OPGAVE

FOCUS Talent 2018

Alle oplysninger i opgaven er fiktive.

HÆNDELSE

Bussen kørte en gang i timen. Det var en gammel bus, ikke en af FynBus' nyeste, men en ældre blå regional bus. Anders Asmussen kom præcis 2 minutter for sent til bussen og måtte nu vente 58 minutter på næste bus. Han havde været ude på landet for at se på sin nye arv. Han havde arvet et jordstykke i Nordfyns Kommune. Som ærke-odenseaner var det første gang Anders Asmussen var i Nordfyns Kommune. Han brød sig ikke om det. Der var alt for meget grønt. For mange insekter. For meget natur. Busserne kørte ikke ofte nok. Han gad i hvert fald ikke vente på bussen hver dag. Man kunne ikke engang regne med, at de kom for sent.

Mens Anders Asmussen stod og ventede på bussen, blev han mere og mere irriteret over sit nye jordstykke. Han havde egentlig slet ikke lyst til at være grundejer - og da slet ikke i Nordfyns Kommune. Skatterne var for høje, og busserne kørte ikke ofte nok. Der var for meget natur og for få caféer. Han besluttede sig for at sælge sit jordstykke, og det kunne næsten ikke gå hurtigt nok.

Da Anders Asmussen stod af bussen ved Odense Banegård, gik han straks ned til ejendomsmægleren Britt Bundesen. Britt Bundesen havde ry for at være en ejendomsmægler, der gjorde, hvad der skulle til for at sælge ejendomme hurtigt. Anders Asmussen og Britt Bundesen indgik en aftale om, at Britt Bundesen skulle sælge jordstykket for en pris på mindst 1 mio. kr. Hvis det lykkes at sælge jordstykket inden 14 dage, skulle Britt Bundesens salær være 100.000 kr. Hvis det tog mere end 14 dage, ville hun få 60.000 kr. i salær. Hvis ikke jordstykket var solgt inden 4 måneder, ville hun ikke modtage noget salær.

Britt Bundesen øjnede en hurtig profit. Hun tog straks sin Audi A6 stationcar ud til jordstykket. Det var et flot stykke jord. Der var en trægrænse på ejendommens nordlige side og en lille sø ca. 50 meter fra ejendommens østlige side. Der var gode adgangsveje, ligesom der var fornuftige cykelstier i nærheden. Jordstykket lå desuden tæt på et nybyggerkvarter. Britt Bundesen tog en række billeder, kørte hjem på kontoret, udarbejdede en salgsopstilling på ejendommen med overskriften: "Skøn byggegrund i lækker natur, tæt på nybyggerkvarter". Britt Bundesen udbød ejendommen til salg til 1,25 mio. kr.

Carsten Cillesen var netop blevet færdig på statskundskabsstudiet og havde fået job i Nordfyns Kommunes afdeling for Strategi og Politik. Han syntes, at det ikke rigtig gav mening at arbejde i sådan en stilling uden at bo i kommunen. Carsten Cillesen kiggede derfor efter den helt rigtige ejendom i Nordfyns Kommune, da han fik øje på Britt Bundesens annonce. Carsten havde altid været glad for naturen og kunne godt lide idéen om en byggegrund, så han kunne bygge lige præcis det hus, han gerne ville have. Carstens kæreste, Caroline Caspersen, var også glad for idéen om en byggegrund, da de havde været ude og se en del huse, og hun aldrig havde set et hus, hvor hun var tilfreds med køkken og badeværelse. Med en byggegrund kunne de derfor få køkken og badeværelse præcis, som hun ville have det.

Carsten Cillesen bød derefter 1,15 mio. kr. for jordstykket. Efter forhandling accepterede Anders Asmussen et tilbud på 1,2 mio. kr. Købet blev ordnet senere samme uge. Carsten Cillesen blev derfor den lykkelige ejer af jordstykket i Nordfyns Kommune præcis 10 dage efter Anders Asmussen var kommet 2 minutter for sent til bussen. Britt Bundesen fik 100.000 kr. i salær for sit arbejde med salget.

Carsten Cillesen kontaktede et par dage efter et entreprenørfirma Dalton-Drengene. Carsten Cillesen oplyste Dalton-Drengene, at han havde en byggegrund, han gerne ville have bygget et hus på. Dalton-Drengene, Carsten Cillesen og Caroline Caspersen mødtes kort tid herefter til en uformel snak om ønsker, pris osv.

Et par dage efter sendte Dalton-Drengene et tilbud til Carsten Cillesen. Tilbuddet bestod i, at Dalton-Drengene skulle opføre huset og i øvrigt stå for alt det praktiske omkring byggetilladelse og tilladelser til jordvarme og solceller. Opførelse af huset ville koste Carsten Cillesen i alt 2,4 mio. kr. Carsten Cillesen accepterede tilbuddet, og Dalton-Drengene gik i gang med at søge byggetilladelse.

OPGAVE

FOCUS Talent 2018

Alle oplysninger i opgaven er fiktive.

HÆNDELSE

4 uger efter ansøgningen om byggetilladelse meddelte Nordfyns Kommune afslag på ansøgningen. Begrundelsen var, at der ikke var landzonetilladelse på ejendommen. Der måtte slet ikke bygges noget på jordstykket. Carsten Cillesen bad derfor Dalton-Drengene om at klage over kommunens afgørelse.

Nogle måneder senere meddelte Planklagenævnet, at afslaget var berettiget. Der måtte ikke bygges noget på ejendommen.

På den baggrund hævede Dalton-Drengene (DD) entrepriseaftalen med Carsten Cillesen, fordi Carsten Cillesen ikke kunne leve op til sin kontraktmæssige forpligtelse; at levere en byggegrund. Dalton-Drengene sendte samtidig et krav om Carsten Cillesens betaling af Dalton-Drengenes dækningsbidrag på opførelsen af huset, i alt 600.000 kr.

Carsten Cillesen (CC) hævede samtidig handlen af jordstykket over for Anders Asmussen (AA) og tog forbehold om erstatning. AA tog samtidig forbehold om erstatning over for Britt Bundesen (BB).

BESVARELSE

Der ønskes en begrundet redegørelse for og stillingtagen til, hvordan retsforholdene er mellem DD og CC, CC og AA og AA og BB, herunder hvilke krav de forskellige parter kan rette mod hinanden, samt hvordan tvisten bør løses.

Besvarelsen løses alene ved anvendelse af 1. års pensum på ba.jur, SDU (aftaleret, køberet, erstatnings-ret). Besvarelsen skal dermed ikke indeholde elementer fra særlige fagdiscipliner, herunder køb og salg af fast ejendom, entrepriseret mv.

Ved vurderingen af besvarelsen vil der blandt andet blive lagt vægt på besvarerens evne til at identificere og vægte problemstillinger, til at belyse problemstillingerne og argumentere for og imod en mulig løsning, ligesom besvareren opfordres til at tage stilling til, hvilken løsning der er den korrekte.

Besvarelsen bør ikke fylde mere end 4 normalsider (9.600 tegn, inkl. mellemrum og fodnoter) og skal afleveres i Calibri, skriftstørrelse 11 med halvanden linjeafstand.

AFLEVERING

Udover din løsning af opgaven skal du sende os dit CV og dit karakterark til vores afdeling for HR, talent@focus-advokater.dk senest den 28.9.2018.

Senest den 9.10.2018 får du svar på, om du er udtaget til FOCUS Talent 2018 workshoppen.

NB: Alle, der afleverer FOCUS-opgaven, vil få feedback.

Held og lykke!

Vi glæder os til at modtage løsningen af din opgave.

FOCUS ADVOKATER P/S Englandsgade 25 DK-5100 Odense C Tel 63 14 20 20 www.focus-advokater.dk

ODENSE · SVENDBORG · KOLDING · KØBENHAVN · HAMBORG

FOCUS ADVOKATER

IND TIL KERNEN