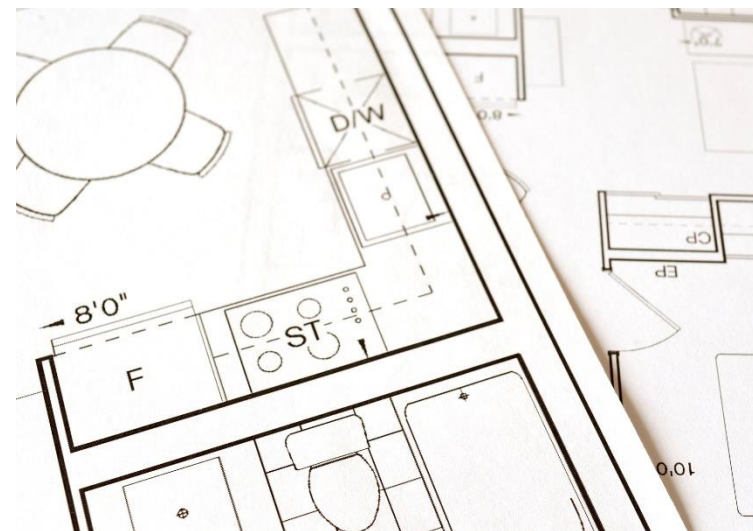
RISIKO FOR YDELSEN

- ▶ **U: Hvis parterne har aftalt noget andet**
 - ▶ Klausuler
- ▶ **U: Fordringshavemora**
 - ▶ Hvis kreditors forhold er årsag til at debitor ikke kan levere ydelsen → kreditors risiko på trods af manglende aflevering



HVORNÅR ER LEVERING?

- ▶ **Afgørende: Det faktiske leveringstidspunkt**
- ▶ Købeloven
 - ▶ Afhentningskøb (aflevering sker ved **købers afhentning** på sælgers forretningssted), jf. KBL § 9
 - ▶ Forsendelseskøb (aflevering sker **ved overgivelse til selvstændig fragtfører** med henblik på levering til køber), jf. KBL § 10
 - ▶ Udbringningskøb (aflevering sker **når sælger leverer til køber**, hvis inden for sælgers normale leveringsområde), jf. KBL §§ 9-11



CASE 1: GLASFACADE HOS BAGEREN

Søren ønsker at starte et bageri. I forbindelse med ombygningen af den bygning, han har købt til formålet, aftaler Søren med Lars, at Lars skal levere og montere en glasfacade til bygningen. Arbejdet skulle være færdigt og afleveres 1. oktober.

Glaspartiet blev leveret den 25. september. Om morgenen den 28. september, da det var blevet tid til at sætte glaspartiet i facaden, var glaspartiet imidlertid gået til grunde som følge af hærværk.

Hvem bærer risikoen for glaspartiets hændelige undergang?

OPMÆRKSOMHEDSPUNKT

Specieskøb

- ▶ Risikoen overgår allerede til køberen ved begyndelsen af det tidsrum, hvor køber kan afhente salgsgenstanden hos sælger, jf. KBL § 17, stk. 2
 - ▶ Gælder kun ved civil- og handelskøb, jf. KBL § 1a, stk. 3.
 - ▶ Også ved koncentration (genusforpligtelse → speciesforpligtelse)

KBL § 17, Stk. 2.

”Angår købet en bestemt genstand, som skal hentes af køberen, og er tiden inde, da den ifølge aftalen kan hentes, samt genstanden holdes rede, bærer dog køberen faren og må således betale købesummen, selv om genstanden hædelig er gået til grunde eller forringet.”

HUSK!

1. Risiko overgår fra debitor til kreditor ved (faktisk) levering til kreditor
2. Hvis der er tale om et køb, afhænger levering af typen på købet. Se KBL §§ 9-11
3. Hvis der er tale om et civilkøb eller handelskøb af en speciesvare, overgår risikoen, når kreditor kan afhente salgsgenstanden, jf. KBL § 17, stk. 2
4. Risiko overgår fra debitor til kreditor selvom der ikke er sket levering, hvis kreditor forhindrer aflevering



OPFYLDELSE

RETTIDIG OPFYLDELSE (FORSINKELSE)

- ▶ Debitor skal levere ydelsen på **rette tidspunkt** og på **rette sted**
- ▶ Hvis det ikke sker → debtors forsinkelse (misligholdelse) → kreditors ret til at udøve misligholdelsesbeføjelser



I RETTE TID?

- ▶ Forfaldstid: Det tidligste tidspunkt, hvor **kreditor** *kan/har ret til* at kræve ydelsen erlagt.
- ▶ Handlingstid: Det tidligste tidspunkt, hvor **debitor** *skal* opfylde (evt. ved kreditors påkrav)
- ▶ Frigørelsestid: Det tidligste tidspunkt, hvor **debitor** *kan/har ret til* at opfylde fordringen
- ▶ Forfaldstid for erstatning uden for kontrakt → skadens indtræden
- ▶ Forfaldstid ved krav efter kontrakt → aftalens indhold, tidspunktet for aftalens indgåelse, samtidighedsgrundsætningen m.fl.
- ▶ Hvis forfaldstiden ”overskrides”, kan kreditor gøre misligholdelsesbeføjelser gældende

PÅ RETTE STED?

► Løsørekøb

- Stedet for debtors (sælgers) **bolig**, jf. KBL § 9, stk. 1, 1. pkt.
- Stedet for debtors (sælgers) **forretning**, hvis vedkommende er erhvervsdrivende, jf. KBL § 9, stk. 1, 2. pkt.
 - Hvis debitor (sælger) har flere forretningssteder → der **hvor parterne indgik aftalen** eller det sted hvor **købsgenstanden** befinder sig

► Forbruger køb og pladskøb

- Hos **kreditors (købers) bolig**, fordi debitor (sælger) har påtaget sig levering, jf. KBL §§ 73 og 11

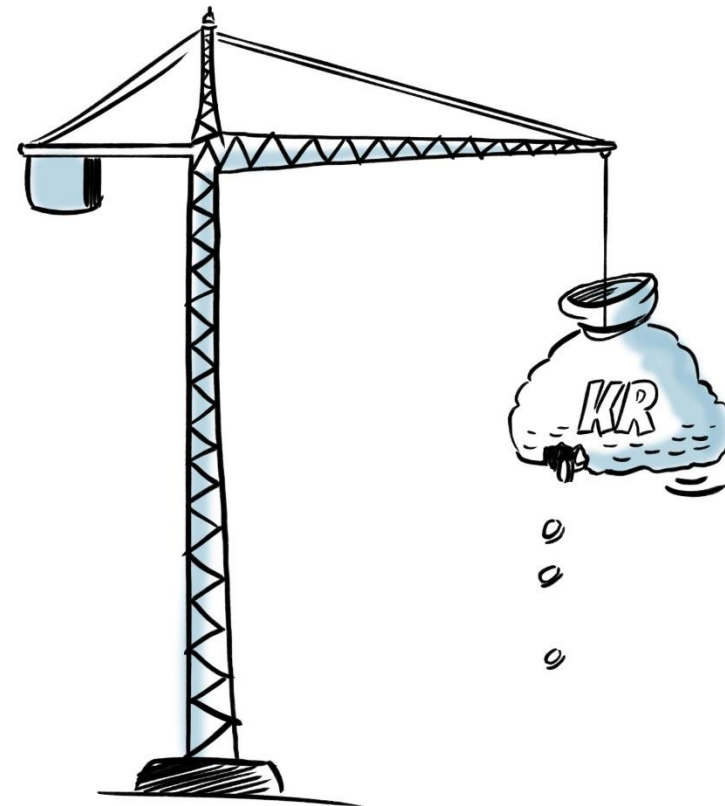
► Forsendelseskøb (som ikke også er forbruger køb)

- Stedet hvor **fragtføreren tager imod** salgsgenstanden, jf. KBL § 10

PÅ RETTE STED?

► Pengefordringer

- HR: Pengeskyld er bringeskyld
 - Debitor ”bringer” pengene til kreditor → betaling skal ske på **kreditors bopæl eller forretningssted**
- U: Ihændeavgældsbreve har betalingssted hos debitor



PÅ RETTE STED?

► Betalingsstedet

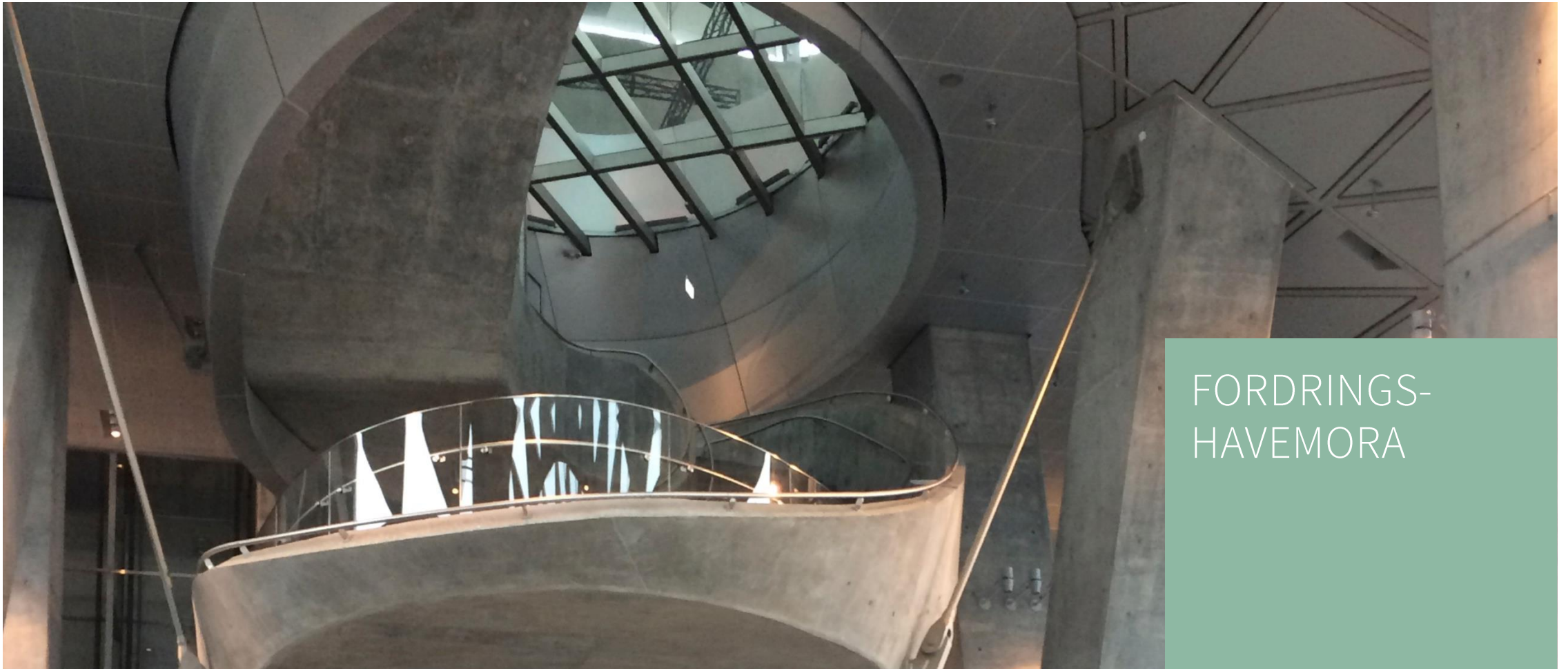
- Kreditor kan ensidigt fastlægge nyt betalingssted, medmindre det er til væsentlig ulempe eller omkostning for debitor, jf. princippet i GBL § 3, stk. 2.
- Hvis kreditor overdrager fordring → opfyldelsesstedet skifter til erhververens adresse, hvis inden for landegrænserne, jf. princippet i GBL § 3, stk. 1
- NB! Kreditor skal gøre debitor opmærksom på skift (ellers fordringshavemora)

► Betalingsmåden

- Kreditor kan frit bestemme betalingsmåden (og kan ændre den på et senere tidspunkt)
 - Skal være sædvanlig og tidssvarende
 - Må ikke være til væsentlig ulempe eller omkostning for debitor
- Hvis der ikke er aftalt noget, har debitor ret til at bestemme
- Betaling får virkning, når den er kommet frem til kreditor
 - Debitor bærer forsendelsesrisikoen

HUSK!

1. Hvis debitor ikke leverer ydelsen på rette tid og rette sted er der tale om en misligholdelse (forsinkelse), som udløser kreditors misligholdelsesbeføjelser
2. Husk forskel på forfaldstid, frigørelsestid og handlingstid. Forfaldstiden udløser oftest misligholdelsesbeføjelserne.
3. Rette sted ved løsøre køb kan både være debitor og kreditors bopæl eller forretningssted. Det afhænger dog af købet. Se KBL §§ 9-11.
4. Rette sted ved pengefordringer er kreditors bopæl eller forretningssted (henteskyld er bringeskyld).



FORDRINGS-
HAVEMORA

FORDRINGSHAVEMORA

- ▶ Risikoen overgår til kreditor grundet kreditors opfyldelsesforhindringer, selvom levering ikke er sket
- ▶ Risikoen overgår ved leveringstidspunktet i henhold til aftalen
- ▶ Betingelser:
 - ▶ Frigørelsestiden skal være kommet
 - ▶ Fordringen kan ikke bringes til ophør ved opfyldelse
 - ▶ Det skal være på grund af kreditors forhold
- ▶ Debitors omsorgspligt, jf. KBL §§ 33 og 36



CASE 2: NYT BADEVÆRELSE

Christine havde antaget et VVS-firma til at lave et nyt badeværelse i sit hus. Christine havde aftalt med VVS-firmaet, at de kunne levere materialerne til det nye badeværelse og stille dem i husets garage fra den 1. december, hvor Christine ville tage på en uges ferie hos sin mor i Aalborg. Da VVS-firmaets ankom den 1. december med materialerne, herunder et toilet og en håndvask, var der imidlertid låst ind til Christines garage.

VVS-firmaet forsøgte forgæves at ringe til Christine, og fik derefter opmagasineret toilettet og håndvasken i en lagerhal. Grundet en stor snestorm brast taget på lagerhallen imidlertid sammen under vægten fra sneen natten mellem 1. og 2. december, hvorved toilettet og håndvasken gik til grunde.

Foreligger der fordringshavermora?

HUSK!

1. Risiko overgår fra debitor til kreditor, selvom levering ikke er sket (risikoen overgår fra det aftalte leveringstidspunkt)
2. Debitor har en omsorgspligt for det ikke-leverede.

MANGLER OG MISLIGHOLDELSESBEFØJELSER



FAKTISKE
MANGLER

FAKTISKE MANGLER

- ▶ **KBL § 75a:** Der foreligger en mangel, hvis en salgsgenstand ikke opfylder kravene i KBL § 75b-75e
 - ▶ **KBL § 76:** Der foreligger en mangel, hvis sælger (debitor) har forsømt at give køber (kreditor) oplysning om forhold, der har haft betydning for køberens (kreditors) bedømmelse af sagsgenstanden, og som sælgeren (debitor) kendte eller burde kende
 - ▶ Bestemmelserne vedrører forbruger køb, men er udtryk for almindelige obligationsretlige principper
- ▶ **Generelle krav:**
 - ▶ I overensstemmelse med det aftalte (det konkrete mangelbegreb)
 - ▶ I overensstemmelse med, hvad der almindeligvis forventes af ydelser af den pågældende type (det abstrakte mangelbegreb)
 - ▶ Eget til det formål som den skal anvendes til, jf. princippet i KBL § 75a, stk. 2, nr. 2
-

TIDSPUNKTET FOR MANGELVURDERINGEN

- ▶ Tidspunkt for mangelbedømmelsen: **Ydelsens tilstand for tidspunktet for risikoens overgang (levering)**
- ▶ Hvis der foreligger en mangel på dette tidspunkt → debitors misligholdelse → kreditors misligholdelsesbeføjelser



CASE 3: AFLØB I SOMMERHUS

Michael købte i 2020 et sommerhus, der var bygget i 1920, men efter det oplyste var totalrenoveret. I købsaftalen indgik følgende ansvarsfraskrivelse:

”Ejendommen overtages som beset. Køberen er opfordret til at gennemgå ejendommen med egen bygnings sagkyndig”

Da Michael første gang brugte sommerhuset kunne han dog konstatere, at afløbet fra bad og toilet ikke virkede. Efter gentagende gange at have forsøgt at rense afløbene, stod det klart, at kloakken skulle skiftes.

Foreligger der en faktisk mangel ved sommerhuset?

FORSINKELSE CTR. MANGLER

- ▶ Hvis der kun er leveret en del af en ydelse, er det så en mangel eller en forsinkelse?
 - ▶ Er leverancen påtænkt som en fuldstændig levering, jf. KBL § 50? → Mangel
 - ▶ Hvis kreditor (køber) berettiget afviser et køb (sml. KBL §§ 55 og 56), og debitor (sælger) ikke omleverer inden forfaldstiden → Forsinkelse



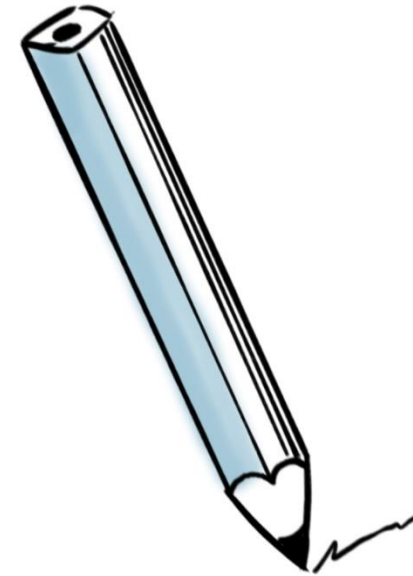
PRODUKTANSVAR

► Produktansvar

- En producent er objektivt ansvarlig for skade forvoldt af et defekt produkt, jf. PAL § 6
 - Defekt produkt: ”hvis det ikke frembyder den sikkerhed, som med rette kan forventes”, jf. PAL § 5.
 - Personskade samt tingsskade på ikke-erhvervsmæssige ting, jf. PAL § 2
- Mellemandler underlagt præsumptionsansvar, jf. PAL § 10 og hæfter umiddelbart for tidligere mellemandlere eller producenters fejl eller forsømmelser, jf. PAL § 10 a.
- Et produktansvar for tingsskade kan gøres gældende mod forhandlere, jf. U 1999.255 H (direkte krav)

GARANTIER

- ▶ Indeståelse for, at en bestemt tilstand består, vil vedblive med at bestå eller vil indtræde.
- ▶ Hvis garantien ikke holder → mangel → debitor (sælgers) objektive ansvar
- ▶ Erstatning efter princippet i KBL § 80, stk. 1, nr. 4





RETLIGE MANGLER

RETLIGE MANGLER

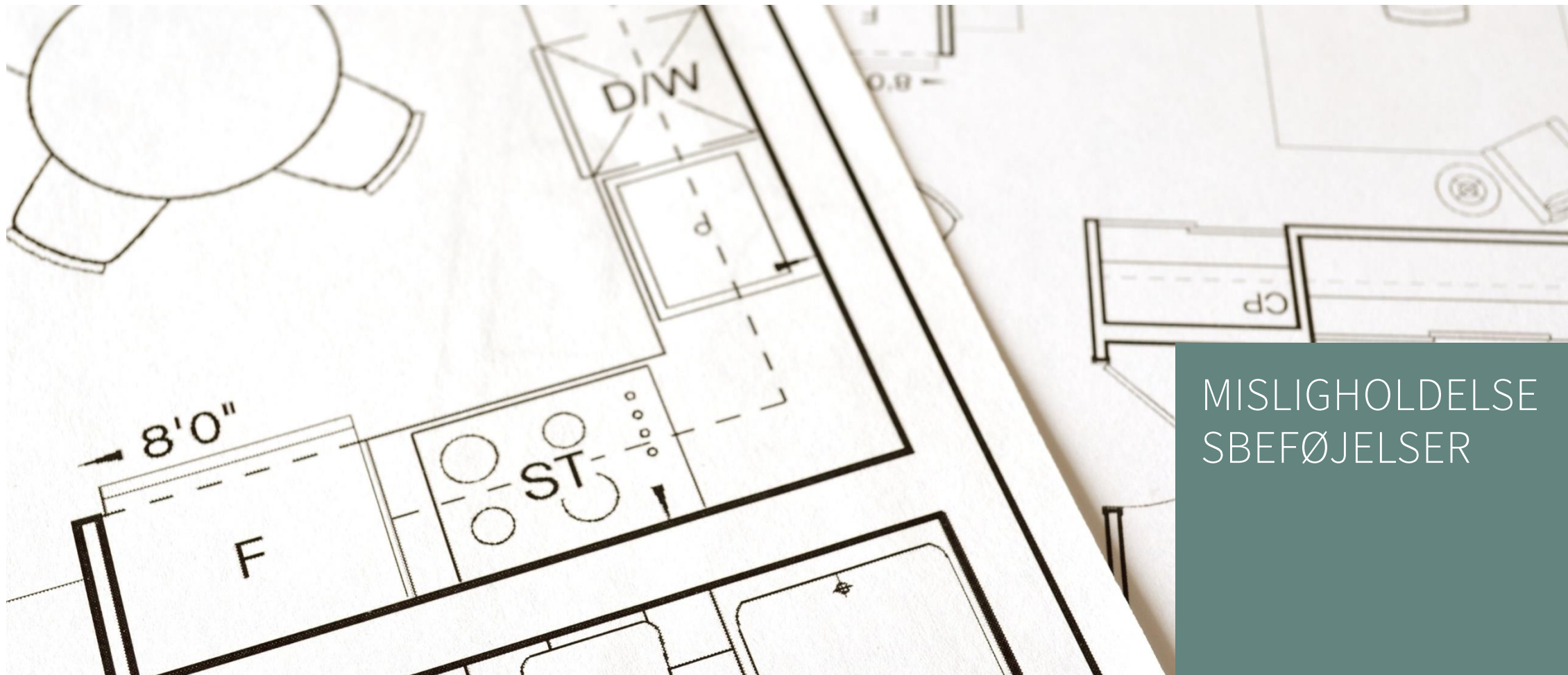
- ▶ UP: Retsmangel, hvis ikke erhverver/kreditor opnår den ret, der følger af aftalen
- ▶ Overdrager/debitor er i et vist omfang objektivt ansvarlig for retsmangler, jf. KBL § 59, HBL § 9 og LL §§ 15 og 16
- ▶ Vanhjemmel
 - ▶ Tredjemand har en ret, som kolliderer med købers ret



HUSK!

1. Faktisk mangel: Hvis ikke i overensstemmelse med aftalen, sædvanlig kvalitet eller har sædvanlig funktion
2. Retslig mangel: Når man ikke har en ret, man efter aftalen, skulle have haft.
3. Overvej om der er tale om produktansvar, hvis genstanden har påført skade på andre/andet
4. Overvej om der er tale om garantier, hvis debitor har ”lovet” noget.
5. Husk at sondre mellem forsinkelser og mangler

MOLT WENGEL



MISLIGHOLDELSE
SBEFØJELSER

NATURALOPFYLDELSE

- ▶ **UP1:** Kreditor har ret til naturalopfyldelse (*debitor skal opfylde kontrakten efter dens indhold*)
 - ▶ **U1:** Ugyldighed
 - ▶ **U2:** Uvirksomhed (*bristede forudsætninger*)
 - ▶ **U3:** Umulighed (*fysisk umuligt, offergrænse*)
 - ▶ **U2:** Force majeure (*fysisk muligt, men upåregnelig begivenhed*)

- ▶ **UP2:** Samtidighedsgrundsætningen (begge parter kan kræve begge ydelser præsteret samtidig)
 - ▶ **U:** Andet er aftalt



FORHOLDSMÆSSIGT AFSLAG OG ERSTATNING

► Forholdsmæssigt afslag

► Betingelser

- Misligholdelse skal forringe ydelsens værdi (mangel)
- Værdiforringelsen skal kunne beregnes som et pengebeløb
- Det skal kunne beregnes hvad ydelsens værdi er ”nu” og hvad den ville have været uden mangler.

► Afgørende tidspunkt: Aflevering

► Bagatelgrænse



ERSTATNING

► Positiv opfyldelsesinteresse

- Stiller parterne, som om kontrakten var opfyldt som aftalt (*fx debitor får penge og kreditor får ydelse*)

► Betingelser:

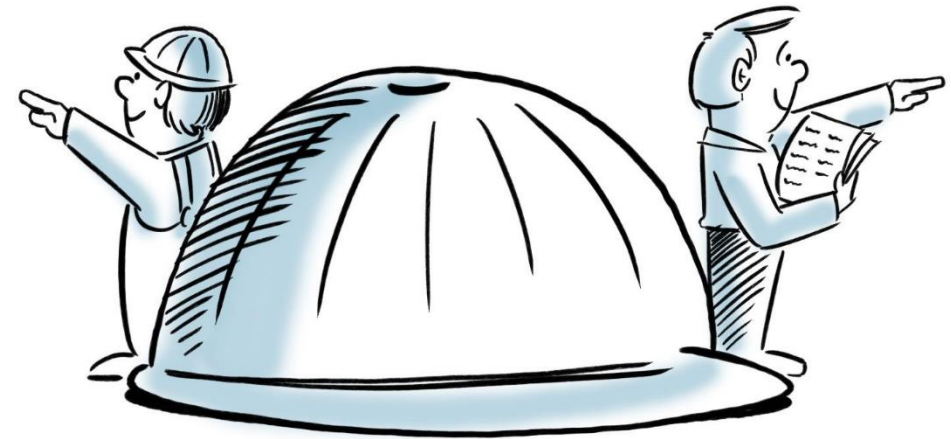
- Erstatningsbetingelser skal være opfyldt (tab, ansvarsgrundlag, kausalitet/årsagsforbindelse og adækvans)
 - Culpa, hvis andet er fastsat ved lov
- Gyldig aftale

► Negativ kontraktsinteresse

- Stiller parterne, som om kontrakten aldrig var indgået (*fx debitor får sin ydelse tilbage og kreditor får sine penge tilbage*)
 - Erstatningsbetingelser skal være opfyldt (tab, ansvarsgrundlag, kausalitet/årsagsforbindelse og adækvans)
 - Culpa, hvis andet er fastsat ved lov
- % Gyldig aftale

OPHÆVELSE

- ▶ HR: En part kan hæve en aftale ved modpartens **væsentlige** misligholdelse
- ▶ Ydelsen skal i udgangspunktet leveres tilbage i væsentligt uændret stand
- ▶ Kræver specificeret reklamation
- ▶ De særlige problemer ved ophævelse af entrepriseaftaler
- ▶ OBS! Uberettiget ophævelse er i sig selv væsentlig misligholdelse



HUSK!

1. Naturalopfyldelse (kreditor kan kræve, at modtage sin ydelse i henhold til aftalen)
2. Misligholdelsesbeføjelser
 - a) Forholdsmæssigt afslag
 - b) Erstatning (i form af positiv opfyldelsesinteresse eller negativ kontraktinteresse)
 - c) Ophævelse (kun hvis manglen er væsentlig. En misligholdelse af en biforpligtelse er aldrig væsentlig)

REKLAMATION OG FORÆLDELSE

SONDRING: REKLAMATION OG FORÆLDELSE

- ▶ **Den obligationsretlige passivitetsgrundsætning:** Kreditor pålægges en reaktionspligt, således så kreditor skal gøre debitor opmærksom på sit krav, da kravet ellers bortfalder
 - ▶ Afgørende: Debitors viden/burde-viden
- ▶ **Reklamation:** Den part der mener at have et krav, skal gøre den anden part opmærksom herpå
- ▶ **Forældelse:** Den ”yderste” grænse, for hvor længe en part kan forholde sig passivt til det eventuelle krav

Det betyder:

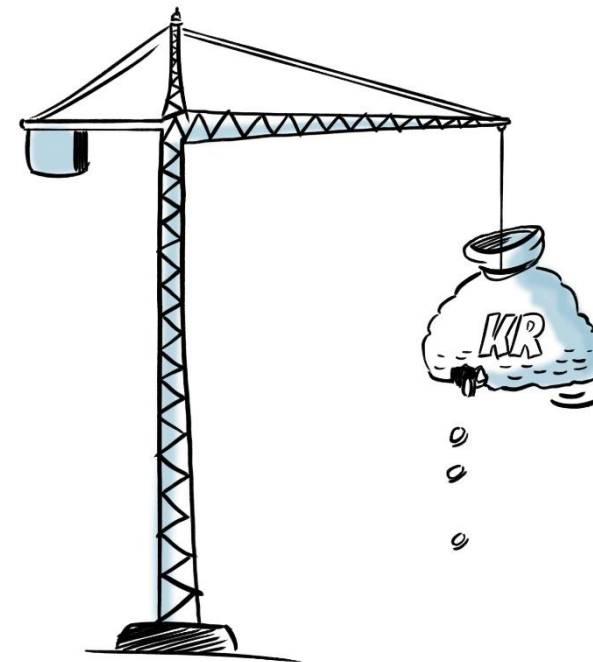
- ▶ Krav kan fortabes på grund af manglende reklamation
 - ▶ Krav kan fortabes fordi de er forældede
 - ▶ Hvis man reklamerer for et forældet krav, er det stadig fortabt
-



REKLAMATION

REKLAMATION

- ▶ En part skal reklamere ”hurtigt”, når vedkommende vidste/burde vide, at vedkommende har et krav.
- ▶ ”Straks” / ”uden ugrundet ophold”, jf. KBL §§ 51 og 52
- ▶ ”Inden rimelig tid”, jf. AB 18 § 49, stk. 2





FORÆLDELSE

FORÆLDELSE

- ▶ Forældelsesloven gælder for alle typer fordringer på penge eller andre ydelser, jf. FL § 1
- ▶ Forældelse efter tre år, jf. FL § 3, stk. 1
 - ▶ U: FL §§ 4-8
- ▶ Absolut frist på 10 år, jf. FL § 3, stk. 3, nr. 4.
- ▶ Ved krav som følge af misligholdelse løber forældelsen for tidspunktet for misligholdelsen, jf. FL § 2, stk. 3

▶ **Suspension:**

- ▶ Forældelsesfristen begynder først at løbe, når kreditor havde eller burde have kendskab til fordringen eller skyldneren, jf. FL § 3, stk. 2

▶ **Afbrydelse:**

- ▶ Skyldnererkendelse fra debitor, jf. FL § 15
- ▶ Iværksættelse af retslige skridt, jf. FL §§ 16-18
 - ▶ Sagsanlæg, anmeldelse af krav i konkursbo, anmodning til fogedretten om foretagelse af udlæg

FORÆLDELSE



FORÆLDELSE

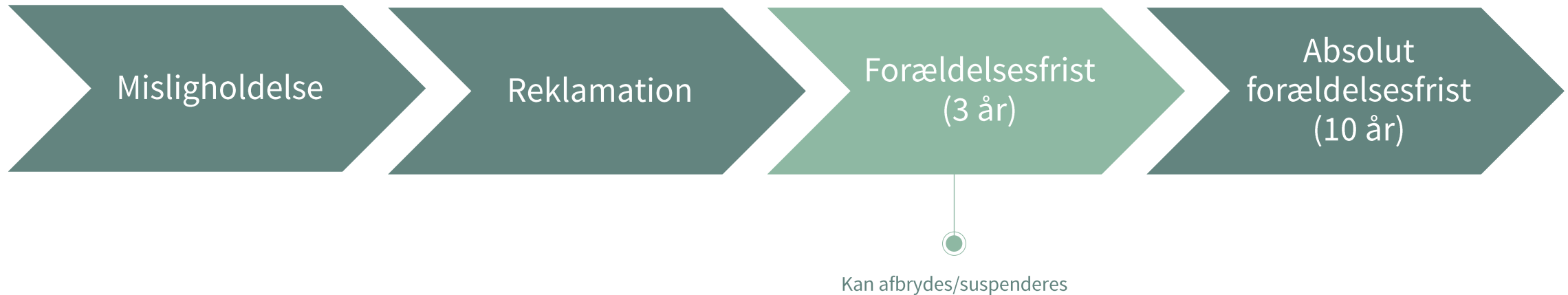


Forældelsesfristen løber herfra.

FORÆLDELSE



FORÆLDELSE



FORÆLDELSE



CASE 4: FORÆLDELSE

Rolf købte i et hus med overtagelse den 1. juni 2009. Huset var bygget af entreprenøren Hans med henblik på videresalg. Det var et rigtig fint hus, der i øvrigt havde en parkeringsplads på grunden.

Efter nogle år skulle Rolf dog flytte grundet arbejde, og besluttede sig derfor for at sælge huset. Huset blev solgt med overtagelse for de nye købere den 1. januar 2014.

Den 1. august 2014 modtog Rolf imidlertid et brev fra købernes advokat, der meddelte at køberne ville rette et krav mod Rolf. Det viste sig nemlig, at det i lokalplanen var fastlagt, at der skulle være to parkeringspladser på grunden.

Det lægges til grund, at Rolf kan rette et misligholdelseskrav mod Hans, således at Hans skal betale de nye købere det det koster at få opført en ekstra parkeringsplads.

Er Rolfs krav mod Hans forældet?

HUSK!

1. Hold øje med datoerne i opgaven. Er der en begivenhed der er sket flere år tidligere end de andre?
2. Sondring mellem reklamation og forældelse
3. Reklamation ”inden rimelig tid”, ”uden ugrundet ophold”
4. Forældelse efter 3 år (kan afbrydes/suspenderes)
5. Forældelse efter 10 år (absolut)

KONTAKTINFORMATION



RIKKE MØLLER

Advokatfuldmægtig

Mobil 26 39 84 78
E-mail rm@mowe.dk

MOLT | WENGEL

VI ER ALTID PÅ UDKIG EFTER STUDENTERMEDHJÆLPERE OG
ADVOKATFULDMÆGTIGE

SKRIV TIL JOB@MOWE.DK FOR MERE INFORMATION

MOWE.DK