

# Springende regres

## Køb af fast ejendom

### Indledning

---

#### Udgangspunkt – kontraktens relativitet

- Kontrakter skaber alene rettigheder og pligter for dennes parter.

#### Spørgsmålet omhandler

- $A \rightarrow B \rightarrow C$  ← Ejendommen sælger fra A til B og videre til C
- Hvorvidt erhververen (C) af en fast ejendom kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sin medkontrahents (B) medkontrahent (A).  
 $C \rightarrow A$  ← C vil gøre beføjelser gældende direkte overfor A
- => Kan man fravige det klare udgangspunkt om kontraktens relativitet .

### Cession indledning

#### 2 typer:

- Aftalt cession
- Legal cession

#### Indtrædelsessynspunkt – overførelse af fordringer

- Uanset om det er aftalt eller ej.
  - Det ligger i kontraktens natur.
- Betænkning 1276/94
  - Procesøkonomiske grunde
    - Procesbesparende at rette kravet direkte. Begrænser sagsomkostninger, forsinkelse osv.
  - Reale grunde
    - I almindelighed uden betydning for A, hvem der retter kravet.
      - Dog kan der være situationer med modregning.
    - Ikke noget hensyn til B. B kan først rette sit (regres)krav mod C, når det er opfyldt overfor A. Kreditorerne har således ikke nogen glæde af det.
- Indtræden efter principperne i GBL § 27.

### Aftalt cession

---

Aftalt cession foreligger, hvor B **overdrager** sine mangelsbeføjelser mod A til C. (Transport)

- Ved aftalt cession opnår C ikke bedre ret end B, jf. U 1994.79 H og princippet i GBL § 27.

### Garanti

Har den et tidligere led i kæden afgivet garanti, er spørgsmålet om senere køber kan støtte ret på garantien.

Sondring mellem om garantien er tilknyttet genstanden eller personen.

- Beror på fortolkning
  - Afgives garantien f.eks. som led i konkrete forhandlinger. => personlig garanti.
  - Jo mere garantien er knyttet til genstanden desto mere taler for at senere erhververe kan påberåbe sig garantien.
- Personlig garanti => senere køber kan *ikke* støtte ret på denne.
  - Dog hvis garantien er i det væsentlige er gentaget tilsvarende den oprindelige garanti.

- Knyttet til genstanden => senere køber kan støtte ret på denne.
  - Der skal næppe stærke holdepunkter til.
    - (Anderledes Gomard, Obl 1, s. 203f) ”En garanti må i almindelighed opfattes som personlig, medmindre omstændighederne giver en senere køber særlig grund til at anse sig for beskyttet af garantien”

## Legal cession

---

**Begrebet** legal cession anvendes traditionelt som betegnelse for de tilfælde, hvor det direkte krav består i en tilladelse for C til at indtræde i B's rettigheder mod A.

- (Indtrædelsessynspunktet)?
- **Der er her tale om en indtrædelse uden aftale. → naturalia negotii**

Formentlig blandt et flertal i teorien tilslutning til den opfattelse at legal indtrædelse kan finde sted.

- U 2006.3150 – Bergs springende afslag
  - Det anføres særligt at[ krav om afslag] følger af de almindelige regler om en købers adgang til indtræden i krav mod tidligere omsætningsled.
  - ”almindelige regler om indtrædelse”
    - Må i det hele være tale om procesøkonomiske overvejelser og reale grunde.
- U 1985.700 – Muremester Pytlick II
  - Tegl fra tyskland.
  - Det blev sagt at afslag kunne gøres gældende direkte.

## Gensidighedsbeføjelser

- Gensidighed er begrundet i det mellem parterne aftalte.
- **Afslag af prisen**
  - Det diskuteres derfor om afslaget kan videreføres mod tidligere omsætningsled når der ikke er gensidighed.
  - Vinding Kruse anfører at det er ubetænkeligt at tillade springende afslag
    - hvor B ligeledes kan rette et krav om afslag mod A.
    - Endvidere ubetænkeligt hvor B er fallit eller forsvundet.
  - I retspraksis er man gået et skridt videre og har tilladt springende afslag også udenfor disse situationer.
    - U 2006.3150 – Bergs springende afslag
    - U 1985.700 – Muremester Pytlick II
- **Ophævelse**
  - Tillades spring vil gensidigheden i kontraktsforholdet være fraveget.
  - Det antages derfor at dette alene kan tænkes såfremt B er fallit eller forsvundet.
- **Naturalopfyldelse**
  - Der må antages at gælde det samme som for ophævelse.
  - Kan alene gøres gældende overfor tidligere omsætningsled såfremt B er fallit eller forsvundet.
  - Muligvis kan dette fraviges hvor der alene er tale om indsættelse i faktisk besiddelse.

## LFFE § 2, stk. 6

Der er indsat en bestemmelse for at hindre modsætningsslutninger fra loven.

- Selvom en senere omsætningserhverver videresælger ejendommen under anvendelse af lovens ordning om tilstandsrapport m.v. skal dette ikke medføre at et tidligere omsætningsled undgår at

kunne mødes med direkte krav såfremt dette i øvrigt er muligt.

- Bestemmelsen regulerer ikke dette generelle spørgsmål.
- Bestemmelsen fastslår, at det ikke må hindre køberen i at kunne gøre mangelsbeføjelser gældende mod et tidligere omsætningsled af køberens aftalepart har valgt at benytte lovens ordning.
  - Den tidligere bestemmelses formulering om, at køberen kan indtræde i krav mod tidligere omsætningsled uden aftale med sælgeren er udeladt som overflødig.
  - Det må antages i de her omhandlede tilfælde vil en køber også efter almindelige regler kunne indtræde i krav mod tidligere ejerled uden aftale med sælger.
  - Bestemmelsen regulerer tilfælde hvor køberens krav mod sælgeren er bortfaldet efter lovens regler om den frivillige ordning og hvor det er de samme forhold ved bygningens fysiske tilstand som efter en trinvis bedømmelse af de enkelte handler begrundes, at køberen ellers ville have haft et krav mod sin sælger og sælgeren på sin side ville have haft et krav mod sin sælger etc.

## **Opgørelse af cessions kravet**

---

### Garanti

- Ved garanti opgøres kravet efter garantiens ordlyd og muligt med anvendelse af *compensatio lucri cum damno*.

Regres ← vigtigt at ha øje for.

- Trinvis regres.

### **Krav**

- C skal have krav mod B. B skal have krav mod A.
  - Dette har en positiv og en negativ side.
    - Positivt kræves, at A har misligholdt kontrakten med B.
    - Negativt kræves samtidig, at A ikke har relevante indsigelser mod B.
- Samme mangel i alle led.
  - Dvs. samme fysiske mangel ved ejendommen.
- Mangelsbeføjelser i alle led.
  - Der kan dog være tale om forskellige mangelsbeføjelser.
    - Fx afslag i det ene og erstatning i det andet.
  - U 1984.267 – Springende regres ved afslag
    - B var erstatningsansvarlig overfor A, hvorimod B havde krav på forholdsmæssigt afslag fra C.
    - Da begge parter var inddraget i sagen fandtes C at have indtrådt i B's krav mod A.
- Inddragelse af alle parter i sagen ?
  - Ikke et krav, men bevismæssigt en fordel.
  - U 2000.471 – Springende regres, bygningsfejl
    - Ingen bemærkninger om at mellemlid ikke var medinddraget i sagen.

### Særligt om springende afslag

- Almindelige betingelser for afslag hos første led skal være opfyldt.
  - Det er et krav at der kan opgøres et afslag efter de almindelige betingelser herom.
- U 1994.79 – Springende regres, afslag
- U 1992.2 – Springende regres, reklamation
- U 1984.267 – Springende regres ved afslag

- U 1985.700 – Springende afslag hos murermesteren
- U 2000.1846 – Ulovlige elinstallationer V
- U 2006.1350 – Bergs springende afslag

### Størrelsen af kravet

- UP: Ikke bedre ret end tidligere led, jf. princippet i GBL § 27.
- Kravet mod A kan ikke være større end C's krav mod B.

## Restitution

---

Et berigelses- /restitutionssynspunkt har også været anført, dog først og fremmest som et støtteargument.

Det forhold at man ikke skal beriges på andre bekostning.

## Retsbrud

---

Definition:

- Svig eller grovere culpa.

I eller uden for kontrakt:

- Grundlaget for retsbrudsreglerne er erstatning udenfor kontrakt.
- Ved anvendelse af retsbrudsreglen kan det imidlertid ikke lade sig gøre at sondre fuldstændigt mellem kontraktlige og ikke kontraktlige ( deliktuelle ) synspunkter .
  - Det skyldes navnlig at den adfærd fra A's side som i givet fald skal anses som ansvarspådragende over for C er reguleret af hans kontraktsforhold til B.
  - Det er en forudsætning for at C kan have et erstatningskrav mod A , at C har lidt et tab. C vil kun kunne have lidt et tab hvis ejendommen er behæftet med en retlige relevant mangel. Det beror på kontraktforholdet mellem B og C om dette er tilfældet.

### Ansvarsgrundlag

- UP: Svigagtig eller grovere culpøs tilregnelser.
  - U 1973.413 – Sorteper
  - U 1961.204 H – Bondehuset
    - Landsrettens dom er det illustrerende.
    - Oprindelig sælger går med til at mangler ikke anføres i skødet, men i stedet påføres i omslaget til papirerne.
    - Svig eller medvirken til svig.
  - U 1998.512 – Springende regres, løsørepanet
  - U 2002.249 – Springende regres og KBL § 54
- Det er ikke afklaret hvor grænsen går mellem det grovere retsbrud og så den almindelige tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt.
  - Simpel uagtsomt tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt vil sædvanligvis ikke være retsbrud.

### Opgørelse af kravet

Sker som udgangspunkt ud fra almindelige erstatningsretlige regler.

- Tab
- årsagsforbindelse
- adækvans

- Eventuelt modregning for *compensatio lucri cum damno* (nytteværdien hos skadelidte).

### **Kravet er ikke begrænset efter GBL § 27**

- C's krav er som udgangspunkt ikke begrænset til tilsvaret mellem B og C eller mellem A og B.
- U 1995.484 – 90.000/900.000
  - Udbedringsomkostninger udgjorde kr. 900.000, men A's erstatningsansvar overfor B udgjorde alene 90.000. Krav kunne gøres gældende for 900.000.
  - Kan være en almindelig adækvansvurdering.
- U 1973.413 – Sorteper

## **Professionelle fejl**

---

Svarer måske til det kontraktmæssige retsbrud.

### **Betingelser**

- Klar og professionel fejl.
  - U 1978.977 – Tømreresvendens lærepenge
  - U 2004.114 – Springende regres overfor underentreprenør
  - TBB 2005.224 – Springende regres mod professionel bygherre
- Samme mangel i alle led.
  - Er der ikke en mangel i forhold til C, da bortfalder kravet.
- Ikke nødvendigvis (samme) mangelsbeføjelse i alle led.
  - U 1992.638 – Vejbelægningen
    - Mellemed havde videresolgt i god tro.
    - B var ikke erstatningsansvarlig, men C kunne gøre krav gældende direkte mod A.

### **Kravet størrelsen**

**Ikke begrænset** af erstatningens størrelse i de forskellige led.

Almindelige betragtninger

- Var manglen kendt ved overtagelsen, da foreligger der slet ikke mangler.

## **Udelukkelse, nedsættelse og bortfald af mangelskrav**

---

Trin for trin tilbageførsel

- GBL § 27
- Mellemed skal fx rettidigt have reklameret over oprindelige sælger.

### **Erstatning uden for kontrakt**

Man må kunne forvente at senere sælgere og erhververe overholder lovgivningen.

### **Betydning af ansvarsfraskrivelser**

$A \rightarrow B \rightarrow C \rightarrow D$

A kan ikke påregne at B afgiver en ansvarsfraskrivelse.

- Indtrædelse (legal cession)
  - => + betydning

- Retsbrud
  - => ingen betydning
- Professionelle fejl
  - => indgår i adækvansvurderingen
    - Næppe meget til før dette tilsidesættes.
  - U 2004.2496 – Springende regres mod selvbygger

Nedsættelse efter egen skyld, tabsgrænsningspligt, compensatio lucri cum damno

- Samme som ovenfor

Reklamation, passivitet og forældelse

- Samme
- U 1992.2 – Springende regres, reklamation
  - Den nuværende ejer af en fast ejendom kunne ikke kræve erstatning for mangler hos den oprindelige bygherre, da denne - da ansvaret var et ansvar efter reglerne om ansvar i kontrakt - kunne påberåbe sig manglende reklamation fra tidligere ejere af ejendommen.
  - Først reklameret 1 år og 4 måneder efter reparationer var udført. Reklamation for sen.

## **Salg af ejendom med farlige egenskaber**

---

### **Ansvarsgrundlag**

Er ejendommen overdraget med farlige egenskaber

- **A være ansvarlig for hvad han vidste eller burde vide** at der forelå et farlig forhold og at omsætningen ville udsætte B og eventuelt senere erhververe for fare. Risikoelementet.

**Undtaget** herfra er tilfælde hvor A solgte med begrundet tro på at ejendommen ikke ville komme videre ud i omsætningen f.eks ved *salg til nedrivning*.