

HØJESTERETS DOM

afsagt onsdag den 12. august 2015

Sag 84/2014

(2. afdeling)

Atradius, Filial af Atradius Credit Insurance N.V. Holland

(advokat Niels W. Kjærgaard)

mod

A/B Dokhuset

(advokat Klaus Søborg Jørgensen)

I tidligere instanser er afsagt dom af Retten på Frederiksberg den 1. marts 2013 og af Østre Landsrets 4. afdeling den 17. januar 2014.

I pådømmelsen har deltaget syv dommere: Lene Pagter Kristensen, Jytte Scharling, Thomas Rørdam, Jon Ulrik Stokholm, Michael Rekling, Lars Hjortnæs og Kurt Rasmussen.

Sagen er behandlet skriftligt, jf. retsplejelovens § 387.

Påstande mv.

Appellanten, Atradius, Filial af Atradius Credit Insurance N.V. Holland, har påstået frifindelse, samt at indstævnte, A/B Dokhuset, skal tilbagebetale 732.130,80 kr. med procesrente fra den 31. januar 2014.

A/B Dokhuset har påstået stadfæstelse og frifindelse over for tilbagebetalingspåstanden.

Atradius' påstand om tilbagebetaling fremkommer som følge af, at selskabet har opfyldt landsrettens dom. Beløbet er opgjort således:

Garantibeløbet svarende til 2 % af entreprisesummen:	669.630,80 kr.
Sagsomkostninger for landsretten:	<u>62.500,00 kr.</u>
I alt:	732.130,80 kr.

Anbringender

Atradius har supplerende anført, at landsrettens flertal i sin begrundelse har fastslået, at der foreligger ganske særlige forhold. Den omstændighed, at både totalentreprenøren og bygherren er erklæret konkurs, og at A/B Dokhuset dermed ikke kan rette sit krav mod andre end Atradius, er imidlertid ikke et særligt forhold, der er tilstrækkeligt til at fravige dansk rets hovedregel om kontraktens relativitet. A/B Dokhuset er hverken ved cession eller subrogation indtrådt i K/S Dokhusets eventuelle krav mod RK Entreprise A/S, og A/B Dokhuset kan derfor ikke rette et direkte krav mod Atradius. Det er ikke Atradius, men A/B Dokhuset, der i givet fald opnår en ugrundet berigelse.

A/B Dokhuset har supplerende anført, at man i kraft af principperne om cession/subrogation (indtrædelsesret) er berettiget til at indtræde i rettighederne i henhold til den garanti, som Atradius har stillet. Garantien gælder ikke kun i forhold til bygherren, men er tillige forpligtende over for andre, som bygherren måtte forventes at overdrage byggeriet til. Da der er tale om en projektejendom, der skulle videreoverdrages, har dette også været forventeligt for Atradius. Hvis det ikke tillades A/B Dokhuset at indtræde i garantien, vil Atradius opnå en ugrundet berigelse.

Højesterets begrundelse og resultat

A/B Dokhuset købte i 2005 af bygherren, K/S Dokhuset, en nybygget ejendom opført med videresalg for øje. RK Entreprise A/S var totalentreprenør på byggeriet, og Atradius, Filial af Atradius Credit Insurance N.V. Holland, havde den 28. december 2004 på totalentreprenørens foranledning over for K/S Dokhuset c/o Keops Development A/S afgivet en garanti i overensstemmelse med § 6, stk. 4 og 7, i Almindelige Betingelser for Totalentreprise (ABT 93). Garantien var stillet til sikkerhed for opfyldelse af alle totalentreprenørens forpligtelser over for bygherren i entrepriserforholdet og var gældende i en periode på 5 år efter afleveringstidspunktet.

A/B Dokhuset gjorde efter overtagelsen af ejendommen mangelskrav gældende mod bygherren, og der fandt løbende mangelsafhjælpning og drøftelser herom sted indtil juli 2008, hvor RK Entreprise A/S trådte i betalingsstandsning. Selskabet gik efterfølgende konkurs. K/S Dokhuset anmeldte betalingsstandsning den 16. april 2009, og K/S Dokhuset blev efter, at komplementarselskabet var gået konkurs den 16. juni 2009, slettet som selskab.

Sagen angår, om A/B Dokhuset herefter kan gøre rettigheder i henhold til garantien gældende over for Atradius.

Procesbevillingsnævnets anketilladelse omfatter alene spørgsmålet om A/B Dokhusets indtræden i bygherrens rettigheder i henhold til garantien. Sagen for Højesteret angår derfor udelukkende, om A/B Dokhuset som erhverver af ejendommen er indtrådt i bygherrens rettigheder i henhold til garantien, uanset at A/B Dokhuset ikke har fået tiltransporteret K/S Dokhusets krav mod RK Entreprise, og uanset at A/B Dokhuset ikke har fået tiltransporteret K/S Dokhusets rettigheder i henhold til garantien. Som sagen er forelagt Højesteret, skal Højesteret ikke tage stilling til, om – og i givet fald i hvilken udstrækning – A/B Dokhuset kan gøre mangelskrav gældende.

Højesteret finder, at det for Atradius på tidspunktet for garantistillelsen måtte fremstå som en nærliggende mulighed, at bygherrens ejendom kunne blive solgt inden for garantiperioden, og at eventuelle mangler, som totalentreprenøren er ansvarlig for, ikke – eller ikke fuldt ud – ville blive konstateret i forbindelse med salget. Det er ubestridt, at bygherren i forbindelse med salget eller senere kunne have overdraget sine rettigheder mod totalentreprenøren og sine rettigheder i henhold til garantien til A/B Dokhuset, og det var endda en nærliggende mulighed, at dette ville ske. Det kan derfor ikke anses for en bristende forudsætning for garantierklæringen eller en urimelig ulempe for Atradius, at det er A/B Dokhuset og ikke K/S Dokhuset, som kan påberåbe sig K/S Dokhusets rettigheder i henhold til garantien, så længe A/B Dokhuset ikke opnår nogen bedre ret end K/S Dokhuset, jf. herved princippet i gældslovens § 27.

Der er endvidere ikke noget hensyn at tage til bygherren, som ikke længere eksisterer, og som derfor ikke vil kunne håndhæve garantien over for Atradius, og Atradius vil kunne opnå en

uforudset berigelse på bekostning af A/B Dokhuset, hvis A/B Dokhuset afskæres fra at indtræde i bygherrens rettigheder i henhold til garantien.

Højesteret finder på den anførte baggrund, at A/B Dokhuset er berettiget til at indtræde i K/S Dokhusets rettigheder i henhold til garantien, og stadfæster herefter landsrettens dom.

Thi kendes for ret:

Landsrettens dom stadfæstes.

I sagsomkostninger for Højesteret skal Atradius, Filial af Atradius Credit Insurance N.V. Holland, betale 50.000 kr. til A/B Dokhuset. Det idømte beløb skal betales inden 14 dage efter denne højesteretsdoms afsigelse og forrentes efter rentelovens § 8 a.