

Opgave nr. 1

Arne Ask ejede en ejendom, der bestod af 8 beboelseslejligheder. Alle lejlighederne var ens og blev hver udlejet på samme vilkår og til samme leje, 8.000 kr. om måneden. Den 15. april 2018 stod en af lejlighederne ledig. Arne fremviste derfor den 17. april lejligheden for Cecilie Camm. Da fremvisningen var slut, tilkendegav Cecilie, at hun formentlig var interesseret i lejligheden. Arne overrakte Cecilie en lejekontrakt, han havde underskrevet, og hvori samtlige lejevilkår var angivet. Lejeforholdet skulle starte den 1. juni, og lejen var angivet til 8.000 kr. Hvis Cecilie ønskede lejligheden, skulle hun indføre sit navn i feltet lejer, underskrive lejekontrakten og inden den 15. maj aflevere den til Børge Boldsen, som var ansat hos Arne som ejendomsadministrator. Efter fremvisningen ringede Arne til Børge og informerede ham om det passerede.

Som ejendomsadministrator stod Børge for det daglige arbejde for så vidt angik Arnes udlejningsejendom. Børge varetog opgaver, som ejendomsadministratorer efter sædvane beskæftiger sig med. Dette indebar blandt andet at udarbejde og indgå lejeaftaler, fremvise lejligheder, udlevere nøgler samt varetage den daglige kontakt til lejerne.

Den 24. april begav Cecilie sig hen til Børges kontor. Hun havde medbragt lejekontrakten, men havde endnu ikke indført sit navn under punktet lejer og havde heller ikke underskrevet lejekontrakten. Da hun trådte inden for på kontoret, nåede hun kun at sige, at hun kom angående det ledige lejemål. Børge var ærgerlig over, at Arne havde tilbudt Cecilie lejligheden. Børges niece, Nete Nielsen, skulle flytte til byen, og Børge ønskede, at Nete kunne overtage lejemålet. Derfor fortalte han i strid med sandheden Cecilie, at der var problemer med rotter i lejligheden. Efter at have fået oplysningen om rotterne meddelte Cecilie, at hun ikke ville have lejligheden. Lejekontrakten lod hun blive i sin taske, hvorefter hun tog hjem og lagde lejekontrakten til side.

Straks Cecilie var gået, ringede Børge til Nete, som dagen efter, den 25. april, fik fremvist lejligheden af Børge. Til fremvisningen havde han medbragt en lejekontrakt, hvori

samtligle lejevilkår var angivet. Lejeforholdet skulle starte den 1. juni. Da Nete var studerende, havde Børge ændret den sædvanlige husleje fra 8.000 kr. til 2.000 kr. om måneden i Netes lejekontrakt. Nete underskrev med det samme lejekontrakten.

Børge fortalte næste dag, den 26. april, Arne, at Cecilie havde oplyst, at hun ikke ønskede lejligheden, som derfor var blevet udlejet til Børges niece, Nete. Børge nævnte intet om den lave leje.

Den 2. maj opdagede Cecilie ad omveje, at historien om rotterne var opdigtet. Hun fandt derfor lejekontrakten, som hun havde lagt til side, frem igen. I mellemtiden var Cecilie blevet sagt op fra sit arbejde. Som arbejdsløs ville hun ikke have råd til at betale 8.000 kr. om måneden, så hun ændrede lejen fra 8.000 kr. til 6.000 kr. Desuden indføjede hun sit navn i feltet lejer, og nederst på lejekontrakten anførte Cecilie datoen 2. maj og skrev under. Herefter postede hun lejekontrakten som et Q-brev. Ved normal postbefordring ville Q-brevet være fremme på Børges kontor den 4. maj. Brevet blev poststemplet den 2. maj, men ved en fejl fra postvæsenets side nåede brevet først frem den 16. maj. Da Børge modtog lejekontrakten fra Cecilie, lagde han kuverten med lejekontrakten i til side og foretog sig ikke yderligere.

Den 1. juni var Børge syg. Arne var derfor nødt til selv at udlevere nøglen til Nete. Da Nete indfandt sig på kontoret for at hente nøglen, fandt Arne lejekontrakten med Nete frem. Da opdagede han, at lejen var angivet til 2.000 kr. På den baggrund nægtede Arne at udlevere nøglen til Nete, idet han hævdede, at der ikke var indgået en lejeaftale. Nete hævdede derimod, at der var indgået en lejeaftale.

Kort efter kom Cecilie for at hente nøglen til lejemålet. Da Cecilie indfandt sig på kontoret for at hente nøglen, fandt Arne – efter nogen tids søgen – i en af Børges papirbunker kuverten med Cecilies lejekontrakt i. Arne syntes nu, at det hele var noget rod. Han ville derfor ikke udlevere nøglen til Cecilie og hævdede, at der ikke var indgået en lejeaftale. Cecilie hævdede derimod, at der var indgået en lejeaftale.

Hvis det måtte vise sig, at såvel Nete som Cecilie havde krav på lejligheden, accepterede Nete, at Cecilie kunne få lejligheden.

Du bedes behandle retsstillingen mellem Arne og Cecilie henholdsvis Arne og Nete i nævnte rækkefølge.

Løsningseksempel til opgave nr. 1

Retsstillingen mellem Arne og Cecilie

Lejekontrakten, der udleveres til Cecilie den 17. april, er et tilbud fra Arne, da »samtlige lejevilkår« er angivet i kontrakten. (Lærebogen s. 35).

Børge har som ansat ejendomsadministrator hos Arne stillingsfuldmagt, jf. AFTL § 10, stk. 2. Fuldmagten indebærer blandt andet, at Børge kan udarbejde og indgå lejeaftaler. (Lærebogen s. 288 f.).

Cecilies svar til Børge den 24. april, »at hun ikke ville have lejligheden«, er et afslag. Retsvirkningen af et afslag er, at tilbuddet anses for bortfaldet, også selv om fristen for svar endnu ikke er udløbet, jf. AFTL § 5. (Lærebogen s. 46 f.).

Afslaget fra Cecilie er fremkaldt af Børges urigtige oplysning om problemer med rotter i lejligheden. Et afslag er en viljeserklæring, og afslaget/viljeserklæringen fra Cecilie er ikke bindende for hende, hvis Børge har fremkaldt det ved svig, smh. AFTL § 30, stk. 1. I kraft af Børges stillingsfuldmagt identificeres Arne med Børge.

Betingelserne for at statuere svig er, *at* der er tale om en urigtig udtalelse, *at* den er fremsat mod bedre vidende, *at* den er fremsat med forsæt til at fremkalde afslaget, *og at* forholdet kan betegnes som retsstridigt. (Lærebogen s. 156 ff.).

Oplysningen om rotter i lejligheden er »i strid med sandheden«. Der foreligger dermed en urigtig udtalelse, og oplysningen er fremsat af Børge mod bedre vidende. Børge ønskede, at Nete skulle have lejligheden og fremsatte »derfor« oplysningen. Kravet om, at Børge skal have haft forsæt til at fremkalde Cecilies afslag, er dermed også opfyldt, jf. også formodningsreglen i AFTL § 30, stk. 2. For så vidt angår kravet om, at forholdet skal være retsstridigt, må det som udgangspunkt i en situation som den foreliggende være retsstridigt at give urigtige oplysninger mod bedre vidende. Betingelserne for at statuere svig er opfyldt, jf. AFTL § 30. Svig er en svag ugyldighedsgrund, smh. AFTL § 30, stk. 1, men da Arne identificeres med Børge, jf. ovenfor, er det uden betydning, at Arne er i god tro.

Afslaget/viljeserklæringen er ikke bindende for Cecilie, og lejekontrakten/tilbuddet af 17. april er ikke bortfaldet.

Arne har fastsat acceptfristen til »inden den 15. maj«, jf. AFTL § 2. Accepten skal derfor være kommet frem inden for den 15. maj (Lærebogen s. 58). Accepten kommer frem den 16. maj og er som udgangspunkt for sen, jf. AFTL § 4, stk. 1. Cecilie poster lejekontrakten den 2. maj. Ved sædvanlig postbefordring ville Q-brevet være fremme den 4. maj. Cecilie må på den baggrund med føje gå ud fra, at lejekontrakten er kommet frem i rette tid. Børge – og dermed Arne – må tillige indse dette. Såvel lejekontrakten som poststempellet på kuverten er dateret 2. maj. Derfor skal Børge, hvis han ikke vil godkende accepten, uden ugrundet ophold give meddelelse derom. Det gør han ikke, og Arne er som udgangspunkt bundet af Cecilies accept dateret den 2. maj, jf. AFTL § 4, stk. 2. (Lærebogen s. 64).

I accepten har Cecilie ændret lejen fra 8.000 kr. til 6.000 kr. Accepten er dermed uoverensstemmende, jf. AFTL § 6, stk. 1. (Cecilie kan ikke gå ud fra, at den er overensstemmende. AFTL § 6, stk. 2, er derfor ikke relevant). Retsvirkningen af den uoverensstemmende accept er, at accepten anses som et afslag i forbindelse med et nyt tilbud. (Lærebogen s. 65 ff.).

På grund af den uoverensstemmende accept får det ingen betydning, at Børge/Arne ikke har reklameret i henhold til AFTL § 4, stk. 2.

Konklusionen er, at der ikke er indgået en lejeaftale mellem Arne og Cecilie.

Retsstillingen mellem Arne og Nete

Børge har stillingsfuldmagt til at udarbejde og indgå lejeaftaler, jf. AFTL § 10, stk. 2, men stillingsfuldmagten kan ikke antages at omfatte en adgang for Børge til at indrømme Nete et lejenedslag svarende til 75 % af den leje, som lejlighederne i ejendommen sædvanligvis udlejes til. Børge handler derfor uden for sin fuldmagt. Det er uden betydning, om Nete er i god eller ond tro. Der er ikke indgået en aftale den 25. april, jf. AFTL § 10, stk. 2. (Lærebogen s. 288 f.).

Konklusionen er, at der ikke er indgået en lejeaftale mellem Arne og Nete.

»Lærebogen« er: *Lennart Lynge Andersen og Palle Bo Madsen: Aftaler og Mellemmænd*, 7. udg. (2017).

Opgave nr. 2

Martin Madsen var indehaver af musikskolen »Music«, som var åben mandag-fredag i dagtimerne fra kl. 8-16, hvor elever både individuelt og i grupper kunne modtage musikundervisning. Martin havde ansat 6 musiklærere, 1 sekretær samt 1 pedel. Martin havde indgået en aftale med musikforeningen »Strygerne« om, at »Strygerne« mandag-torsdag i aftentimerne kunne benytte lokalerne og opbevare musikinstrumenterne på skolen. »Strygerne«, som selv brugte deres musikinstrumenter efter kl. 16, og som var glade for, at deres instrumenter kunne stå på skolen, havde vederlagsfrit stillet dem »til rådighed til brug for musikskolens undervisning i dagtimerne«.

Fredag den 11. maj 2018 besluttede en af Martins musiklærere, Bent Bentsen, at han, når alle andre var gået hjem, ville tage en kontrabas tilhørende »Strygerne« med hjem i weekenden og bringe den tilbage søndag aften, så ingen opdagede, at han havde taget instrumentet. Martin havde nemlig indskærpet over for alle sine ansatte, at det var strengt forbudt at fjerne musikinstrumenter fra skolen. Bent ville bruge kontrabassen til at øve et musikstykke, som skulle opføres ved skolens sommerfest, og han foretrak at øve sig hjemme i stedet for på skolen.

Bent, der kørte i en meget lille bil, kunne ikke have kontrabassen i bilen, men det lykkedes ham at anbringe den på et stativ, som han havde monteret på bilens anhængertræk. Bent, der ikke havde noget at binde kontrabassen fast med, vidste, at det var uforsvarligt at køre uden fastspænding af kontrabassen, men tænkte, at det nok kunne gå, hvis han blot kørte forsigtigt. Selv om Bent kørte ganske forsigtigt, røg den ikke fastgjorte kontrabas imidlertid af i et sving og ramte cyklisten Carla Carlsen, der herved væltede. Bents bil var ansvarsforsikret i forsikringsselskabet Helsikring.

»Strygernes« kontrabas, som havde en værdi af 8.000 kr., blev så ødelagt, at den ikke kunne repareres.

Ved faldet pådrog Carla sig et benbrud og var herefter sygemeldt i 6 uger med fuld løn. Da Carla led af knogleskørhed, resulterede det ellers helt ukomplicerede benbrud i et varigt mén på 30 %. Carla fik i den anledning udbetalt 75.000 kr. fra en privat ulykkesforsikring, som hun havde tegnet i forsikringsselskabet Totalsikring.

På grund af uheldet fik Carlas cykel en skade, som det kostede 500 kr. at udbedre. Skaden på cyklen var dækket af en tingsforsikring, som Carla havde tegnet i forsikringselskabet Totalsikring.

Hvorledes er den erstatnings- og forsikringsretlige stilling?

Der skal ikke tages stilling til størrelsen af eventuelle personskadeerstatnings- og godtgørelseskrav.

Løsningseksempel til opgave nr. 2

1. Skaden på »Strygernes« kontrabas (8.000 kr.)

Skaden på kontrabassen sker under transport i Bents bil. Skaden skyldes udelukkende, at kontrabassen falder af bilen, *fordi* den ikke har været fastspændt. For så vidt angår skaden på kontrabassen er der derfor ikke tale om et færdselsuheld i FL § 101, stk. 1's forstand, og skaden er dermed ikke omfattet af bilens ansvarsforsikring i forsikringsselskabet Helsikring (Lærebogen s. 217).

Bent, der vidste, at det var »uforsvarligt at køre uden fastspænding af kontrabassen«, har handlet culpøst (Lærebogen s. 85 ff.).

Selv om »Strygerne« har stillet deres musikinstrumenter, herunder kontrabassen, til vederlagsfri rådighed for Martins musikskole, er Martin ikke objektivt ansvarlig for skaden i medfør af DL 5-8-1. Begrundelsen er, at anbringelsen af musikinstrumenterne på musikskolen også er i »Strygernes« interesse, og derfor er lånet ikke udelukkende i Martins interesse (Lærebogen s. 158). Da der foreligger et over- og underordnings-forhold mellem Martin og Bent, da Bent har forvoldt skaden ved en culpøs handling, og da Bent har forvoldt skaden »derudi« (han ville øve et musikstykke til skolens sommerfest), er spørgsmålet imidlertid, om Martin er ansvarlig for skaden i medfør af DL 3-19-2. Bent, der uden tilladelse (og i strid med den brug, som »Strygerne« havde overladt til Martin) har taget kontrabassen med hjem, har forvoldt skaden ved ureglementeret brug (en abnorm handling). Da der imidlertid foreligger en (forvarings)aftale mellem Martin og »Strygerne«, er Martin som forvarer ansvarlig for skaden på kontrabassen (ansvar i kontraktsforhold), jf. DL 3-19-2 (Lærebogen s. 155 f. note 12, 162 samt sml. s. 221 f. note 13 og U 1964.806 H).

Uanset om kravet mod Bent rejses som et erstatningskrav fra »Strygerne« eller som et regreskrav fra Martin, taler bl.a. det forhold, at Bent har forvoldt skaden ved en abnorm handling, for at fastholde Bents ansvar, jf. EAL § 23, stk. 1 og 2 (Lærebogen s. 164 ff.). Til støtte for dette kan yderligere anføres skyldgraden, og at Bent – af hensyn til sig selv – bevidst tilsidesætter Martins indskærpelse af, at »det var strengt forbudt at fjerne musikinstrumenter fra skolen«.

2. Skaderne på Carla

Selv om Bent, jf. ovenfor under pkt. 1, har handlet culpøst, er Martin ikke ansvarlig i medfør af DL 3-19-2, eftersom der for så vidt angår skaderne på Carla er tale om et ansvar *uden for* kontraktsforhold for en skade forvoldt ved ureglementeret brug (en abnorm handling) (Lærebogen s. 155 f., 162 samt sml. s. 221 note 13 og U 1964.806 H).

2.1. Personskaden på Carla

Carla kan kumulere beløbet på 75.000 kr., som hun får udbetalt fra sit eget ulykkesforsikringsselskab Totalsikring, med et godtgørelseskrav mod en ansvarlig skadevolder (se umiddelbart nedenfor) (Lærebogen s. 40 og 369). Totalsikring har ikke noget krav mod den erstatningsansvarlige, jf. EAL § 22, stk. 2 (Lærebogen s. 484 f.).

Carlas forudbestående lidelse, knogleskørhed, er en »indkapslet« særlig følsomhed/disposition. Da det varige mén er en kausal og adækvat følge af færdselsuheldet, er Bent ansvarlig for den fulde skade (jf. nærmere nedenfor), og Carla kan kræve godtgørelse

for det varige mén, jf. EAL § 4 (Lærebogen s. 321 f., 334 og 367 f.). Carla kan desuden kræve godtgørelse for svie og smerte, jf. EAL § 3 (Lærebogen s. 365).

Da skaden på Carla skyldes, at gods (her en kontrabas) falder af under kørslen og forvolder skade i umiddelbar tilknytning hertil, foreligger der et færdselsuheld i FL § 101, stk. 1's forstand (Lærebogen s. 217). Bent bærer derfor som ejer og fører af bilen et objektivt ansvar, jf. FL § 101, stk. 1, og § 104, stk. 1, og Bents ansvarsforsikringsselskab Helsikring hæfter umiddelbart over for Carla (Lærebogen s. 218 f. og 232 f.).

2.2. Skaden på Carlas cykel (500 kr.)

Carlas tingsforsikring i forsikringsselskabet Totalsikring dækker skaden på 500 kr. Spørgsmålet er herefter, om selskabet har regres til en eventuel ansvarlig skadevolder, jf. EAL § 22, stk. 1 (Lærebogen s. 483 f.).

Jf. ovenfor under pkt. 2.1 foreligger der et færdselsuheld i FL's forstand, og Bent er derfor objektivt ansvarlig for skaden på Carlas cykel, jf. FL § 101, stk. 1, og § 104, stk. 1. Totalsikring har regres mod Bents ansvarsforsikringsselskab Helsikring, jf. EAL § 22, stk. 1, jf. § 21, nr. 1 (hvorefter EAL § 19, stk. 1, ikke finder anvendelse) og FL § 101, stk. 1, og § 108, stk. 1 (Lærebogen s. 223 ff. og 483 f.).

»Lærebogen« er: *Bo von Eyben og Helle Isager: Lærebog i erstatningsret, 8. udgave (2015).*