

**CAND. MERC. STUDERENDE**

Vintereksamen 2014-2015

Ordinær eksamen

Skriftlig prøve i: 4620920099 Videregående formueret

Varighed: 3 timer

Hjælpe midler: Alle

---

**Del 1 (vægter 75 %)**

Favræk Kommune er en mellemstor kommune med ca. 50.000 indbyggere. Byrådet har bestemt, at en række ældre ejendomme i centrum af byerne i kommunen skal opkøbes for derefter at blive sat i stand og anvendt som ældreboliger.

Byrådet har endvidere bestemt, at borgere på overførselsindkomst (dagpenge, kontanthjælp mv.), skal medvirke ved istandsættelsen af bygningerne. Modellen indebærer, at det private håndværksfirma, der vinder udbuddet, skal ansætte en række borgere på overførselsindkomst i kortere eller længere tid på projektet (minimum 30 % af den samlede arbejdsstyrke på projektet). Som kompensation herfor, vil den vindende entreprenør få en merpris på 15 % af de anslåede lønudgifter i projektet, idet det anslås, at de medvirkende borgere på projektet kun vil være ca. halvt så effektive som professionelle håndværkere.

I november 2013 udbyder Favrbæk Kommune det første projekt, der består af renovering af et gammelt apotek, der nu er opkøbt af kommunen. Bygningen består af en stueetage og 1. sal, der skal indrettes til i alt 6 ældreboliger.

Svalevejens Totalentreprise, beliggende i Aarhus, vinder udbuddet med en entrepris på i alt 4,4 millioner kroner. Heraf går de 2 millioner til materiale, og 2,4 millioner til lønudgifter. Det er beregnet, at der skal gå 6 mand på projektet i 10 måneder – heraf i gennemsnit 2 mand fra kommunens pulje af borgere på overførselsindkomst.

Den 20. november 2013 underskriver parterne den formelle kontrakt med byggestart den 3. februar 2014 og aflevering senest den 1. december 2014. Uddrag af kontrakten er gengivet nedenfor (bilag 1).

Den 3. februar 2014 går projektet som planlagt i gang. Den første del af projektet består i at rydde al inventar ud af apoteket, samt at bryde overflødige vægge ned og gamle gulve op. Dette tager som forventet 2 måneder, idet man efter aftale benytter 4 borgere fra kommunen, og 4 håndværkere fra Svalevejens Totalentreprise. Herefter går VVS- og el-arbejdet i gang i starten af april, og her opstår de første problemer. De to borgere, der skal deltage, møder sjældent op til tiden, og er desuden ikke i stand til at forstå og udføre mange af de opgaver, som arbejdet kræver. Dette stjæler tid fra de professionelle håndværkere, der igen og igen må stoppe deres eget arbejde for at instruere eller gøre det udførte arbejde om.

Svalevejens Totalentreprise gør kommunen opmærksom på problemet i slutningen af maj måned 2014. Kommunen sender herefter 2 andre borgere, der starter den 1. juni 2014. Disse er meget mere motiverede, og har desuden erfaring fra byggebranchen, hvorfor de uden de store problemer indgår i byggeriet.

På grund af problemerne i april-maj 2014 kan parterne imidlertid i oktober 2014 konstatere, at byggeriet samlet set ikke kan nå at blive færdigt til den 1. december 2014. Boligerne på 1. sal kan således først forventes færdige i midten af januar 2015, mens boligerne i stueetagen (3 stk.) forventes færdige den 1. december 2014. Det aftales derfor i en mailkorrespondance (se bilag 2), at kommunen kan tage boligerne i stueetagen i brug.

Den 1. december 2014 flytter 3 pensionister ind i den færdige stueetage. Man finder dog hurtigt ud af, at der er noget galt med boligerne. Således er dørene lavet for smalle i forhold til tegningerne på byggeriet, hvilket gør, at de alle skal udvides med ca. 20 centimeter, idet de ældre borgere ellers ikke kan komme igennem med deres kørestole. Dette nødvendiggør ekstra plejepersonale, indtil problemet er løst.

En uafhængig syn-og skønsmand fastslår, at det vil koste ca. 450.000 kr. at udvide dørene i stueetagen. Parterne er enige om, at det er Svalevejens Totalentreprise, der har ansvaret for, at dørene er blevet for smalle. Dørene på 1. sal er endnu ikke lavet, og derfor kan dette stadig justeres uden meromkostninger.

Den 15. december 2014 sætter ukendte gerningsmænd ild til en container med papir lige uden for det gamle apotek. Ilden breder sig til bygningen, der nedbrænder. Heldigvis reddes alle beboere ud uskadte. Kommunen har forsikret ejendommen løbende i henhold til den løbende færdiggørelse. Kommunen beslutter, at bygningen ikke skal genopføres – i stedet skal der laves et nyt udbud på opførelse af en helt ny bygning et andet sted i byen. Den nu tomme grund skal sælges til højstbydende.

Den 29. december fremsender Svalevejens Totalentreprise en slutregning til Favrbæk Kommune på 850.000 kr., idet dette udgør prisen for afholdt arbejds løn og indkøb af materialer fra den 1. oktober og indtil bygningen nedbrændte. Af dette beløb udgør 500.000 kr. arbejde udført i stueetagen, mens de 350.000 kr. udgør arbejde udført på 1.-salen.

Svalevejens Totalentreprise har indtil den 1. oktober opkrævet og fået betalt a conto regninger på byggeriet på i alt 3 millioner kroner (som også ca. modsvarer det beløb, som Kommunen har forsikret ejendommen for). Man vil således få i alt 3.850.000 kr. for byggeriet, idet de sidste 550.000 kr. skulle have været brugt til at færdiggøre tagetagen. Dette beløb giver man afkald på, al den stund, at der nu ikke er noget arbejde at udføre, og idet man gerne vil stå sig godt i en ny udbudsrunde.

Favræk Kommune nægter at betale den sidste slutregning, idet man gør følgende gældende:

1. Byggeriet er forsinket og ikke endeligt afleveret, da tagetagen mangler færdiggørelse, og da byggeriet i stuetaen er mangelfuldt
2. Selvom byggeriet eller dele deraf anses for afleveret, er det mangelfuldt, hvorfor der ubestridt kan gøres modregning gældende for 450.000 kr.
3. Kommunen har på grund af de smalle døre haft ekstraordinære udgifter til plejere, hvilket (ubestridt af Svalevejens Totalentreprise) udgør et beløb på 85.000 kr., hvilket beløb også kan gøres gældende til modregning

Svalevejens Totalentreprise fastholder sit krav, idet:

1. Forsinkelsen ikke skyldes dem
2. Byggeriet eller dele deraf under alle omstændigheder må anses for afleveret
3. Branden ikke skyldes entreprenøren
4. Entreprenøren ikke har fået en chance for at udbedre manglerne, da byggeriet nedbrændte

Favræk Kommune fastholder sine krav, og fastholder, at forsinkelsen skyldes entreprenøren.

**Giv en udførlig og begrundet redegørelse for, hvorledes tvisten skal løses mellem parterne.**

**Bilag til Del 1:**

**Bilag 1: Uddrag af kontrakt mellem Svalevejens Totalentreprise og Favræk Kommune.**

”§ 12: Parterne er enige om, at AB 92 ikke finder anvendelse på byggeriet.

...

§ 14: Parterne er enige om, at der ved byggeriet skal medvirke mindst 30 % arbejdsduelige borgere på overførselsindkomst i arbejdstyrken. Kommunen har efter bedste evne ansvaret for at udpege arbejdsduelige borgere til byggeprojektet, mens Entreprenøren har ansvaret for, at disse instrueres i og hjælpes med at udføre de arbejdsopgaver, der er relevante.

Entreprenøren har ret til at kræve borgere udskiftet, såfremt disse ikke – under hensyn til det sociale formål med projektet – findes rimeligt egnede til at varetage de pågældende opgaver. I så fald skal Kommunen straks orienteres, og er forpligtet til så hurtigt som muligt at stille andre borgere til rådighed for projektet.

...

§ 27: Risikoovergang: i henhold til dansk rets almindelige regler, når byggeriet er afleveret til Bygherren”

## **Bilag 2: Mailkorrespondance mellem Favrbæk Kommune og Svalevejens Totalentreprise:**

”Kære Jens,

Tak for snakken i dag. Som vi talte om, er det vigtigt for os, at forsinkelsen får så få skadevirkninger som muligt. Jeg er derfor glad for vores aftale om, at vi kan tage de 3 boliger i stueetagen i brug, selvom det samlede byggeri ikke er færdigt. Jeg bekræfter hermed, at vi sætter de første beboere til at flytte ind den 1. december 2014.

Med venlig hilsen

Peter Rasmussen

Byggeriansvarlig

Favrbæk Kommune.”

## **Del 2 (vægter 25 %)**

I forbindelse med gennemgangen af hele sagen for Favrbæk Kommune, opdager kommunens indkøbsjurist i januar 2015, at Svalevejens Totalentreprise i sine løbende a conto-opkrævninger for byggeriet har opkrævet for store beløb for udgifter til materialer. Dette er sket i forbindelse med aftalt pristalsregulering for materialer i byggebranchen. Efter kontrakternes ordlyd kan Svalevejens Totalentreprise således justere materialepriserne i opadgående retning med en indeksregulering på 1,3 % af kontraktsummen pr. hver den 1. juni og den 1. december i et kalenderår. Man har i stedet justeret priserne med 2,3 %.

Indkøbsjuristen opdager, at dette er sket i alle de kontrakter – i alt 4 – som kommunen har haft med Svalevejens Totalentreprise de sidste 3-4 år. Tallene kan opgøres således:

Kontrakt 1 (december 2011-april 2012): 12.000 kr. for meget opkrævet

Kontrakt 2 (marts 2012-august 2012): 14.000 kr. for meget opkrævet

Kontrakt 3 (november 2013-februar 2014): 4.000 kr. for meget opkrævet

Kontrakt 4 (nærværende kontrakt, januar 2014-december 2014): 14.000 kr. for meget opkrævet.

Indkøbsjuristen kontakter Svalevejens Totalentreprise og meddeler, at man vil kræve disse beløb, i alt 44.000 kr., betalt henholdsvis modregnet i den endelige afregning over for Svalevejens Totalentreprise, skulle man være forpligtet til at betale noget beløb. Svalevejens Totalentreprise afviser at være forpligtet til at betale eller at modregning vil kunne gøres gældende, hverken for 44.000 kr. eller noget andet beløb.

**Giv en udførlig og begrundet redegørelse for, hvorledes tvisten skal løses mellem parterne.**