

Vintereksamen 2018/2019**Ordinær eksamen****Skriftlig prøve i: 420152E001 Videregående formueret****Varighed: 3 timer****Hjælpemidler: Alle**

Opgave Videregående formueret 2018-19

Sanne Solberg (Solberg) var en driftig forretningskvinde, der gennem en årrække havde opbygget et ejendomsselskab, Solhjem A/S (Solhjem). Selskabet opførte og drev en efterhånden stor portefølje af ejendomme. Når markedet var gunstigt, solgte selskabet nogle af dets ejendomme, og provenuet herfra blev anvendt til opførelse og køb af nye ejendomme.

I juni 2018 blev Sanne Solberg kontaktet af forretningsmanden Oliver Bogdan (Bogdan), der ejede en centralt beliggende grund i Silkeborg. Grunden havde tidligere huset en større produktionsvirksomhed, der nu var ophørt, og Bogdan havde købt grunden og nedrevet bygningerne.

Solberg var interesseret i at lade Solhjem købe grunden og opføre boliger herpå, men da ejendommen i de offentlige registre var registreret som potentielt forurennet, frygtede hun, at grunden var forurennet i en sådan grad, at det ville blive nødvendigt at foretage en omfattende og meget udgiftskrævende oprensning af jorden, inden grunden kunne bebygges med boliger.

Derfor blev det aftalt mellem Bogdan og Solhjem, at parterne i fællesskab skulle anmode konsulentfirmaet Green Environment A/S (Green Environment) om at foretage en forureningsundersøgelse, så omfanget af en eventuel forurening var kortlagt, inden der blev indgået en købsaftale. Green Environment foretog herefter en række undersøgelser og konkluderede i en rapport, at grunden ville kunne oprenses for et anslået beløb på ca. 750.000 kr. Undersøgelserne og udarbejdelse af rapporten kostede 50.000 kr., som parterne betalte i fællesskab.

Solhjem indgik herefter aftale med Bogdan om køb af grunden til en pris på 20 mio. kr. svarende til en pris pr. kvadratmeter på 2000 kr., da grunden efter oplysningerne i tingbogen var på 10.000 m².

Købsaftalen indeholdt følgende klausul: "Parterne har inden købsaftalens indgåelse indhentet en forureningsanalyse udarbejdet af Green Environment A/S, der viser, at oprensning af grunden vil koste ca. 750.000 kr. Sælger betaler til køber over refusionsopgørelsen 500.000 kr. af disse oprensningsomkostninger og kan herefter ikke mødes med yderligere krav i anledning af forurening på grunden."

I november 2018 startede Solhjem boligbyggeriet på grunden og foretog i den anledning en del gravearbejde. I den forbindelse konstaterede man en omfattende olieforurening på grunden, som ikke var blevet afdækket

i forbindelse med Green Environments undersøgelse. Oprensning af denne nye forurening kostede i alt 2,5 mio. kr., som Solhjem herefter forlangte, at Bogdan skulle betale, men det nægtede han med henvisning til den klausul i købsaftalen, der er citeret ovenfor.

1. Tag begrundet stilling til, om Solhjem helt eller delvist kan forventes at ville få medhold i sit krav på 2,5 mio. kr. mod Bogdan og/eller mod Green Environment.

Ved projektering af byggeriet på grunden var man tillige blevet opmærksom på, at arealangivelsen i tingbogen var ukorrekt. Grundens faktiske størrelse viste sig kun at være 9.600 m², hvilket betød, at Solhjem ikke kunne få byggetilladelse til de planlagte 80 boliger på grunden, men måtte nøjes med at opføre 76 boliger.

Årsagen til, at tingbogens arealoplysning var ukorrekt, var, at den landinspektør, Georg Grundhøj (Grundhøj), der i juni 2008 havde håndteret udstykningen af grunden, havde begået en alvorlig regnefejl, som ingen imidlertid havde kunnet opdage, før Solhjems bygningsrådgivere gjorde det. Solhjem rejste nu krav om erstatning på 800.000 kr. mod Grundhøj. Erstatningskravets størrelse svarede til den fortjeneste på salg af 4 boliger, som Solhjem gik glip af.

2. Tag begrundet stilling til, om Solhjem kan forventes at få medhold i sit krav over for Grundhøj.

3. Kan Solhjem gøre misligholdelsesbeføjelser gældende over for Bogdan i anledning af arealdifferencen? Beskriv ved bekræftende svar, hvad Solhjem kan forvente at opnå herved.

Solberg havde, inden hun etablerede sit ejendomsselskab, Solhjem, opbygget et firma, Sun Mountain A/S (Sun Mountain), der rådgav om køb og salg af virksomheder. Virksomheden havde haft stor forretningsmæssig succes, og Solberg havde på et tidspunkt modtaget et tilbud fra en konkurrerende virksomhed om køb af Sun Mountain. Solberg var blevet fristet og havde solgt Sun Mountain med overtagelse den 1. juli 2012. I overdragelsesaftalen var fastsat, at Solberg i en periode på 12 måneder skulle arbejde som ansat direktør i virksomheden, og at hun derefter skulle fratræde. Endvidere var med køberen bl.a. aftalt følgende:

”Sanne Solberg erklærer, at hun efter sin fratræden den 1. juli 2013 i en periode på 36 måneder ikke på nogen måde som selvstændig eller som ansat må arbejde eller på anden måde, f.eks. ved ejerskab, bestyrelsesarbejde m.v. have erhvervmæssig kontakt med virksomheder, der på noget tidspunkt har været kunder hos Sun Mountain A/S. Overtrædelse af denne bestemmelse udløser pligt til betaling af en konventionalbod på 250.000 kr. uanset størrelsen af det økonomiske udbytte, som Sanne Solberg måtte have oppebåret i forbindelse med sin kontakt med Sun Mountains tidligere kunde.”

I perioden 15. januar 2016 til 1. juli 2016 havde Solberg plads i bestyrelsen i møbelvirksomheden Stolekompagniet A/S (Stolekompagniet). Solberg nåede at få udbetalt et bestyrelseshonorar på i alt 45.000 kr. for den pågældende periode.

I 2003 havde Stolekompagniet anmodet Sun Mountain om bistand i forbindelse med et påtænkt køb af en møbelfabrik. Stolekompagniet havde imidlertid efter modtagelse af rådgivning fra Sun Mountain opgivet købet. Rådgivningen var blevet varetaget af en af Solbergs medarbejdere i Sun Mountain, og Solberg havde ikke personligt haft kontakt med Stolekompagniet i den anledning. Af samme årsag kunne hun ikke erindre, at Stolekompagniet havde været kunde hos Sun Mountain.

I december 2018 opdagede de nuværende ejere af Sun Mountain, at Solberg havde haft plads i Stolekompagniets bestyrelse i 2015-2016. De fremsatte herefter et krav mod Solberg personligt om betaling af en bod på 250.000 kr. samt procesrenter heraf fra og med den 15. september 2015.

4. Tag begrundet stilling til, om Solberg er forpligtet til at betale boden med tillæg af renter, når det lægges til grund, at konkurrenceklausulen ikke kan tilsidesættes som ugyldig.

Bogdan ejer en majoritetsandel på 98 % af aktierne i et selskab, Barbaren A/S (Barbaren), der er moderselskab for og eneanpartshaver i selskaberne Bar1 ApS, Bar2 ApS og Bar3 ApS. Barbaren ledes af en bestyrelse bestående af Bogdan, hans kone Katarina (Katarina) og sønnen Julian (Julian). De to sidstnævnte, der hver ejer 1 % af aktiekapitalen, har ikke på noget tidspunkt deltaget i beslutningsprocesserne i nogen af selskaberne. Dette har helt været overladt til Bogdan.

I hvert af de tre anpartsselskaber forestås driften af et værtshus beliggende i Silkeborg, og Bogdan er direktionen i alle tre selskaber. Internt i koncernen har Bogdan fra starten forsøgt at holde tingene adskilt, men da Bogdan har haft travlt med mange andre ting, er det langt fra lykkedes helt. Derfor er der nu opstået et større underskud i Bar1 ApS, der er det selskab, der gennem tiden har haft langt den største omsætning. Dette skyldes, at det er det største af de tre værtshuse, der findes i dette selskab, og at Bar1 ApS også råder over de største lagerfaciliteter. Når medarbejderne har manglet varer i et af de andre værtshuse, har de bare hentet det manglende på Bar 1 ApS' lager, ofte uden at det blev registreret. Endvidere er en række medarbejdere ansat i Bar1 ApS gennem tiden blevet udlånt til at tage vagter i værtshuse tilhørende de to andre barselskaber, uden at man har bogført lønudgifter i de selskaber, der har lånt medarbejderne.

Bar1 ApS har i de seneste 3 indkomstår haft et stadigt stigende underskud, og der er ikke længere nogen egenkapital i behold. Barbaren A/S har ydet økonomiske tilskud til selskabet for at begrænse underskuddene og holde kreditorerne fra døren, men Barbaren A/S har ikke længere de fornødne midler til at redde selskabet. Bar1 ApS' bank har efter adskillige trusler herom opsagt sit engagement med selskabet pr. 1. oktober 2018. Derimod er økonomien i selskaberne Bar2 ApS og Bar3 ApS stadig rimeligt sund, da disse selskaber er solvente og ejer aktiver, der vil kunne gøres til genstand for udlæg. Bogdan, der er den eneste, der har haft overblik over aktiviteterne, og som personligt har varetaget den overordnede ledelse af alle Barbarens A/S' datterselskaber, er også stadig solvent. Bogdan har hele tiden forsøgt at holde virksomheden i Bar1 ApS i gang, fordi han frygtede, at en lukning af driften i Bar1 ApS ville have en negativ effekt på driften af de øvrige værtshuse. I begyndelsen af november 2018, hvor værtshuset tilhørende Bar1 ApS stadig er åbent, har Restanceinddrivelsesmyndigheden forgæves forsøgt at foretage udlæg hos Bar1 ApS for skattegæld for 2016 og 2017 samt moms for de sidste 3 kvartaler på i alt næsten 1 mio. kr.

5. **Bør skattemyndighederne overveje at rejse sine krav mod andre end Bar 1 ApS og hvorfor?**

Der skal ved besvarelsen af spørgsmål 5 ikke inddrages en analyse af skatteretlige regler.