

## ERHVERVSJURA

## ET SALG ER ET SALG

**ARVESAG:** En væsentlig forskel i værdien af jorden og købesummen er ikke nok til, at en aftale indgået af en sælger efterfølgende kan ændres af domstolene, hvis sælgerens arvinger lægger sag an.



**LARS BO LANGSTED**  
professor,  
Juridisk Institut,  
Aalborg Universitet

erhverv@jlp.dk

»En mand er en mand, og et ord er et ord« – eller sagt på en anden måde: Man skal holde de aftaler, man har indgået. Det er de fleste mennesker enige om, men de er også enige om, at nogle gange kan en aftale være så urimelig for den ene part – måske fordi han eller hun ikke var ved sine fulde fem, da aftalen blev indgået – at den alligevel ikke skal stå ved magt.

Enigheden hører imidlertid ofte op, når man konkret skal afgøre om lige præcis den aftale, vi nu står og kigger på, skal gælde efter sin ordlyd – eller om den skal erklæres ugyldig eller måske bare ændres.

**Sådan var det** også, da arvingerne efter gårdejer Jensen (kan vi jo kalde ham) forsøgte at få ændret en aftale, Jensen havde indgået ca. trekvart år inden sin død. Jensen var efterhånden blevet en ældre herre, og da han afgik ved døden i januar 2007, havde han nået den modne alder af 86 år. Den aftale, der stødte arvingerne, gik ud på, at Jensen i april 2006 havde solgt sine 7,3

HA jord til en yngre nabo (som vi kan kalde Frederiksen), der igennem de seneste godt 25 år havde forpagtet jorden.

Arvingerne vidste godt, at Jensen gennem flere år havde talt om, at han ville sælge jorden til Frederiksen, og det, syntes de, var en god ide. Da en af arvingerne imidlertid kort efter handlen opdagede, at handelsprisen havde været 700.000 kr., kølnedes begejstringen hos arvingerne dog en hel del. De mente helt enkelt, at Jensen var blevet snydt, men ville dog ikke forfølge sagen, før Jensen var død.

Jensen kom på plejehjem i slutningen af 2006 og døde, som nævnt, kort efter. Så tog arvingerne affære. Men da Frederiksen fastholdt, at aftalen havde været helt igennem rimelig, og at prisen i øvrigt ikke havde været til diskussion – den var blevet ensidigt fastsat af Jensen – endte det med, at arvingerne måtte lægge sag an.

**Som arvingerne tænkte:** Nu skal man jo også være taktisk. Så de anlagde sag, ikke blot mod Frederiksen med påstand om, at aftalen skulle ændres, således at han skulle give de 1,9 mio. kr., som en skønsmand havde udtalt, handelsprisen havde været på det tidspunkt, handlen fandt sted. De lagde også sag an mod advokat, der havde berigtiget aftalen.

De mente nemlig, at han havde pådraget sig et erstat-

ningsansvar på 1,2 mio. kr. (som jo også var det beløb, de krævede af Frederiksen) ved ikke at rådgive Jensen ordentligt, herunder om at han burde have været repræsenteret af sin egen advokat. Ikke overraskende påstod såvel Frederiksen som advokaten frifindelse.

**En af de bestemmelser,** der giver mulighed for senere at slippe ud af aftaler – eller at få dem ændret, hvis dele af den er urimelige, er aftalelovens § 36. Den lyder sådan:

»En aftale kan ændres eller tilsidesættes helt eller delvis, hvis det vil være urimeligt eller i strid med rettelig handlemåde at gøre den gældende ...« og i stk. 2 tilføjes, at man ved afgørelsen efter stk. 1 skal tage »hensyn til forholdene ved aftalens indgåelse, aftalens indhold og senere indtrufne omstændigheder.«

Som man kan se, er der tale om en meget bred regel – en slags generalklausul, der gør det muligt for domstolene efterfølgende at gå ind og »reparere« på en helt skæv og urimelig aftale.

Det er fint med sådan en slags "sikkerhedsventil", så den aldeles glimrende regel: »en mand er en mand, og et ord er et ord« ikke kan misbruges af charlataner, svindlere og andet godtfolk. Der er andre regler i aftaleloven, der dækker de rene svindel-situationer, men der, hvor de ikke er opfyldt, har § 36 sin plads. Problemet med bestemmelsen – og grunden til at arvingerne lagde sag an mod Frederiksen – er naturligvis, at man ikke bliver meget klogere, når man læser bestemmelsen, og den

løser slet ikke en opstået strid mellem to parter.

**De ser således** typisk, og også her, fuldstændig forskelligt på, hvornår en aftale er »urimelig«, endsige hvornår det er i strid med »rettelig handlemåde«. Arvingerne mente således, at Frederiksen havde handlet i strid med rettelig handlemåde, og at det i hvert fald ville være urimeligt at lade kontrakten være udtømmende. Frederiksen, og antageligt advokaten, selvom han jo nok var vant til den slags, fandt omvendt at arvingerne var dybt »urimelige«, når de kunne finde på at lægge sag an.

**Problemet med** aftalen – bortset fra at der var en ganske stor skævhed mellem de 700.000 kr. og de 1,9 mio. kr., som skønsmanden mente, at jorden var værd – var, at Jensen angiveligt skulle have været alderdomssvækket i en sådan grad, at han nok slet ikke rigtigt havde forstået, hvad han skrev under på eller ikke havde følt sig i stand til at sige nej. Mente arvingerne.

Det forhold, at der var en væsentlig værdidifference mellem jorden og købesummen er naturligvis ikke nok til, at aftalen efterfølgende kan censureres af domstolene. En del af ejendomsretten er, at man kan forære sine ting væk, hvis man har lyst – herunder sælge dem til underpris. Men kunne arvingerne godtgøre, at Jensen havde været »svækket af sygdom«, kunne sagen stille sig anderledes.

**Det centrale var** derfor bevisførelsen om Jensens åndeli-

ge habitus på tidspunktet for aftaleindgåelsen. Sagsøgeren slog på, at Jensen var blevet ramt af en kræftsygdom i 2005, og at han i efteråret 2006 ifølge et vidneudsagn fik frataget både bil og kørekort, fordi han »kørte forkert og bl.a. ikke kunne finde hjem«, ligesom han havde kørt bil på cykelstien. Men nu blev aftalen jo indgået i april 2006, så disse udsagn kunne dårligt være afgørende. "Dødsstødet" til arvingernes sag var således vidneudsagn fra landinspektøren og fra et helt uvildigt vidne. Landsinspektøren forklarede, at Jensen »virkede som om, han var helt klar over, hvad der skulle gøres, og hvordan det skulle ske«.

**Jensen var** »helt klart åndsfrisk«. Det uvildige vidne fortalte, at Jensen kort efter salget fortalte vidnet og hendes mand, at Jensen nu havde solgt til Frederiksen »for mindre, end han kunne have fået for den«, og at han ønskede at sælge specielt til Frederiksen, fordi han havde hjulpet ham gennem årene. Som vidnet forklarede: »Det, han fortalte, kom fra hjertet, og det virkede på ingen måde, som om han havde fortrudt salget. Han var helt klart ved sine fulde fem.«

**Når disse to** udsagn kunne kombineres med oplysninger om, at Jensen havde været en bestemt herre med faste meninger, som ingen

kunne rokke – og at det var ham selv, der havde fastsat prisen – ja, så var der ikke så meget at komme efter i retten. Både Frederiksen og advokaten blev da også frifundet – først i byretten og senere i landsretten. Ud over at tabe sagen kom arvingerne til at betale sagsomkostninger. I alt skulle de betale 130.000 kr. til Frederiksen og 130.000 kr. til advokaten. Det blev således en dyr omgang for arvingerne.

**Når man læser** sådan en sag i Ugeskrift for Retsvæsen, hvor den for nylig har været offentliggjort, undrer det for det første en, at den overhovedet har været anlagt (i hvert fald ud fra det trykte referat), og for det andet undrer man sig over, at den er blevet gengivet i Ugeskriftet.

Måske det interessante ligger i, at arvingerne overhovedet havde søgsmålskompetence – d.v.s. ret til at anlægge en retssag om kontrakten – det står hen i det uvisse.



Modelfoto: Colourbox