Springende regres ved køb af fast ejendom

**Recourse to a prior party on the purchase of real estate**

As with all other purchases, the purchase of real estate will also be subject object to have a defect. If such a situation occurs it is relevant for the buyer to know who he can rightfully prosecute.

The immediate perception is for the buyer to prosecute the person who has sold the real estate to the buyer, but if that is not possible – for example because an established disclaimer or because of the circumstances of the sellers bankruptcy, it will be important for the buyer to know if it is possible to prosecute the seller’s vendor.

This problem is in legal literature described as recourse to a prior party on the purchase of real estate and it relates to the possibility to prosecute a seller’s vendor when a real estate is bought with a defect related to this party.

The issue, deemed controversial in legal literature for a long time, was particularly intensified by the establishment of the Law on consumer protection by the acquisition of property, ect. (LFFE) in the year of 1995.

The adoption of LFFE made it possible for the seller to be exempt from liability, which increased the need for better guidelines in this area. Sellers’ legal exemption is by the law possible if the seller has a status report made on the real estate and offers the buyer an insurance in connection with the owner shift of the real estate - as seen in LFFE paragraph 2, clause 1. Any defect which may occur later will, by this establishment, exempt the seller from all responsibility and instead be the responsibility of the insurance company – as seen in LFFE paragraph 2 clause 5. A transfer of ownership insurance isn’t a legal requirement when a real estate is sold, the buyer will therefore be responsible for any defect and cost related if the buyer hasn’t bought such insurance.

The same consequence will occur in cases where the seller has gone bankrupt or has disappeared as then the buyer will not be able to prosecute the seller. This impact will not be realized if the buyer has the right to prosecute the sellers’ vendor. The legal position of how recourse to a prior party is to be regulated by the law LFFE paragraph 2 clause 6, has not yet been clarified.

This thesis will seek to clarify the legal position of recourse to a prior party in a real estate purchase.

**Indholdsfortegnelse**

[1 Indledning............................................................................................................................................................................. 3](#_Toc349636463)

[1.1 Problemstilling........................................................................................................................................................................ 3](#_Toc349636464)

[1.1.1 Problemformulering........................................................................................................................................ 4](#_Toc349636465)

[1.2 Afgrænsning af emne……………………………………………………………………………………………………….. 4](#_Toc349636466)

[1.3 Disposition…………………………………………………………………………………………………………………... 5](#_Toc349636467)

[1.4 Metode...................................................................................................................................................................................... 8](#_Toc349636468)

[1.4.1 Metodekritik…………………………………………………………………………………………………………….. 8](#_Toc349636469)

[2 Generelt om springende regres………………………………………………………………………………… 9](#_Toc349636470)

[2.1 Terminologi…………………………………………………………………………………………………………………. 9](#_Toc349636471)

[2.2 Lovgrundlag………………………………………………………………………………………………………………… 9](#_Toc349636472)

[3 Hovedreglen om kontrakters relativitet……………………………………………………………… 11](#_Toc349636473)

[3.1 Begrebet kontrakters relativitet………………………………………………………………………………………….. 11](#_Toc349636474)

[3.2 Relativitetsprincippets udvikling………………………………………………………………………………………… 11](#_Toc349636475)

[3.3 Vibe Ulfbeck……………………………………………………………………………………………………………….. 12](#_Toc349636476)

[3.4 Den gældende retstilstand………………………………………………………………………………………………… 14](#_Toc349636477)

[4 Baggrund for springende regres ved køb af fast ejendom………………………………………. 15](#_Toc349636478)

[4.1 Teoriens historiske udvikling ................................................................................................................................15](#_Toc349636479)

[4.2 Fundament qua de hensyn der taler for en anvendelse af springende regres…………………………………………. 16](#_Toc349636480)

[4.2.1 Reale hensyn ...................................................................................................................................................16](#_Toc349636481)

[4.2.2 Opsummering .................................................................................................................................................23](#_Toc349636482)

[4.3 Personkredsen ......................................................................................................................................................23](#_Toc349636483)

[4.4 Retsregler for springende regres ...........................................................................................................................24](#_Toc349636484)

[4.4.1 Cession………………………………………………………………………………………………………………… 24](#_Toc349636485)

[4.4.2 Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v…………………………………………………... 30](#_Toc349636486)

[4.4.3 Garantitilfælde………………………………………………………………………………………………………… 31](#_Toc349636487)

[4.4.4 Retsbrudssynspunktet…………………………………………………………………………………………………. 33](#_Toc349636488)

[4.4.5 Kontraktsafhængigt retsbrudsansvar……………………………………………………………………………… 41](#_Toc349636489)

[4.4.6 Restitutionssynspunktet…………………………………………………………………………………………….. 47](#_Toc349636490)

[5 Retspolitiske problemstillinger ved indrømmelsen af springende regres…………….. 49](#_Toc349636491)

[5.1 Opsummering .......................................................................................................................................................51](#_Toc349636492)

[6 Konklusion………………………………………………………………………………………………………………. 52](#_Toc349636493)

[7 Perspektivering……………………………………………………………………………………………………….. 54](#_Toc349636494)

# **Indledning**

Køb af fast ejendom, vil som ved al andet køb, have en mulighed for at købet – det vil sige ejendommen lider af en mangel. I en sådan situation er det relevant at vide hvem, man som køber kan rette sit krav imod. Den umiddelbare opfattelse vil være at dette krav skal rettes imod købers sælger, men hvis det ikke er muligt for eksempel på grund af en etableret ansvarsfraskrivelse, sælgers konkurs eller anden begrænsning, så vil det være relevant at vide, hvorvidt kravet kan rettes imod sælgers, sælger (sælgers hjemmelsmand).

Netop ovenstående problemstilling relaterer sig til det, som i juridisk litteratur betegnes som direkte krav.

Direkte krav eller begrebet springende regres’ problematik omfatter netop det forhold, hvor en køber af fast ejendom kan påberåbe sig en mangel over for sælgers hjemmelsmand.

Denne problematik har længe været et omdiskuteret emne i den juridiske litteratur og blev især indkredset ved vedtagelsen af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (LFFE) i 1995.

Da LFFE blev vedtagelse blev behovet for endnu mere klare retningslinjer på området vigtigere, da lovvedtagelsen gjorde det muligt for sælger, at blive friholdt for ansvar over for køber, såfremt køber af sælger har modtaget en tilstandsrapport samt oplysning og tilbud om ejerskifteforsikring, jf. LFFE § 2, stk. 1. Det betyder, at hvis køber acceptere tilbuddet om at tegne en ejerskifteforsikring, så vil denne, kunne rette sit krav mod forsikringsselskabet jf. LFFE § 2, stk. 5. Tegner køber ikke en ejerskifteforsikring, hvilket ikke er et krav i forbindelse med et ejerskifte køb af fast ejendom, så har køber ikke mulighed for at rette et krav imod forsikringsselskab. Ydermere vil køber være afskåret fra at kunne rette sit krav mod sælger hvis denne har opfyldt LFFE § 2 stk. 1 – det vil sige tilbudt og delt omkostninger ved tegning af ejerskifteforsikring. Konsekvensen af dette kan dermed blive, at køber kan komme til at bære tabet for manglen ved den faste ejendom.

Samme konsekvens vil finde sted i de tilfælde hvor sælger er gået konkurs eller er forsvundet, hvorfor køber ikke vil have mulighed for at rette sit krav.

Denne konsekvens vil imidlertid ikke blive aktuel, såfremt køber kan rette et direkte krav mod tidligere led i omsætningskæden – det vil sige sælgers hjemmelsmand. Hvorvidt direkte krav eller såkaldt springende regres er muligt jf. LFFE § 2 stk. 6 hersker der stor usikkerhed omkring, hvorfor en klarlægning af retstillingen, er relevant at belyse.

## **Problemstilling**

Afhandlingens formål er overordnet at fastlægge i hvilket omfang, køberen af en fast ejendom kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod sin medkontrahents hjemmelsmand, hvilket i den juridiske litteratur betegnes som direkte krav eller springende regres. Området ses diskuteret af flere teoretikere og usikkerheden heriblandt samt i praksis, giver derfor anledning til at klarlægge gældende retstilling.

### Problemformulering

På baggrund af afhandlingens problemstilling – sam- og modspil mellem teori og praksis ved begrebet springende regres, er nedenstående problemformulering fastsat til brug for at indkredse afhandlingens emne:

|  |
| --- |
| Hvilke retsgrundlag kan indrømme brugen af springende regres ved køb af fast ejendom samt hvilke ”restspolitiske” problemstillinger udspringer der heraf? |

Afhandlingens problemformulering er en toleddet problemformulering.

Første del af problemformuleringen vil undersøge hvilke gældende retsregler der indrømmer brugen af springende regres. Det betyder at sam- og modspil mellem teori og praksis vil belyses, således det herud fra kan konkluderes hvilke retsregler der er enighed om at indrømme en brug af springende regres.

Anden del af problemformuleringen vil undersøge hvilke ”retspolitiske” problemstillinger gældende retsregler for springende regres medfører. Det betyder at efter en klarlægning af hvilke retsregler der indrømmer en brug af springende regres, så vil de ”retspolitiske” problemstillinger herved belyses.

## **Afgrænsning af emne**

Grundet afhandlingens omfang og emnets kompleksitet, vil en afgrænsning af emne være nødvendig.

Afhandlingen koncentrerer sig således om kontraktsgenstanden fast ejendom, med fokus på faktiske mangler.

Misligholdelsesbeføjelserne vil ikke behandles dybdegående, men er overordnet medtaget i forhold indrømmelsen springende regres. Da erstatningsbeføjelsen direkte sættes i forbindelse med indrømmelsen af springende regres, så vil denne primært belyse. Afslagsbeføjelsen ses også at berøres hvorfor den også vil belyses, men kun i det omfang der findes nødvendig for afhandlingens emneområde.

Ligeledes er retsstillingen i fremmed ret ikke behandlet.

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom er inddraget i det omfang, det er fundet relevant, med hovedvægt på lovens § 2, stk. 6, som omtaler springende regres.

Grundsætningen om kontrakters relativitet kan ved sit omfang selvstændig udgøre et specialeemne, hvorfor denne alene beskrevet kort, således at retsstillingen og forholdet til springende regres illustreres.

Retspraksis spiller en betydelig rolle i afhandlingens emne, men for at begrænse omfanget, så er domspraksis kun kort refereret og kun hvor det forekommer mest oplagt og relevant.

## **Disposition**

Afhandlingen består af 5 kapitler, og opbygningen er som følger:

**Kapitel 1**

|  |
| --- |
| IndledningAfgrænsningMetodeDispositionProblemstillingMetodekritikProblemformulering |

Indledning vil ud fra en samfundsmæssig vinkel præsentere relevansen af afhandlingens emne, og ligge op til problemstillingen som afhandlingen har afsæt i.

Problemstillingen indkredses sidst ved afhandlingens problemformulering, som vil være afhandlingens omdrejningspunkt.

Kapitel 1 vil ligeledes indeholde et afgræsningsafsnit, som vil uddybe den positive- og negative afgrænsning i afhandlingen. Den positive afgrænsning vil uddybe hvilke emner der anses for relevant at medtage, til løsning af den fastsatte problemformulering. Ligeledes vil den negative afgrænsning uddybe, hvorfor mulige relaterede emner, ikke er medtaget. Pågældende dispositionsafsnit, er medtaget for at give grafisk overblik samt en uddybende forklaring af, hvorledes afhandlingen er opbygget.

Metodeafsnittet under kapitel 1, vil beskrive den anvendte metode i projektet. Som underafsnit til metodeafsnittet, vil der være et metodekritikafsnit. Dette vil beskrive hvilke fordele og ulemper der er ved den i afhandlingen valgte metode.

**Kapitel 2**

|  |
| --- |
| Generel om springende regresLovgrundlagTermologi |

Kapitel 2 vil omfatte hvad der generelt forstås ved springende regres, hvorunder springende regres termologi samt lovgrundlag er belyses.

Termologi afsnittet indkredser springende regres termologi i forhold til køb af fast ejendom, således det er klar hvad der forstås ved springende regres ved køb af fast ejendom.

Afsnittet for lovgrundlag vil indkredse springende regres anvendelsesområde, således det er klart hvilke love der kan anvendes både direkte og indirekte i forbindelse med springende regres.

**Kapitel 3**

|  |
| --- |
| Hovedreglen om kontrakters relativitetRelativitetsprincippets udviklingBegrebet kontrakters relativitetSammenfatning |

Kapitel 3 omfatter hovedreglen om kontrakters relativitet hvorunder afsnittet for begrebet kontrakters relativitet er medtaget samt afsnittet om relativitetsprincippet udvikling.

Afsnittet om begrebet kontrakters relativitet fastlægger hvorledes parterne ved deres kontrakt indgåelse umiddelbart stifter og pålægger pligter og rettigheder overfor hinanden.

Afsnittet om relativitetsprincippets udvikling vil omfatte en gennemgang den traditionelle opfattelse af relativitetsgrundsætningen som hovedregel samt belyse den nye opfattelse af hvorledes relativitetsgrundsætningen skal fortolkes i dag ud fra Vibe Ulfbecks synspunkt. Slutteligt vil der afsnittes sammenfattes og gældende retstilstand vil opsummeres.

**Kapitel 4**

|  |
| --- |
| Grundlag for springende regres |

|  |
| --- |
| Teoriens historiske udvikling |

|  |
| --- |
| Fundamentet for springende regresHensyn der indrømmer brugen af springende regresProcesøkonomiske overvejelserReale grundePersonkredsenProcesuelle hensyn |

|  |
| --- |
| Retsregler for springende regresRestitutionssynspunktKontraktafhængigt retsbrudsansvarRetsbrudssynspunktCessionssynspunktSammenfatning |

Kapitel 4 som omfatter grundlaget for springende regres tager udgangspunkt i tre underafsnit; teoriens historiske udvikling, fundament for springende regres og retsregler for springende regres.

Afsnittet, teoriens historiske udvikling vil skildre hvorledes springende gennem tiden er nævnt i teorien og hvorledes springende regres ses at vinde mere indpas i teorien.

Afsnittet, fundament for springende regres vil omfatte de hensyn der gør sig gældende for kontraktsparterne og som vil indrømme brugen af springende regres. De enkelte parters nytte af at kunne indrømme en brug af springende regres vil således belyses. Ligeledes vil processuelle hensyn og herunder procesøkonomiske hensyn ved springende regres også opridses.

Afsnittet, retsregler for springende regres vil omfatte de retsregler som der er opstillet for springende regres. Herunder vil bannerførerne anskuelse af de forskellige retsregler sættes i forhold til gældende retspraksis, således anvendelsen kan skitsere gældende retstilstand og indrømmelse af springende regres ved disse.

Afsnittet vil afslutningsvis opsummere relevante pointer sammenholdt med afhandlingens problemformulering

**Kapitel 5**

|  |
| --- |
| Retspolitiske problemstillinger |

Kapitel 5 vi i forlængelse af kapitel 4, opliste de retspolitiske problemstillinger, som gør sig gældende ved det konkluderede retsgrundlag for springende regres i kapitel 4.

**Kapitel 6**

|  |
| --- |
| Konklusion |

Kapitel 6 vil sammenholde problemformulering med konkluderet sammenfatninger og besvare fastsat problemformuleringer.

**Kapitel 7**

|  |
| --- |
| Perspektivering |

Kapitel 7 vil perspektivere afhandlingens konklusion med samme område gældende for løsøre. Skulle afhandlingen således udvides, så vil der her undersøges om samme gældende retsgrundlag vil kunne benyttes på løsøre.

## **Metode**

Afhandlingen vil blive udarbejdet som en teoretisk opgave, baseret på den traditionelle retsdogmatiske metode. Dette betyder, at der vil blive redegjort for gældende ret i forbindelse med direkte krav eller springende regres som begreb. Den retsdogmatiske metode har til formål at fremstille, beskrive og eventuelt komme med forslag til en ændret retstilstand (notehenvisning) Dette er muligt, da de fleste retskilder er åbent formulerede, og derfor kan man fortolke på disse (notehenvisning). Desuden vil afhandlingen indeholde enkelte retspolitiske afsnit, hvorunder gældende retsgrundlag findes uholdbar. Afhandlingen vil hovedsageligt være baseret på primærlitteratur, såsom love, cirkulærer, vejledninger, bøger, tidsskriftartikler og rapporter.

### Metodekritik

Ulempen ved den retsdogmatiske metode er, at denne beskriver den gældende retstilstand, hvilket hurtigt forældes.[[1]](#footnote-1) Da det er gældende ret, kan det opfattes som om, at metoden ikke frembringer noget nyt. Dette er dog ikke nødvendigvis tilfældet, idet systematiseringen og den selvstændige analyse i nogle tilfælde kan tillægges selvstændig retskildeværdi.[[2]](#footnote-2) Et vigtigt krav til fremstillinger baseret på den retsdogmatiske metode, og som indeholder retspolitiske synspunkter, er, at det skal være tydeligt for læseren, at se hvornår der er tale om beskrivelse kontra argumentation for forandringer.

# **Generelt om springende regres**

I det følgende afsnit vil det generelt gældende, for springende regres som begreb, beskrives, hvorfor afsnittet vil omfatte springende regres’ terminologi og lovgrundlag.

Terminologiafsnittet vil forklare hvad der forstås ved springende regres, således springende regres som begreb er defineret.

Afsnittet for lovgrundlag vil indkredse springende regres anvendelsesområde, således det er klart hvilke love der kan anvendes både direkte og indirekte i forbindelse med springende regres.

## **Terminologi.**

Springende regres også kaldet direkte krav[[3]](#footnote-3) omfatter de tilfælde, hvor en køber af en fast ejendom kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende direkte mod sin sælgers hjemmelsmand. Springende regres som begreb forstås således ved, at kravet kan springe et eller flere led over i omsætningsrækken. Ved springende regres undgås således de vanskeligheder, der kan opstå ved at opgøre regreskravet for hvert enkelt led.

Springende regres terminologi er, i dansk juridisk terminologi, ligestillet med direkte krav, hvorfor disse i afhandlingen vil blive brugt synonymt.

De forskellige parter/omsætningsled vil i afhandlingen betegnes som A-B-C. Deres relation er nedenfor beskrevet og illustreret.

|  |
| --- |
| (A) er B’s hjemmelsmand og den part det direkte krav rettes imod(B) er den part, som C har erhvervet ejendommen fra(C) er den part, der ønsker at rette det direkte krav |

|  |
| --- |
|  Direkte krav  1. handel 2. handelBCA |

## **Lovgrundlag**

Købeloven (KBL) er som udgangspunkt ikke relevant at behandle i forhold til springende regres lovgrundlag, da denne ikke direkte vedrører fast ejendom, jf. lovens §1 a. KBL. Alligevel vil den være relevant at inddrage, da den kan biddrage til at fastslå et generelt grundlag for at tillade springende regres. Det er muligt at fastslå en generel adgang til springende regres jf. KBL, da springende regres ikke positivt er behandlet i KBL, hvorfor der kan tilsluttes modsætningsvist. KBL fastslår i diverse bestemmelser, at denne alene regulerer det umiddelbare kontraktsforhold mellem køber og sælger. Modsætningsvist vil det betyde, at købeloven må antages at udelukke brugen af springende regres. Dette er der imidlertid intet i lovens motiver som indikerer og dette ses heller at være indfortolket i gældende retspraksis.[[4]](#footnote-4) Det betyder imidlertid heller ikke at KBL åbner op for en generel adgang til springende regres. KBL ses alligevel at berører emnet ved at regulere købers forhold til tredjemand jf. KBL §§ 84 og 85 vedrørende forbrugerkøb. Køber vil ifølge disse bestemmelser være berettiget til at reklamere også over for tidligere omsætningsled, såfremt det tidligere omsætningsled har påtaget sig at afhjælpe eventuelle mangler. Dette forhold ses altså at have en direkte tilknytning til begrebet springende regres.[[5]](#footnote-5)

Springende regres ses inden for dansk, at være direkte lovfæstet på enkelte områder, hvilket betyder at relativitetsgrundsætningen ikke på disse områder er blevet opretholdt som et ufravigeligt princip. Overordnet ses de omtalte områder i stedet at være reguleret ud fra særlige hensyn.

Et lovområde, som er et tydeligt eksempel på, at være reguleret ud fra særlige hensyn er forsikringsområdet. Forsikringsaftalelovens (FAL) § 95 bestemmer, at den skadelidte kan rette sit krav direkte mod ansvarsforsikringsselskabet, når erstatningspligten og størrelsen af erstatningen er fastslået. Den skadelidtes direkte krav udspringer her, som en følge af den sikredes aftale med forsikringsselskabet.

Ligeledes ses Produktansvarslovens (PAL) § 6, stk. 1, at være et eksempel på, at tredjemands ret mod medkontrahentens medkontrahent er hjemlet i lov. Bestemmelsen fastslår, at skadelidte som udgangspunkt kan rette sit krav direkte mod producenten af det defekte produkt, for så vidt angår

skader omfattet af PAL. PAL vedrører alene skader forårsaget af defekte løsøregenstande, jf. PAL §§ 1 og 3.

Indenfor fast ejendom har man ved vedtagelsen af Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (LFFE) indført en række initiativer til at lette behandlingen af misligholdelse i ejendomskøb.

I LFFE § 2, stk. 6 fastslås købers (C) adgang til at rette direkte krav mod det tidligere ejerled (A), selvom han måtte være afskåret fra dette jf. LFFE’s bestemmelser at rette et krav mod sin umiddelbare kontrahent (B). Bestemmelsen behandles uddybende nedenfor, men det skal bemærkes, at den ikke tildeler køber en selvstændig hjemmel til springende regres.[[6]](#footnote-6) Tidligere var området for mangler i fast ejendom ikke reguleret ved lov, men bestemmelsen har ikke afklaret spørgsmålet om springende regres, hvorfor en gennemgang af teorien og praksis på området til stadighed er nødvendig i forhold til de ulovregulerede retsregler.[[7]](#footnote-7)

# **Hovedreglen om kontrakters relativitet**

I den følgende afsnit vil der redegøres for hovedreglen om kontrakters relativitet, hvorfor begrebet herfor vil fastlægges. Ligeledes vil udviklingen af relativitetsprincippet beskrives, således hovedregelens betydning i dag, kan sættes i forhold til springende regres som undtagelse hertil.

## **Begrebet kontrakters relativitet**

Relativitetsprincippet omfatter realiteten af, at en aftale/kontrakt alene stifter rettigheder og pligter for de umiddelbare aftale-/kontraktsparter dvs. A-B kun stifter rettigheder og pligter overfor hinanden ved kontrakten herimellem, mens B-C ved senere kontraktindgåelse og et nyt kontraktforhold kun vil stifte nye rettigheder og pligter mellem B-C. A og C er således ikke kontrahenter og de vil derfor som udgangspunktet jf. relativitetsprincippet opfattes som uafhængige af det kontraktforhold, som de ikke er kontrakts part i.[[8]](#footnote-8) Køberen C af en fast ejendom kan således ikke umiddelbart jf. relativitetsprincippet støtte ret på den kontrakt, der er indgået mellem sælgeren; B og dennes kontrahent; A. Det betyder også, at A og B ikke efterfølgende kan bestemme C’s retsstilling ved kontrakten mellem A-B og C vil således ikke være bundet af A-B’s kontrakt. Relativitetsprincippet omfatter og indkredser således rækkevidden af parternes kontrakt og er på denne måde tæt forbundet med kontraktsretten.

## **Relativitetsprincippets udvikling**

Relativitetsprincippets udvikling er i teorien omdiskuteret og der ses ikke her at være enighed om, hvorvidt relativitetsprincippet fortsat består i dag. Forfatteren Vibe Ulfbek går endda så langt i sit værk herom, at konkluderer direkte krav som udgangspunkt i stedet for relativitetsprincippet.[[9]](#footnote-9) Den traditionelle opfattelse af relativitetsprincippet vil sammen med denne nye opfattelse i det følgende beskrives, således relativitetesprincippet udvikling og dermed springende regres omfang i gældende ret kan skitseres.

**3.2.1. Den traditionelle opfattelse**

Relativitetsprincippet har som grundsætning baggrund i romerretten, hvilken er blevet implementeret som et grundlæggende element i det danske retssystem. Relativitetsprincippet fastslås således langt tilbage i tid og kan derfor have medført at direkte krav ikke er blevet behandlet selvstændigt. Grundsætningen om kontrakters relativitet har ved sin oprindelse taget udgangspunkt i det faktum, at fordringsrettigheder alene kunne gøres gældende mod skyldneren, som alene blev antaget at være forpligtet heraf. Ved relativitetsgrundsætningens oprindelse havde man ikke kendskab til tredjemandaftaler, hvorfor tredjemand således ikke kunne krænke fordringshaverens ret.[[10]](#footnote-10)

Med tiden opstod behovet for undtagelser til relativitetsprincippet, hvorfor reglerne om fuldmagt og cession relativt herefter, begyndte at tage form. [[11]](#footnote-11) På trods af behovet for undtagelser, så er der i teorien til stadighed fortsat bred enighed om, at relativitetsgrundsætningen skal betragtes som udgangspunktet og hovedregel, mens springende regres skal anses som en undtagelse hertil.

Nedenfor vil ovenfor omtalte teoretiker, som stadig anser relativitetsprincippet som udgangspunkt og hovedregel refereres.

*Gomard* anfører at lovgivningen såvel som domstolene ikke altid har respekteret relativitetsgrundsætningen i dens traditionelle udformning, hvilket har resulteret i andre retstilstande, der er uoverensstemmende med princippet. Ifølge Gomard skal disse retstilstande imidlertid opfattes som undtagelser til grundsætningen om kontrakters relativitet.[[12]](#footnote-12)

*Nørgaard og Vestergaard* er meget klare i deres opfattelse og udmelding om, at relativitetsgrundsætningen udgør det ”klare udgangspunkt”. De understeger således, at synspunkterne vedrørende springende regres vil være undtagelser til relativitetsgrundsætningen. [[13]](#footnote-13)

*Laila Zackariassons* er i sit seneste værk med titlen ”direktkrav” også meget tydelig i sin opfattelse af, at relativitetsprincippet må betragtes som hovedregel.[[14]](#footnote-14) Hun pointere at der vil være store usikkerheder ved at hoppe et led over i aftalekæden, hvorfor at en for udvidende fortolkning af netop springende regres vil give anledning til usikkerhed i retsafgørelser.[[15]](#footnote-15)

Ud fra ovenstående gennemgang af den traditionelle opfattelse af relativitetsgrundsætningen, kan der fastslås en bred enighed i teorien om, at relativitetsprincippet må gælde som hovedregel. Det fastslås således af teoretikerne at springende regres, må anses som en undtagelse til relativitetsgrundsætningen som hovedregel.

Ydermere fremsætte der bekymring om at anden udvidende fortolkning af springende regres, vil medføre en vis usikkerhed i retsafgørelser.

## **Vibe Ulfbeck**

*Vibe Ulfbeck* opfattelse af realitetsprincippet udgør den nyere tilgang til hvorledes realitetsgrundsætningen skal opfattes. Hun baseres som udgangspunkt denne på det grundlæggende retlige princip om aftalefrihed og herunder fælles vilje til at indgå en aftale - også kaldet viljesprincippet. *Vibe Ulfbeck* konstaterer således viljesteorien som en logisk konsekvens for aftalen, da aftalen alene har virkning for parterne og ikke for en udenforstående tredjemand, der ikke har haft vilje til at indgå aftalen.[[16]](#footnote-16)

Som ovenfor beskrevet så ses flere lovreguleringer, at beskytte den svage part samt tage sociale hensyn og generelt varetage samfundsmæssige formål.[[17]](#footnote-17) Det betyder at udviklingen går fra at fokusere på subjektive forhold til de mere objektive forhold også betegnet som objektiveringstendensen af *Vibe Ulfbeck*. Objektiveringstendensen tillægges betydelig vægt af *Ulfbeck* og bruges næsten som et selvstændigt argument for, at relativitetsgrundsætningens betydning er aftagende. Ydermere pointere *Ulfbeck* også de adskillelige undtagelser fra relativitetsprincippet, såvel i retspraksis som i lovgivningen, at disse argumenterer for en aftagende betydning.[[18]](#footnote-18) Som en naturlig konsekvens af, at viljesprincippet begrænses, så mener *Ulfbeck*, at det også begrunder en tilsvarende begrænsning af, at kontraktens virkninger, som vil begrænses til kontraktens parter”, dvs. relativitetsgrundsætningens grundlag.[[19]](#footnote-19)

Tages der udgangspunkt i denne anskuelse af relativitetsgrundsætningen, hvor tredjemands vilje samt de umiddelbare medkontrahenters vilje er, at aftalen alene skal forpligte og skabe rettigheder for disse, så tilslutter *Ulfbeck* sig opfattelsen af, at relativitetsgrundsætningen dækkende for retsstillingen.

*Ulfbecks* opgør med den traditionelle opfattelse af relativitetsprincippet kommenteres af;

*Bryde,* som påpeger, at men ikke på baggrund af særregler kan tale om en generel frigørelse af subjektive hensyn, idet objektiviseringen på disse områder er forårsaget af særlige hensyn, såsom beskyttelse af svage aftaleparter.[[20]](#footnote-20) I modsætning til *Ulfbeck* mener *Bryde* ikke, der er sket et fuldstændigt opgør med viljestænkningen og han anfører i den forbindelse at subjektive aspekter er en del af en samlet afvejning af, hvorvidt man er forpligtet af aftalen.[[21]](#footnote-21)

*Ulfbecks* kommenter hertil, at man efter hendes mening, ikke ved indgåelse og opfyldelse af en aftale i dag, kan betragte denne aftale isoleret indenfor det enkelte aftaleled, hvorfor hun ikke finder, at den grundlæggende forudsætning for opretholdelse af relativitetsprincippet er til stede. Derimod mener *Ulfbeck*, at der i stedet skal tages udgangspunkt i en afvejning af ” hensynet til kontraktsparterne, tredjemand og mere overordnede samfundsmæssige hensyn”[[22]](#footnote-22).

*Ulfbeck* vil gøre op med den hidtidige gældende systemtænkning, hvor det direkte krav medmindre direkte lovhjemlet, alene tillades som en undtagelse til relativitetsgrundsætningen, såfremt det følger af kontrakts- eller deliktsreglerne. *Ulfbeck* vil således, i afgørelsen af om direkte krav bør indrømmes lægge vægt på et rimelighedsskøn. Hensynet til rimelighed samt samfundsmæssige interesser medfører således ifølge Ulfbeck, at der ikke er grundlag for at kræve ”en særlig begrundelse” for at fravige relativitetsprincippet og dermed indrømme et direkte krav.[[23]](#footnote-23) Af samme årsag mener hun ikke, at terminologien ”springende regres” bør opretholdes, da denne tankegang netop respekterer kontrakterne i de enkelte led og således anser relativitetsprincippet som det klare udgangspunkt.[[24]](#footnote-24)

Resultatet af Ulfbecks synspunkt er en ansvarsnorm baseret på en blanding mellem cessions- og retsbrudssynspunkterne, hvilke senere vil blive behandlet.[[25]](#footnote-25)

## **Den gældende retstilstand**

Som opsummering på ovenstående afsnit, så kan det konkluderes at relativitetsprincippet ikke længere fremtræder som en ufravigelig grundsætning. Princippet vil alligevel stadig have sin berettigelse, da den langt overvejende del af såvel teori som praksis anerkender relativitetsprincippet som et grundlæggende udgangspunkt i dansk ret. Uanset hvilken synsvinkel problemstillingen om kontrakters relativitet anskues fra, så er der fælles enighed om, at der eksisterer fravigelser til relativitetsgrundsætningen. Hvorvidt og i hvilket omfang direkte krav ved køb af fast ejendom accepteres som en undtagelse til relativitetsprincippet, vil behandles komme nærmere i de følgende afsnit.

# **Baggrund for springende regres ved køb af fast ejendom**

I det følgende vil baggrunden for springende regres beskrives ved to overordnet afsnit.

Det første afsnit vil omfatte den historiske udvikling for springende regres’ teori. Dette afsnit vil have til formål at indrømme direkte krav og klarlægge udviklingen af de hidtil gældende indgangsvinkler til springende regres, som har præget retsopfattelsen.

Det andet afsnit vil omfatte de hensyn, der taler for en anvendelse af springende regres.

## **Teoriens historiske udvikling**

Da området for fast ejendom ikke er lovreguleret i forhold til direkte krav, så har andre mulige retsgrundlag herfor været forsøgt fastlagt, hvilket belyses ved teoriens historiske udvikling. Teorien omfatter primært to indgangsvinkler, som også har præget retsopfattelsen ud fra et delikts- og et kontraktssynspunkt. Teoriens udvikling og synspunkter vil nedenfor beskrives ved en oplistning af de relevante teoretikeres argumenter herfor.

Den første forfatter, der behandler spørgsmålet om springende regres i Danmark, er *A. S. Ørsted*.[[26]](#footnote-26)

*Ørsted* opstiller en almindelig regel som vedrører vanhjemmel. Ved vanhjemmelstilfælde ved køb af fast ejendom, så mener *Ørsted*, at køberen C har ret til at gøre et vanhjemmelskrav gældende mod sælgers hjemmelsmand. Det gældende regreskrav som B har mod A, mener *Ørsted* således bør medoverdrages til C ved vanhjemmel og konkludere derfor samtidig at rettighederne til ejendommen automatisk følger ejendommen.

*Ørsted* udtrykker ovenstående således:[[27]](#footnote-27)

|  |
| --- |
| ”Den [B] som har solgt ham [C] en Eiendom, overdraget en Fordring o.s.v., har overdraget dem med alle de Rettigheder,hvormed han selv var i Besiddelse deraf, hvortil det Regressøgsmaal hører, som denne [B], hvis Eiendommenfravindes eller Fordringen findes ugyldig, havde mod sin Hjemmelsmand [A]. Eindommens eller RettighedensOverdragelse må altsaa antages tillige at indeholde en Cession af dette Regressøgsmaal” |

*Julius Lassen* er ikke enig i *Ørsted* betragtning og er generelt er modstander af brugen af springende regres.[[28]](#footnote-28) Julius Lassen tager også kun stilling til brugen af springende regres ved vanhjemmelstilfælde, og ser ikke et behov for at indrømme køberen C et direkte krav og det uanset om der er tale om, at C er gavemodtager, eller B er under konkurs.

*Henry Ussing* anser store vanskeligheder ved denne problematik. [[29]](#footnote-29) Umiddelbart tilslutter *Ussing* sig *Julius Lassen* betragtning i de tilfælde et regreskrav mod A alene støttes på, at A har misligholdt kontrakten med B. Derimod ser *Ussing* anderledes på de forhold, hvor en fordring er overdraget til C ved gave.[[30]](#footnote-30) Endvidere anerkender *Ussing*, at retspraksis på daværende tidspunkt udviklede sig hen imod en videre anerkendelse af et direkte krav.[[31]](#footnote-31)

*Vinding Kruse* indrømmer modsat ovenstående debattører en videregående adgang til at tillade springende regres. Udover at anerkende springende regres ud fra et delikts- kontraktsynspunktet, så påstår Kruse også en tredje mulig hjemmel herfor, restitutionssynspunktet.[[32]](#footnote-32) [[33]](#footnote-33)

Foruden de ovenstående forfattere, så ses der en generel tendens blandt nyere forfattere til at acceptere springende regres.[[34]](#footnote-34) Kontraktsafhængigt retsbrudsansvar ses netop so et udspring af denne nye tendens og anses derved som et muligt hjemmelsgrundlag for springende regres.[[35]](#footnote-35)

*Vibe Ulfbeck,* som tidligere omtalt, vil også kunne tilknyttes denne nye tendens med hendes nye form for blandingsteori som grundlag for direkte krav.[[36]](#footnote-36)

## **Fundament qua de hensyn der taler for en anvendelse af springende regres**

I dette afsnit vil hensynet til kontrahenterne samt processuelle hensyn afvejes. Der vil således i afsnittet vurderes, om der er afgørende hensyn til de involverede kontrahenter, som indrømmer brugen af springende regres. Ligeledes vil processuelle- og herunder procesøkonomiske hensyn også vurderes i forhold til en eventuel indrømmelse af springende regres anvendelse som regel.

Afsnittet vil således være opdelt i reale hensyn og processuelle hensyn. Der vil til sidst i afsnittet opsummeres og konkluderes på, om der er afgørende hensyn som taler for en anvendelse af springende regres.

###  Reale hensyn

#### Hensynet til overdragerens hjemmelsmand A.

Hensynet til overdrageren hjemmelsmand A vil umiddelbart omfatte en begrænsning af det direkte krav, som der vil kunne rettes i mod A. A vil uanset kunne mødes af et regreskrav fra B, hvorfor hensynet til A, må omfatte et begrænset direkte krav fra C, der omfatter samme krav der i forvejen kan rettes af B mod A. BenHekjletragtning om, at C’s krav mod B vil kunne overstige B’s krav mod A, vil dermed ikke være i A’s interesse og hensyn. Princippet i Gbl § 27 indebærer, at C’s krav mod A er begrænset til B’s krav mod A, i de tilfælde, hvor det direkte krav udspringer af reglerne om cession. A bevarer herefter sine indsigelser over for C.

Hensynet til A taler således ikke imod anvendelsen af et direkte krav, idet denne i sidste ende bliver ansvarlig, uanset om der er tale om et regreskrav fra B eller et direkte krav fra C.[[37]](#footnote-37)

Er der omvendt tale om et retsbrudsansvar, er dette ikke begrænset til tilsvaret mellem A og B.

Det indebærer en risiko for, at det direkte krav beløbsmæssigt er større end et eventuelt regreskrav

fra B. Denne ulempe opvejes imidlertid af, at der ved retsbrud antages at kræves grovere misligholdelse fra A’s side.[[38]](#footnote-38) I tilfælde heraf synes hensynet til A ikke at være tilstrækkeligt til at opretholde den kontraktsretlige relation til B og derved forhindre springende regres.[[39]](#footnote-39)

#### Hensynet til overdrageren B

Hensynet til overdrageren B, vil ikke umiddelbart have det store omfang, da det vil være svært at forestille sig, at B vil have et problem med at C kan rette et direkte krav mod A. B vil ved et direkte krav fra C til A undgå alt berøring, som måtte tilknytte sig dette krav. B undgår ved et direkte krav en toleddet proces, som først skulle løses mellem ham og C og sidenhen mellem ham og A.

Dette vil være den umiddelbare tankegang i forhold til det hensyn, som man må kunne på beregne B i sådan en sammenhæng.

*Vinding Kruse* påpeger dog et tilfælde, hvor B kan have en vis interesse i at modsætte sig et direkte krav. Et sådan tilfælde kan for eksempel opstå i en situation, hvor A og B har en personlig eller forretningsmæssig relation, hvilken der vil kunne beskadiges ved at C fik tilladelse til at rette et direkte krav mod A.[[40]](#footnote-40)

I teorien er der udbredt enighed om, at disse hensyn ikke skal tillægges særlig vægt, hvorfor de må vige til fordel for begrundelserne for at tildele C et direkte krav.[[41]](#footnote-41) Det vil være C, der lider det endelige tab, ligesom B vil være den der kan afværge det direkte krav ved selv at opfylde C’s krav.

Problemstillingen og der hvor hensynet til B indskærpes, opstår i de situationer hvor C har en interesse i at kunne rette sit krav direkte mod A. En sådan situation kan for eksempel tænkes i de tilfælde, hvor sælgers økonomi er tvivlsom eller hvis sælger er gået konkurs. I disse tænkte tilfælde, vil køberen ikke kunne rette sin mangelsindsigelse mod sælger, men kun dennes hjemmelsmand.[[42]](#footnote-42) Endelig kan køber også være begrænset, i det omfang hjemmelsmandens medvirken er nødvendig for udbedring af manglen.

Der er i teorien enighed om, at man ikke bør tillægge hensynet til B særlig vægt i vurderingen, hvor

C har en særlig interesse i at rette krav direkte mod A.

*Gomard* anfører rettelig, at hvor der er gener forbundet for B med at C retter sit krav direkte mod A, kan B blot intervenere eller bistå sin hjemmelsmand. Alternativt kan han i stedet betale C dennes erstatning og derved blot overtage kravet mod A.[[43]](#footnote-43)

#### Hensynet til overdrageren B’s kreditorer

Som udgangspunkt har det ingen betydning for B’s konkursbo om C tillades et direkte krav, da

kravet er et regreskrav og først have værdi for B’s kreditorer, når B har opfyldt kravet overfor C.

Dette gælder imidlertid ikke, såfremt boet kan nøjes med at betale en dividende til C, og samtidig

kræve det fulde beløb af A, hvorved boet får en dividendearbitrage. Denne situation vil netop være relevant i forlængelse af ovenstående, hvor et tænkt eksempel i tilfælde B’s konkurs nævnes. Her er det relevant at se på hvorledes et direkte krav har indflydelse på B’s kreditorer og hvilke hensyn dette medfører.

Et direkte krav vil i forhold til B’s kreditorer ved tilfælde af konkurs, umiddelbart gå imod gældende ret ud fra det konkursretlige princip om kreditors ligestilling. C vil i dette tilfælde opnå fuld betaling, mens øvrige kreditorer må nøjes med eventuel dividendeudbetaling.

Blandt teoretikerne er denne problemstilling også meget omdiskuteret.

*Lassen* begrundede i sin fremstilling en afvisning af direkte krav i konkurstilfælde med henvisning til KMSL § 56, som udtrykker, at tredjemand erhverver fordringsret mod kommissionæren og ikke kommittenten. Derved mener han ikke at der kan støttes ret overfor kommissionæren eller overfor dennes konkursbo samtidigmed at denne også har en fordring mod kommittenten.[[44]](#footnote-44)

*Vinding Kruse* udtrykker derimod i sin fremstilling, at KMSL § 56 ikke selvstændigt kan danne begrundelse for at nægte direkte krav.[[45]](#footnote-45)

Sammenfattende må det konkluderes at der er enighed i teorien om, at der ikke i almindelighed kan sluttes noget analogt fra denne bestemmelse, hvorfor KMSL § 56, stk. 2 ikke er til hinder for en indrømmelse af direkte krav. [[46]](#footnote-46)

Det vil sige at der ved direkte krav, så bliver det såkaldte konkursbo holdt uden for et misligholdelsesopgør. Princippet om kreditors ligestilling vil dermed selvstændigt afvises at kunne anvendes i denne sammenhæng med det argument, at de øvrige kreditorer i et konkursbo, også selv skal kunne rette krav mod den oprindelige hjemmelsmand. Boet har således ikke et selvstændigt krav mod A, men kun et krav i kraft af, at C gør sit krav gældende mod boet. Det vil ud fra ovenstående være ulogisk, at C skulle have et dividendekrav mod boet, når boet kan kræve den fulde fordring betalt af A. Kreditorerne ville ved anden løsning opnå en uberettiget berigelse, som strider mod læren om kreditorernes ligestilling.[[47]](#footnote-47)

Konklusionen vil ud fra ovenstående være, at boets ret mod A er betinget af C’s krav, hvorfor

hensynet til de øvrige kreditorer ikke taler imod at indrømme C et direkte krav. En erstatningsretlig betragtning kan hertil anføre, at C kun vil kunne rette et krav svarende til den udbetalte dividende. Dividendebetragtningen betyder i denne sammenhæng, at boet kun lider det tab svarende til størrelsen på den udbetalte dividende, hvilket således bliver det regresberettigede beløb. Dividendekravsløsningen vil ikke være hensigtsmæssig, da A i så fald ville opnå en berigelse på den tilfældige omstændighed ved at B er gået konkurs.

Ud fra hensynet til erhververen C, antages der i tilfælde af B’s konkurs, at være særlige behov for tillade springende regres.[[48]](#footnote-48) Hele diskussionen omkring hensynet til B’s kreditorer

virker i sammenhæng hermed bemærkelsesværdig, idet disse to indgangsvinkler fremstår uforenelige.

Hensynet til C i tilfælde af B’s konkurs understreger således min foranstående konklusion,

hvorefter det ikke er en hindring for indrømmelse af direkte krav, at B er gået konkurs.

####  Hensynet til erhververen C

Hensynet til C vil umiddelbart baseres på de samme begrundelser, som der anvendes som argumentation for at tillade springende regres. Hensynet og behovet for at C kan rette et direkte krav mod B gør sig særligt gældende i de situationer, hvor det vil være særlig vanskeligt at gennemføre et søgsmål mod B. En sådan situation kan netop være som, den ovenfor nævnte situation, hvor B er gået konkurs, men det kan også tænkes at være situationer, hvor B er insolvent, forsvundet eller død. Hvis C afskæres fra at rette et direkte krav mod A i sådanne tilfælde, så vil skadevolderen A blive friholdt for ansvar, som følge af en tilfældighed. Dette giver imidlertid anledning til spørgsmålet om, hvorvidt springende regres alene bør anerkendes, såfremt C har en særlig interesse heri. Som det fremgår af de foranstående afsnit, er der ikke andre hensyn, der taler nævneværdigt imod en generel accept af det direkte krav.

*Vinding Kruse* anfører, at det tillige vil være ”umuligt at formulere et alment kriterium, som kan give retsanvendelsen nogen sikker vejledning ved afgørelsen i enkelttilfælde” såfremt C alene kan indrømmes direkte krav, hvis han har en særlig interesse heri.[[49]](#footnote-49) *Kruse* tilføjer i forlængelse heraf, at sådanne særlige forhold derimod kan inddrages i den enkelte vurdering.

*Kruses* tilføjelse ved ovenstående udsagn, kan ikke tiltrædes, idet springende regres enten må accepteres som et generelt princip eller ikke. Retsstillingen bør ikke afhænge af en konkret vurdering af C’s særlige interesse i hvert enkelt tilfælde, men derimod afgøres ud fra en vurdering af om de nedenfor opstillede betingelser for springende regres er opfyldte.[[50]](#footnote-50) Sammenfattende må hensynet til C tale for anerkendelsen af springende regres som et generelt princip. Dette understreges af, at det ville være urimeligt hvis C skulle lide et tab, fordi kravet først blev opdaget i C’s ejertid eller bare ikke blev gjort gældende af B.[[51]](#footnote-51)

#### Processuelle hensyn

Som det ovenfor fremgår, er der ikke nogen reale hensyn, der taler imod at indrømme et direkte krav. I denne sammenhæng vil det, således ligeledes være relevant, at fastslå eventuelle procesretlige regler eller om processuelle- samt procesøkonomiske hensyn, som vil biddrage til indrømmelsen af et direkte krav.

Et direkte krav kan muligvis stride mod de processuelle regler, der gælder for subjektiv kumulation og adcitation, jf. RPL § 250, hvorfor reglerne i retsplejeloven også kan tænkes at stride imod en indrømmelse af springende regres. Historisk set ses reglerne i større grad, at være i mod springende regres, idet der efter den dagældende bestemmelse var krav om konneksitet. Bestemmelsen herom blev dog ændret ved lov nr. 260 af 1979 således, at der nu efter RPL § 250, stk. 1, nr. 5 gælder:

|  |
| --- |
| ”ingen af parterne gør indsigelser, eller kravene har en sådan sammenhæng, at de uanset fremsatte indsigelser bør behandles under én sag”.  |

*Grathe* antog ved denne ændring, at denne gav en udvidet adgang til springende regres.[[52]](#footnote-52) I forbindelse med ændringen anførte han, at adgangen til subjektiv kumulation udvides til, at C i næsten alle tilfælde vil kunne sagsøge både A og B under samme sag, hvorfor dette også bør tages i mente i forhold til, at C kan rette et krav direkte mod A. Denne tankegang medfølger ydermere, at søgsmålet mod B kan være forudsætningen for den tilstrækkelige oplysning af sagens omstændigheder.

*Vinding Kruse*, tilslutter sig Grathe og mener at dette bør føre til, at sagen mod A normalt må afvises, hvis ikke C samtidig har inddraget B.[[53]](#footnote-53)

*Grathe* deler ikke Vinding Kruses synspunkt og mener ikke, at det spiller nogen afgørende rolle, da enhver vil kunne indkalde mellemledet som vidne, og derved opnå en tilstrækkelig oplysning af sagen.[[54]](#footnote-54)

Reglernes om springende regres ses også i retspraksis jf. U 1984.267 V, at blive en mindre hindring efter lovændringen, hvor der blev givet en udvidet adgang til kumulation.

|  |
| --- |
| I U 1984.267 V C anlagde sag mod B og A i anledning af nogle mangler ved en ejendom, der var begrundet i forhold til nogle bygningsændringer, som der var foretaget af A. Under sagen gjorde A gældende, at han: *”…ikke var rette sagvolder i forhold til appellanterne…”*. Landsretten accepterede imidlertid ikke A’s protest: *”Under de foreliggende* *omstændigheder, hvor parterne i de to overdragelser af ejendommen havde alle har været inddraget* *under retssagen, findes appellanterne, at burde anses for indtrådt i B’s krav mod A…”*. |

*Grathe* tolkede afgørelsen således, som et udtryk for, at Landsretten vægtede parternes forklaring og ikke den formelle omstændighed, at B var medsagsøgt.[[55]](#footnote-55) Uanset hvordan denne passus læses og fortolkes, så må reglerne forstås således, at RPL § 250 ikke er til hinder for anvendelse af springende regres, idet det er muligt for B at adcitere A.[[56]](#footnote-56)

Problemstillingen ses dog også tydeligst ved ovenstående i de situationer, hvor B enten er gået konkurs, er død eller forsvundet. Dette skyldes, at reglerne i disse situationer forhindrer C i at kunne rette et krav direkte mod A.

Reglerne vil dermed stride mod de synspunkter, som taler for en anvendelse af springende regres, idet A herved ville opnå en begunstigelse, jf. ovenfor vedrørende hensynet til overdrageren B’s kreditorer.[[57]](#footnote-57)

*Jens Anker Andersen* kritiserer *Grathes* synspunkter, idet han ikke mener, at RPL’s regler om subjektiv kumulation er udtryk for en udvidet adgang til springende regres.[[58]](#footnote-58) Han mener omvendt, at der måske er et sådant udtryk i RPL § 250, stk. 2 vedrørende adcitation. Han anfører at reglerne her giver mulighed for, at både sagsøger; C og sagsøgte; B kan adcitere; A. Hjemmelsmanden A har derved ikke længere mulighed for at holde sig uden for søgsmålet mellem C og B, men bliver inddraget i sagen, hvor der er den fornødne sammenhæng mellem kravene.

Ud fra ovenstående må det konkluders at reglerne i RPL § 250 ikke er til hinder for en regel om springende regres. Dette konkluderes da det oftest vil være muligt at kumulere krav eller adcitere øvrige parter, hvorved kravet om sammenhæng som oftest vil være opfyldt. Endvidere forekommer meget omstændigt, hvis reglerne tillige finder anvendelse i de situationer, hvor B ikke kan medinddrages i sagen, for eksempel som følge af konkurs. Det vil som nævnt føre til, at A kunne opnå en gevinst, mens C måtte lide det endelige tab, hvilket ikke er hensigtsmæssigt og i det hele taget må opfattes som stridende mod det afgørende behov for udviklingen af springende regres.

##### **Procesøkonomiske hensyn**

Begrundelsen for at indrømme direkte krav, kan ud fra ovenstående anføres ud fra et procesbesparende synspunkt med en retspolitisk og samfundsmæssig interesse. Hvis man tillader C at indtræde i et direkte krav mod A, så vil ansvaret placeres direkte som eventuelt vil samle en længere række af de individuelle søgsmål, hvilket må konkluderes som et procesøkonomisk hensyn.[[59]](#footnote-59)

*Rosenmeier* skriver, at processuelle hensyn ikke kan begrunde cessionssynspunktet, idet der efter hans opfattelse ikke er nogle processuelle fordele ved at C indtræder i et direkte krav mod A. *[[60]](#footnote-60)* Dette synspunkt er Rosenmeier alene om.

*Borup Nørgaard og Vestergaard Pedersen* er derimod af den mening, at processuelle hensyn taler for en anvendelse af springende regres netop på baggrund af cession. [[61]](#footnote-61) De påpeger, at så længe man sørger for at oplyse sagen ved at inddrage de relevante parter, så vil det virke procesbesparende samtidigmed at det også vil øge retssikkerheden ved afgørelser i større sagskomplekser.

Den øvrige del af teorien er tillige enige i, at der er procesøkonomiske fordele ved at tillade springende regres.[[62]](#footnote-62)

*Rosenmeier* anslår derimod, at det er procesbesparende at afvise direkte krav, fordi en indrømmelse vil føre til at retspraksis *”…falder tilbage på konkrete afgørelse.”.*

*Jørgen Nørgaard* kritiserer Rosenmeiers synspunkt, da han mener at dette medfører urimelige og uforudsigelige afgørelser. [[63]](#footnote-63)

Opstilles der klare retningslinjer for indrømmelsen af springende regres, så vil dette højst sandsynlig imødekomme Rosenmeiers kritik og undgå hans bekymring om vilkårlige afgørelser og uforudsigelig retstilstand. Hvad der yderligere taler imod Rosenmeiers kritik er hans egen holdning, når blot det gælder professionelle bygherer og springende regres, da han her ikke har samme standpunkt.

Ud fra ovenstående må det konkluderes, at der er procesøkonomiske fordele ved at tillade direkte krav. Det sætter imidlertid krav til klare retningslinjer for indrømmelsen, samt at sagen oplyses tilstrækkeligt ved at inddrage alle relevante parter.

### Opsummering

Det kan ud fra ovenstående gennemgang konkluderes, at de processuelle- og herunder procesøkonomiske fordele samt hensynet til C, taler for at tillade springende regres. Ligeledes begrunder ingen af de øvrige hensyn det modsatte, hvorfor ovenstående overordet må medvirke til en anerkendelse af brugen af springende regeres som regel.

## **Personkredsen**

I dette afsnit vil personkredsen indkredses, således det kan fastslås hvilke personer/erhverv et direkte krav kan rettes mod.

I teorien er der ikke enighed om, hvorvidt et direkte krav alene kan rettes mod professionelle erhvervsudøvere eller også mod private sælgere, hvilket blandt andet ses ved nedenstående udtalelser;

*Rosenmeier* anfører at springende regres er et professionsansvar, der kun helt undtagelsesvis kan gøres gældende mod private sælgere.[[64]](#footnote-64)

*Ulfbeck* udtaler ligeledes, at C som ”alt overvejende hovedregel” bør være afskåret fra at gøre et krav gældende mod A, når denne er en privat sælger.[[65]](#footnote-65)

Ud fra ovenstående kan teorien synes at opdele personkredsen for hvem et direkte kan anvendes for. Teorien ses at sammenkoble direkte krav med et professionsansvar, hvorfor direkte krav ikke menes at kunne gælde for private sælgere. På trods af denne skelnen i teorien, så er dette synspunkt ikke delt og afspejlet retpraksis. Retspraksis har ikke været tilbageholdende med at anerkende springende regres over for private sælgere hvilket ses ved nedenstående afgørelser;

|  |
| --- |
| U 1973.413 H, Direkte krav på grundlag af tilsidesættelse af den loyale oplysningspligtU 1984.267 V, Direkte krav om afslag for en selvbygger, hvor bygningsarbejdet var i strid med bygningsreglementet U.2006.3150 H, Direkte krav jf. ”almidelige regler” og ikke LFFE § 2 stk. 6, men tilsvarende hvor C indtræder i B’s krav mod A |

På trods af at retsgrundlaget mellem professionelle- og private sælgere kan differentiere sig, så findes der ikke grund til at hindre springende regres mod private sælgere.

Forskellen på retsgrundlag vil behandles nærmere senere i afhandlingen.[[66]](#footnote-66)

## **Retsregler for springende regres**

###  Cession

I det følgende vil Cession som retstilstand og grundlag for springende regres fastlægges. Cession omfatter to former, aftalt cession og legal cession. Afsnittet vil efter den teoretiske gennemgang sammenholde denne med gældende ret, hvor cessionssynspunktet er anvendt i forbindelse med indrømmelsen af springende regres som regel.

Generelt forstås cession som overdragelse af en rettighed ved aftale. I forbindelse med direkte krav, så vil dette krav ikke være begrænset til kun at omfatte dette direkte aftaleforhold. Ved cession vil C kunne indtræde i en senere aftale og dermed få overdraget rettigheden og eventuelle krav B måtte have mod A. Teorien omkring cession er udtryk for en kontraktstankegang, hvorefter C indtræder i B’s kontraktsrettigheder mod A.

#### Aftalt cession

Aftalt cession omfatter de situationer, hvor B efter aftale med C har overdraget sin ret til C mod A. Ved en sådan aftale vil A ikke kunne modsætte sig denne transport af de misligholdelsesbeføjelser, der måtte gælde imod A, hvilket er fastslået i U.158.484H og U1959.381/1Ø

I begge afgørelser blev transporterne anerkendt, og det må derfor konkluderes at der både i retspraksis og teorien enighed om, at B kan transportere sit misligholdelseskrav mod A til C.[[67]](#footnote-67)

Spørgsmålet om hvorvidt og hvornår der er sket en fuldstændig overdragelse af de rettigheder der tilknyttes den faste ejendom, har imidlertid været omdiskuteret. Diskussion omfatter primært en standard formulering i skødet som tilkendegiver, at ”køberen overtager ejendommen med alle de rettigheder, byrder og forpligtelser hvormed den har tilhørt sælgeren” hvilket er nok til at være udtryk for en transport af misligholdelsesbeføjelser.[[68]](#footnote-68)

*Vinding Kruse* mener ikke, at dette spørgsmål er endeligt afklaret og anbefaler derfor, at man tager udtrykkelig stilling til transporten i skødet.[[69]](#footnote-69)

Med udgangspunkt; U.1952.44 H, som belyses nedenfor, så antages det, at spørgsmålet er afklaret således, at anvendelsen ikke kan begrunde en transport af misligholdelseskrav.[[70]](#footnote-70)

Ved aftalt cessions følges begrænsning i kravet, hvilket betyder, at et direkte krav fra C ikke kan overstige B’s krav imod A, jf. princippet i GBL § 27, hvor erhververen ikke må stilles bedre end overdrageren.

Retspraksis anerkender også dette princip i forbindelse med direkte krav, hvilket er fastslået i afgørelsen U1994.79H;

|  |
| --- |
| U 1994.79 HI afgørelsen transporterede B, som var under konkurs, sit eventuelle krav mod A til C efter aftale med C. Højesteret udtalte ved afgørelsen; ” A har kun pligt til at yde C et afslag i det omfang, B måtte være berettiget hertil på grundlag af overdragelsesaftalen mellem A og B” |

B profession som byggesagkyndig, blev der tillagt vægt i afgørelsen, da han herved burde have opdaget langt de fleste mangler. På den baggrund blev der, derfor kun givet et beskedent afslag - dette faldt ind under bagatelgrænsen, hvorfor A blev frifundet for C’s krav.

#### Legal cession

Legal cession skal ses i forlængelse af reglen om aftalt cession og forstås ved at C stiltiende indtræder i B’s rettigheder mod A. Retsstillingen ved aftalt cession er forholdsvis entydig, men ved lagal cession forholder det sig anderledes.

Når C ved legal cession indtræder i B’s rettigheder, så vil man umiddelbart tro at det også medføre at C kan rette et dirkte krav mod A.

Teorien bag legal cession kan sammenholden med Ørsted argumentation om tilladelse af direkte krav ved vanhjemmel.

*Ørsted* argumenterer netop for, at der for vanhjemmelstilfælde er tale om, at man ved salg af et gode samtidigt overdragede de rettigheder, der tilkom sælgeren.[[71]](#footnote-71)

Der er dog ikke i teorien enighed om, hvorvidt et direkte krav generelt og ikke kun ved vanhjemmelstilfælde kan hjemles i legal cession.

*Rosenmeier* mener, at direkte krav med hjemmel i legal cession er udtryk for ren fiktion.[[72]](#footnote-72) Rosenmeier begrunder det ved, at B positivtikke har valgt at transportere sit krav mod A til C.

*Ulfbeck* deler Rosenmeiers synspunkthvadangår ”hovedparten af almindelige forekommende transaktioner”.[[73]](#footnote-73) Ulfbeck afviser ikke at opfattelsen kan gælde andre fordringer, men vedrørende mangler ved fast ejendom så støtter Ulfbeck op om Rosenmeiers synspunkt.

*Edlund* mener heller ikke, at direkte krav kan hjemles i legal cession. Edlund mener endvidere ikke, at synspunktet er anerkendt i dansk ret.[[74]](#footnote-74) Edlund kun at kunne tiltræde syspunktet i de undtagelsestilfælde, hvor A vil opnå en uventet berigelse.

Det må ud fra ovenstående konkluderes, at der er del teoretikere, som ikke er enig at der består en adgang direkte krav ved legal cession. Dette er i uoverensstemmelse med den overvejende del af teorien, der er enige om, at der eksisterer adgang for C til at indtræde i B’s krav mod A.[[75]](#footnote-75) Ydermere understøttes dette af retspraksis, der generelt set har anerkendt springende regres på grundlag af legal cession, jf. U 1985.700 Ø;

|  |
| --- |
| U.1985.700 Ø: C havde i1973 købt et parcelhus og konstaterede i 1980 utætheder i taget, der i 1983 måtte fornyes. Samme år erfarede C, at de oprindelige tagsten var en del af en leverance, som i en dom vedrørende et andet hus var anset mangelfuld. C stævnede i 1983 sin sælger B og dennes sælger A, der var murermester og som have opført begge huse i 1970. Landsretten tiltrådte byrettens dom hvoraf det fremgår, at A ikke havde handlet culpøst. Retten fandt endvidere ikke, at C havde reklameret for sent og afslag kunne herefter gøres gældende direkte over for A. |

C lægger i afgørelsen vægt på procesøkonomiske grunde og nævner, at der ikke rejses krav overfor A, som ikke tilsvarende vil kunne have været rejst af B overfor A. Kravet fra C rettet mod A baseres ikke A’s culpøse adfærd, men på det reklamationskrav der må gælde i forhold til C, som netop tidligere har været gældende for B.

Ovenstående forhold indikerer, at afgørelsen støttes på indtrædelsessynspunktet, da C tilkendes et forholdsmæssigt afslag. Misligholdelsesbeføjelserne ved cessionssynspunktet vil dermed ikke være begrænset til erstatning.

Indtrædelsessynspunktet er også accepteret i nyeste praksis, jf. U.2006.3150H;

|  |
| --- |
| U.2006.3150H: I 1996 købte forsikringsselskabet B en ejendom af A, der var direktør i B. I 1997 videresolgte B ejendommen til C. Kort efter C’s indflytning opstod der problemer med vandindtrængning i huset og efter at der under en sag anlagt af C mod B var blevet foretaget syn og skøn, var der enighed mellem parterne om, at der var mangler ved ejendommens undertag og fuger som ville koste ca. 186.000 kr. i udbedring. Højesteret udtalte, at det fulgte af de almindelige regler om en købers ret til at indtræde i sælgerens krav mod en tidligere sælger, at C i den beskrevne situation også uden aftale med B ville have ret til at indtræde i B’s krav mod A. |

Højesteret anerkender dermed, med henvisning til de almindelige regler, legal cession i form af forholdsmæssigt afslag.

Teorien ved direkte krav basere sig derimod i nyere tid på, at den der overdrager et gode også overdrager de rettigheder, der måtte tilkomme sælgeren. Det direkte krav begrundes således ved, at C, som erhverver et gode fra B indtræder i B’s krav mod A. Tilkommer der et misligholdelseskrav til B mod A, så vil C ved overdragelsen ud fra legal cessionssynspunktet indtræde i dette krav. C vil dermed kunne rette sit krav mod den oprindelige hjemmelsmand; A. Dette synspunktet blev oprindeligt fremstillet af *Vinding Kruse*, der som udgangspunkt er positiv overfor indrømmelsen af springende regres.

*Vinding Kruse* mener dog at man bør begrunde cession i rimelighedsbetragtninger i de enkelte tilfældegrupper.

#### C har et krav mod B

I teorien sondres der mellem tilfælde, hvor C har et krav mod B og hvor C ikke har et krav mod

B. I de tilfælde, hvor C har et krav mod Bantages det, at der ikke er hensyn, der taler imod at tillade direkte krav ved legal cession. Tankegangen baseres på det faktum, at hvis C har et krav mod B, som C kan få dom for, da vil B hermed også have et regreskrav mod A. Som tidligere nævnt jf. princippet i GBL § 27, vil C’s direkte krav mod A være begrænset til det krav, som B ville have mod A. Der vil derfor ikke være økonomiske hensyn, der taler imod at indrømme C springende regres.[[76]](#footnote-76)

Det fremgår af *Vinding Kruses* fremstilling, at legal cession som synspunkt ikke kan danne grundlag for indrømmelsen af springende regres.

*Vinding Kruse* anfører at cessionsynspunktet blot er måde at opgøre det direkte krav på: *[[77]](#footnote-77)*

|  |
| --- |
| *”Medens retsbrudssynspunktet i sig selv angiver en begrundelse (…) gælder dette ikke cessionssynspunktet, der kun indebærer en forudsætning om kravet størrelse, dersom man beslutter sig til at tillade et direkte krav på dette grundlag (…)”.*  |

Konsekvensen af reglen i GBL § 27 bliver som ovenfor beskrevet, at C ikke opnår bedre ret end B mod A. Cessionssynspunktet medfører dermed, at C ikke kan opnå bedre ret mod A end B, hvorfor A også bevarer eventuelle indsigelser overfor kravet. Der kan således opstå tvivl om hvilke krav der overdrages, hvilket kan medføre visse vanskeligheder, men denne problemstilling berører *Vinding Kruse* ikke nærmere. Umiddelbart kan det ikke udredes, om han mener, at kravet skal opgøres efter en regrestankegang. I dette tilfældet vil kravet være det krav som B ville have mod A, hvis han blev mødt med et krav fra C. I de tilfælde hvor C har et krav mod B, Kruse mene kravet opgøres efter denne tankegang.

*Vinding Kruse* anfører endvidere, at man ved opgørelsen skal tage højde for, at B’s krav mod A kan forøges som følge af C’s krav mod B.[[78]](#footnote-78)

*Ulfbeck* kritiserer imidlertid Vinding Kruses synspunkt for ikke at være præcist i forhold til situationen, hvor C ikke krav har mod B.[[79]](#footnote-79)

*Vinding Kruse* indrømmer dog, at der i disse tilfælde vil være adgang for C til at rette et direkte krav mod A, hvilket er selvmodsigende i forhold til en regrestankegang.[[80]](#footnote-80)

En sådan tankegang forudsætter netop, at opgørelsen af kravet grundes i det krav, som B ville have mod A i kraft af kravet, som C retter overdrageren selv.

*Ulfbeck* mener af denne grund, at udtrykket cession ikke er velvalgt, idet hun anfører, at man i stedet burde anvende udtrykket subrogation, som beskriver, at C indtræder i B’s krav mod A.[[81]](#footnote-81)

Som fastslået ovenfor findes der ikke at være hensyn til hverken B eller dennes kreditorer, som taler i mod at tillade springende regres på baggrund af et cessionssynspunkt.

#### C har intet krav mod B

Som det fremgår af ovenstående vil *Vinding Kruse* tillade springende regres på baggrund cessionssynspunktet. Dette vil også gælde de situationer, hvor C ikke krav har mod B. Som ovenfor under beskrevet er der reale hensyn, som begrunder en indrømmelse af springende regres i situationen, hvor C har et krav mod B. Derfor vil det virke formalistisk at afskære C fra at rette et direkte krav i disse tilfælde.

I dele af teorien synes der at være tilslutning til Vinding Kruses synspunkt, da cession forudsætter, at C har et krav mod B.[[82]](#footnote-82) Det har været diskuteret, hvorvidt C’s manglende krav mod B begrænser muligheden for at C kan indtræde i B’s krav mod A.[[83]](#footnote-83)

*Borup Nørgaard og Vestergaard Pedersen* anfører en række forhold, som taler imod at indrømme C et legalt cessionskrav, hvilket omfatter følgende;

|  |
| --- |
| 1. l indrømmelsen vil stride mod relativitetsgrundsætningen,
2. man vil pålægge A et ansvar, som han ikke kan har i forhold til almindelige regresregler,
3. C vil opnå en ugrundet berigelse
4. Indtræden vil stride mod definitionen af cession.
 |

1. forhold som gøres gældende, vil ikke kunne nægte legal cession, med argumentet om kontrakters relativitet betydning i dansk ret, da springende regres netop fremstår som en fravigelse af relativitetsgrundsætningen. Det vil ikke give mening hvis grundsætning kun vil kunne fraviges i de tilfælde, hvor C ikke har et krav mod B, hvorfor det også må gælde i disse tilfælde.

I forhold til 2. forhold som gøres gældende vil termonologien af legal cession kunne forklare og imødekomme argumentet, da udtrykket springende regres ikke er velvalgt, da der netop er tale om, at C indtræder eller subrogerer i B’s krav mod A også i tilfælde, hvor der ikke er en egentlig regres. Ved 3. argument for ikke at indrømme direkte krav ved springende regres henvises der afhandlingen fremstillingen til *Vinding Kruse*,[[84]](#footnote-84) som selv anfører, at berigelsesgrundsætningen ikke er endeligt defineret, hvorfor den ikke giver holdepunkter for en antagelse om, at der ikke bør indrømmes springende regres.[[85]](#footnote-85)

Vedrørende det 4. forhold som gøres gældende, så baseres dette argumentet på, at der kun er en fordring, som der kan indtræde i på baggrund af en regres. I det omfang B har et krav mod A, så vil der altid være et krav, som kan overdrages eller som C kan indtræde i, hvorfor argumentationen ikke virker overbevisende. Det har tillige været diskuteret, hvornår der kan ske indtræden.

*Grette* antager, at der må foreligge en misligholdelse fra A’s side, som forårsager misligholdelsen i forholdet mellem B og C.

Han opstiller altså et krav om årsagsforbindelse.[[86]](#footnote-86) Den antagelse giver dog anledning til tvivl, idet der kan være tilfælde, hvor der er årsagsforbindelse mellem misligholdelsen, men hvor resultatet ikke synes rimeligt.

*Nørgaard* nævner i den forbindelse følgende eksempel: *[[87]](#footnote-87)*

|  |
| --- |
| *”Forestiller man sig, at der mellem A og B er basis* *for et afslag på X kr., fordi ejendommens fundering var mangelfuld, mens der mellem B og C er* *grundlag for et afslag på (også) X kr., fordi B – der har udbedret funderingen og ladet ejendommen* *male udvendigt – har solgt ejendommen malet med en plastmaling, som viser sig at skalle af(…)”* |

Denne situation begrunder ikke på samme måde en cession, da de reale hensyn, der støtter cessionssynspunktet ikke har samme vægt.

*Nørgaard* vil derfor vedrørende afslagskrav i fast ejendom kun tillade cession, hvor der er tale om den samme mangel.[[88]](#footnote-88)

Da det imidlertid ikke er helt klart, hvad der indholdsmæssigt ligger heri, har den øvrige teori tillige forsøgt at opstille krav om, at der skal være tale om en såkaldt ”generel mangel”, hvorved forstås en mangel, der ikke lever op til køberens typeforudsætning.[[89]](#footnote-89)

*Ulfbeck* mener dog ikke, at denne sondring er relevant i relation til cessionssynspunktet, idet mangelsbedømmelsen trækkes væk fra selve aftalen og i stedet bevæger sig over i deliktsbetragtninger.[[90]](#footnote-90)

### Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. (LFFE) blev vedtaget med det formål at forbedre forbrugerens retstilling ved begrænse problemerne med mangler vedrørende fast ejendom. Reglerne i LFFE begrænser imidlertid køberens adgang til at gøre et mangelsansvar gældende mod sælger, men samtidig indføres betingelsen om tilstandsrapporten også, hvilken begrunder køber en bedre mulighed for at erkende mangler inden købet og derved tegne en ejerskifteforsikring. Tanken bag loven er, at man ønsker at gøre mangelsproblematikken til et forsikringsanliggende.[[91]](#footnote-91) Har køber således modtaget en tilstandsrapport og oplysning om ejerskifteforsikring, hæfter sælger som udgangspunkt ikke for mangler, jf. § 2, stk. 1. LFFE regulerer også det særskilte spørgsmål vedrørende springende regres, hvilket følger af lovens § 2, stk. 6: [[92]](#footnote-92) [[93]](#footnote-93)

|  |
| --- |
| LFFE § 2, stk. 6:Er en bygnings fysiske tilstand mangelfuld, hindrer bestemmelsen i stk. 1 ikke, at køberen kan indtræde i krav, somsælgeren i anledning af det samme forhold ved bygningen ville have haft mod tidligere sælgere og mod den, der harmedvirket ved opførelsen af bygningen. |

I betænkningen til loven fremgår det, at man ved indførelsen af reglerne ikke har tilsigtet at ændre på den gældende retstilstand. Loven og dens forarbejder bygger i stedet på en antagelse om, at gældende ret tillader cession, hvilket både omfatter aftalt- og legal cession.[[94]](#footnote-94) Bestemmelsen regulerer alene køberens ret til at indtræde i B’s krav mod tidligere ejere og angår derfor ikke retsbrudtilfælde. Det fremgår således af betænkningen, at man ikke ved bestemmelsens indførelse har tænkt at regulere området vedrørende springende regres i øvrigt.[[95]](#footnote-95) Det er i betænkningen udelukkende tiltænkt, at bestemmelsen skal regulere kontraktforholdet mellem B og C, hvor det er fundet hensigtsmæssigt at fastslå C’s adgang til at indtræde i B’s krav mod A. De tiltænkt tilfælde, vil være hvor C adgang mod B er udelukket som følge af § 2, stk. 1, idet tidligere led, efter udvalgets opfattelse, ikke bør opnå en bedre retstilling på grund af den for dem tilfældige omstændighed, at en senere sælger leverer en tilstandsrapport og en forsikringsoplysning til sin køber.[[96]](#footnote-96) Formuleringen af bestemmelsen blev ændret i 2000 ved lov nr. 437 af 31. maj og ændringen skyldes, at den tidligere formulering indikerede, at loven gav hjemmel til direkte krav. Efter ændringen er det nu klart, at bestemmelsen ikke selvstændig hjemler det direkte krav.[[97]](#footnote-97) Reglen kan i stedet anskues som en udtrykkelig transport på B’s krav mod tidligere ejerled.[[98]](#footnote-98) Forsikringsordningen har begrænset den praktiske betydning af adgangen til at rette direkte krav på området for fast ejendom. I de tilfælde, hvor C har tegnet en ejerskifteforsikring, vil han således ikke have nogen interesse i at rette direkte krav mod tidligere ejerled. Bestemmelsen skal ses i sammenhæng med § 2, stk. 5. På denne måde kan bestemmelsen betragtes som en videreførelse af den udvikling, der generelt er sket på området for springende regres. Som konsekvens af ovenstående vil en køber således også kunne påberåbe sig de ulovregulerede retsregler om springende regres foruden denne bestemmelse.[[99]](#footnote-99)

Sammenspilet mellem LFFE og de uregulerede retsregler for springende regres ses ved eksemplerne, hvor B’s har lavet en ansvarsskrivelse jf. LFFE § 2, stk. 1, så vil C kunne rette et direkte krav mod A, hvis C opfylder betingelserne for at kunne indtræde i B’s krav. Hvis ikke C kan opfylde betingelserne, for at kunne indtræde i B’s krav, så vil det ikke afskære C fra at rette et direkte krav på baggrund af en af de ulovregulerede regler.[[100]](#footnote-100) Det samme vil gælde i de tilfælde hvor A har lavet en ansvarsfraskrivelse i forhold til B, så vil C kunne benytte de ulovregulerede regler til at rette sit direkte krav.[[101]](#footnote-101)

Retspraksis har også anerkendt, at LFFE § 2, stk. 6 ikke indeholder en selvstændig hjemmel til springende regres, men blot udtrykker en udtrykkelig adgang for C til at rette krav mod B’s medkontrahenter, hvor denne har en sådan adgang, jf. U 2006.3150 H.[[102]](#footnote-102) Således vil reglen alene give C ret til at rette direkte krav mod B, hvor C har en sådan adgang i medfør af almindelige regler herom.

### Garantitilfælde

I forhold til cessionssynspunktet kan man særligt overveje adgangen for C til at indtræde i en garanti, som A har givet til B. Adgangen til at indtræde i en garanti består kun i det omfang hvor garantien kan fortolkes således, at den ikke kun er ydet fra A til B personligt, men også til en senere erhverver af genstanden.

Udgangspunktet er, at en garanti er personlig, medmindre forholdene omkring garantien giver en

senere erhverver en berettiget tro på, at han også er beskyttet af garantien. Det gælder selvom løftet ikke oprindeligt er rettet direkte mod ham.

En garanti er derfor et løfte, som kan påberåbes af modtageren. En forhandler kan videregive sin garanti og bliver med en sådan erklæring medgarant. Det gælder selvsagt kun, hvor A har givet B en bemyndigelse til at videregive garantien.

|  |
| --- |
| I U.1952.44H A havde i sin ejertid fået pålæg fra bygningsmyndighederne om enten at udbedre nogle mangler eller at opnå tilladelse til at holde huset i denne stand. A indgav en dispensationsansøgning, men solgte imidlertid ejendommen inden han fik svar. Køberen B videresolgte herefter ejendommen til C. I aftalen mellem A og B var det aftalt at; *”sælgeren indestår for, at ejendommens* *indretning såvel som de udlejede lokaliteter er lovlige”*.  |

Bestemmelsen var ikke medtaget i skødet mellem B og C, men indeholdte blot den sædvanlige klausul om overførelse af sælgerens rettigheder.[[103]](#footnote-103) Garantien blev anset for personligt rettet til B og Højesteret udtalte:

|  |
| --- |
| *”Der findes* *imidlertid ikke at kunne tillægges den… i almindelige vendinger holdte og i overensstemmelse med sædvanemæssig skødeformulering affattede slutbestemmelse den af appellanten påberåbte betydning...”*. |

Dommen udtrykker, at en garanti i udgangspunktet er personlig, samt at der skal ske udtrykkelig overdragelse til C for, at misligholdelseskravet kan anses for overdraget.

*Vinding Kruse* antager, at hvis der havde været stillet en tilsvarende garanti fra B til C, da ville C kunne rette et direkte krav mod A.[[104]](#footnote-104)

Standardiserede garantier på forbrugerområdet antages i almindelighed at følge varen. Det må

betyde, at den der gør garantien gældende også skal være ejer af den pågældende ydelse. I tilfældet

hvor C gør garantien gældende direkte overfor A skal han være ejer af ydelsen, der udløser garantien. Det betyder også, at den der gør garantien gældende herigennem ”bruger” garantien, hvorfor A ikke skal svare til garant for fremtidige ejere af ydelsen.[[105]](#footnote-105)

De mere specialiserede garantier kan begrænse C’s adgang til at indtræde i en garanti, som er afgivet af A overfor B. Således kan A ved afgivelsen have haft særlige forudsætninger, som udelukker C’s indtræden. Det kan tænkes, at garantien er stillet overfor B, som har særlige forudsætninger i relation til det overdragede. Endvidere vil A ofte have særlige grunde til at påtage sig en garantiforpligtelse overfor B. Her kan være tale om, at A eksempelvis har en særlig tillid til B, eller at der er tale om kendt kontraheringspartner overfor hvem, man som et led i en videre forretning ønsker at give en særlig stilling.

#### Opsummering

På baggrund af ovenstående gennemgang af cessionssynpunktet, vil der i dette afsnit sammenfattes og opsummeres på hvorvidt springende regres kan tillades på baggrund af dette synspunkt.

Ud fra ovenstående, så kan det overordnet konkluderes at en største del af teorien tillader springende regres ved aftalt cession. Der er enighed om, at et krav kan transporteres og derved danne grundlag for C’s direkte krav mod A. Der er både i teorien og i retspraksis enighed om, at et misligholdelseskrav kan transporteres. A vil ikke kunne modsætte sig en transport af kravet, da transporten netop begrænses af reglen i GBL § 27, hvor der ikke tages hensyn til A.

Vedrørende legal cession, så ses dette synspunkt at give anledning til en større diskussion.

Som ovenfor beskrevet er det forsøgt at skelne mellem de tilfælde, hvor C har et krav mod A og tilfælde hvor C ikke har et krav mod A. Denne sondring kan ikke umiddelbart tiltrædes og vil derfor ikke tillægges en betydning i forhold til en indrømmelse af direkte krav.

Flere teoretikere ses ikke at anerkende legal cession ved direkte krav. Den overvejende del af teorien er dog af modsatte mening og denne holdning ses også delt af retspraksis.

Sammenfattende kan det derved konkluderes, at springende regres kan tillades på baggrund af både aftalt- og legal cession, hvilket LFFE også har til formål at omfatte og regulere jf. dens forarbejder.

### Retsbrudssynspunktet

Dette afsnit vil omhandle retsbrudssynspunktet, som vil belyses som retstilstand i forhold til at indrømme springende regres som regel. Afsnittet vil også omfatte en gennemgang af de erstatningsbetingelser som retsbrudssynspunktet forudsætter samt en adækvansbedømmelse. Slutteligt vil der sammenfattes og opsummeres, således retsbrudssynspunktet som retsgrundlag i forhold til springende regres kan konkluderes.

Retsbrudstilfælde omfatter de situationer, hvor hjemmelsmandens; A overdrager en genstand (fast ejendom) til B, hvor han ved eller bør vide at denne er behæftet med en mangel – det vil sige hans adfærd er et retsbrud i forhold til en senere tredjemand; C. Synspunktet er udtryk for en deliktstankegang, hvorfor udmålingen foretages i overensstemmelse med de almindelige regler om erstatning uden for kontrakt.

Det følger af reglerne om erstatning uden for kontrakt, at et krav rejst af C mod A ikke er begrænset

af B’s krav mod A. Herved ses retsbrudssynspunktet at adskiller forholdet sig fra cessionssynspunktet, der netop er begrænset til det krav, som B har mod A.[[106]](#footnote-106) I stedet vil der ved retsbrudssynspunktet være tale om et krav, der lides af C på baggrund af A’s misligholdelse. C kan derved ud fra retsbrudssynspunktet opgøre det faktiske tab han lider som følge af A’s ansvarspådragende adfærd.[[107]](#footnote-107)

Da der er tale om et erstatningsansvar gælder de almindelige betingelser for erstatning. Således er det et krav, at C har lidt et tab, at A har handlet ansvarspådragende, at skaden er en adækvat følge

af A’s handling, samt at der er årsagsforbindelse mellem handlingen og det påførte tab.

Der er grundlæggende enighed om, at springende regres efter omstændighederne kan støttes på et

retsbrudssynspunkt, men der stilles et krav om, at der skal være handlet culpøst.[[108]](#footnote-108) Det som der imidlertid ikke er enighed om er, hvad der skal til for at pålægge et sådant ansvar. Det diskuteres blandt andet, om der skal være tale om et groft forhold eller hvorvidt simpel uagtsomhed er nok til at statuere ansvar i retsbrudstilfælde. Endvidere har den skadevoldende handlings adækvans været genstand for diskussion, idet dele af litteraturen stiller skærpede krav til påregneligheden af handlingen, som har forvoldt skade.

#### Erstatningsbetingelserne

Som nævnt, så er det en forudsætning for retsbrudsansvaret, at de almindelige erstatningsbetingelser vedrørende erstatning uden for kontrakt er opfyldt – det vil sige kravene om tab, ansvarsgrundlag, årsagssammenhæng og adækvans. I forbindelse med statuering af retsbrudsansvar er det relevant at se på de særlige krav, der stilles til adækvans- og culpabedømmelserne.

#### Adækvansbedømmelsen

Som nævnt ovenfor under indledningen til dette afsnit, så følger det af retsbrudssynspunktet, at skaden, skal være en påregnelig følge af handlingen også kaldet adækvans.

Ifølge *Vinding Kruse* indebærer retsbrudssynspunktet følgende tre betingelser, hvor punkt 2 og 3 omhandler adækvansbedømmelsen:[[109]](#footnote-109)

|  |
| --- |
| ”1) misligholdelsen kan tilregnes ham eller hans folk som forsætlig eller uagtsom (herunder tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt), 2) han måtte regne med at køberen ville videresælge genstanden, og 3) at misligholdelsen også ville bevirke misligholdelse i forholdet mellem B og C.”  |

*Vinding Kruse* to sidste krav, som relaterer sig til adækvansbedømmelsenkræver, at A er bekendt med, at B videresælger til C og at der således også opstår en misligholdelse i forholdet mellem B og C.[[110]](#footnote-110) *Kruse* vil kun tillade springende regres, hvor A positivt ved, at dennes optræden får virkning i forholdet mellem B og C. *Vinding Kruses* betingelser ses ikke at adskille sig fra de almindelige erstatningsbetingelser, men jf. *Kruses* 1. betingelse så kræves det at A har handlet culpøst.

*Borup Nørgaard og Vestergaard Pedersen* udleder med videre af U 1973.413 H, at der ikke er krav om konkret påregnelighed ved de tilfælde, hvor der er tale om ansvarsgrundlag i form af forsæt og bevidst uagtsomhed. De erklærer sig derimod imidlertid enige med *Vinding Krus* 1. betingelse for så vidt angår ”almindelig” grov uagtsomhed, idet de henviser U 1963.139H:

|  |
| --- |
| U 1963.139HDommen omhandler en producent; A, der videresolgte nogle vaskemaskiner gennem en mellemhandler; B til C. I sagen forelå der en væsentlig mangel vedrørende apparaternes vaskeevne. En mangel, som producenten var bekendt med, men til trods herfor havde indgået en aftale med B om at sælge til C. Herved havde A pådraget sig et direkte ansvar overfor C.  |

Der lægges i afgørelsen ikke kun vægt på ansvarsgrundlaget, men tillige på, at der er høj grad af påregnelighed.

U 1995.484H[[111]](#footnote-111) kritiseres retspraksis fordi den skaber stor usikkerhed om retstillingen.

*Adamsen* anfører derfor at vil have, at praksis lægger sig an på en restriktiv bedømmelse af både ansvarsgrundlaget, men også i forhold til adækvansen, idet dette vil kunne skabe større forudsigelighed for de kontraherende parter.[[112]](#footnote-112) Begrundelsen er, at eventuelle ansvarsgennembrud fra C til A vil have uoverskuelige konsekvenser for A, herunder særligt hvor disse er mindre erhvervsdrivende.

*Edlund* omtaler spørgsmålet, men mener ikke, at der skal noget særligt til i situationer, hvor skaden adækvat indtræffer hos B. Her mener han, at der også må være adækvans i forhold til skaden hos C. Kan B derimod på grund af aftalte ansvarsbegrænsninger ikke rette krav mod A, kræves der ifølge ham en højere grad af påregnelighed som følge af flodbølgesynspunktet.

Ifølge dette modargument for en springende regres vil man ved at tillade direkte krav i disse tilfælde

åbne for en ”flodbølge” af krav. Krav, som ville gøre det uoverskueligt for den almindelige

erhvervsdrivende at påtage sig.[[113]](#footnote-113)

*Adamsen* udtaler i forbindelse med Kruses 3. betingelse, at ”hjemmelsmandens mulighed for at forudse den begåede fejls virkning i et senere led i omsætningskæden må anses for mere vanskelig end at forudse den begåede fejls virkning over for hjemmelsmandens umiddelbare medkontrahent”[[114]](#footnote-114)

*Edlund* fortolker derimod ikke kravet som en skærpelse af adækvansbedømmelsen. *Edlund* anser adækvansbetingelsen for opfyldt, såfremt tabet er påregneligt i forhold til B, idet det herved tillige er at opfatte som adækvat i forhold til C. Som begrundelse herfor anfører forfatteren, at det beror på en tilfældighed for A, om skaden indtræder i B’s eller C’s besiddelse.[[115]](#footnote-115)

Synspunktet fremtræder sympatisk, men såfremt det kræves at misligholdelsen er påregnelig i forhold til C, så vil det ikke være tilstrækkeligt, at det alene er påregneligt i forhold til B. På trods af dette så må *Edlunds* synspunkt stadig indgå som et ikke ubetydeligt element i adækvansbedømmelsen.

Ud fra ovenstående gennemmgang af adækvatbedømmelsen, så må det konkluderes at den bør vurderes under hensyntagen til graden af den af A udviste adfærd og en vurdering af det konkrete forhold, der afgør om et tab er adækvat i forhold til C.

*Kruse* mener ikke udelukkende at der kun kan fastlægges et retsbrusansvar hvis hans 3 opstillet betingelser er opfyldte. Han skriver i henhold hertil, at direkte krav på baggrund af et retsbrudssynspunkt ”i al fald”[[116]](#footnote-116) kan pålægges, når de ovenfor nævnte betingelser er opfyldte. Det betyder således, at der også kan statueres et retsbrudsansvar, i de tilfælde hvor kravene ikke er opfyldte. Kravene til påregnelighed må således være mindre, når A har handlet svigagtigt eller forsætligt, jf. U 1973.413 H. Ligeså udtrykker *Nørgaard og Vestergaard* det, da der kræves ”særligt kvalificerede forhold” for at fravige relativitetsgrundsætningen, såfremt der ”kun” er tale om grov uagtsomhed. Et sådan kvalificeret forhold kan ifølge forfatterne – og i overensstemmelse med Kruses 3. betingelse - være, at det ”*i højeste grad er påregneligt (klart) for A*, at hans culpøse forhold vil kunne påføre en senere erhverver C et tab.”[[117]](#footnote-117)

#### Ansvarsgrundlaget

I det forlængelse af det forrige afsnit, så vil det følgende afsnit belyse gældende ansvarsgrundlag for retsbrudssynspunktet. Retsbrudssynspunktets gældende ansvarsgrundlag vil fastslås således, at retstillingen for at ifalde ansvar efter retsbrudssynspunktet er klart samt i forhold til at statuere et direkte krav på baggrund af retsbrudssynspunktet.

*Vinding Kruse* baserer retsbrudssynspunktet på en deliktstankegang.[[118]](#footnote-118)

En sådan deliktstankegang vil være en modifikation til udgangspunktet om kontrakters relativitet, da reglerne om erstatning uden for kontrakt herved videreføres.[[119]](#footnote-119) Et direkte krav kan således baseres på et deliktsgrundlag i de tilfælde hvor A har handlet uagtsomt eller forsætligt. Ydermere er A’s påregnelighed et krav – det vil sige, at hvis A vil vide eller kan forestille sig, at B vil sælge genstanden videre til C og at misligholdelsen ved genstanden vil få betydning i forholdet mellem B og C.[[120]](#footnote-120)

*Spleth* mener ikke, at der er grund til at opstille så strenge betingelser som *Vinding Kruse*.[[121]](#footnote-121)

*Spleth* argumentere for, at en sådan adækvansbetragtninger vil medfører et urimeligt vidtgående ansvar.[[122]](#footnote-122) I stedet for at søge en begrænsning i adækvansbetragtningerne, så mener Spleth, at man i stedet bør henvise til legal cession. Her mener *Spleth*, at der ligger en naturlig begrænsning i betingelsen om, at C ikke kan få bedre ret mod A end B har.[[123]](#footnote-123) Med denne begrundelse vil han ikke opstille så strenge betingelser som *Vinding Kruse*.

Der er enighed i teorien om, at der skal være handlet culpøst for at der kan statueres ansvar. Der er imidlertid ikke enige om hvor groft det udviste forhold skal være.

*Rosenmeier* er fortaler for, at der kun statueres ansvar ved grov culpa eller retsstridig adfærd.[[124]](#footnote-124)

Han mener således ikke, at man bør indrømme en springende regres på baggrund af simpel culpa.

I stedet udtaler han at skal sælgers forhold have været; *”meget groft, grænsende til det kriminelle”.*

I denne forbindelse han et eksempel;

|  |
| --- |
| En bygherre, der i erhvervsmæssigt øjemed opfører et hus uden fundament og derefter videresælger huset med viden om det manglende fundament. Her vil der ikke være et hensyn at tage til bygherren, der på grund af forholdets grovhed vil være erstatningsansvarlig for senere led i ejerkæden til trods for eventuelle ansvarsbegrænsende omstændigheder.  |

Tankegangen er, at forholdet skal være så groft, at det kan gennembryde eventuelle ansvarsbegrænsninger. [[125]](#footnote-125)

*Borup Nørgaard og Vestergaard Pedersen* deler *Rosenmeiers* holdning, hvor retsbrudsansvaret forudsætter forsæt eller bevidst grov uagtsomhed.[[126]](#footnote-126)

De fremsætter således krav om at A’ adfærd har haft de højeste grader af uagtsomhed (*meget groft, grænsende til det kriminelle*). Ved grov uagtsomhed, så vil man også se på forholdets påregnelighed.[[127]](#footnote-127)

U 1973.413H støtter *Rosenmeier*, *Borup Nørgaard og Vestergaard Pedersen* holdning:

|  |
| --- |
| U 1973.413H Den vedrørte en sælger A, som videresolgte sin grund til K. Efter at K havde gjort A bekendt med, at grunden savnede omfattende piloteringsarbejde blev handlen hævet. I stedet solgte A kort efter grunden til B med en ansvarsfraskrivelse om pilotering. B videresolgte grunden til C. Denne gjorde erstatningskrav gældende mod A og B. B, der ikke havde nogen viden om forholdet blev frifundet, mens A blev dømt til at betale erstatning.  |

Det udtales i landsrettens, at A har handlet *”klart retsstridigt”*, hvilket tiltrædes i Højesteret. Udtalelsen udtrykker, at der skal noget ekstraordinært til for at anse forholdet som ansvarspådragende i forhold til tredjemand.

I entrepriseretten har omfanget af direkte krav mod underentreprenører på baggrund af retsbrudssynspunktet også været diskuteret.

*Hørlyck* mener i denne sammenhæng, at man kan indrømme et direkte krav når der er handlet uagtsomt. Han stiller ikke noget skærpet krav til uagtsomheden, da denne ifølge ham baseres på; underentreprenøren *”… efter en faglig målestok har handlet uforsvarligt,* *altså påberåber sig culpareglen”[[128]](#footnote-128) –* det vil sige der her tillægges det professionelle forhold en betydning.

*Wittrup* er imidlertid kritisk overfor *Hørlycks* opfattelse, som kun vil tillade springende regres på baggrund af retsbrudssynspunktet, hvor der er tale om langt grovere forhold end almindelig culpa.[[129]](#footnote-129)

*Vagner* udtaler i samme relation, at i tilfælde af grov uagtsomhed eller forsæt, så vil underentreprenøren hæfte overfor bygherren. I forhold til lavere uagtsomhedsgrader anfører han, at det må være tvivlsomt, i hvilket omfang man kan gøre et ansvar gældende herefter. I tilfælde hvor underentreprenøren utvivlsomt er klar over, at ydelsen ikke kan dække en bygherres behov eller konkret ikke lever op til bygherrens betingelser, så vil han kunne mødes med et direkte krav.[[130]](#footnote-130)

For entrepriseretten gælder det som udgangspunkt i dag, at også lavere grader af uagtsomhed

kan statuere ansvar, jf. U 2004.114 H:

|  |
| --- |
| U.2004.114H:Sagen drejede sig om 2 bygherrer ; C, der fik ret til at indtale et krav direkte overfor underentreprenøren; A. Denne havde handlet erstatningspådragende ved at have begået *”sådanne håndværksmæssige fejl”* i forbindelse udførslen af et undertag.  |

Afgørelsen, der alene henviser til håndværksmæssige fejl og ikke til ”grove” eller lignende betegnelser må tages som udtryk for, at simpel uagtsomhed er nok til at statuere ansvar.

*Edlund* finder med baggrund i en analyse af retspraksis, at der ikke er belæg for at kræve, at der er handlet groft uagtsomt eller forsætligt. I stedet mener *Edlund*, at der må anlægges en selvstændig culpavurdering, hvor forskellige former i stedet antages, afhængigt af hvem der er skadelidt.[[131]](#footnote-131) I den forbindelse henviser han til at professionelle erhvervsudøvere, som ikke nødvendigvis skal have begået kvalificerede retsbrud. Han mener i stedet, at grunden til den øvrige teori opstiller regler om dette skyldes, at der ofte gennemsnitligt skal mere til før A kan ifalde ansvar uden for kontrakt end inden for kontrakt[[132]](#footnote-132). På den baggrund mener han, at man i stedet skal vurdere ansvaret ud fra branchestander. Dette synspunkt støttes i retspraksis blandt andet ved afgørelserner; U 2004.114 H og U 2000.471 V:

|  |
| --- |
| Disse omhandler en selvbygger, som på grund af fejl i forbindelse med opførelsen af sit hus blev pålagt erstatningsansvar overfor senere erhverver af ejendommen. |

Landsretten henviser til ”karakteren fejlen”, hvilket må begrundes i en culpavurdering.[[133]](#footnote-133)

Tidligere har Højesteret i dommen U 1995.484 H givet udtryk for, at man formentlig bør anvende en højere grad af tilregnelse end simpel uagtsomhed. Dommen bryder med princippet i U1973.413H:

|  |
| --- |
| U 1995.484 H:Herfik køberen af fast ejendom medhold i et krav om springende regres mod en rådgivende ingeniør, der havde ansvaret for en mangelfuld udbedring af et svampeangreb på ejendommen. Højesteret udtalte, at der var tale om *”klar, professionel fejl”* |

Højesteret indikerer her, at almindelig uagtsomhed ikke er tilstrækkeligt til at indrømme springende regres. Højesterets formulering betyder imidlertid ikke, at denne tages til udtryk for, at der kræves grov uagtsomhed.[[134]](#footnote-134) I givet fald kunne de have anvendt en formulering, der understøttede et sådant synspunkt.

Der er imidlertid uenighed om rækkevidden af dommen.

*Adamsen* antager, at Højesteret opstiller en ny ansvarsnorm, som ligger et sted mellem simpel og grov uagtsomhed.[[135]](#footnote-135)

*Rosenmeier* tolker afgørelsen således, at der gælder en regel om professionsansvar.[[136]](#footnote-136)

Retspraksis tegner ikke noget entydigt billede af, hvor stor en grad af tilregnelse, der skal til for at indrømme en senere erhverver springende regres. U 1973.413H er et udtryk for, at der skal være handlet groft uagtsomt for at ifalde ansvar overfor senere erhververe. Indenfor entrepriseretten er det i dag gældende, at en underentreprenør kan ifalde ansvar efter en almindelig culpa‐vurdering, jf. U 2004.114 H. Landsretten har ydermere anerkendt dette synspunkt i U 2007.1738 V. Enterpriserettens retspraksis er ikke nødvendigvis direkte anvendelig på øvrige retsområder, da der mellem underentreprenør og bygherre ofte består et nært kontraktsforhold. Underentreprenøren handler afledet af den mellem hovedentreprenøren og bygherren indgåede kontrakt og underentreprenøren må i højere grad end ellers regne med, at en mangelfuld ydelse vil skuffe hovedentreprenøren såvel som bygherren.[[137]](#footnote-137) I U 1995.484H tilføjes der ikke en retningslinje for dette, da det her nævnes, at der er sket ”en klar professionel fejl”. Hvad en ”en klar professionel fejl” indebærer kan ikke præcis udledes, hvorfor også afgørelsen kritiseres.[[138]](#footnote-138)

Til støtte for anse simpel uagtsomhed for tilstrækkeligt kan anføres, at de almindelige regler om ansvar uden for kontrakt følger den almindelige culpanorm. Omvendt vil størstedelen af teorien kun anerkende et retsbrud ved særligt kvalificerede tilfælde. Praksis har i hvert fald tidligere været indstillet herpå, men tendensen er nok, at der i højere grad sker en lempelse af ansvarsnormen uden dog, at man kan tale om simpel uagtsomhed. Hertil giver entrepriseretten muligvis en indikation, men et egentligt præjudikat på institutionen springende regres kan det næppe antages at være.

*Adamsen* mener ikke, at kritikken af, at retsbrudssynspunktet ikke knytter sig til den almindelige

sondring mellem simpel uagtsomhed, grov uagtsomhed og forsæt er relevant. Retsbrudslæren er ikke en videreførelse af den traditionelle culpa‐lære. Ikke en enhver form for culpa begrunder et krav mod tidligere led og omvendt vil også grovere uagtsomhedsformer efter omstændighederne kunne falde udenfor. Formålet er netop at udskille forskellige tilfældegruppe og afveje de

hensyn, der gør sig gældende i hver af disse.[[139]](#footnote-139)

##### **Opsummering**

Ud fra ovenstående belysning, så ses der at være enighed om at kunne indrømme ansvar på baggrund af retsbrudsansvar. Uenigheden i forhold retsbrudsansvaret består derimod i graden af den udviste uagtsomhed.

Praksis har tidligeret stillet krav om grov uagtsomhed, jf. U 1973.413H, men har sidenhen lempet denne vurdering, jf. U 1995.484 H og U 2004.114 H.

På trods af dette, kan der ikke statueres en sådan præjudikatværdi, hvor der fortolkes i forlængelse af Edlunds opfattelse, hvor almindelig uagtsomhed er tilstrækkelig til at ifalde ansvar overfor tredjemand. Der må i stedet fortolkes i overensstemmelse med størstedelen af teorien og retspraksis, hvor en højere grad af tilregnelse ligger til grund, men som ikke nødvendigvis er grov uagtsomhed eller forsæt. Der vil således tages udgangspunkt i en culpa‐vurdering, som er forskellig i forhold til de tilfældegrupper som skal vurderes. Ligeledes ses retspraksis heller ikke generelt, at tiltræde opfattelsen af at simpel uagtsomhed generelt er tilstrækkelig. Det betyder, med baggrund i ovenstående gennemgangen, at der bør stilles skærpede krav til adækvansen, særligt i tilfælde, hvor uagtsomheden er lavere. Det må konstateres, at den der bevidst handler groft uagtsomt eller med forsæt i højere grad må forvente, at adfærden kan medføre tab hos tredjemand, hvorfor det må tillægges en hvis betydning.

Sammenfattende betyder det, at der bør ske en vurdering af samtlige forhold vedrørende det erstatningspådragende forhold, hvor både uagtsomheden og adækvansen er en del af vurderingen, foruden de almindelige kendte erstatningsretlige faktorer som årsagssammenhæng og tab.

### Kontraktsafhængigt retsbrudsansvar

I dette afsnit vil det kontraktsafhængige retsbrudsansvar belyses som retstand i forhold til at indrømme springende regres som regel. Afsnittet vil foruden en gennemgang af betingelserne for at ifalde et kontraktsafhængigt retsbrudsansvar også sammenligne dette retsgrundlag med det ovenfor belyste retsbrudsansvar. Slutteligt vil der i afsnittet sammenfattes og opsummeres, således det kontraktsafhængige retsbrudsansvar som retsgrundlag i forhold til springende regres kan konkluderes.

Ud fra ovenstående så ses dele af teorien udelukkende begrunde et retsbrudsansvar i de tilfælde, hvor der er handlet groft culpøst eller forsætligt. Det belyses samtidig ved ovenstående gennemgang, at der ikke tegner sig et entydigt billede, i hverken i teori eller praksis, at dette kræver denne grove ansvarsgrad, da der også bliver statueret ansvar i situationer, hvor A ikke har handlet groft uagtsomt, jf. U.1995.484H og U.2004.114H.

*Nørgaard og Vestergaard* har på denne baggrund og jf. U.1995B.385 opstillet et yderligere ansvarsgrundlag betegnet det ”kontraktafhængige retsbrudsansvar”.

Det kontraktafhængige retsbrudsansvar er opstået ud fra den opfattelse, at der eksisterer et ansvarsgrundlag, som består af en kombination af reglerne om erstatning efter kontrakt og retsbrudsansvaret.

Begrundelsen for at benytte dette synspunkt som ansvarsgrundlag er, at der kan modsat retsbrudstilfælde gøres erstatningskrav gældende mod B’s medkontrahent A, selvom der ikke foreligger grov culpøs eller forsætlig adfærd. Ansvarsreglerne ved det kontraktsafhængige retsbrudsansvar ligger således i grænseområdet hvor erstatning opgøres ud fra delikt og kontrakt.

Dannelsen af regler som det kontraktafhængige retsbrudsansvar er anerkendt i den erstatningsretlige teori, i de tilfælde hvor det er hensigtsmæssigt at inddrage begge ansvarsnormer.[[140]](#footnote-140)

Det kontraktafhængige retsbrudsansvar kræver, at der er indgået en kontrakt mellem A og B, hvor ansvar efter denne kontrakt, herefter være tilstrækkeligt til at ifalde ansvar overfor C eller senere erhververe. Generelt vil et almindeligt culpaansvar være nok, men en ansvar efter objektiv regel vil også kunne indrømme ansvaret.[[141]](#footnote-141) Ansvarsnormen fastlægges således ud fra kontraktregler, idet den der ifalder ansvar i henhold til kontrakten med sin umiddelbare kontrahent; B herved også kan ifalde et ansvar overfor senere led i omsætningskæden; C.

Betingelserne for at ifalde et ansvar efter regelsættet kræver, at de almindelige erstatningsregler

om ansvarsgrundlag, årsagsforbindelse, adækvans og tab er opfyldt.

*Nørgaard og Vestergaard* opstiller foruden det ovenfor nævnt også yderligere betingelser ansvaret, hvilke belyses nedenfor.

#### Betingelserne

Udgangspunktet for det kontraktafhængige retsbrudsansvar er, at A skal være ansvarlig overfor B i henhold til kontrakten for at pålægge ham ansvar overfor C. Udgangspunktet og betingelsen medfører at kontraktsretlige regler og aftalevedtagelser mellem A og B kan bevirke, at A’s ansvar overfor B udelukkes, bortfalder eller begrænses. Dette ses også afspejlet i retspraksis:

|  |
| --- |
| U 1980.1033 H: Køberen (C) af et parcelhus kunne ikke kræve erstatning for skævhed og revnedannelse i huset af en ingeniør (A), som 8 år før købet for sælgeren (B) havde foretaget en delvis forstærkning af huset ved nedramning af nogle jernbetonpæle. Det udtaltes her, at da C under de foreliggende omstændigheder ikke ved sit køb af ejendommen har erhvervet bedre ret mod A, end B havde, vil sagsøgtes frifindelsespåstand være at tage til følge.  |

|  |
| --- |
| U 1984.1093H:En sælger (A) havde taget en grund tilbage på anmodning fra en køber. Grunden blev herefter på ny solgt til en køber (B) med forbehold for de grundvanskeligheder, som A var blevet gjort opmærksom på ved første salg. A bebyggede grunden og videresolgte til C, der konstaterede mangler ved grunden. Det fandtes ikke godtgjort, at A havde tilbageholdt oplysninger, således at der uanset forbeholdet kunne pålægges A et ansvar overfor C. A blev derfor frifundet for C’s krav. |

Ved ansvarspådragende misligholdelse er udgangspunktet, at A i kraft af en aftale med B alene kan

forpligtes overfor B, jf. relativitetsgrundsætningen. Ved kontraktsafhængigt retsbrudsansvar fraviges grundsætningen formelt set ved, at A pålægges et ansvar overfor C.

*Nørgaard og Vestergaard* begrunder denne fravigelse med: *”Den afgørende begrundelse for fravigelsen er, at A kunne pålægges* *ansvar over for B, og at fravigelsen derfor reelt ikke medfører et ansvar, A ikke alligevel ville kunne* *pålægges.”*

*Nørgaard og Vestergaard* ovenstående syspunkt er paradoksalt modstridende med netop deres argument for ikke at anerkende legal cession.[[142]](#footnote-142) *Nørgaard og Vestergaard* tilføjer i den sammenhæng, at der kompenseres for A’s forøgede ansvar i kontrakt, da der i stedet sker almindelig begrænsning, bortfald eller udelukkelse af A’s ansvar efter reglerne om ansvar i kontraktsforhold, hvilket stemmer overens med princippet i gældsbrevslovens § 27. Alligevel ses specielle forhold ved ”en klar professionel fejl” at udgøre en modifikation, da C’s erstatning i disse tilfælde kan overstige B’s krav mod A, jf. U 1995.484 H[[143]](#footnote-143) - afgørelsen fastslår, at der ikke kræves grov uagtsomhed til at ifalde et ansvar overfor tredjemand. *Nørgaard og Vestergaard* begrunder netop denne afgørelsen som udtryk for et kontraktsafhængigt retsbrudsansvar, da det udtrykkeligt fremgår af dommen, at C ikke gjorde gældende, at A havde handlet groft uagtsomt.

*Adamsen* kritiserer forfatternes synspunkt, da der ikke henvises til parternes aftale.[[144]](#footnote-144) Derimod tilslutter *Adamsen* sig, at dommen i kraft af henvisningen til en ”klar professionel fejl” er udtryk for en lavere grad af tilregnelse end grov uagtsomhed.

I overensstemmelse med *Adamsen* må det konkluderes, at afgørelsen er udtryk for et retsbrudsansvar, som udmåles efter en deliktsregel, da Højesterets begrundelse skal kunne indfortolke, at ansvaret udmåles i henhold til en kontraktsregel. B’s krav mod A udgjorde 90.000 kr., mens C alligevel tilkendtes 900.000 kr. i erstatning[[145]](#footnote-145). Støttes afgørelsen på et kontraktsafhængigt retsbrudsansvar, så er det rigtigt at dommen er udtryk for det synspunkt, da der tilkendes erstatning udover det beløb, som B vil kunne kræve af A. Som det fremgår ovenfor, så må det konkluderes, at afgørelsen kan tages som et udtryk for et kontraktsafhængigt retsbrudsansvar. Antages det at afgørelsen støtter denne betragtning, så kan det tages til udtryk for, at C’s erstatning kan overstige det beløb, som B kunne gøre gældende mod A, idet der i sagen udtrykkeligt var gjort indsigelser vedrørende erstatningens størrelse for så vidt angår krav støttet på et cessionssynspunkt.[[146]](#footnote-146)

Det må dog konkluderes at dette ikke kan begrunde en fravigelse, da A reelt ikke pålægges et ansvar, som han ellers alligevel ikke ville kunne pålægges. Synspunktet strider mod det faktum, at A kan pålægges et erstatningskrav, som overstiger det han ville kunne mødes med af B. Ved det ”almindelige” retsbrudsansvar gælder der ingen ansvarsbegrænsning og kravet er derfor ikke begrænset til det, som B havde mod A.[[147]](#footnote-147) Her forsvares synspunktet af *Nørgaard og Vestergaard* med, at A har handlet groft uagtsomt og at der derfor ikke er noget hensyn at tage til A.Dette synspunkt er for så vidt angår retsbrudstilfælde rigtigt, men det kan virke selvmodsigende,at man ved det kontraktafhængige retsbrudsansvar vil tillade erstatningen at overstige underhenvisning til, at A ikke ifalder et erstatningsansvar, som han alligevel ikke ville ifalde i forholdet til B. Denne argumentation må ikke konkluderes at holde. Ved det kontraktafhængige retsbrudsansvar er der kun tale om professionelle erhvervsudøvere, jf. nedenstående gennemgang af næste betingelse, hvorfor der i disse tilfælde er klart et mindre beskyttelseshensyn at tage end til private sælgere. Omvendt vil det oftest være denne gruppe, som tilfældene vil omhandle hvad enten man anvender et retsbrudssynspunkt eller et kontraktafhængigt retsbrudsansvar. Synspunktet begrundes med, at A ”kompenseres” ved at ansvaret begrænses som følge af kontraktuelle begrænsninger. For så vidt angår professionelle erhvervsudøvere har de som udgangspunkt mulighed for at begrænse deres ansvar i kontrakter, men tillige for at kalkulere mod eventuelle risici. Begrundelsen til en sådan fravigelse burde derfor i stedet omfatte hensynet til erhververen overstiger hensynet til den professionelle erhvervsudøver, der er nærmest til at bære risikoen for sine forsømmelser.

En anden betingelse er, at der foreligger ”særlige omstændigheder”, hvilket i afhandlingen vedrører forhold vedrørende salg af fast ejendom.[[148]](#footnote-148) Det kontraktafhængigt retsbrudsansvar udelukker ansvar mod private sælgere, medmindre de har handlet groft uagtsomt. Til gengæld kan der statueres ansvar mod erhvervsmæssige sælgere, entreprenører, professionelle rådgivere og selvbyggere, som har udført arbejde, der normalt udføres af professionelle.[[149]](#footnote-149)

*Rosenmeier*, vil imidlertid ikke tillade ansvar for selvbyggere.[[150]](#footnote-150)

Retspraksis afspejler ikke dette synspunkt, da der her anerkendes et ansvar for selvbyggere, jf. U.2000.471V:

|  |
| --- |
| U.2000.471V:Der omhandlede en person, som havde opført sit hus og som følge deraf med henvisning til ”karakteren” af de begåede fejl blev idømt ansvar. |

En yderligere betingelse for ansvaret er, at kontraktsansvaret i sidste omsætningsled ikke er udelukket, bortfaldet eller begrænset på grund af C’s forhold. Hertil sigtes der på de tilfælde, hvor C’s handlinger eller undladelser medfører, at denne ikke får erstatningskrav mod B som følge af kontraktsregler eller bestemmelser. Dette kan for eksempel være, hvor C har tilsidesat sin undersøgelsespligt eller hvor ansvaret bortfalder på grund af reklamationsregler. Det følger heraf, at hvor fejl i sidste led ikke er en mangel vil den sidste erhverver (C) ikke kunne rette noget mangelskrav mod det tidligere ejerled (A).[[151]](#footnote-151) Begrundelsen bygger på, at C herved kan siges at have udvist ”egen skyld” og derved følger princippet om ”skadelidtes medvirken”. Reglerne fordrer, at C ikke må beriges i den situation, hvor kravet mod B er udelukket som følge af C’s egne forhold. Det ovenfor anførte gælder kun, hvor der er tale om C’s egne forhold. Undtagelsen gælder ikke det tilfælde, hvor begrænsningen skyldes andres forhold, eksempelvis hvor A har handlet ansvarspådragende ved at tilsidesætte sin loyale oplysningspligt ved et salg til B, der i god tro har videresolgt til C. Her vil C være afskåret fra rette krav mod B, men ikke mod A, jf. U 1992.638 V:

|  |
| --- |
| U 1992.638VA, der som professionel bygherre havde udstykket et parcelhusområde, pådrog sig ved salg af byggegrund til B et erstatningsansvar ved at tilsidesætte sin loyale oplysningspligt. B videresolgte grunden i god tro til C og var ikke på grund af andre forhold ansvarlig efter reglerne om ansvar i kontraktsforhold og blev derfor ikke pålagt kontraktsansvar overfor sidste omsætningserhverver C, der fandtes at kunne gøre et erstatningskrav gældende overfor A |

Herved bliver C ikke beriget ugrundet, idet han ikke kan bebrejdes, fordi der ikke foreligger ”egen skyld” eller ”skadelidtes medvirken”.[[152]](#footnote-152)

##### **Sammenholdelse med retsbrudssynspunktet.**

Det kontraktsafhængige retsbrudsansvar er som det fremgår ovenfor bygget på en analyse af retspraksis.

*Nørgaard og Vestergaard* opstillet deres betingelser for at ifalde et ansvar og der er her tale om et rimeligt komplekst regelsæt. Det kan hævdes, at reglerne ikke direkte har været modsagt i retspraksis. Omvendt støttes synspunktet på afgørelser, som af andre opfattes som udtryk for et retsbrudsansvar, jf. eksempelvis U 1995.458 H.[[153]](#footnote-153) Det derfor være svært at afgøre, hvorvidt det er berettiget at tale om en ny regeldannelse på baggrund af denne fortolkning.

Tendenserne er ikke til at bestride, idet de ovennævnte forhold i mindre eller større omfang spiller ind ved en vurdering af A’s ansvar i forhold til C.

*Rosenmeier* anerkender resultatet og behovet for en samlet konstruktion, der kan anvendes ved springende regres. Han kritiserer dog den retsdogmatiske metode, idet han anfører, at det er at tillægge domstolene for stor respekt at bygge et regelsæt op omkring en analyse af retspraksis. Endvidere kritiserer han regelsættet for at være for kompliceret og svært at tilegne sig.[[154]](#footnote-154) *Rosenmeier* vil i stedet støtte sit syn om springende regres som et professionsansvar efter restitutionssynspunktet, der indeholder et islæt af retsbrudssynspunktet.

*Ulfbeck* er som det fremgår nedenfor[[155]](#footnote-155) ikke enig i, at restitutionssynspunktet kan udgøre en selvstændig hjemmel for at indrømme C et direkte krav mod A. Hun er endvidere enig med *Rosenmeiers* i hans betragtning om, at systemet, som opstillet af *Nørgaard og Vestergaard* er for kompliceret til at opnå en gennemslagskraft i retspraksis.

Dette synspunkt må overordnet vil tiltrædes, da der forefindes ikke nok retspraksis, som har taget teorien til bedømmelse. Dette er muligvis som følge af, at regelsættet er temmelig kompliceret.

*Ulfbeck* mener i lighed med *Rosenmeier*, at man bør søge at opstille en række regler, der mere simpelt lader sig forklare. Kun på denne måde opnår man et gennemslagskraftigt fundament for springende regres.[[156]](#footnote-156)

*Edlund* anfører, at det kan være velvalgt, at tale om et kontraktsafhængigt retsbrudsanvar, men at selve den skarpe sondring ikke er klar. I stedet mener forfatteren, at man bør anskue retsbrudsansvaret i lyset af de indgåede kontrakter. Det betyder, at i stedet for at opstille et sæt særligt komplicerede regler, vil han vurdere den culpøse adfærd blandt andet på baggrund af kontraktgrundlaget mellem A og B. Han mener dog ikke, at det altid vil være af en sådan karakter, at det skal spille ind i denne bedømmelse. I stedet vil han i hvert konkrete tilfælde vurdere de omstændigheder, der ligger til grund for handlingen. Her vil aftalen mellem A og B kunne have betydning for hvad A har skullet yde i forhold til C.[[157]](#footnote-157)

Til støtte for dette synspunkt kan anføres T:BB2003.196V:

|  |
| --- |
| T:BB2003.196V:Her var Byggeskadefonden (C) indtrådt i en andelsboligforeningskrav mod 3 forskellige sagsøgte (A). Disse havde bistået entreprenørfirmaet (B) med etablering af en skråning, der senere skred og anrettede bygningsskade. Årsagen var, at man ikke havde taget højde for vandspejlsniveauet i skråningen. De sagsøgte bestod af en tegnestue, et ingeniørfirma og et geoteknisk firma. Tegnestuen frifandtes, fordi den efter kontrakten ikke skulle kontrahere med de øvrige sagsøgte og fordi arbejdet var afsluttet inden skråningens etablering. Det geotekniske firma, som havde begået mindre fejl frifandtes også, idet der i firmaets rapporter var advaret mod risikoen for nedskred. Da de var hyret til at vurdere skråningens stabilitet og da der var advaret mod nedskred, fandtes der ikke den fornødne årsagsforbindelse mellem handlingen og skaden. Ingeniørfirmaet dømtes til erstatningsansvar, idet der var tale om en klar professionel fejl ved ikke at tage hensyn til vandspejlshøjden i løsningen til sikring af skråningen. |

#### Opsummering

Ovenstående gennemgang af det kontraktsafhængige retsbrudsansvar viser, at regelsættet ikke har dannet præcedens på området. Tankegangen og systematiseringen er velovervejet, men fremstår meget kompliceret, for hvilket det også har været kritiseret. Regelsættet er ikke nemt at tilegne sig på grund af de vanskelige betingelser og retspraksis har da heller ikke slået ind på denne vej. Det ses umiddelbart kun påberåbt i enkelte tilfælde jf. eksempelvis U 2004.114H, der er omtalt ovenfor.[[158]](#footnote-158) Her anfører sagsøgerne, at der gælder en lempet culpavurdering, som følge af regelsættet, men det ses ikke, at Højesteret i deres begrundelse anerkender dette som et selvstændigt regelsæt. Dommen kan ifølge gennemgangen ovenfor i stedet tages til indtægt for en lempelse af kravet om en skærpet ansvarsnorm. Som det tillige fremgår af gennemgangen, så kan regelsættet ikke siges direkte at være modsagt i retspraksis. Selvom mange af de betingelser, som forfatterne opstiller, støttes på praksis, så må det ikke være ensbetydende med at disse skal tages til indtægt for samlingen om et nyt regelsæt, da de fleste af afgørelserne også kan kategoriseres under et retsbrudsansvar. Der bør derfor i stedet sluttes op omkring en friere fortolkning af retsbrudsansvaret. I forbindelse med vurderingen af et eventuelt retsbrudsansvar, må det opfattes således, at de indgåede kontrakter bør indgå som en vurdering i forhold til et retsbrudsansvar.

### Restitutionssynspunktet

I det afsnit vil der redegøres for restitutionssynspunktet som rettilstand, for således at konkludere om denne kan indrømme springende regres som regel.

Der er i dansk ret forsøgt opstillet et yderligere retsgrundlag for springende regres i form af restitutionssynspunktet eller berigelsessynspunktet som det også betegnes. Baggrunden herfor er at hindre hjemmelsmanden A i at opnå en ugrundet berigelse på bekostning af erhververen C.

*Vinding Kruse* er den første forfatter, der anfører restitutionssynspunktet som hjemmel for springende regres, i et forsøg på at systematisere et fælles grundlag for formuekrav, der hverken udspringer af kontraktsretlige forpligtelser eller retsstridige handlinger.[[159]](#footnote-159) Således antages C med hjemmel i restitutionssynspunktet berettiget til at afkræve A, den af ham opnåede uberettigede berigelse. Der opereres i denne sammenhæng med en dobbelt begrænsning af kravet. Kravet kan herefter ikke overstige A’s berigelse, som følge af at denne er fritaget for B’s krav, ligesom kravet heller ikke kan overstige C’s tab.[[160]](#footnote-160)

*Rosenmeier* støtter op omkring restitutionssynspunktet som selvstændig hjemmel for direkte krav. Således anfører han, at ”… restitutionssynspunktet er det eneste synspunkt, der efter min opfattelse kan danne grundlag for springende regres i større omfang”.[[161]](#footnote-161) Senere samme sted bemærker forfatteren dog, at han ikke finder, at privatesælgere får en sådan uberettiget gevinst, uanset om de, som følge af at ejendommen videresælges, fritages for ansvar.[[162]](#footnote-162)

I forhold til springende regres vil der navnlig i en række typetilfælde være tale om, at A kan opnå en ugrundet berigelse. Det kan blandt andet være, hvor B er insolvent, død eller forsvundet, og C således ikke kan gøre et krav gældende over for B. Hvis B ville have haft et krav mod A, må A’s berigelse karakteriseres som ugrundet. Som tidligere omtalt, så bør springende regres imidlertid ikke være begrænset til sådanne tilfælde.[[163]](#footnote-163) Derfor synes der heller ikke at være grundlag for at operere med restitutionssynspunktet som et selvstændigt retsgrundlag. Dette vil føre til det uheldige resultat, at C - med hjemmel i berigelsessynspunktet alene kan gøre direkte krav gældende mod A, såfremt C er afskåret fra at rette et krav mod B, hvis A i disse tilfælde ikke kan mødes med et regreskrav fra B. Kravet om, at berigelsen skal være ugrundet, giver ikke den store mening, da det ikke angiver en klar afgrænsning af, hvornår C med hjemmel i restitutionssynspunktet kan rette et direkte krav mod A. Ud over kravet om ugrundet berigelse er der ikke opstillet klare kriterier for, hvornår springende regres kan indrømmes i henhold til berigelsessynspunktet. Dette forhold vil netop føre til sådanne uforudsigelige afgørelser, hvilke *Rosenmeier* påpeger, bør undgås.[[164]](#footnote-164)

Ud fra ovenstående bør restitutionssynspunktet alene anvendes som et hjælpeargument i forbindelse med indrømmelse af direkte krav hjemlet i de øvrige retsgrundlag, og ikke som et selvstændigt hjemmelsgrundlag, hvilket også støttes af størstedelen af teorien.[[165]](#footnote-165)

# **Retspolitiske problemstillinger ved indrømmelsen af springende regres**

Ud fra ovenstående gennemgang er det fastlagt hvorledes springende regres kan indrømmes som regel, men der er ved gennemgangen ikke taget stilling til, hvorledes den ansvarlige er beskyttet mod et direkte krav, når denne har leveret en kontraktmæssig ydelse. Der ses herved således at være nogle retspolitiske problemstillinger, ved indrømmelsen af springende regres, som i det følgende afsnit vil belyses.

Til sidst vil afsnittet opsummere de belyste pointer.

De retspolitiske problemstillinger relatere sig til de forhold, hvor der efter aftale er leveret en kontraktmæssig ydelse, men som objektivt vil karakteriseres som en mangelfuld ydelse. Dette kan eksempelvis være i de tilfælde hvor; [[166]](#footnote-166)

Der ikke udføres en faglig korrekt ydelse på opfordring af kunden. I sådan tilfælde vil det være relevant at vide, hvorvidt en senere erhverver, kan rette et direkte krav mod, den part der har udført det mangelfulde arbejde.

Dette forhold ses retspraksis at tage stilling til ved U 1980.1033 H:

|  |
| --- |
| U 1980.1033 H:Omhandler E1, som på opfordring af E2 laver en fundamentsforstærkning på et hovedskillerum som led af en utilstrækkelig fundering. Ejendommen blev 8 år solgt til E3, som efter 2 gjorde konstaterede revner. Landretten tog E1 påstand til følge, om at der var tale om følger af en oprindelige mangel, hvilket E1 ikke bar ansvaret for – dette blev stedfæstet af Højesteret  |

Det ses således ikke at være grundlag for direkte krav ved ovenstående tilfælde, men hvad nu hvis arbejdet ses at forværre den i forvejen konstaterede mangel, vil E1 i dette tilfælde, så være ansvarlig for denne?

Hertil kan professionsansvaret tilknyttes, hvilken der tidligere er konkluderet som skærpet ansvar i forhold til direkte krav – simpel uagtsomhed. Vil E1, i dette tilfælde udtrykkelig skulle ansvarsfraskrive sig eventuelle gener, som der kan opstå ved ikke at udføre arbejdet fagligt korrekt, eller hvad vil professionsansvaret indebære af oplysningspligt ved, at udføre et ikke fagligt korrekt arbejde på opfordring af køber.

I retspraksis ses de erhvervsdrivende ved deres professionsansvar – skærpet culpa ved simpel uagtsomhed, ofte at være mål for et direkte krav, hvilket blandt andet ses ved følgende afgørelser:

|  |
| --- |
| U 2004.114 H:Højeste ret anså E1, som underentreprenør direkte ansvarlig overfor E3, og påpegede at E2 burde have opdagetfejlene og reklameret, men disse kunne ikke påberåbes overfor E3U 2006.3150H:E3 kunne ikke rejse et krav mod E2 i medfør af LFFE § 2, stk. 1, men kunne rejse et direkte krav mod E1 efter LFFE § 2, stk. 6, som forholdsmæssig afslag i købesummen |

Der ses ikke at støttes ret på de traditionelle teorier, men derimod udelukkende på konstateret culpa hos den sagsøgte erhvervsdrivende. [[167]](#footnote-167) De erhvervsdrivendes ansvarsgrundlag er skærpet og derfor indrømmes et direkte krav ofte på baggrund af culpa og ellers vil det direkte krav indrømmes ved retsbrudsansvaret.[[168]](#footnote-168) Det viser sig således at der kan rejses et direkte erstatningskrav mod alle erhvervsdrivende der har handlet culpøst, eller ved afslag mod erhvervsdrivende. Det ses derved ikke at have en betydning om kravet gøres gældende mod køber egen aftale part, sælgeren.

I forlængelse af ovenstående kan det ansvarsbegrænsende forhold tilknyttes – det vil sige, hvor køberen accepterer defekter af en given art eller gyldigt acceptere risikoen herfor, hvilket for eksempel kan ses i de tilfælde, hvor der gives et forholdsmæssigt afslag.

I disse sager ses sælger at blive erstatningsansvarlig for simpel culpøst tilsidesættelse af oplysningspligten overfor senere ejere. Sælger vil ved sin loyale oplysningspligt være forpligtet til at oplyse om accepteret defekter ved sit eget køb. Dette kan imidlertid give retspolitiske betænkeligheder, da oplysningspligten ikke kan ses som en absolut størrelse, hvilket vil være svært at gøre gældende ved aftale med tredjemand samt i forbindelse med ovenstående problemstilling.[[169]](#footnote-169)

Forhold vedrørende direkte ansvar ved tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt ses afspejlet i retspraksis ved følgende afgørelser;

|  |
| --- |
| U 187.279 H: E1 pantebrevssælger, E1, der havde forsømt sin loyale oplysningspligt blev direkte ansvarlig overfor E3U1973.413 H: E1 solgte først en byggegrund til EH, der hævede handlen efter, at en jordbundsundersøgelse godtgjorde, at en dybtgående pilotering var nødvendig. E1 solgte herefter ejendommen til E2 uden at oplyse herom og grunden blev af den godtroende E2 solgt videre til E3, som kunne gøre et direkte krav gældende mod E1.U 1958.484 H: En sælger, E1, der var i ond tro var erstatningsansvarlig overfor E3U 1955.654 H: en sælger, E1 blev frifundet, da E3 ikke beviste erstatningsgrundlaget for E1 |

*Mads Bryde Andersen* anfører hertil at det er uafklaret hvorvidt A’s tilsidesættelse af den loyale oplysningspligt kan indrømme et retsbrudsansvar overfor C.[[170]](#footnote-170)

En anden meget aktuel retspolitisk problemstilling relateres til de såkaldte ”selvbyggere”, hvor det generelt ses at disse bliver direkte ansvarlige overfor en senere erhverver, hvilket ses afspejlet i retspraksis ved følgende afgørelser;

|  |
| --- |
| U 2004.2496 V:E1, udførte selv betydelig ombygning herunder med delvis ny tagkonstrtion. En senere, E3 der havde erhvervet ejendommen fra E2 med ansvarafraskrivelse, konstaterede råd og svamp – E3 havde direkte krav mod E1U 2000.471V: En ejer E1 havde selv opført et hus. En senere ejer, E3 konstaterede fugtproblemer, der var forårsaget af fejlkonstruktionen – E1 var direkte ansvarlig.  |

Den retspolitiske problemstilling for selvbyggere ses ved at disse vurderes ud fra samme ansvarsnorm som erhvervsdrivende. [[171]](#footnote-171) Rimeligheden i denne ansvarsnorms kan diskuteres, da man normalt ikke finder at direkte krav kan rettes mod private, hvorfor ”selvbygger” som segment må konkluderes som en endnu retspolitisk problemstilling.[[172]](#footnote-172)

## **Opsummering**

Der kan ud fra ovenstående gennemgang kan det opsummeres, at der tilknytter sig adskillige retspolitiske problemstillinger ved en indrømmelse af direkte krav. Det kan konkluderes, at dette ikke i alle henseende har den tilsigtede virkning, da det ikke giver den store aftalefrihed uden frygt for senere hæftelse.

De private ”selvbyggere” ses ydermere at underligges samme ansvarsnorm som erhvervsdrivende, hvilket bevirker at private i denne henseende pludselig også bliver subjekt for et direkte krav. Denne hæftelse ses ellers ikke at omfatte ”private” i deres enkelte form, i den øvrige juridisk litteratur for springende regres.

Overordnet kan de retspolitiske problemstillinger konkluderes i de tilfælde hvor teorien ved indrømmelsen af springende regres ikke står mål udviklingen for ”hverdags foranstaltninger”, hvilket betyder at disse bliver ramt uretmæssig af et direkte krav.

# **Konklusion**

Dette afsnit vil sammenfatte alle opsummerede pointer, som løbende er blevet fastsat i afhandlingen samt sammenholdes med den fastsatte problemformulering.

Som konkluderet så ses der et behov for modifikationer til den oprindelige forståelse af kontrakters relativitet, hvilket blandt andet ses begrundet i hensynet til kontraktsparterne. I dansk ret er det stadig den gældende opfattelse, at relativitetsgrundsætningen er det kontraktsretlige udgangspunkt, hvortil springende regres netop ses som en modifikation hertil.

En af de retstilstande der både er anerkendt i teori og praksis til, at indrømme springende regres som regel, er cession. Der er især enighed om aftalt cession, hvor B efter aftale med C overdrager sit krav mod A til C. Derimod er mere uklarhed ved legal cession, hvor der ikke ligger en aftale til grund. Der skal således ved legal cession vurderes, hvornår beføjelser må anses for overdraget ved en købsaftale mellem B og C, hvilket ikke står helt klart. Reale- samt processuelle hensyn bør imidlertid føre til en anerkendelse af cessionssynspunktet som helhed.

En retstilstand, som også er bekræftet i retspraksis er retsbrudsansvaret. Denne retstilstand er dog mere uklar, da dets betingede ansvarsnorm har været grund til diskussion. Der er teorien ikke enighed om, hvorvidt der skal foreligge kvalificeret uagtsomhed, eller om også lavere grader af uagtsomhed kan statuere ansvar i for hold til denne. Retspraksis er langt fra entydig og da der findes der eksempler på, at man kun har villet anerkende et ansvar uden for kontrakt i det omfang, der er tale om et groft forhold, hvorfor denne retstilling konkluderes som uklar. Det skal dog tilføjes at tendensen synes at gå i retning af, at man også nu vil acceptere lavere uagtsomhedsnormer, hvor man inddrager adækvans i en helhedsvurdering af den ansvarspådragende adfærd. Kritikken i forhold til at indrømme retsbrudsansvar ved lavere uagtsomhed, har omfattet synspunktet ved, at man derved gennembryder de aftalte ansvarsbegrænsninger i relationen A‐B.

For at imødekomme denne problematik, bør kontraktuelle momenter inddrages i vurderingen af den ansvarspådragende adfærd. En anskuelse af retsbrudsansvaret fra en sådan synsvinkel virker umiddelbart bedre, end de forsøg der har været på at opstille særlige regelsæt for situationer, hvor ansvaret ligger mellem kontrakt og delikt.

Det kontraktsafhængige retsbrudsansvar opridser en del af de elementer, der bør vurderes i forhold til en ansvarsvurdering, men størstedelen af de anførte domme kategoriseres under andre regelsæt i form af cession og retsbrud.

Ulfbecks teori har ikke slået igennem i praksis, hvilket formentlig skyldes, at hun ikke kræver særlige grunde for en indrømmelse af springende regres. Hun bevæger sig over i en objektiv kontraktsanskuelse, hvilket kan have uhensigtsmæssige konsekvenser til sammenligning med en videreudvikling af indarbejde systemtænkninger.

Selvom retspraksis ikke er tydelig sin kategorisering af regelgrundlaget, viser den alligevel, at man stadig holder sig til de klassiske begrundelser, ved cession og retsbrud.

For fast ejendoms vedkommende er retsstillingen den, at der kan indrømmes springende regres på

baggrund af et cessionssynspunkt og et retsbrudssynspunkt. Der synes i teorien og i praksis at være

enighed om, at der i almindelighed ikke kan rettes krav mod private sælgere, medmindre de har handlet groft uagtsomt eller forsætligt. Omvendt kræves der ikke ved professionelle sælgere det samme kvalificerede retsbrud, hvilket ses ved at praksis har statueret direkte krav i tilfælde hvor, der er begået ”en klar, professionel fejl”.

Denne formulering er imidlertid ensbetydende med et udtryk for grov uagtsomhed.

Reglen i LFFE § 2, stk. 6 angiver ikke en selvstændig hjemmel til springende regres, men giver en udtrykkelig adgang mod tidligere led, der kan opfattes på samme måde som en transport af B’s krav mod A – det vil sige som ved aftalt cession. Reglen udvider således ikke området for direkte krav og adgangen består derfor kun idet omfang, man også uden for lovens ordning ville kunne rette et direkte krav mod tidligere led.

Der kan yderligere konkluderes, at være særlige retspolitiske problemstillinger relateret til indrømmelse af springende regres som regel.

Disse ses særligt at omfatte forhold hvor der efter aftale er leveret en kontraktmæssig ydelse, men som objektivt vil karakteriseres som en mangelfuld ydelse. Hvis ydelsen på trods af aftale altid vil karakteriseres ud fra en objektiv synspunkt, så der vil det forhindre sådanne aftaler, da man ikke senere vil risikere at komme til at hæfte for en mangel, som man er velvidende om vil etableres.

Ligeledes vil forhold vedrørende den loyale oplysningspligt, give anledning til problemer, da en oplysning i forhold til tredjemand næsten vil skulle dokumenteres, for således at være sikker på at denne er overholdt. De retspolitiske problemer vil også ses i forhold relateret til erhvervsdrivende og selvbyggere, da begge er underlagt en skærpet ansvarsnorm ved simpel uagtsomhed. Private bliver således ved deres definitions som private ”selvbyggere” pludselig subjekt for direkte krav, hvilket de ellers har været undtaget for i den øvrige juridiske litteratur.

Overordnet kan de retspolitiske problemstillinger konkluderes i de tilfælde hvor teorien ved indrømmelsen af springende regres ikke står mål udviklingen for ”hverdags foranstaltninger”, hvilket betyder at disse bliver ramt uretmæssig af et direkte krav.

# **Perspektivering**

Afhandlingens område indkredser sig til at omfatte genstanden fast ejendom i forhold springende regres. Hvis afhandlingen skulle udvides, så kunne det være interessant at perspektivere genstanden til også at omfatte løsøre – det vil sige, om samme retsregler indrømmer brugen af springende regres ved løsøre som konkluderet for fast ejendom.

Umiddelbart ses retsreglerne for springende regres ved løsøre ikke fuldstændigt at afspejle gældende konkluderede retsregler ved springende regres for fast ejendom.

Retspraksis er generelt meget sparsom med at behandle springende regres hvor løsøre er genstand, men overordnet kan der ses en sammenhæng mellem brugen af springende regres ved cession tilfælde for fast ejendom og løsøre.

Modsat ses der overordnet ved retsbrudstilfæde, at være en forskel ved ansvarsvurderingen mellem løsøre og fast ejendom. I disse tilfælde viser den sparsomme praksis kun at tillade springende regres, hvor der er udvist grov uagtsomhed eller svigagtig optræden, hvilket ikke kan sammenholdes med gældende ansvarsvurdering for fast ejendom i retsbrudtilfælde, da denne konkluderes til også at indrømme et direkte krav på lavere ansvarsnormer.

Det må antages, at de umiddelbare forskelle for at indrømme retsregler for springende regres generelt ikke er ønsket, set i lyset af de retspolitiske problemstillinger konkluderet for fast ejendom.

Perspektiveringen ses derfor at være relevant i forlængende af nærværende afhandling.

**Litteraturliste:**

**Bøger**

• *Bryde Andersen, Mads* og *Lokoofsky, Joseph*: Lærebog i obligationsret I, 2. udgave, Forlaget

 Thomsen, 2005

• *Bryde Andersen,* Mads: Grundlæggende aftaleret, 3. udgave, 2008

• *Edlund,* Hans Henrik: Handel med fast ejendom, 1998

• *Eiben, Bo von* og *Isager, Helle*: Lærebog i erstatningsret, 5. udgave, Jurist‐ og Økonomforbundets

 Forlag, 2003

• *Gomard,* Bernhard: Forholdet mellem erstatningsregler i og uden for kontraktforhold, 1958

• *Gomard,* Bernhard: Obligationsret, 1. Del, 4. Udgave, 2006

• *Gomard*, Bernhard: Introduktion til obligationsretten, 1979

• *Grette, Gunnar*: Kjøpers krav mot selgers hjemmelsmann, Nordisk gjenklang: Festskrift til Carl

 JacobArnholm, s. 95, Oslo: Tanum, 1969

• *Munk-Hansen, Carsten*: Fast ejendom: overdragelse, mangler og anden misligholdelse, 1.udgave,

 DJØF forlag, 2010

• *Lassen,* Julius: Haandbog i Obligationsretten, Almindelig del, 3. Udgave, 1917-20

• *Rosenmeier*, H.P.: Mangler ved fast ejendom, 2. Udgave, 1992

• *Rosenmeier,* H.P.: Mangler ved fast ejendom, 3. Udgave, 1996

• *Rosenmeier,* H.P.: Mangler ved fast ejendom, 4. Udgave, 2007

• *Träff,* Finn: Køb og salg af fast ejendom, 3. Udgave, 2005

• *Ulfbeck*, Vibe: Kontrakters relativitet – det direkte ansvar i formueretten, 2000

• *Ussing,* Henry: Køb, 4. Udgave, 1967

• *Ussing,* Henry: Obligationsretten, Almindelig del, 4. Udgave, 1967

• *Vinding Kruse,* Anders: Ejendomskøb, 6. Udgave, 1992

• *Vinding Kruse,* Anders: Restitutioner, 1950

• *Zachariasson*, Laila: Direktkrav – om rätt att rikta anspråk mot gäldnårens gäldnår, 1999

• *Ørsted,* A. S.: Haandbog over den danske og norske lovkyndighed, bind 5, 1832

**Artikler**

• *Adamsen, John*: U 1996B.124: Er retsbrudssynspunktet en farbar vej?

• *Blok, Peter*: U 1990B.297: Mangler ved ejerlejligheder

• *Borup Nørgaard, Søren* og *Vestergaard Pedersen, Per*: U 1995B.385: Springende regres –

 kontraktsafhængigtretsbrudsansvar

• *Bryde Andersen, Mads*: U 2001B.119: Opgør med relativitetsprincippet

• *Edlund, Hans Henrik*: U 2006B.173: Direkte krav i de seneste års praksis.

• *Grathe, A.*: Nogle bemærkninger om springende regres og adcitation, Juristen 1988, s. 189,

 DanmarksJurist‐ og Økonomforbund

• *Grathe, A.*: Springende regres og adcitation én gang til, Juristen 1989, s. 58, Danmarks Jurist‐ og

 Økonomforbund

• *Grathe, A*.: Anmeldelse af H.P. Rosenmeier: “Mangler ved fast ejendom”, Juristen 1989, s. 123,

Danmarks Jurist‐ og Økonomforbund

• *Hørlyck, Erik*: U 1988B.43: Forældelse af entreprenøransvar

• *Lykke Hansen*, Advokaten 1989: Anmeldelse af Vagners Entrepriseret, s. 296, Advokatrådet

• *Rosenmeier, H.P.*: U 1995B.164: Nogle bemærkninger om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af

fast ejendom

• *Spleth, P.*: U 1962B.41: Spredte bemærkninger om misligholdelse af ejendomskøb

• *Ulfbeck, Vibe*: U 1994B.199: Direkte krav og transporterklæringer

• *Vinding Kruse, Anders*: U 1952.177: Kan en erhverver gøre misligholdelsesbeføjelser gældende

 mod overdragerens hjemmelsmand.

• *Wittrup, Irene*: U 1988B.129: Forældelse af entreprenøransvar ved springende regres

**Betænkninger:**

• Betænkning nr. 845 om Forbrugerkøb, Justitsministeriet, 1978

• Betænkning nr. 1276 om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, Justitsministeriet,

1994

• Betænkning nr. 1433 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af byggematerialer,

 Justitsministeriet,2003

**Domsfortegnelse:**

• U 1952.44 H

• U 1958.484 H

• U 1959.381/1Ø

• U 1961.204 H

• U 1963.139 H

• U 1973.413 H

• U 1978.443 H:

• U 1978.977 V

• U 1980.1033 H

• U 1982.915 Ø:

• U 1984.267 V

• U 1984.1093 H

• U 1987.279 H:

• U 1992.638 V

• U 1994.79 H

• U 2000.471 V

• U 2002.249 H:

• U 2002.2308 V

• T:BB 2003.196 V

• U 2004.114 H

• U 2006.1159 H

• U 2006.3150 H

• U 2007.1738 V

• U 2010.1360 H

1. Nicolaisen, Introduktion til juridisk metode, s. 118. [↑](#footnote-ref-1)
2. Blume, Juridisk metodelære, s. 161 ff. [↑](#footnote-ref-2)
3. Ulfbeck, Kontrakters relativitet, Gomard, Obligationsret 1. del samt Edlund i U 2006B s. 173ff [↑](#footnote-ref-3)
4. Vinding Kruse, Ejendomskøb s. 298 [↑](#footnote-ref-4)
5. jf. afgrænsning i afsnit 2.1 [↑](#footnote-ref-5)
6. Afsnit 4.2.2 om Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (LFFE) [↑](#footnote-ref-6)
7. Afsnit 4.4 om retsregler for springende regres [↑](#footnote-ref-7)
8. Se ovenstående illustration jf. afsnit 2.1 [↑](#footnote-ref-8)
9. Jf. Afsnit 3.3. vedrørende Bibe Uflbecks teori [↑](#footnote-ref-9)
10. Ussing, Obligationsretten s. 440ff [↑](#footnote-ref-10)
11. Ulfbeck s. 40ff [↑](#footnote-ref-11)
12. Gomard, Introduktion til obligationsretten, s. 78ff [↑](#footnote-ref-12)
13. Nørgaard og Vestergaard i U 1995 B, s. 388 [↑](#footnote-ref-13)
14. Zachariasson, Direktkrav – om rätt att rikta anspråk mot gäldnårens gäldnår s. 121 [↑](#footnote-ref-14)
15. Zachariasson, Direktkrav vid 3PL-samarbeten s. 58 [↑](#footnote-ref-15)
16. Ulfbeck s. 39 [↑](#footnote-ref-16)
17. Jf. afsnit 2.2 om lovgrundlag [↑](#footnote-ref-17)
18. Ulfbeck s. 60ff [↑](#footnote-ref-18)
19. Ulfbeck s. 59f [↑](#footnote-ref-19)
20. Bryde i U 2001 B s. 119 [↑](#footnote-ref-20)
21. Bryde, Grundlæggende aftaleret, s. 38ff og 449ff [↑](#footnote-ref-21)
22. Ulfbeck s. 68 [↑](#footnote-ref-22)
23. Ulfbeck s. 186 [↑](#footnote-ref-23)
24. Ulfbeck s. 185ff [↑](#footnote-ref-24)
25. Jf. afsnit 4.4.1. [↑](#footnote-ref-25)
26. Ørsted s. 137ff [↑](#footnote-ref-26)
27. Ørsted s. 138f [↑](#footnote-ref-27)
28. Lassen s. 499f [↑](#footnote-ref-28)
29. Ussing, Obligationsretten s. 143f [↑](#footnote-ref-29)
30. Ussing, Obligationsretten s. 447 og 144 [↑](#footnote-ref-30)
31. Ussing, Køb s. 158 [↑](#footnote-ref-31)
32. Vinding Kruse, Ejendomskøb s 300ff [↑](#footnote-ref-32)
33. Jf. afsnit 4.4.6. [↑](#footnote-ref-33)
34. Gomard, Obligationret 1. Del s. 198ff, Betænkning 1276/94, Nørgaard og Vestergaard i U 1995B s. 385ff [↑](#footnote-ref-34)
35. Nørgaard og Vestergaard i U 1995B s. 385ff [↑](#footnote-ref-35)
36. Jf. afsnit 3.3 for Vibe Ulfbecks teori [↑](#footnote-ref-36)
37. Vinding Kruse, Ejendomskøb s. 307 og Nørgaard og Vestergaard i U 1995B s. 385 [↑](#footnote-ref-37)
38. Jf. 4.4.4.3. [↑](#footnote-ref-38)
39. Jf. afsnit 4.4.5. [↑](#footnote-ref-39)
40. Vinding Kruse: Ejendomskøb, 6. udg., 1992, s. 303ff. [↑](#footnote-ref-40)
41. Vinding Kruse, Ejendomskøb s. 304f, Grathe i Juristen 1988 s. 192 samt Nørgaard og Vestergaard i U

1995B s. 385 [↑](#footnote-ref-41)
42. Nørgaard og Vestergaard: U 1995B.385: Forfatterne argumenterer i mod at anerkende en springende

regres i disse tilfælde [↑](#footnote-ref-42)
43. Obligationsret, 1. del, 4. udg., s. 199f. [↑](#footnote-ref-43)
44. Lassen, s. 500, note 44c [↑](#footnote-ref-44)
45. Vinding Kruse: Ejendomskøb, 6. udg., s. 306, Se også Gomard: Obligationsret, 1. del, 4. udg., s. 198, n. 110, [↑](#footnote-ref-45)
46. Se hertil bl.a. Illum: U 1954 B. s. 323. [↑](#footnote-ref-46)
47. Ulbeck: Kontrakters relativitet, s. 223f. [↑](#footnote-ref-47)
48. Jf. afsnit 4.2.1.4, hensynet til erhververen C [↑](#footnote-ref-48)
49. Vinding Kruse, Ejendomskøb s. 304 [↑](#footnote-ref-49)
50. Afsnit 4.4 om retsregler for springende regres [↑](#footnote-ref-50)
51. Se Gomard, Obligationsret 1. Del s. 200 note 111 [↑](#footnote-ref-51)
52. Grathe: Nogle bemærkninger vedrørende springende regres og adcitation, Juristen nr. 5 ‐1988 og Springende

regres og adcitation én gang til, Juristen nr. 2 – 1989, der er Grathes svar på Jens Anker Andersens

kritik i Juristen nr. 8 – 1988. [↑](#footnote-ref-52)
53. Vinding Kruse: Ejendomskøb, 6. udg., 1992, s. 307. [↑](#footnote-ref-53)
54. Grathe: Nogle bemærkninger vedrørende springende regres og adcitation, Juristen nr. 5 ‐1988, s. 191f. [↑](#footnote-ref-54)
55. Grathe, Juristen nr.2 – 1989, s. 59. [↑](#footnote-ref-55)
56. Gomard: Obligationsret 1. del, 2006, s. 198ø. [↑](#footnote-ref-56)
57. Jf. afsnittet 4.2.1.3 om hensynet til B’s kreditorer [↑](#footnote-ref-57)
58. Andersen, Jens Anker: Mere om Springende regres, Juristen nr. 8 ‐ 1988 [↑](#footnote-ref-58)
59. Ulfbeck: Kontrakters relativitet, s. 186. [↑](#footnote-ref-59)
60. Mangler ved fast ejendom, s. 91. [↑](#footnote-ref-60)
61. Nørgaard og Vestergaard: U 1995B.385 [↑](#footnote-ref-61)
62. Jørgen Nørgaard i U 1989B s. 285f, Betænkning 1276/94 s. 170 [↑](#footnote-ref-62)
63. U 1989B. s. 285f [↑](#footnote-ref-63)
64. Rosenmeier, 3. Udgave s. 195f samt 4. Udgave s. 40ff [↑](#footnote-ref-64)
65. Nørgaard og Vestergaard i U 1995B s. 385, Edlund i U 2006B.174, Vinding Kruse, Ejendomskøb s. 300ff,

Spleth i U 1962B s. 230 og Nørgaard i Jura på mange måder s. 196 [↑](#footnote-ref-65)
66. Jf. afsnit 4.4.4 for ansvarsgrundlaget ved retsbrudssynspuntet [↑](#footnote-ref-66)
67. Vinding Kruse: Ejendomskøb, 6. udg., s. 300f og Edlund, Hans Henrik: U 2006.B. 173: Direkte

krav i de seneste års retspraksis, s. 174., Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom, 3. udg., s. 183. [↑](#footnote-ref-67)
68. Vinding Kruse: Ejendomskøb, 6. udg., s. 301f. [↑](#footnote-ref-68)
69. Gomard i Obligationsret 1. del, 4.udg., s. 203 og Nørgaard i Festskrift til Børge Dahl, s. 197 [↑](#footnote-ref-69)
70. Afsnit 4.4.2 vedr. garantitilfælde [↑](#footnote-ref-70)
71. Ulfbeck: Kontrakters relativitet, s. 169. [↑](#footnote-ref-71)
72. Rosenmeier, 2. Udgave s. 88ff [↑](#footnote-ref-72)
73. Ulfbeck s. 180 [↑](#footnote-ref-73)
74. Edlund i U 2006B s. 174 [↑](#footnote-ref-74)
75. Vinding Kruse, Ejendomskøb s. 302ff, Betænkning 1276/1994, Nørgaard i Jura på mange måder s. 197,

Nørgaard og Vestergaard i U 1995B s. 385f [↑](#footnote-ref-75)
76. Nørgaard og Vestergaard: U 1995B. s.385 [↑](#footnote-ref-76)
77. Ejendomskøb, 6. udg., s. 303. [↑](#footnote-ref-77)
78. Ejendomskøb s. 302 [↑](#footnote-ref-78)
79. Jf. afsnit 4.4.1.4 [↑](#footnote-ref-79)
80. Ulfbeck: Kontrakters relativitet, s. 170f. [↑](#footnote-ref-80)
81. Ulfbeck: Kontrakters relativitet, s. 172. Se også Bryde Andersen og Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, 2 [↑](#footnote-ref-81)
82. Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom, 3. udg., s. 188 [↑](#footnote-ref-82)
83. Nørgaard og Vestergaard: U 1995B. s. 386. [↑](#footnote-ref-83)
84. Ejendomskøb, 6. udg., s. 308 [↑](#footnote-ref-84)
85. Rosenmeier, 3. udg., s. 187 mener, at forfatterne foruddiskonterer resultatet i relation til pkt. 3 og 4. [↑](#footnote-ref-85)
86. Gunnar Grette: Festskrift til Carl Jakob Arnholm, s. 102 [↑](#footnote-ref-86)
87. Festskrift til Børge Dahl, 1994, s. 197f. [↑](#footnote-ref-87)
88. Gomard, obligationsret, 1.del,. 4. udg., s. 200 [↑](#footnote-ref-88)
89. Nørgaard i Festskrift til Børge Dahl, 1994 og Spleth i U 1962B.230 [↑](#footnote-ref-89)
90. Kontrakters relativitet, s. 173. [↑](#footnote-ref-90)
91. Ulfbeck: Kontrakters relativitet, s. 280. [↑](#footnote-ref-91)
92. Jf. afsnit 2.2 [↑](#footnote-ref-92)
93. Lov nr. 391 af 14.06.1995. Ændret ved lov nr. 152 af 26.05.2000 [↑](#footnote-ref-93)
94. Bet. 1276/94, s. 164ff. [↑](#footnote-ref-94)
95. Bet. 1276/94, s. 214 [↑](#footnote-ref-95)
96. Bet. 1276/94, s. 214 [↑](#footnote-ref-96)
97. Träff: Køb og salg af fast ejendom, 3.udg., s. 179 [↑](#footnote-ref-97)
98. Edlund: U 2006B. s. 175 [↑](#footnote-ref-98)
99. Ulfbeck: Kontrakters relativitet, s. 281 [↑](#footnote-ref-99)
100. Afsnit 4.4.4 for retsbrudssynspunktet [↑](#footnote-ref-100)
101. Jf. retsbrudssynspunktet afsnit 4.4.4 [↑](#footnote-ref-101)
102. Dommen er udførligt gennemgået i Tausen: Erstatningsansvar i forbrugerforhold ved handel med fast

ejendom, 2. udg. [↑](#footnote-ref-102)
103. Jf. afsnit for aftalt cession 4.4.1.1. [↑](#footnote-ref-103)
104. Ejendomskøb, 6. udg., s. 316 [↑](#footnote-ref-104)
105. Bryde Andersen og Lookofsky: Lærebog i Obligationsret I, 2.udg., s. 430f [↑](#footnote-ref-105)
106. Jf. afsnit 4.4.1. [↑](#footnote-ref-106)
107. Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom, 3.udg., s. 189 og Nørgaard og Vestergaard i U 1995B s.391 [↑](#footnote-ref-107)
108. Nørgaard og Vestergaard i U 1995B s. 391f, Vinding Kruse, Ejendomskøb s. 309ff, Gomard, Obligationsret,

1. Del s.201f, Betænkning 1276/94 samt Edlund, Handel med fast ejendom s. 190ff [↑](#footnote-ref-108)
109. Vinding Kruse, Ejendomskøb, s. 311 [↑](#footnote-ref-109)
110. Ejendomskøb, 6. udg., s. 311. [↑](#footnote-ref-110)
111. Rosenmeier, 3. Udgave s. 202 [↑](#footnote-ref-111)
112. U.1996B. s. 126ff. [↑](#footnote-ref-112)
113. U 2006B. s. 179. Om flodbølgesynspunktet se Bryde Andersen og Lookofsky: Obligationsret I, 2. udg., s. 426. [↑](#footnote-ref-113)
114. Adamsen i U 1996B, s. 126 [↑](#footnote-ref-114)
115. Edlund i U 2006B s 179 [↑](#footnote-ref-115)
116. Vinding Kruse, Ejendomskøb, s. 311 [↑](#footnote-ref-116)
117. Nørgaard og Vestergaard i U 1995B s. 391 [↑](#footnote-ref-117)
118. U.1952B. 177 [↑](#footnote-ref-118)
119. Ejendomskøb, 6. udg., s. 302. [↑](#footnote-ref-119)
120. Ejendomskøb, 6. udg., s. 311 [↑](#footnote-ref-120)
121. Henvisning til kruses betingelser - adækvans [↑](#footnote-ref-121)
122. U.1962B. s. 231 [↑](#footnote-ref-122)
123. Rosenmeier: Mangler ved fast ejendom, 3. udg., s. 193, n. 4. [↑](#footnote-ref-123)
124. Mangler ved fast ejendom, 3. udg., s. 189. [↑](#footnote-ref-124)
125. Mangler ved fast ejendom, 3. udg., s. 195 [↑](#footnote-ref-125)
126. U.1995B.385 [↑](#footnote-ref-126)
127. Henvisning nedenfor [↑](#footnote-ref-127)
128. U.1988B. s. 44, Entreprise, 6. udg., s. 91ff samt Entrepriseretlige noter, 2. udg., s. 21f. [↑](#footnote-ref-128)
129. U.1988B. s. 131. [↑](#footnote-ref-129)
130. Entrepriseret, 3. udg., s. 186ff. Modsat Lykke Hansen i Advokaten 1989, s. 299f., [↑](#footnote-ref-130)
131. Edlund i U 2006. s. 176f. [↑](#footnote-ref-131)
132. U.2006. s. 176 [↑](#footnote-ref-132)
133. Jf. afsnit 4.3 og afsnit [↑](#footnote-ref-133)
134. Adamsen, John: U 1996. s. 124. [↑](#footnote-ref-134)
135. Edlund i Handel med fast ejendom, 1998, s. 192. [↑](#footnote-ref-135)
136. Mangler ved fast ejendom, 3. udg., s. 209 [↑](#footnote-ref-136)
137. Ulfbeck: Kontrakters relativitet, s. 340. [↑](#footnote-ref-137)
138. U.1995B.385 [↑](#footnote-ref-138)
139. Bryde Andersen og Lookofsky: Lærebog i obligationsret I, 2. udg., s. 432 [↑](#footnote-ref-139)
140. Gomard: Forholdet mellem Erstatningsregler i og udenfor Kontraktsforhold, 1958, s. 74 [↑](#footnote-ref-140)
141. U.1995B.s. 387 [↑](#footnote-ref-141)
142. U.1995B. s. 386 [↑](#footnote-ref-142)
143. Afhandlingens side. 39, hvor afgørelsen beskrives [↑](#footnote-ref-143)
144. Adamsen i U.1996B. s.125 [↑](#footnote-ref-144)
145. jf. U 1995.484 H [↑](#footnote-ref-145)
146. Adamsen i U.1996B. s. 125. [↑](#footnote-ref-146)
147. Se gennemgangen ovenfor under 4.4.5.3. [↑](#footnote-ref-147)
148. U1995B. s. 385ø. – kan omfatte andet end fast ejendom [↑](#footnote-ref-148)
149. Nørgaard og Vestergaard i U 1995B s. 288 [↑](#footnote-ref-149)
150. Mangler ved fast ejendom, 3. udg., s. 195ø. [↑](#footnote-ref-150)
151. U.1995B. s. 388f. [↑](#footnote-ref-151)
152. U.1995B. s. 386 [↑](#footnote-ref-152)
153. Adamsen i U 1996B.124 og Edlund: Handel med fast ejendom, 1998, s. 190. [↑](#footnote-ref-153)
154. Rosenmeier, H.P., Mangler ved fast ejendom, 3. udg., s. 194 [↑](#footnote-ref-154)
155. Jf. afsnit 4.4.6. [↑](#footnote-ref-155)
156. Ulfbeck: Kontrakters relativitet, s. 188f. [↑](#footnote-ref-156)
157. U.2006B. s. 177ff. [↑](#footnote-ref-157)
158. Afhandlingens side 38 hvor afgørelsen beskrives [↑](#footnote-ref-158)
159. Vinding Kruse, Restitutioner bl.a. s. 1, s. 26-27, [↑](#footnote-ref-159)
160. Vinding Kruse, Ejendomskøb s. 308 [↑](#footnote-ref-160)
161. Rosenmeier, 3. Udgave s. 196 [↑](#footnote-ref-161)
162. Afsnit 2.3 [↑](#footnote-ref-162)
163. Afsnit 4.2.1.4 [↑](#footnote-ref-163)
164. afsnit 4.2.1. [↑](#footnote-ref-164)
165. Nørgaard og Vestergaard i U.1995B s. 385, Ulfbeck s. 181ff [↑](#footnote-ref-165)
166. Munk-Hansen, Carsten; Fast ejendom, overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, s.377 [↑](#footnote-ref-166)
167. Afsnit 4.4 om retsregler for springende regres [↑](#footnote-ref-167)
168. Munk-Hansen, Carsten; Fast ejendom, overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, s.388 [↑](#footnote-ref-168)
169. Munk-Hansen, Carsten; Fast ejendom, overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse, s.378 [↑](#footnote-ref-169)
170. Bryde Andersen, Mads, Lærebog i Obligationsret I s.433 [↑](#footnote-ref-170)
171. Edlund, Hans Henrik, Direkte krav i de seneste års retspraksis, side 177 [↑](#footnote-ref-171)
172. Rosenmeier, H.P., mangler ved fast ejendom, side 38 [↑](#footnote-ref-172)