

## Vintereksamen 2019/2020

### Ordinær eksamen

### Skriftlig prøve i: 420141E002 Grundlæggende formueret

Varighed: 4 timer

Hjælpemidler: Alle

---

Anna Aimo kunne på grund af sin efterhånden høje alder ikke længere magte at passe hus og have. Derfor besluttede hun, at hun ville sælge sin villa og flytte ind i en lejet lejlighed, mens hun stadig kunne klare tingene selv. Hun nævnte en dag i begyndelsen af november sine planer om hussalg over for sin nabo, Erika Enderleit, der arbejdede i en bank, og spurgte bl.a. Erika Enderleit om, hvordan hun skulle forholde sig, når hun nu ønskede at sælge. Erika Enderleit svarede, at Anna Aimo skulle undgå at bruge ejendomsmægler og advokat, da de var urimeligt dyre, og da en ejendomshandel var lige så let at gennemføre som at sælge en bil eller en sofa. Erika Enderleit tilføjede derefter, at hun sagtens kunne hjælpe Anna Aimo gennem strabadserne, og hun havde tilfældigvis en niece, Hanne Huus, der kunne være interesseret i at købe huset til en fornuftig pris. Anna Aimo blev meget glad for Erika Enderleits tilkendegivelse og tilbød straks, at hun ville betale Erika Enderleit for hendes bistand. Dette blev dog venligt afslået af Erika Enderleit. Kort tid efter fik Anna Aimo præsenteret en købsaftale, hvor hendes hus blev solgt til Hanne Huus til 1.995.000 kr. med overtagelse pr. 1. april det efterfølgende år. Erika Enderleit instruerede Anna Aimo i, hvordan hun skulle underskrive skødet ved brug af NemID. Endeligt skøde uden anmærkninger blev tinglyst den 15. december. Købesummen blev herefter frigivet til Anna Aimo. Ved en familiesammenkomst 1. juledag fortalte Anna Aimo glædesstrålende sin familie om hussalget og hendes søde nabos indsats. En kusine til Anna Aimo, der arbejdede i en ejendomsmæglerforretning, tilkendegav, at hun mente, at Anna Aimo var blevet snydt, da hendes hus var mindst 4 mio. kr. værd. Anna Aimo søgte nu juridisk rådgivning for at høre, om hun havde mulighed for at slippe ud af den aftale om salg af huset, som hun har indgået med Hanne Huus.

1. Hvis det forudsættes, at ejendommen mindst er 4 mio. kr. værd, hvilke regler kan Anna Aimo så påberåbe sig til støtte for, at hun ikke skal være bundet af aftalen med Hanne Huus, og vil hun efter din vurdering have gode chancer for at få medhold?
2. Hvordan ville Anna Aimo's retsstilling have været, såfremt der i købsaftalen mellem hende og Hanne Huus havde stået følgende: "Denne handel er fra sælgers side betinget af, at sælgers advokat senest den 31. december har godkendt købsaftalen i dens helhed"?

Under familiesammenkomsten 1. juledag fortalte Anna Aimo tillige, at hun – fordi hun havde fået solgt sit hus – ville bruge nogle af pengene på at købe ny briller, hvilket hun længe havde trængt til. Hun havde lige inden jul i Bonnevision Brillebutik A/S fået lavet en synsprøve og valgt et brillestel. Anna Aimo havde tillige – inden hun forlod butikken – betalt 600 kr. af de 6.000 kr., som brillerne kostede.

Den meget sparsommelige Anna Aimo havde imidlertid 2 dage efter at være kommet hjem fra brillebutikken fortrudt sit køb og havde derfor meddelt Bonnevisions Brillebutik A/S, at hun i stedet ønskede at købe de billigste briller, hun havde kigget på, og som kun kostede 2.000 kr. Bonnevision Brillebutik A/S havde imidlertid svaret, at det var for sent, da butikken allerede havde sat produktionen af brillerne i gang.

**3. Er Anna Aimo forpligtet til at købe brillerne til 6.000 kr.?**

Bonnevision Brillebutik A/S havde det økonomisk vanskeligt pga. den hårde konkurrence i optikerbranchen. Selskabet havde derfor set sig nødsaget til at indgå en aftale med virksomheden Fornuftig Finans A/S om, at Fornuftig Finans A/S fik pant i samtlige Bonnevision Brillebutik A/S' tilgodehavender i henhold til regninger, der ikke blev betalt i butikken.

Af den regning på 5.400 kr., som blev sendt til Anna Aimo den 27. december, med betalingsfrist den 10. januar, fremgik, at Fornuftig Finans A/S havde erhvervet kravet i henhold til regningen, og at betaling med frigørende virkning alene kunne ske til Fornuftig Finans A/S på et kontonummer, som også var oplyst i regningens tekst.

Trods sin manglende begejstring over købet hentede Anna Aimo brillerne den 6. januar. I den forbindelse blev brillerne afprøvet og justeret. Efter nogle dage syntes Anna Aimo imidlertid, at brillerne ikke rigtig hjalp hende, for hun havde stadigvæk vanskeligt ved at se ordentligt. Hun havde også konstateret det ved afprøvningen i butikken, men havde regnet med, at det ville gå over, når hun havde vænnet sig til at gå med brillerne. Hun gik derfor ind i butikken igen. Her kunne ekspedienten konstatere, at der var sket en fejl i produktionen, idet man havde byttet om på højre og venstre brilleglas. Han tilbød at afhjælpe manglen, men det ville tage ca. 8 uger pga. den ekstraordinære travlhed, der var opstået på grund af januarudsalget. Anna Aimo meddelte, at hun ikke ønskede afhjælpningen, og at Bonnevision kunne beholde brillerne. I stedet ville hun have sine 600 kr. tilbage. Hun havde endnu ikke betalt restbeløbet på 5.400 kr. til Fornuftig Finans A/S.

- 4. Hvad er retsstillingen mellem Bonnevision Brillebutik A/S og Anna Aimo under forudsætning af, at Anna Aimo er forpligtet til at købe brillerne til 6.000 kr.?**
- 5. Hvis det forudsættes, at Anna Aimo er berettiget til at hæve købet af brillerne, vil det så have betydning, hvis hun inden ophævelsen ved et uheld var kommet til at sætte sig på brillerne, så stellet knækkede, og skaden ikke kunne repareres?**
- 6. Under hvilke omstændigheder er Anna Aimo forpligtet til at betale de 5.400 kr. til Fornuftig Finans A/S ved forfaldstid?**
- 7. Kan Anna Aimo – under forudsætning af, at hun har ret til at kræve beløbet tilbage – forlange, at Fornuftig Finans A/S betaler hende de 600 kr., som hun har betalt til Bonnevision Brillebutik A/S, hvis ikke butikken vil refundere beløbet til hende?**

I juledagene fik Anna Aimo besøg af Hanne Huus, der var meget ivrig efter at overtage Anna Aimos hus. Hanne Huus syntes, at de skulle lave en aftale om, at Hanne Huus gratis kunne overtage de haveredskaber, havemøbler og andet inventar, som Anna Aimo alligevel ikke kunne bruge, når hun flyttede til en lejlighed. Anna Aimo brød sig ikke om Hanne Huus' forslag og besøg og sagde vredt, at Hanne Huus skulle forsvinde fra hendes ejendom. Hanne Huus blev imidlertid ved med at argumentere, og til sidst sagde Anna Aimo, at hun ville kalde på sin hund, hvis Hanne Huus ikke forsvandt med det samme. Hanne Huus var panisk ræd for hunde og skyndte sig at løbe ud af havegangen og ud på fortovet. Desværre så hun sig ikke for, hvorfor hun blev ramt af den 15-årige Georg, der med en hastighed på over 20 km. i timen, kom susende ned af fortovet på en helt ny cykel, han netop havde fået i julegave. Både Georg og Hanne Huus kom alvorligt til skade, ligesom Georgs cykel blev totalt ødelagt.

**8. Hvordan er de erstatningsretlige forhold mellem Anna Aimo, Hanne Huus, og Georg, når der bortses fra eventuelle forsikringer og reglerne i hundeloven?**