

OPSIGELSE ELLER OPHÆVELSE

Af Advokat Birgitte Wessel Knaack

En aftale kan ophæves eller opsiges. Hvad man vælger, afhænger af årsagen.

Ophævelse anvendes, når der er noget galt med aftalen – enten parternes overholdelse af aftalen eller selve aftalens indhold.

Opsigelse anvendes, når man bare ikke vil være i aftalen længere. Det kan være, man skal noget andet, eller man ikke har brug for aftalen længere.

OPSIGELSE

Når du opsiger en aftale, skal du gøre det med det varsel, der står i aftalen. Begge parter er forpligtet til at overholde aftalen i opsigelsesperioden.

Opsigelse sker, når du ikke længere ønsker at være bundet af aftalen. Det kan være, du skal flytte, så opsiger du din lejeaftale. Hvis du får nyt jo, opsiger du dit gamle job.

I opsigelsesperioden betaler du din leje eller passer dit arbejde. Din kontraktpartner (F. eks. udlejer eller arbejdsgiver) leverer sine ydelser på samme måde. Dvs, du har adgang til boligen eller får løn.

Jeg ved godt, at en opsigelse somme tider medfører sure miner, men det er ikke den slags sure miner, der kan begrunde en ophævelse.

Nogle aftaler kan ikke opsiges. Der kan være aftalt uopsigelighed, eller aftalen kan efter sin art være uegnet til opsigelse. F.eks. kan man ikke opsige en købsaftale.

OPHÆVELSE

Ophævelse bruges, når aftalen bliver misligholdt eller når aftalen ikke er gyldig. I denne artikel koncentrerer vi os om misligholdelsen. Ved ophævelse er der ikke noget varsel.

MISLIGHOLDELSE

Misligholdelse er, når din aftalepartner ikke overholder sin del af aftalen. Hvis det er en udlejer, kan misligholdelse bestå i, at det lejede ikke er tilgængeligt for dig, ikke har den aftalte kvalitet osv. Hvis din aftalepartner er en arbejdsgiver, kan misligholdelse bestå i, at du ikke får den efteruddannelse, I har aftalt, at du ikke får løn osv.

Det er ikke enhver misligholdelse, der kan medføre ophævelse. Misligholdelsen skal være væsentlig. Vurderingen af, om en misligholdelse er væsentlig, afhænger bl.a. af aftalens indhold. I mange aftaler er der bestemmelser om, hvad der anses for misligholdelse og væsentlig misligholdelse.

I en aftale om lån af en hest, er det vigtigt at skrive, hvad der anses for misligholdelse. Er det væsentligt for hestens ejer, at låner ikke springer på den, ikke avler på den, anvender en bestemt smed osv, skal det skrives i kontrakten. Og det skal skrives, hvad konsekvensen er af ikke at overholde disse ting.

RETSVIRKNINGER AF OPHÆVELSE

Når en aftale ophæves, er der ikke noget varsel. Aftalen mister retskraft med det samme, når den ophæves. Din aftalepartner vil ofte ikke være enig med dig i, at aftalen skal ophæves. Derfor kan det være en god ide at ophæve og opsige samtidig. Hvis du kun ophæver aftalen og din aftalepartner vinder en retssag, vil du være bundet af aftalen, hvis du ikke samtidig har opsagt den.

F.eks. hvis du ophæver og opsiger en lejeaftale. Så vil du under alle omstændigheder være frigjort fra aftalen efter 3 måneder (eller det opsigelsesvarsel I har aftalt). Hvis udlejer vinder en retssag, vil du kun skulle betale leje for 3 måneder. Har du ikke samtidig opsagt aftalen, vil du skulle betale leje helt frem til sagens afgørelse + opsigelsesvarslet. Det kræver selvfølgelig, at udlejer også har stillet lejligheden til rådighed i al den tid. Men i princippet kan du risikere det.