

## Opgave Videregående formueret 2018-19 - rettevejledning

### **Ad spm. 1. Tag begrundet stilling til, om Solhjem kan få medhold i sit krav på 2,5 mio. kr. mod Bogdan.**

Parterne har her indgået en aftale, der har karakter af at være en ansvarsfraskrivelse. Den er uden tvivl vedtaget og må herefter undergives en sædvanlig ordlydsfortolkning. Ordlyden siger, at efter gennemførelse af Green Environments undersøgelse, kan Bogdan ikke mødes med yderligere krav i anledning af forurening på grunden. Ordlyden må dække den foreliggende situation, hvor grunden er betydeligt mere forurenede end forventet. Forventningen har jo været, at Green Environment havde fundet al forurening.

Dernæst må det diskuteres, om klausulen skal tilsidesættes som ugyldig. Solhjem har på et oplyst grundlag accepteret klausulen og burde allerede ved underskrivelsen have indset, at der kunne være en risiko for yderligere forurening. Solhjem har ovenikøbet påtaget sig selv at afholde en del af udgifterne til undersøgelsen. Sælger har opfyldt sin oplysningspligt, har ikke på anden vis handlet culpøst og har bidraget betydeligt til betaling for undersøgelsen med det formål at kunne slippe for at blive mødt med misligholdelsesbeføjelser i anledning af forurening af grunden i det hele taget. Derfor bør det konkluderes, at der er tale om et afbalanceret og forhandlet vilkår, der ikke kan forventes tilsidesat ved domstolene.

Litteratur: Lærebog I, s. 411-415

Green Environment er højst sandsynligt erstatningsansvarlig for udgifterne til oprensning af den forurening, som selskabet ikke fik konstateret i sin rapport. Om ansvar for erstatning i kontrakt kan gøres gældende af Solhjem, afhænger dog naturligvis af, om det (evt. med omvendt bevisbyrde) kan godtgøres, at selskabet har begået en faglig fejl i forbindelse med undersøgelsen.

Selv om der ikke kan påvises et ansvarsgrundlag, har Solhjem i hvert fald mulighed for at kræve nedslag i Green Environments honorar på 50.000 kr. for så vidt angår de 25.000 kr., som Solhjem har betalt. Et sådant krav kan rejses med henvisning til den kontraktlige misligholdelsesbeføjelse afslag, da den leverede undersøgelse klart er behæftet med en mangel.

Litteratur: Lærebog I, s. 239-243.

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

Grundhøj er erstatningsansvarlig efter reglerne om erstatning uden for kontraktforhold (retsbrud), og der er tale om et direkte krav. Begyndelsestidspunkt for forældelsen af et sådant krav er den skadegørende handling, hvilken finder sted i 2008. Forældelsesfristen har været suspenderet efter lovens § 3, stk. 2, men kravet er forældet pga. 10-årsreglen i forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 2. 1-årsfristen i § 14 kan ikke påberåbes, da § 14, stk. 2, henviser til de absolutte frister i § 3, stk. 3.

Skulle en besvarelse henvise til § 3, stk. 3, nr. 1, er det en fejl, da der ikke er tale om en forureningsskade, som Grundhøj selv har forvoldt.

Litteratur: Lærebog I, s. 443-445 og Lærebog II s. 204, 209-210, 213 og 222-225.

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

Grunden er mindre, end Solhjem var lovet i købsaftalen. Areal differencen er derfor en mangel, der berettiger Solhjem til at gøre misligholdelsesbeføjelser gældende.

Når der bliver spurgt om misligholdelsesbeføjelser, må det overvejes, om Solhjem kan hæve aftalen. Dette afhænger af en sædvanlig væsentlighedsvurdering. Da langt størsteparten af de boliger, der var projekteret, kan bygges, vil en sådan påstand næppe forventes at ville blive taget til følge.

Efter oplysningerne at dømme foreligger der ikke et ansvarsgrundlag, medmindre arealoplysningerne angives at være en garanti. At dette i praksis vil blive anset for at være tilfældet, kan ikke helt afvises, men det er ikke sædvanligt at statuere garanti, hvor sælger alene videregiver information fra pålidelige offentlige kilder, her tingbogen.

Den mest sandsynlige misligholdelsesbeføjelse, der kan anvendes i anledning af manglen, er det forholdsmæssige afslag. Normalt udmåles det ved mangler ved fast ejendom til et beløb svarende til afhjælpningsomkostningerne på tidspunktet for aftaleindgåelse. Denne metode kan dog ikke anvendes her, hvor manglen ikke kan afhjælpes. Her forekommer det helt oplagt at reducere prisen med 2.000 kr. pr. manglende m<sup>2</sup>. Afslaget kan efter denne metode beregnes til i alt 400 x 2.000 kr. = 800.000 kr., som tilfældigvis svarer nøjagtigt til den mistede fortjeneste på 4 boliger, som alene kan kræves, såfremt der havde været grundlag for at gøre et erstatningskrav gældende.

Afslaget udgør 4 % af købesummen. Derfor er det sandsynligt, at det ikke vil blive taget til følge pga. den mindstegrænse for afslag, der anvendes i praksis ved mangler ved fast ejendom. Denne er imidlertid ikke udførligt omtalt i pensum, hvorfor det ikke kan forlanges, at de studerende henviser til mindstegrænsen.

Litteratur: Lærebog I, s. 212-226, 239-243, 243-257 og 316-317.

**Ad spm. 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.**

I opgaven er desværre sket en ukorrekt angivelse af datoer. Det anføres, at Solhjem sad i bestyrelsen fra 15. januar 2016 til 1. juli 2016, mens det senere oplyses, at hun sad i bestyrelsen i 2015-16. Endvidere er der krævet renter fra datoen 15. september 2015, hvilket er helt uden sammenhæng

med begivenhedsforløbet. Disse fejl i teksten bør dog ikke have betydning for besvarelsen af spørgsmålet, da forrentning ikke kan kræves før efter, at der er afgivet påkrav, jf. nedenfor.

Her er der tale om en fordring opstået ved misligholdelse af kontraktforpligtelse indgået mellem erhvervsdrivende, da klausulen aftales i forbindelse med Solbergs salg af sin virksomhed.

Med henvisning til diskussionen i Lærebog I, s. 428-430 vil det være relevant at forholde sig til, om der kan være grundlag for en eventuel reduktion af bodskravet med henvisning til misforholdet mellem forseelsen og bodens størrelse. Hvad der vil blive udfaldet af en tvist herom ved domstolene kan ikke klart forudses, hvorfor der kan ikke angives en konklusion herpå.

Forældelsesfristen for kravet regnes fra tidspunktet for misligholdelsen, som foregår i en periode. Det må antages, at fristen begynder at løbe fra det tidligste tidspunkt, hvor kravet kunne have været rejst, dvs. allerede fra Solbergs indtræden i bestyrelsen den 15. januar 2016, jf. forældelsesloven § 2, stk. 3. Fristen er ikke suspenderet pga. ukendskab til kravet, da viden om bestyrelsesposter er offentligt tilgængelig i selskabsregisteret. Forældelse skal derfor afbrydes inden 15. januar 2019.

Kravet er ikke forfaldet, så længe det ikke er rejst. Forfaldstidspunktet indtræder først, hvor meddelelse om, at kravet gøres gældende, når frem til Solberg, dvs. i december 2018. Forfaldsdagen er således ikke fastsat i forvejen. Derfor kan der tidligst kræves rente fra 30 dage efter betalingspåkravets fremkomst, jf. rentelovens § 3, stk. 2, alternativt fra sagsanlæg, jf. § 3, stk. 4.

Litteratur: Lærebog I s. 385-388 og 428-430 samt Lærebog II, s. 201-204 og 213-214.

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

Der kan her tænkes flere forskellige muligheder for at forfølge kravet, og de skal blot være angivet i oversigtsform, da der ikke er tilstrækkeligt med oplysninger i opgaven til at vurdere, om mulighederne kan anvendes med held.

Det må overvejes, om kravet kan rejses mod Bogdan selv med henvisning til, at den ledelse, Bogdan har udøvet, har været mangelfuld og dermed ansvarspådragende, jf. selskabslovens §§ 117 og 118 og § 361. Henvisning til selskabslovens bestemmelser kræves ikke i besvarelsen, da de ikke omtales i pensum. Det forekommer ret sandsynligt, at der med held kan gøres et sådant ansvar gældende, da Bogdan har forsømt at sikre omhyggelig bogføring af varer og personale, og da han har ladet selskabet fortsætte driften, selv om banken har opsagt engagementet. Gælden til skattevæsenet vedrører dog imidlertid stort set perioden før, banken opsagde engagementet, således at Bogdan ikke kan gøres ansvarlig for hele gælden, men formentlig kun for en del heraf, der ikke nærmere kan opgøres.

Desuden kan der muligvis statueres hæftelsesansvar for de andre barselskaber, der økonomisk har nydt godt af sammenblandingen af økonomien mellem selskaberne. Omstændighederne i denne opgave minder om situationen i sagen om Midtfnysfestivalen (U 1997.1642 H), som ikke er omtalt i pensum, og som der derfor ikke kan kræves inddragelse af. Der er sket sammenblanding af selskabernes økonomi, og Bar1 ApS har afholdt en del af de udgifter, der egentlig påhvilede de øvrige selskaber. Det kan derfor ikke udelukkes, at der vil blive statueret gennembrudshæftelse, men den økonomiske sammenblanding er næppe så betydelig i dette tilfælde, og de øvrige selskaber har ikke

på samme måde haft mulighed for at opsamle den største del af overskuddet, samtidig med at driften af Bar1 ApS ikke har været så risikabel, som tilfældet var med festivalselskabet. Gennembrudshæftelse vil således næppe kunne statueres i dette tilfælde.

Der kan formentlig heller ikke blive tale om et erstatningsansvar for moderselskabet Barbaren A/S, der som kapitalejer ikke har pligt til at blande sig i ledelsen af datterselskaberne, men i stedet har overladt dette til direktionen i anpartsselskaberne (Bogdan). Af samme grund kan der næppe heller gøres ansvar gældende over for de to menige medlemmer af bestyrelsen i moderselskabet Barbaren A/S, selv om såvel Katarina som Julian groft har forsømt deres pligter som bestyrelsesmedlemmer. Årsagen hertil er, at Katarina og Julian ikke ved deres adfærd har påført Barbaren A/S et erstatningsansvar.

Litteratur: Lærebog II (4. udg.), s. 280 f.