

BA ØKONOMI - HA (JUR.) 1. DEL

Vintereksamen 2015-2016

Ordinær eksamen

Skriftlig prøve i: 420141E002 Grundlæggende formueret

Varighed: 4 timer

Hjælpemidler: alle

Opgave:

Allan havde længe gået med en drøm om at stifte egen virksomhed, og da Allan for nylig havde fået en lys idé, besluttede han, at tiden var inde til at sætte gang i planerne. Først skulle Allan skaffe kapital til etableringen. Han valgte derfor at sælge et stort stykke jord beliggende lidt uden for Herning, som han havde købt som investering for 10 år siden. Dengang blev han kontaktet af en lokal entreprenør, som havde hørt, at der fandtes masser af kalk på grunden, og det ville entreprenøren gerne have lov til at grave op. Allan og entreprenøren havde derfor lavet en aftale om, at entreprenøren de næste 15 år måtte grave kalk, mod at entreprenøren skulle betale et bestemt beløb pr. ton kalk, der blev gravet op. Aftalen blev sikret ved, at begge parter fik en underskrevet kopi af aftalen, og der blev ikke foretaget yderligere herefter. Entreprenøren kom aldrig i gang med opgravningen, så jordstykket lå fuldstændig, som da Allan købte det for 10 år siden. For at få kapital til virksomhedsstiftelsen solgte Allan ejendommen til Christian, som straks fik tinglyst endeligt skøde på ejendommen, og som ikke havde kunnet bemærke, at der var kalk på ejendommen, da han besøgte den før købet. Da entreprenøren kort efter så, at Christian var gået i gang med at bygge et feriecenter på jordstykket, forlangte han adgang til at grave kalk, idet han jo ifølge aftalen med Allan, som løb 5 år endnu, havde ret hertil. Christian nægtede at være forpligtet til dette.

Opgave 1: Tag begrundet stilling til, om Allan har ret til at grave kalk på jordstykket, der er solgt til Christian.

Pengene fra salg af jordstykket brugte Allan til at købe en mindre ejendom i industrikvarteret i Herning. Ejendommen kunne lovligt anvendes både til beboelse og erhverv, men der manglede en god lagerbygning. Allan indgik derfor aftale med Dan om, at Dan skulle opføre en lagerhal for Allan. Dan havde erfaring med at bygge i Herning og omegn og vidste derfor, at det på grunden ville være nødvendigt at pilotere først. Piloteringen, som består af nedhamring af store betonpæle i undergrunden, blev foretaget af Dan selv, uden at der blev taget nærmere hensyn til naboerne, som jo alle var erhvervsdrivende. Dan mente derfor

ikke, at støjen fra byggeriet betød noget særligt. Efter to dages pilotering henvendte Erik sig til Dan med en klage over, at rystelserne fra piloteringen havde fået fundamentet i Erik's gamle kro til at flække. Kroen var fra 1850 og bygget efter datidens forskrifter. Det flækkede fundament betød, at den ene ende af krostuen var blevet skæv, hvorfor døre og vinduer ikke længere kunne åbnes. Udgifterne til udbedring af fundament og tilretning af døre og vinduer, som var blevet skæve, forlangte Erik betalt af Dan og Allan.

Opgave 2: Tag begrundet stilling til, om Dan og Allan er ansvarlige for de opståede skader.

Efterhånden som opførelsen af lagerbygningen skred frem, blev det tydeligt for Allan, at projektet blev dyrere end forventet. Allan valgte derfor at sælge sin hidtidige privatbolig og at flytte ind i den bolig, der var på den nyindkøbte erhvervsejendom. På opfordring fra sin ejendomsmægler fik Allan udarbejdet alle almindelige rapporter på parcelhuset, der skulle sælges, heriblandt en tilstandsrapport. I tilstandsrapporten blev en del skader på parcelhuset bemærket, heriblandt nogle huller i taget. Ud over at overgive tilstandsrapporten tilbød Allan eventuelle købere at betale halvdelen af en ejerskifteforsikring, som Allan også havde fundet et konkret tilbud på. Efter nogle måneder lykkedes det at blive enige om en pris på parcelhuset med køberen Finn. Finn ønskede dog ikke at tegne ejerskifteforsikringen, da han mente, at denne var for dyr. Kort efter at Finn var flyttet ind i parcelhuset med sin familie, sprang der et vandrør under gulvet. Skaden betød, at gulvene i store dele af huset måtte brækkes op. Finn mente ikke, at han skulle betale for udbedring af skaderne, da tilstandsrapporten intet havde bemærket om tilstanden på vandrørene i parcelhuset. Da der ikke var tegnet forsikring, mente Finn, at Allan skulle betale for både skaderne på gulvene og hullet i taget, hvilket Allan nægtede.

Opgave 3: Tag begrundet stilling til om Allan er ansvarlig for udbedring af skaderne på det solgte parcelhus.

Da lagerbygningen stod færdig, var Allan klar til at føre sin idé ud i livet. Han havde de sidste måneder arbejdet på at etablere en hjemmeside, hvorfra han ville sælge LED-pærer. LED-pærene ville han købe i Brasilien, og derfor ringede han til en stor producent af LED-pærer, der var beliggende i Sao Paulo. Efter en lang samtale om forskellige produkter sendte producenten et generelt katalog med beskrivelse af forskellige LED-pærer og to vareprøver på de to mest almindelige spot-pærer. I brevet, der fulgte med forsendelsen, stod der: *'Vi sender hermed to gratis vareprøver på vores mest solgte pærer. Vi er sikre på, at også I kan se, at vores pærer ikke bare lever op til højeste standarder i industrien, men også er kompakte og har en god farvegengivelse.'* Efter at have gennemset kataloget og prøvet de to pærer, sendte Allan en bestillingsliste med brev til producenten i Brasilien for i alt kr. 350.000. Selv om de to spot-pærer i vareprøven var producentens dyreste produkter, så havde Allan alligevel valgt disse, da kvaliteten jo nok var lidt bedre. Allan fik aldrig en bekræftelse fra producenten, om at bestillingslisten var blevet anerkendt,

men modtog to uger efter i stedet en leverance på de bestilte varer. Allan havde allerede forhåndsbestillinger fra kunder, heriblandt fra Gitte, som havde bestilt 20 styk LED-spot-pærer til brug i sit private hjem. Allan tog derfor straks 20 styk spot-pærer og sendte dem til Gitte. Efter 2 dage modtog Gitte pærerne, men da pakken ankom hos Gitte, stod det klart, at pakken var blevet beskadiget undervejs. Da Gitte åbnede pakken, kunne hun se, at tre af pærerne var blevet knust. Hun kontaktede derfor i den samme uge Allan og forlangte alle sine penge retur, mod at alle pærerne blev returneret. Dette nægtede Allan at være forpligtet til og tilbød i stedet at sende tre nye pærer.

Kort tid efter leveringerne begyndte Allan's kunder at klage over, at LED-spotpærerne ikke havde samme farve. Nogle pærer gav et meget hvidt lys, og andre gav et lys med et gulligt skær, hvilket man kunne se, når spot-pærerne blev monteret ved siden af hinanden hos kunderne. Tre måneder efter at Allan havde talt med producenten på telefonen, rettede Allan derfor henvendelse til producenten for at opklare, om variationerne i spotpærernes farve var en fejl eller ej. Producenten benægtede, at der skulle være et problem og mente, at det måtte skyldes, at køberne af Allan's pærer var meget emsige. Selv om det var teknisk muligt at fremstille LED-pærer med fuldstændig samme farve, så eksisterede der i branchen ingen praksis for farvevariationer i pærer, da branchen var ganske ny. Allan mente dog alligevel, at det var højest uheldigt, at pærernes lys varierede i farve og ville gerne have pærerne billigere, da han så selv kunne få råd til at sortere dem i henhold til farve og derved sikre, at kunderne ikke i fremtiden blev skuffede. Producenten ville ikke høre tale om et nedslag. Tværtimod mente han slet ikke, at der var blevet indgået nogen bindende aftale, da der aldrig var sendt en accept på bestillingen, og at Allan derfor ingen bindende forventninger kunne have til LED-pærerne.

Opgave 4: Tag begrundet stilling til om Gitte har ret til at få alle sine penge tilbage.

Opgave 5: Tag begrundet stilling til om Allan har ret til at få afslag i købesummen på LED-pærerne.

Efter at have solgt LED-pærer med nogen succes i et halvt års tid, blev Allan kontaktet af Mads via e-mail. Mads præsenterede sig som indkøber for Dansk Belysning A/S, som havde specialiseret sig i at montere og installere belysning på store arbejdspladser. Mads var interesseret i at indgå en leveringsaftale af Allan's LED spot-pærer og ville gerne have tilsendt nogle prisforslag, der kunne gælde, såfremt Dansk Belysning A/S ville aftage mindst 500 pærer om måneden. Allan, der gerne ville høre lidt nærmere om virksomheden, valgte at ringe til det telefonnummer, der stod angivet i Mads' e-mail signatur. I signaturen stod Mads som værende 'indkøber' i Dansk Belysning A/S, og på virksomhedens hjemmeside kunne man se Mads' billede og en beskrivelse af Mads' ansvar for indkøb af kontakter, kabler og lyskilder. Efter en god telefonsamtale med Mads blev de to enige om en aftale om levering af 500 pærer hver måned til en pris af kr. 22 plus moms pr. stk. og en straks-levering af 1.500 pærer. Efter at have sendt de første 1.500 pærer til adressen angivet af Mads, sendte Allan den 2. december 2015 en faktura med betalingsfrist 8 dage senere. Da Allan endnu ikke havde fået betaling 10 dage senere, ringede han til Mads' telefonnummer igen, men uden held. Han blev derfor stillet om til en anden medarbejder, som kunne fortælle, at Mads var blevet fyret som

indkøber for 4 måneder siden og skulle være fratrådt sin stilling for 3 måneder siden. Man havde i Dansk Belysning A/S dog, fordi Mads havde været en meget behagelig kollega, givet Mads lov til at blive ved med at bruge sit kontor og computer, imens han gik arbejdsløs. Idéen var, at Mads derved kunne få lidt ro fra familien til at skrive ansøgninger. Mads' kollega havde dog ikke set Mads, siden Mads havde modtaget en del papkasser med LED-pærer. Kollegaen mente ikke, at man havde brug for en ny leverandør af LED-pærer, og efter nærmere undersøgelse nægtede Dansk Belysning A/S da også at have indgået en leveringsaftale med Allan.

Opgave 6: Tag begrundet stilling til forholdet imellem Allan og Dansk Belysning A/S angående leveringsaftalen.

Opgave 7: Fra hvilket tidspunkt kan Allan kræve renter af beløbet, såfremt dette ikke bliver betalt, når det forudsættes, at Allan er berettiget til at kræve betaling af Dansk Belysning A/S?