

Videregående formueret
Skriftlig prøve.
Reeksamen
Februar 2020.

RETTEVEJLEDNING

Spørgsmål 1:

Facit har påtaget sig en indsatsforpligtelse. Kontraktydelsen er mangelbehæftet, hvorfor der som udgangspunkt kan udøves misligholdelsesbeføjelser af PLAY. Ophævelse er ikke relevant, da arbejdet er udført. Derfor er det alene erstatnings- og afslagsbeføjelsen, der er aktuelle.

For at PLAY kan være berettiget til erstatning, skal de almindelige erstatningsbetingelser være opfyldte. Her er det især opgørelse af tabet, kravet om årsagsforbindelse og kausaliteten, der må diskuteres.

Årsagsforbindelsen mellem Facit's fejl og den situation, der er opstået, er rimelig klar, og udgangspunktet er derfor, at Facit er ansvarlig. Det kan dog tænkes, at PLAY alligevel havde erhvervet Soft Game, selv om man havde haft et rigtigt budget foran sig, da beslutningen om køb blev truffet. Overtagelsen skyldes jo bl.a. at Soft Game er begyndt at tage markedsandele fra Play, der jo nu kan eliminere dette problem. I mangel af mere præcise oplysninger om omstændighederne ved beslutningsprocessen kan det her blot påpeges, at det er usikkert. Samtidig er Facit's ydelse af en sådan art, at selv om budgettet havde været korrekt, kan der tænkes at være mange andre årsager til, at køb af Soft Game ikke giver overskud. Et budget er ikke en garanti, men blot et fingerpeg i retning af, hvorledes det vil gå, så det kan ikke antages at have været den altafgørende faktor i beslutningsprocessen.

Et tab kan derfor med nogen sikkerhed siges at have været kausalt. Se hertil f.eks. FED 2002.139 V, hvor der tillægges erstatning for et tab. Lægges det til grund, at kausalitetsbetingelsen er opfyldt, består stadig vanskeligheder m.h.t. at udmåle erstatningens størrelse. Hvor mange års tab i virksomheden skal Facit erstatte?

Vælger PLAY at påberåbe sig erstatning efter reglerne om negativ kontraktsinteresse, kan selskabet kræve at blive stillet, som om kontrakten med Facit ikke var blevet indgået. I så fald vil man kunne kræve tilbagebetaling af det honorar, som Facit måtte have opkrævet for sin bistand, samt eventuelle andre kontraheringsomkostninger.

Kræver PLAY forholdsmæssigt afslag, vil resultatet formodes at blive, at Facit må fralægge sig det opkrævede honorar delvist eller måske endda i sin helhed p.g.a. fejlens grovhed.

Spørgsmål 2:

Her er der tale om en arbejdsopgave, der både har elementer af en resultatforpligtelse og en indsatsforpligtelse. I besvarelsen må der indledningsvis tages stilling til, hvad der i givet fald kunne være ansvarsgrundlaget. Mulige ansvarsgrundlag er culpa, kontrolansvar eller

objektivt ansvar i form af stiltiende garanti for at ville "levere varen". Konklusionen herpå er af underordnet betydning, men det er vigtigt at den studerende har påpeget og diskuteret problemet med ansvarsgrundlaget. Slutresultatet må under alle omstændigheder dog formodes at ville blive, at risikoen for den manglende opdagelse af forfalskningerne påhviler Recruit, der derfor må betale erstatning for at have udpeget en ikke-kontraktsmæssig kandidat. Tabet er nemt at gøre op. Hele eller størsteparten af lønudgiften kan kræves erstattet, men PLAY er selvfølgelig undergivet tabsbegrænsningspligt, således at PLAY ikke kan kræve erstatning af løn, der kunne have været undgået ved at bortvise den ansatte frem for at lave en aftrædelsesordning. På den anden side kan PLAY have haft gode forretningsmæssige begrundelser for en "stille" ordning, f.eks. at man ville undgå negativ presseomtale.

Erstatning i form af tilbagebetaling af løn må betegnes som negativ kontraktsinteresse, og vælges den opgørelsesmetode, må der tillige kunne kræves tilbagebetaling af det honorar, som Recruit eventuelt har modtaget.

Vælges i stedet at kræve forholdsmæssigt afslag – hvilket er eneste løsning, hvis der ikke ses at kunne pålægges erstatningsansvar – må det tillige vurderes, om den leverede ydelse har været kontraktsmæssig. Imidlertid er kandidat nr. 2 tilfredsstillende, hvorfor der ikke er grundlag for at kræve hele honoraret returneret, men da forholdsmæssigt afslag i honoraret kan kræves uanset påvisning af et ansvarsgrundlag, må Recruit dog formodes at ville blive pålagt en delvis tilbagebetaling, f.eks. 50%.

Spørgsmål 3:

Der skal her ske en fortolkning af erhvervslejekontrakten i sammenhæng med Erhvervslejelovens § 55 og almindelige obligationsretlige principper om debitorskifte. Udgangspunktet må være, at der sker et debitorskifte, jf. lejekontrakten, og at Olaf kun har indsigelsesret, hvis det kan godtgøres, at det nye selskab stiller udlejer ringere økonomisk eller har en anden branchekendskab. Det må her tages i betragtning, at selskabet har en aktiekapital på 15 millioner, og at det næppe spiller den store rolle med branchekendskab, når et drejer sig om leje af kontorlokaler til et spilleselskab. Ligeledes skal lejer gives mulighed for at stille sikkerhed. Når en besvarelse til det modsatte resultat, må det i hvert fald være diskuteret, om H har noget reelt motiv til at ophæve lejemålet under hensyn til selskabets soliditet og ejernes millionærstatus. Selv om Olaf formelt har ret, må hans argument muligvis tilsidesættes, da det har karakter af chikane, hvis udlejer ikke stiller alternative løsninger op, jf. herved U 1981.300 H

Spørgsmål 4 A:

Går udlejer konkurs, fortsætter lejeforholdet som udgangspunkt uændret, men kan konkursreguleres efter konkurslovens § 61. Boet får efter stk. 1, adgang til at opsiges med lovens varsel (3 mdr.), men denne ret gælder alligevel ikke, fordi det aftalte længere varsel på

6 mdr. følger af en tinglyst lejekontrakt, jf. § 61, stk. 1, 2. pkt. Udlejer kan heller ikke opsige uden at respektere lejelovgivningens opsigelsesregler, jf. konkurslovens § 53 e.c.

Lejer PLAY A/S kan som udgangspunkt på samme måde opsige med forkortet varsel, jf. konkurslovens § 61, stk. 2, men også her bliver konkursregulering alligevel udelukket, fordi udlejer har adgang til at overdrage sin ret (sælge ejendommen), jf. konkurslovens § 61, stk. 2, 2. pkt. Lejer har fri opsigelsesret, men havde lejer ikke det, kunne opsigelse ske uden hensyntagen til eventuelle restriktioner i lejelovgivningen, jf. konkurslovens § 53.

Spørgsmål 4 B:

Er det lejer PLAY A/S, der går konkurs, kan der opsiges med det kortere varsel på 3 måneder, fordi tinglysning af lejekontrakten ikke er sket for at sikre mod PLAY's kreditorer og aftaleerhververe. Tinglysning af en lejekontrakt sker alene for at sikre mod udlejers fordringshavere.

Udlejer H kan som udgangspunkt opsige kontrakten uden hensyntagen til lejelovgivningens regler til beskyttelse af lejere, jf. konkurslovens §§ 53 og 61, stk. 2, 1. pkt. Udlejer får dog alligevel ikke adgang til at opsige som følge af konkursen, i det omfang lejer har ret til at overdrage (afstå) sin ret i henhold til lejekontrakten til en person eller et selskab, der kan indtræde som ny lejer. Lejere med afståelsesret har med andre ord mulighed for at sælge virksomheden i de lejede lokaler kun begrænset af rækkevidden af den aftale, der måtte være indgået herom.