



Nyhedsbrevet den 1ste

Velkommen til Advokatfirmaet Drachmanns Nyhedsbrev Den 1ste April 2014

Vi ønsker dig god læselyst.

Morten Ammentorp, Morten Jensen og Lone Rømø.

Indhold

- Få forhåndsgodkendt huslejen i boliglejemaal
- Højesteretskendelse om brug af fotografier ved syn og skøn
- Det er tilladt at linke til websider
- Bøde på kr. 100.000 for at stille krav om mindstepriser
- Ny forbrugeraftalelov
- ”Alpe-reglen” er kommet til Danmark (og er allerede ændret)
- Særeje er ikke bare særeje
- Ret til godtgørelse og minimalerstatning ved uberettiget ophævelse af uddannelsesaftale



Få forhåndsgodkendt huslejen i boliglejemaal

Er du privat udlejer og ejer et enkelt hus, en andelsbolig eller en ejerlejlighed, har en ændring af lejeloven skabt mulighed for, at du, inden du foretager udlejning, ved Huslejenævnet i din kommune, kan få fastsat den husleje, du lovligt kan opkræve.

Ønsket med lovændringen har bl.a. været at skabe større sikkerhed for den private udlejer. Ofte er det vanskeligt for en privat udlejer at fastsætte en korrekt/lovlig husleje. Netop huslejens størrelse er årsag til mange konflikter mellem udlejer og lejer.

Har lejer først klaget over lejens størrelse til Huslejenævnet, er der risiko for, at lejen sættes ned. I flere tilfælde endda med tilbagevirkende kraft. En udlejer kan således risikere at blive mødt med et større tilbagebetalingskrav, hvis ikke lejen fra lejeforholdets begyndelse, er fastsat korrekt.

Huslejenævnet kommer som nævnt ofte frem til, at lejen skal være væsentligt lavere end den i lejekontrakten aftalte. Dette skyldes ofte, at mange private udlejere fejlagtigt tror, at de udgifter de selv afholder på ejendommen, minimum kan kræves af lejer, således at en udlejning minimum går i nul for udlejeren.

Fordelen ved at få Huslejenævnet til på forhånd at fastsætte lejen er, at du som udlejer ikke senere bliver mødt med krav om, at lejen skal sættes ned. Huslejenævnets forhåndsgodkendelse medfører nemlig, at lejer bliver afskåret fra at kunne kræve huslejen nedsat i Huslejenævnet.

Udlejeren er ligeledes forpligtet til alene at opkræve den husleje, som Huslejenævnet fastsætter. Er udlejeren utilfreds med den leje, som Huslejenævnet fastsætter, kan Huslejenævnets lejefastsættelse, af udlejeren indbringes, for Boligretten. Boligrettens afgørelse kan ankes til Landsretten, hvis man er utilfreds med Boligrettens afgørelse.

Hvis du som privat udlejer vil indhente Huslejenævnets forhåndsgodkendelse af huslejen, er det vigtigt, at du sørger for at fremsende en grundig beskrivelse af lejemålet, bilagt fyldestgørende dokumentation.

En forhåndsgodkendelse koster et gebyr på kr. 3.500 til Huslejenævnet. Gebyret reguleres årligt i henhold nettoprisindekset.

For yderligere information, er du velkommen til at kontakte advokat Morten Ammentorp.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (L), partner
Morten Ammentorp
ma@drachmann.com

Højesteretskendelse om brug af fotografier ved syn og skøn

Højesteret har tilladt, at fotografier af påståede mangler ved en fast ejendom kunne fremlægges, og indgå i syn og skøn under en retssag.

Den konkrete sag

I en sag om mangler ved fast ejendom ville den ene part fremlægge fotografier af forhold på ejendommen, hvor fotografierne var optaget før og efter sagens anlæg. Formålet var, at fotografierne kunne indgå i det materiale, der skulle danne grundlag for syn og skøn.

Sagsøgeren anførte blandt andet, at fotografierne var objektive, og som udgangspunkt burde fremlægges, således at bevisværdien heraf kunne vurderes konkret. Fotografierne var eneste mulighed for at dokumentere nogle af de påståede mangler, fordi det havde været nødvendigt at foretage udbedring for at kunne bebo den ejendom, sagen vedrørte.

Tidligere retspraksis samt byrettens og landsrettens afgørelse

Før Højesterets kendelse var det i praksis kun tilladt at afholde syn og skøn på grundlag af fotografier, under helt særlige omstændigheder.

I sagen fastslog både byret og landsret, at fotografier af de forhold, som ikke var udbedret, og hvor skønsmanden således kunne foretage besigtigelse, ikke kunne fremlægges. De fotografier, der gengav forhold, der var udbedret efter sagens



anlæg og på et tidspunkt, hvor sagsøgeren var repræsenteret af advokat, kunne heller ikke fremlægges.

Højesterets afgørelse

Højesteret tilsidesatte afgørelsen fra byretten og landsretten. Højesteret fandt, at en part som udgangspunkt ikke er afskåret fra at fremlægge fotografier, der alene viser faktiske forhold, og at hverken fotografiernes indhold eller det oplyste om omstændighederne ved deres tilblivelse gav grundlag for, at fravige dette udgangspunkt.

Højesteret lagde vægt på, at den anden part ville have mulighed for at anfægte fotografierne og deres bevismæssige betydning, blandt andet i forbindelse med udarbejdelse af skønstema og afhjæmning af skønsmanden.

Højesteret tillod derfor, at fotografierne kunne indgå i det materiale, der skulle danne grundlag for syn og skøn. Det omfattede både fotografier optaget før og efter sagens anlæg.

Med sin afgørelse har Højesteret udvidet muligheden for at fremlægge fotografier af påståede mangler, i forbindelse med syn og skøn.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (H), partner
Morten Jensen
mj@drachmann.com

Det er tilladt at linke til websider

En ny principiel afgørelse fra EU-domstolen tillader såkaldte dybe links til andre hjemmesider med ophavsretligt beskyttet materiale, som i forvejen er frit tilgængeligt.

Den konkrete sag

Sagen vedrørte en svensk hjemmeside, ”Retriever”, der indsamlede links til artikler skrevet af forskellige svenske journalister. Retriever lagde linkene ud på Retrievers

hjemmeside, og henviste i en række links til artikler på avisen Göteborgs-Postens hjemmeside. Artiklerne var frit tilgængelige på avisens hjemmeside, men var ophavsretligt beskyttede.

Journalisterne protesterede og anførte, at Retriever ved at linke til artiklerne ”overførte” journalisternes beskyttede materiale til offentligheden, uden journalisterne tilladelse.

Spørgsmålet i sagen var derfor, om disse såkaldte ”deeplinks” eller dybe links, krænkede journalisternes ophavsrettigheder til artiklerne. Ophavsretten giver nemlig journalisterne eneret til blandt andet ”overføring til almenheden”.

EU-domstolens afgørelse

EU-domstolen fastslog, at det ikke er ulovligt at linke eksempelvis til en avisartikel, hvis indholdet på avisens hjemmeside også er frit tilgængeligt for enhver med en internetforbindelse.

EU-domstolen udtalte, at selvom dybe links er en overføring til almenheden, så er sådanne links tilladte, hvis der er tale om links til artikler, som i forvejen er lovligt frit tilgængelige på nettet.

Dommen afklarer, at der kan linkes til ophavsretligt beskyttet materiale, som uden begrænsninger lovligt er gjort tilgængelige, så længe de er tilgængelige med ophavsmandens samtykke.

Domstolen lagde vægt på, at Retriever ikke med sine dybe links overfører beskyttede artikler til et nyt publikum, idet journalisterne (forfatterne til artiklerne) allerede havde givet tilladelse til offentliggørelsen af artiklerne på Göteborgs-Postens hjemmeside.

Dybe links er dog kun tilladt, så længe der linkes til en hjemmeside, hvor materialet er frit tilgængeligt. Der vil derfor være tale om en ophavsretskrænkelse, hvis der linkes til materiale, der ikke længere er frit tilgængeligt med ophavsmandens samtykke. Det betyder, at det ikke er tilladt med dybe links til indhold, der kun er tilgængeligt i et lukket forum, eller indhold der kræver betaling for at få adgang. Hvis de dybe links giver en bredere kreds adgang til materialet, skal der indhentes samtykke fra rettighedshaverne.

For yderligere information, er du velkommen til at kontakte advokat Lone Rømmø





Spørgsmål kan rettes til
Advokat (H), partner
Lone Rømø
lr@drachmann.com

Bøde på kr. 100.000 for at stille krav om mindstepriser

Konkurrence- og forbrugerstyrelsen har pålagt en leverandør af hårprodukter en bøde på kr. 100.000, for overtrædelse af konkurrencelovens forbud mod bindende videresalgspriser.

Den konkrete sag

Leverandøren leverede hårprodukter til frisører og fastsatte vejledende udsalgspriser for produkterne.

En sælger fra leverandøren havde imidlertid overfor en frisør, som forhandlede produkterne, stillet krav om, at de vejledende priser skulle overholdes som mindstepriser, i forbindelse med salg til forbrugere. Frisøren måtte således ikke sælge produkterne billigere end de vejledende udsalgspriser.

Styrelsens afgørelse

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har i sagen udtalt, at når en leverandør begrænser forhandlernes muligheder for selv at fastsætte deres priser, svækker det konkurrencen mellem dem. Det går i sidste ende ud over forbrugerne.

Bøden på kr. 100.000 blev fastsat på baggrund af en række omstændigheder, herunder leverandørens omsætning. Det blev anset som en formildende omstændighed, at der var tale om aftaler med en enkelt forhandler over en kort periode, og at leverandøren havde samarbejdet med Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen om sagens opklaring.

Leverandøren har accepteret bøden.

Sagen viser, at myndighederne slår hårdt ned på aftaler i strid med konkurrencelovgivningen, selv om der kun er tale om et enkeltstående tilfælde.

For yderligere information, er du velkommen til at kontakte advokat Morten Jensen



Spørgsmål kan rettes til
Advokat (H), partner
Morten Jensen
mj@drachmann.com

Ny forbrugerftalelov

Folketinget vedtog den 10. december 2013 en ny forbrugerftalelov, der træder i kraft den 13. juni 2014. Loven udvider fortrydelsesretten ved fjernsalg, ændrer på reglerne om forsendelsesrisikoen, samt øger informationskravene til sælger.

Oplysningspligt

Den nye lov indeholder en udvidet oplysningspligt for den erhvervsdrivende i alle forbrugerftaler, i modsætning til den gamle lov, hvor der er oplysningspligt ved fjernsalg, eksempelvis køb foretaget over internettet, samt ved aftaler indgået med forbrugere uden for den erhvervsdrivendes forretningssted.

Oplysningspligten indebærer, at den erhvervsdrivende, inden der indgås aftale med forbrugeren, bl.a. skal oplyse om:

- Varens vigtigste egenskaber.
- Den erhvervsdrivendes identitet og fysiske adresse.
- Eventuelle telefonnumre, faxnumre og e-mail adresser.
- Vilkår for betaling.
- Købelovens mangelregler.

Ved fjernsalg, skal oplysningerne gives på dansk, hvis varen er markedsført på dansk, og forbrugeren ikke har givet udtrykkeligt samtykke til at modtage oplysningerne på et andet sprog.

Udvidelse af fortrydelsesretten



Ved fjernsalg har forbrugeren en fortrydelsesret på 14 dage. Fortrydelsesretten udløber 14 dage efter, at forbrugeren på et varigt medium modtager oplysninger om fortrydelsesretten, dog med en absolut frist på 3 måneder fra den dag, fortrydelsesretten ville være udløbet, hvis oplysningen om fortrydelsesret var blevet givet ved aftalens indgåelse.

I den nye lov forlænges denne absolutte frist på 3 måneder til 12 måneder, hvis den erhvervsdrivende ikke har oplyst om fortrydelsesretten.

Ret til at prøve varen

Efter de nugældende regler har forbrugeren ret til at pakke varen ud og afprøve varens egenskaber, men en egentlig brug er ikke tilladt, idet varen så ikke vil være i samme stand som ved levering.

Den nye lov indeholder en udvidelse af fortrydelsesretten, idet forbrugeren beholder fortrydelsesretten ved fjernsalg, selvom varen er brugt i et videre omfang end blot for at konstatere, om det er den rigtige vare, og om varen fungerer, dvs. hvis forbrugeren reelt har taget varen i brug.

Har forbrugeren brugt varen i videre omfang end forbrugeren ville få lov til i en butik, kan varen returneres, men forbrugeren vil dog ikke have ret til at få alle sine penge retur. Loven giver den erhvervsdrivende ret til at fratække et beløb for værdiforringelsen af varen, inden købesummen returneres til forbrugeren.

Det er den erhvervsdrivende, der opgør værdiforringelsen og beregner beløbet. Udgangspunktet i loven er, at den erhvervsdrivende skal beregne værdiforringelsen på baggrund af den reelle handelsværdi for varen. Da markedet for brugte varer i Danmark er begrænset, må det forventes, at beregning af handelsværdien vil give anledning til tvister mellem de erhvervsdrivende og forbrugere, efter lovens ikrafttræden.

Forsendelsesrisikoen

Ifølge den nye lov vil det fremover være forbrugeren, som bærer risikoen for, at en vare bliver beskadiget eller bortkommer i forbindelse med returnering. Det er et krav, at forbrugeren oplyses om alle udgifter til fragt ved forsendelse og returnering. Er dette ikke oplyst, skal den erhvervsdrivende afholde omkostningerne til både forsendelse og returnering, uanset hvilken forsendelsesmetode forbrugeren har valgt.

For yderligere information, er du velkommen til at kontakte advokat Christine Gjervig Iversen.



Spørgsmål kan rettes til
Advokat
Christina Gjervig Iversen
ci@drachmann.com

”Alpe-reglen” er kommet til Danmark (og er allerede ændret)

Fødevareministeriet indførte pr. 1. februar 2014, på baggrund af et EU-direktiv, en regel som skulle forhindre, at muld og næringsstoffer løber af marker, der skråner, blandt andet i ”bjergområder”.

Den oprindelige ”Alperegel”

Ved indførelsen medførte reglen, at jorden i Danmark ikke måtte behandles fra høst til 1. marts det efterfølgende år, hvis marken hældte mere end 12 grader. Reglen gjaldt for sammenhængende landbrugsarealer over 2.000 kvadratmeter.

Reglen kaldes populært ”Alpe-reglen”.

Ved indførelsen opstod hurtigt modstand overfor reglen. Det har medført, at Fødevareministeriet allerede har indført en lempelse.

Lempelserne

Lempelsen betyder, at reglerne nu kun gælder, hvor risikoen for erosion er størst. Det vil sige skråninger med en hældning på mere end 12 grader, der samtidig også er særligt erosionssårbare, eksempelvis på grund af jordtype, nedbørsforhold mv. Før ændringen omfattede reglen alle skråninger i landbruget med en hældning på mere end 12 grader.

Der tages stadig udgangspunkt i det eksisterende krav om, at skråninger med en hældning på 12 grader omfattes. Dernæst afgrænses arealerne yderligere med afsæt i et erosionskort.

Dette erosionskort ligger tæt op af den klassificering af arealer med høj erosionsrisiko, der er anvendt i Tyskland.

Kravet ændres, så pløjefri dyrkning på stejle skrånninger tillades, og det dermed fortsat vil være muligt at dyrke vinterafgrøder på skråningerne. Samtidigt tillades let jordbearbejdning i form af f.eks. stubharvning, så økologer fortsat har mulighed for mekanisk ukrudtsbekæmpelse.

Fristen for forårsplojning rykkes frem til 15. februar (mod oprindeligt 1. marts).

Arealstørrelsen hæves fra 2.000 m² til 5.000 m².

På trods af lempelserne bliver det interessant at følge, hvordan Fødevarerministeriet har tænkt sig at håndhæve reglerne. Det må forventes, at der vil opstå tvister, bl.a. vedrørende betydningen af begrebet ”høj erosionsrisiko”

For yderligere oplysninger kontakt advokatfuldmægtig Rasmus Lindsten.



Spørgsmål kan rettes til
**Advokatfuldmægtig
Rasmus Lindsten**
RI@drachmann.com

Særeje, er ikke bare særeje

Der kan være mange gode grunde til at oprette ægtepagt med særeje, eller træffe bestemmelse om særeje ved gavebrev eller i testamente, men det har stor betydning, hvilken type særeje, der oprettes.

Skilsmisssæreje var den første særejeform, der blev implementeret i dansk ret i 1990, men skilsmisssærejet i sin rene form, bør ikke anvendes i dag.

Hvis du har oprettet en ægtepagt, eller truffet bestemmelse i testamente om ”skilsmisssæreje” eller blot ”særeje”, kan der være god grund til at ændre det til en af de andre særejeformer.

Tre typer særeje

Der findes overordnet tre typer særeje:

1) Skilsmisssæreje: Skilsmisssæreje medfører ved skilsmisse, at hver ægtefælle udtager, hvad de hver især har indbragt og erhvervet under ægteskabet. Aktiver i sameje må den ene ægtefælle købe den anden ud af - alternativt må aktivet sælges og provenuet/tabet deles. Ved død bortfalder særejet, og formuen bliver derved almindeligt formuefællesskab.

2) Fuldstændigt særeje: Fuldstændigt særeje forbliver særeje både ved skilsmisse og ved død. Havde førstafdøde fuldstændigt særeje, kan længstlevende ikke sidde i uskiftet bo, uanset de øvrige betingelser herfor er opfyldt. Fuldstændigt særeje kan være den rigtige løsning, hvis man som ægtefæller vil tilgodese eventuelle fælles- eller særbørn, fremfor længstlevende ægtefælle.

3) Kombinationssæreje (ægtefællebegunstigende): Kombinationssæreje har ved skilsmisse samme retsvirkning som skilsmisssærejet. Forskellen viser sig ved dødsfald, hvor førstafdødes aktiver bliver formuefællesskab (som skilsmisssærejet), og længstlevendes formue bliver til fuldstændigt særeje. Fordelen ved dette er, at længstlevende ægtefælle kan udtage egen bodel, uden at skulle aflevere boslod til dødsboet.

Fælden ved skilsmisssæreje, når den ene ægtefælle er insolvent

En meget u hensigtsmæssig virkning af skilsmisssærejet opstår, hvis den ene ægtefælles bodel er solvent, og den anden ægtefælles bodel er insolvent. Hvis den insolvente ægtefælle afgår ved døden som førstafdøde, skal den solvente, længstlevende ægtefælle aflevere halvdelen af sin formue til dødsboet. Udgår længstlevendes bodel eksempelvis kr. 500.000, skal kr. 250.000 afleveres til boet og dermed til førstafdødes kreditorer. Når afdøde er insolvent, er der intet boslod til længstlevende. Det beløb, som længstlevende indbetaler i boslod til boet, vil gå til dækning af afdødes kreditorer. Havde ægtefællerne i stedet haft kombinationssæreje, havde længstlevende udtaget sin bodel med kr. 500.000 og afdødes kreditorer havde ikke opnået dækning, idet førstafdøde ikke selv havde aktiver.

Ændre uhensigtsmæssigheder ved skilsmisssæreje

En anden uhensigtsmæssig virkning af skilsmisssærejet er i det tilfælde, hvor den ægtefælle, der afgår ved døden som den første, har et særbarn. Igen skal ægtefællernes bodele gøres op hver for sig, og halvdelen af en positiv bodel afleveres til den anden ægtefælle.

Hvis førstafdøde eksempelvis har en bodel på kr. 50.000, og længstlevende en bodel på kr. 500.000, skal længstlevende aflevere kr. 250.000 til førstafdødes bo, men længstlevende modtager alene kr. 25.000 i boslod fra førstafdøde. Længstlevende ender således med kr. 275.000 i sin bodel, og arver halvdelen efter førstafdøde kr. 137.500. Længstlevendes formue udgør herefter kr. 412.500. Havde ægtefællerne i stedet haft kombinationssæreje, havde længstlevende udtaget sin bodel kr. 500.000, boslod fra førstafdøde kr. 25.000 og arv kr. 12.500 – i alt kr. 537.500.

Som det fremgår, kan skilsmisssærejet få flere uhensigtsmæssige følger. I bedste fald sker der ingen skade, fordi begge ægtefæller er solvente med lige store bodele, men i værste fald fører skilsmisssærejet til tab for længstlevende ægtefælle.

Særejeform skal derfor altid vælges i forhold til den konkrete situation og de konkrete ønsker. Særeje, er ikke bare særeje.

For yderligere oplysninger kontakt advokat Michelle Ljungstrøm eller advokat Lone Rønmø.



Spørgsmål kan rettes til
**Advokat
Michelle Ljungstrøm**
mil@drachmann.com

Ret til godtgørelse og minimalerstatning ved uberettiget ophævelse af uddannelsesaftale

Hvis en elevs uddannelsesaftale uberettiget ophæves af praktikvirksomheden, kan eleven kræve erstatning eller godtgørelse af praktikvirksomheden.

Tvistighedsnævnets praksis

Krav om erstatning eller godtgørelse for uberettiget ophævelse af uddannelsesaftale, kan ikke gøres gældende ved de almindelige domstole, før sagen har været behandlet i Tvistighedsnævnet, jf. erhvervsuddannelseslovens §§ 63 og 65.

Efter Tvistighedsnævnets praksis tilkendes en godtgørelse på kr. 30.000 ved uberettiget ophævelse af en uddannelsesaftale.

Særligt om funktionærer

En særlig problemstilling opstår i forhold til elever, der er omfattet af funktionærloven, da de i modsætning til andre elever har ret til minimalerstatning iht. funktionærlovens § 3.

Funktionærlovens § 3 foreskriver, at en funktionær, der uberettiget bortvises af sin arbejdsgiver, har ret til at få udbetalt erstatning svarende til det opsigelsesvarsel, funktionæren ville have været berettiget til at få ud fra dennes anciennitet på det tidspunkt, opsigelsesvarslet ville have været udløbet.

Funktionærlovens minimalerstatning

De første tre måneders opsigelsesvarsel er iht. funktionærlovens § 3 minimalerstatning. Det betyder, at funktionæren får udbetalt erstatning for disse, uanset om funktionæren har eller burde have fundet et nyt arbejde i mellemtiden. Hermed fraviger funktionærlovens § 3 det obligationsretlige princip om tabsbegrænsningspligt.

Ny praksis fra Højesteret – krav på både minimalerstatning og godtgørelse

Det har gennem tiden været omtvistet, om en elev, der er omfattet af funktionærloven, ved Tvistighedsnævnet har krav på godtgørelse eller minimalerstatning eller begge dele.

Før den 1. oktober 2008 tilkendte Tvistighedsnævnet godtgørelse, men ikke minimalerstatning til elever omfattet af funktionærloven.

Den 1. oktober 2008 fastslog Højesteret, at en elev omfattet af funktionærloven kunne tilkendes minimalerstatning ved Tvistighedsnævnet. Det fremgik dog ikke af dommen, om eleven ud over minimalerstatningen kunne få tilkendt godtgørelse ved Tvistighedsnævnet.





Tvistighedsnævnets praksis blev herefter, at elever, der var omfattet af funktionærloven, alene fik tilkendt minimalerstatning med den begrundelse, at minimalerstatningen i realiteten var identisk med, men beløbsmæssigt større, end godtgørelsen på 30.000 kr.

Den 6. marts 2014 tog Højesteret stilling til, om en elev, der var omfattet af funktionærloven, både kunne få tilkendt minimalerstatning og godtgørelse ved Tvistighedsnævnet.

Højesteret lagde til grund, at minimalerstatningen kun dækker mistet lønindtægt, mens godtgørelsen herudover udgør kompensation for manglende eller forsinket uddannelse, forstyrrelse af forhold og mistet selvagtelse.

Minimalerstatningen og godtgørelsen var dermed ikke identiske.

Højesteret fandt derfor, at en elev, der får tilkendt minimalerstatning, ikke af den grund skal afskæres fra at få tilkendt godtgørelse, men at der ved fastsættelse af godtgørelsens størrelse skal tages hensyn til, at eleven har fået tilkendt minimalerstatning.

I den pågældende sag havde eleven herefter krav på godtgørelse på 15.000 kr. ud over minimalerstatningen.

For yderligere oplysninger kontakt advokatfuldmægtig Emmie Vollerup Mylius.



Spørgsmål kan rettes til
Advokatfuldmægtig
Emmie Vollerup Mylius
evm@drachmann.com

