

CAND.MERC. STUDERENDE

Vintereksamen 2019/2020

Ordinær eksamen

Skriftlig prøve i: 420152E001 Videregående formueret

Varighed: 3 timer

Hjælpemidler: Alle

De stillede opgaver tæller hver 25 %

Entreprenørvirksomheden, Bo & Byg A/S (Bo & Byg), indgik i september 2019 en entreprisekontrakt med kranudlejningsfirmaet, Davidsens Materiel A/S (Davidsen), om udbygning af Davidsens hovedsæde i Viborg. Til brug for montering af betonelementer havde Bo & Byg behov for en mobilkran, der kunne løfte elementerne på plads, når de blev leveret fra betonstøberiet. Bo & Byg rådede ikke selv over en egnet kran og aftalte derfor den 14. oktober 2019 med Davidsen, at Bo & Byg vederlagsfrit kunne bruge én af Davidsens kraner i forbindelse med byggeriet. En kran blev stillet til rådighed for Bo & Byg den 6. november 2019 og i dagene herefter anvendt og betjent af Bo & Bygs folk på byggepladsen.

Ved arbejdstids begyndelse den 11. november 2019 konstaterede Bo og Bygs folk, at der om natten havde været "ubudne gæster" på den forsvarligt indhegnede byggeplads. "Gæsterne" havde bl.a. haft held med at starte mobilkranen, selv om den havde været låst, og nøglen havde været sikkert opbevaret. Kranen havde kørt ca. 10 meter fra det sted, hvor den var blevet stillet dagen i forvejen ved arbejdstids ophør. Kørslen med kranen var endt med, at den var skredet ned i en vandfyldt udgravning. Herved var kranen blevet totalskadet, og udgravningen var blevet så beskadiget, at det ville koste Bo & Byg 150.000 kr. at genoprette skaden.

Bo & Byg henvendte sig til Davidsen og bad om at få stillet en anden tilsvarende mobilkran til rådighed. Selskabet gjorde tillige gældende, at man ville kræve særskilt betaling ud over den aftalte enterprisesum for arbejdet med at reparere skaderne på udgravningen. Davidsens svar herpå var, at Bo & Byg først ville få en ny mobilkran stillet til rådighed, når selskabet havde betalt Davidsen et beløb til erstatning af kranens værdi. Denne var ubestridt 200.000 kr. Endvidere tilkendegav Davidsen, at skaderne på udgravningen hørte under Bo & Bygs risikoområde, og at Davidsen forventede rettidig levering af et fejlfrit byggeri på den aftalte afleveringsdag den 2. marts 2020.

Mellem parterne var som en del af entreprisaftalen aftalt, at AB 92 skulle finde anvendelse. Der var ikke indgået en skriftlig aftale om Bo og Bygs lån af mobilkranen.

AB 92 § 12, stk. 1-4, har følgende ordlyd:

”§ 12

Fornings, ødelægges eller bortkommer arbejdet eller dele af dette inden afleveringen, skal entreprenøren for egen regning sørge for kontraktsmæssig ydelse, medmindre forholdet kan henføres til bygherren. Hvis bygherren leverer materialer til entreprenørens arbejde, gælder det samme vedrørende disse i tiden fra entreprenørens modtagelse heraf og indtil arbejdets aflevering.

Stk. 2. *Skader, som entreprenører forvolder på hinandens arbejde, materialer og materiel, er bygherren uvedkommende.*

Stk. 3. *Entreprenøren skal vedligeholde det udførte arbejde indtil afleveringen.*

Stk. 4. *For arbejder eller dele af disse, der tages i brug før afleveringen, gælder reglerne i stk. 1-3 indtil ibrugtagningen.”*

- 1. Under forudsætning af at ingen af skaderne er forsikringsdækkede, ønskes en begrundet redegørelse for, hvem der – når skadevolderne ikke kan findes – hæfter for de skader, der er sket.**

I juni 2018 havde Bo & Byg færdiggjort og afleveret en nyopført beboelsesejendom til ejendomsrådgiveren Steen Haahr (Haahr). Haahr havde kort tid efter videresolgt ejendommen til en nystiftet andelsboligforening, hvis navn var Andelsboligforeningen Nedergade 6-18 (Nedergade A/B). I købsaftalen mellem Haahr og Nedergade A/B var anført følgende:

”Ejendommen sælges som den er og forefindes. Køber og sælger er enige om, at sælger er uden ansvar i enhver henseende både for retlige og faktiske mangler (bortset fra vanhjemmel) vedrørende ejendommen. Køber er derfor inden købsaftalens underskrivelse blevet opfordret til nærmere at gøre sig bekendt med alle relevante forhold vedrørende grund og bygninger. Køber er som følge af denne ansvarsfraskrivelse afskåret fra at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for sælger i anledning af mangler, bortset fra adkomstmangel, således at køber hverken kan hæve eller kræve afhjælpning, afslag i købesummen eller erstatning. Til gengæld for at acceptere den ansvarsfrihed, som sælger opnår i medfør af denne ansvarsfraskrivelse, er købesummen efter forhandling nedsat med 2½ % svarende til 1 mio. kr.”

Haahr gav ikke i købsaftalen eller på noget andet tidspunkt Nedergade A/B transport i sine eventuelle krav mod Bo & Byg i henhold til entreprisekontrakten.

I begyndelsen af oktober 2019 konstaterede Nedergade A/B i forbindelse med et kraftigt regnvejr, at taget på ejendommen ikke var helt tæt, da der opstod mindre vandskader i de øverste lejligheder. En undersøgelse viste, at årsagen til skaderne var, at ejendommens undertag var monteret forkert, således at det vand, der kunne passere tagbeklædningen, dryppede ud flere forskellige steder omkring udluftningskanaler og i samlinger i stedet for at blive ledt til tagrenderne.

Nedergade A/B rettede med det samme henvendelse herom til Haahr, der den 9. oktober 2019 med henvisning til ansvarsfraskrivelsen afviste at have nogen som helst form for ansvar for skaderne. I stedet foreslog han dem at rejse kravet over for Bo & Byg, der havde udført arbejdet. Nedergade A/B fulgte opfordringen samme dag og krævede, at Bo & Byg foretog de fornødne reparationer omgående, men andelsboligforeningens reklamation over for Bo & Byg blev afvist med henvisning til, at Bo & Byg ikke var kontraktretligt forpligtet over for andelsboligforeningen.

2. Redegør for Nedergade A/B's retsstilling i forhold til Haahr og Bo & Byg vedrørende det utætte undertag.

Bo & Byg havde i 2018 opført en ejendom for ejendomsspekulanten Thorkild Tabor (Tabor). Da Tabor skulle betale Bo & Byg resten af entreprisensummen for opførelse af byggeriet, havde han haft nogle likviditetsproblemer. Parterne havde derfor aftalt, at Tabor – i stedet for kontant at betale den resterende del af Bo & Bygs tilgodehavende på 1 mio. kr. – skulle udstede et pantebrev på annuitetsvilkår på 1,5 mio. kr. med pant i en ældre udlejningsejendom, som Tabor ejede. Pantebrevet blev tinglyst den 31. oktober 2018. I efteråret 2019 konstaterede Tabor, at der var adskillige mangler ved det byggeri, som Bo & Byg havde opført, og som pantebrevet var udstedt til delvis betaling af. På det tidspunkt, hvor december termin på 30.000 kr. skulle betales ifølge pantebrevet, meddelte Tabor, at han modregnede sit tilgodehavende på anslået 200.000 kr. hidrørende fra mangler ved det byggeri, som Bo & Byg havde opført for ham. Bo & Byg svarede hertil, at Tabor ved udstedelsen af pantebrevet havde givet afkald på at gøre mangelsindsigelser gældende, og at selskabet ikke var enig i, at Tabor havde noget krav, da manglerne efter Bo & Bygs opfattelse var afhjulpet tilfredsstillende.

3. Redegør for retsstillingen mellem Bo & Byg og Tabor i relation til den bebudede modregning, og tag endvidere stilling til, hvordan situationen ville være, såfremt Bo & Byg, inden modregningserklæringen blev afgivet, havde overdraget pantebrevet til en erhverver i god tro.

Bo & Byg havde i de senere år anvendt elektrikerfirmaet Strøm og Søn ApS (Strøm) som underentreprenør på mange af de byggerier, som Bo & Byg opførte. I alle kontrakter mellem Bo & Byg og Strøm fandtes denne bestemmelse:

”I tilfælde af at der afsiges konkursdekret over én af parterne i henhold til denne kontrakt, kan den anden part kræve, at konkursboet inden 24 timer tager stilling til, om det vil indtræde i kontrakten. Svarer konkursboet ikke inden udløbet af denne frist, skal det anses for indtrådt i kontrakten.”

Strøm blev den 23. oktober 2019 taget under konkursbehandling med fristdag den 10. oktober 2019. Den 4. november 2019 bad Bo & Byg i en e-mail kuratoren i Strøms bo om at svare på, om boet ville medvirke til at færdiggøre byggerierne i henhold til de to underentreprisekontrakter, som på dette tidspunkt var gældende mellem parterne. Samtidig blev det fra Bo & Bygs side understreget, at elektrikerarbejdet på begge byggepladser skulle udføres omgående, da der var opstået forsinkelse, fordi Strøms medarbejdere ikke havde været på byggepladsen siden den 22. oktober 2019. Kurator svarede på henvendelsen mandag den 12. november 2019 og oplyste, at boet ikke ønskede at indtræde i de to underentreprisekontrakter.

4. Hvad er retsstillingen mellem Bo & Byg og Strøm under konkurs?