

Rettevejledning Videregående formueret – vinter 2019-2020

Ad spm. 1.

Aftalen vedrørende kranen er ikke – trods den vederlagsfri benyttelse – en ren låneaftale, da kranen også udlånes i Davidsens interesse. Kranudlejningsfirmaet har jo en klar interesse i, at byggeriet færdiggøres, og kan måske ved udlånet spare sig selv for at skulle refundere Bo & Bygs udgifter til kranleje. Ansvar skal derfor ikke bedømmes efter den objektive ansvarsregel i DL 5-8-1, men i stedet efter de almindelige regler om risiko i forvaringsforhold. Her gælder, at forvareren bærer et culpaansvar – dog med omvendt bevisbyrde – for skader på genstande opstået, mens de har været i forvarerens besiddelse. Efter det oplyste er der intet, der tyder på, at Bo og Byg har handlet culpøst i forbindelse med sin opbevaring af kranen på byggepladsen. Ejeren, Davidsen, bærer derfor risikoen for skaden på kranen.

Skaderne på udgravningen henhører klart under entreprenøren Bo & Bygs risiko. Dette fremgår direkte af § 12 i AB 92. Ekstraudgifterne kan derfor ikke forlanges betalt af Davidsen.

Da spørgsmålet indikerer, at der skal ses bort fra en eventuel forsikringsdækning, er der ingen grund til at omtale, at bygherren efter § 8 har pligt til at tegne en sædvanlig brand- og stormskadeforsikring, der formentlig også vil dække hærværksskader.

Litteratur: Lærebog I (4. udg.) s. 158-163 og 169.

Ad spm. 2.

I forholdet mellem Haahr og Nedergade A/B er aftalt en meget klar ansvarsfraskrivelse, som oven i købet har medført en ikke ubetydelig prisreduktion. Formuleringen er så klar, at der ikke kan være tvivl om, at en fortolkning af klausulen fører til, at Haahrs afvisning er berettiget. Det er jo udtrykkeligt aftalt, at Nedergade A/B ikke kan påberåbe sig nogen form for misligholdelsesbeføjelser i anledning af faktiske mangler. Haahr har heller ikke handlet culpøst, og der synes ikke at være nogen form for ubalance i aftalen, der kan berettige til hel eller delvis tilsidesættelse af ansvarsfraskrivelsen som ugyldig.

Det kan ikke afvises, at en andelsboligforening i denne sammenhæng vil blive tillagt forbrugerstatus, da den består af en gruppe af personer, der hver for sig har forbrugerstatus, men det er ikke noget, der kræves omtalt i besvarelsen. Hvis en eksaminand med korrekt argumentation behandler tilfældet ud fra forbrugersynspunkter, bør konklusionen dog blive den samme, nemlig at ansvarsfraskrivelsen ikke kan tilsidesættes. Forbrugerstatus medfører ikke, at handlen vil kunne være omfattet af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, da den kun kan bringes i anvendelse, hvor ejendommen hovedsageligt er bestemt til beboelse for køber, og det er ikke tilfældet her, da en juridisk person ikke kan bebo en ejendom.

Nedergade A/B's krav om, at Bo og Byg foretager afhjælpning, er ikke umiddelbart et kontraktkrav. Opgaveteksten oplyser, at Haahrs krav mod Bo & Byg ikke er transporteret til Nedergade A/B, hvorfor Nedergade A/B ikke uden videre kan anses for indtrådt i Haahrs krav i henhold til entreprisekontrakten

mellem Haahr og Bo & Byg. Bl.a. med henvisning til berigelsesgrundsætningen kan der her argumenteres for, at Nedergade A/B uden udtrykkelig transport er subrogeret i Haahrs krav med Bo & Byg.

Hertil kommer, at Bo & Byg har begået sådanne håndværksmæssige fejl, at det er berettiget at tillade kravet gennemført med henvisning til retsbrudssynspunktet.

Nedergade A/B kan således rejse kravet mod Bo & Byg, men kan kun kræve afhjælpning, såfremt foreningen påberåber sig at være automatisk indtrådt i Haahrs krav mod Bo & Byg, og sidstnævnte efter entreprisekontrakten er forpligtet til at foretage reparationen, hvad der normalt vil være tilfældet, hvis ikke andet er aftalt. Påberåbelse af retsbrudsansvar kan derimod alene føre til, at der kan rejses et erstatningsansvar, da der her er tale om ansvar uden for kontraktforhold. Det kan her diskuteres, om andelsboligforeningen har lidt et tab, når den i aftalen med Haahr har fået et nedslag i prisen, men der kan ikke gives noget sikkert svar herpå.

Såfremt det kan antages, at begge hjemmelsgrundlag kan anvendes, gælder, at Nedergade A/B har valgfrihed mht., hvilket regelsæt der ønskes anvendt.

Litteratur: Lærebog I (4. udg.) s. 410-418 og 436-448.

Ad spm. 3

Pantebrevet, der er udstedt, er et pantebrev i fast ejendom. Dette er negotiabelt, da ikke andet er vedtaget, jf. tinglysningslovens § 27, stk. 2. Så længe pantebrevet ikke er overdraget, kan en skyldner imidlertid gøre alle indsigelser gældende, jf. gældsbrevslovens § 1. Den bebudede modregning kan derfor gennemføres, såfremt de almindelige modregningsregler tillader det. I den henseende må bemærkes, at det konnekse modkrav er omtvistet, og at der efter oplysningerne at dømme ikke kan siges at være nogenlunde sikkerhed for dets eksistens. Af samme grund er forfaldstiden herfor ikke med sikkerhed indtrådt, hvorfor kravene heller ikke er afviklingsmodne. Modregning er derfor ikke retmæssig.

Var pantebrevet blevet overdraget til en erhverver i god tro, er modregningsadgangen reguleret af reglen i tinglysningslovens § 27 c, stk. 2, hvorfor modregningsadgangen må være fortabt, da adgangen til at gøre mangelsindsigelser gældende normalt fortabes ved udstedelse af et negotiabelt gælds brev, jf. herved gældsbrevslovens § 18 smh. med § 15, stk. 1.

Litteratur: Lærebog II (4. udg.) s. 60 f., 62 f., 169 f., 174 og 179.

Ad spm. 4

Selv om konkurslovens kapitel 7 er præceptiv, kan man efter konkurslovens § 55, stk. 2, supplere reglen ved at aftale længden af den frist, der skal gælde for boets stillingtagen til, om det vil indtræde i en kontrakt. Den konkrete aftaleklausul er ikke helt præcis, da den ikke angiver, fra hvilket tidspunkt fristen begynder at løbe. Imidlertid må det antages, at begyndelsestidspunktet er dér, hvor boet modtager forespørgslen, om man vil indtræde, således at aftalen fortolkes på samme måde som

bestemmelsen i § 55, stk. 2, 1. pkt., hvorefter boet uden ugrundet ophold efter modtagelse af en forespørgsel skal svare på, om det vil indtræde.

I besvarelsen skal diskuteres, om den aftalte frist er så kort, at det reelt er umuligt for boet at indtræde. Meget tyder herpå, da 24 timer ikke forekommer at være et rimeligt tidsrum til at overveje konsekvenserne af at indtræde i et komplekst retsforhold, hvorfor aftalen kan erklæres ugyldig som følge af, at den strider mod de præceptive regler i lovens § 55, stk. 1.. Dette gælder også, selv om boet reelt har kunnet overveje problemstillingen siden konkursdekretets afsigelse. Derfor bør det konkluderes, at den aftalte frist ikke er gældende mellem parterne, og at boet derfor ikke er indtrådt. Endvidere må det indgå i den samlede vurdering af retsstillingen mellem parterne, at Strøms bo ikke reelt har fortsat kontraktforholdet efter dekretafsigelsen, da Strøms medarbejdere ikke har været på byggepladsen siden den 2. januar 2019, hvilket er en klar indikation på, at boet ikke har ønsket at indtræde.

Da der er spurgt til retsstillingen mellem parterne, bør der tillige være redegjort i hovedtræk for, hvad der efter konkurslovens §§ 58 og 59 gælder, i tilfælde af at boet ikke indtræder i kontrakten.

Litteratur: Kreditorforfølgning (7. udg.) s. 200-214.