



Hvordan står det til med ledigheden og boligmarkedet i Randers?



CHEFØKONOM I SPAREKASSEN KRONJYLLAND
ANDERS HØYER

i bruttoledigheden. Siden oktober har der således været en samlet stigning i ledige på integrationsydelse på 6.100 personer. Det er i sig selv glædeligt for økonomien, at flere på integrationsydelse vurderes at være jobparate. Det øger nemlig vækstpotalet i økonomien, og i takt med at nogen kommer i beskæftigelse, forbedres den offentlige økonomi. Historisk plejer det at være tilfældet for en betydelig andel af de jobparate personer. Det forhold, at flere på integrationsydelse vurderes jobparate, er formentlig også gældende for Randers.

På **boligmarkedet** er der også sket forbedringer de seneste år i Randers Kommune. Siden boligpriserne bundede ud i slutningen af 2012, er priserne steget med tre-fire procent ifølge tal fra Realkreditrådet. Priserne er dog fortsat under toppen i 2007, som i resten af landet. Det skyldes i høj grad, at priserne i 2007 var kunstigt høje på grund af boligboblen.

Antallet af udbudte huse indikerer også, at det ser lysere ud for boligmarkedet. Her har der været et fald på 25 procent, siden antallet toppede lige efter finanskrisen. Det skyldes i høj grad, at antallet af solgte boliger er steget de seneste par år. Det kan også aflæses i liggetiderne, som er faldet. De er fortsat cirka dobbelt så lange som i 2004, som er det første år, Realkreditrådet har offentliggjort tal for. Her skal man huske, at 2004 var udgangspunktet for festen i 00'erne, hvilket betyder, at liggetider her var lidt under normalen. Bedringen på boligmarkedet er blevet hjulpet godt på vej af nye borgere i kommunen. Antallet af borgere i Randers er steget med cirka 5.000 personer de seneste ni år. Ved begyndelsen af 2017 var der således 98.000 personer, der boede i Randers Kommune.

De fleste tal for den nationale økonomiske udvikling offentliggøres kun for hele landet eller opgjort på regioner. Der er dog enkelte undtagelser, og de væsentligste er statistik for udviklingen i ledigheden og for situationen på boligmarkedet.

Udviklingen på **arbejdsmarkedet** i Randers Kommune følger overordnet den generelle udvikling i landet. Det skyldes, at mange af borgerne i kommunen arbejder i andre dele af landet, og fordi mange af virksomhederne i kommunen har et betydeligt salg uden for bygrænsen. Ligesom resten af landet har Randers også oplevet en klar bedring på arbejdsmarkedet siden foråret 2010, hvor ledigheden toppede på syv procent i Randers Kommune. I januar var ledigheden nede på 4,1 procent ifølge tal fra Danmarks Statistik. Det er faktisk en spids bedre end på landsplan, hvor ledigheden var 4,2 procent.

Det sidste halve år har ledigheden befundet sig omkring dette niveau både i Randers og på landsplan. Den uændrede ledighed på landsplan er ikke et tegn på, at opsvinget har mistet fart. I løbet af det halve år er beskæftigelsen nemlig fortsat op, og den udvikling, forventer vi, fortsætter de kommende år.

Den stagnerende ledighed er mere et udtryk for, at der i andet halvår af 2016 har været en væsentlig stigning i antallet af personer på integrationsydelse, der visiteres til at være jobparate og dermed indgår

Udviklingen på arbejdsmarkedet i Randers Kommune følger overordnet den generelle udvikling i landet.

Anlægge sagen det rigtige sted og hold øje med forældelse

En konkret sag viser, hvor stor betydning det kan have at være opmærksom på ved hvilken instans en sag skal føres.

JURA

Carsten Jensen, advokat, og Nicolai Bødker Huus, advokatfuldmægtig
Lou Advokatfirma

I december blev der sat punktum for en sag, der har verseret i flere år. Lou Advokatfirma repræsenterede en byherre, der havde indgået en entrepriseaftale med en entreprenør. Aftalen blev indgået i efteråret 2009, og entreprenøren skulle aflevere arbejdet i sommeren 2011.

Ved aftaleindgåelse var Almindelige Betingelser for Bygge og Anlæg af 1992 gældende mellem parterne, også kaldet AB 92. Det er meget sædvanligt i entrepriser, at AB 92 er vedtaget som standardvilkår mellem parterne. AB 92 regulerer blandt andet betaling, sikkerhedsstillelse, tidsfristforlængelse, forsinkelse, mangler, afhjælpning, og endelig er der regler i tilfælde af tvister.

Blandt andet indeholder AB 92 en bestemmelse om, at tvister ikke skal afgøres ved de almindelige domstole, men en særlig voldgiftsret, der er nedsat til formålet. AB 92 bestemmer, at tvister afgøres ved Voldgiftsnævnet for Bygge og Anlæg. Når dette er vedtaget mellem parterne, kan en sag ikke afgøres af de almindelige domstole.

Byggearbejdet gik i gang, og der blev afholdt afleveringsforretning i juli 2011. Efter afleveringsforretning fremsendte entreprenøren endelig slutafregning på arbejdet på kr. ca. 400.000,00.

Bygherren var dog ikke enig i fakturaen, idet bygherren mente, at entreprenøren havde overfaktureret visse varer, dels havde anført arbejder på fakturaen, som reelt ikke var udført. Derfor gjorde bygherren indsigelse mod fakturaen og nægtede at betale denne.

I december 2012 fremsendte entreprenørens advokat et inkassovarsel, idet advokaten anførte, at kravet ville blive forsøgt inddrevet, såfremt der ikke skete betaling. Endnu en gang gjorde bygherren indsigelse mod kravet, og der blev afholdt et møde mellem parterne i 2013, der dog ikke resulterede i en løsning.

I begyndelsen af juli 2014 indgav entreprenøren stæv-

ning mod bygherren og forlangte, at sagen blev afgjort ved byretten.

Bygherren gjorde indsigelse mod, at sagen kunne føres ved de almindelige domstole, men begærede i stedet, at sagen skulle afgøres ved Voldgiftsnævnet for Bygge og Anlæg, idet AB 92 var vedtaget mellem parterne, og AB 92 bestemte, at sagen skulle afgøres ved voldgift (der er en privat domstol nedsat til lige netop den enkelte sag).

Entreprenøren var ikke enig i dette og forlangte sagen afgjort ved byretten.

I marts 2015 afviste byretten sagen med henvisning til, at sagen rettelig skulle have været anlagt ved Voldgiftsnævnet for Bygge og Anlæg.

Derefter valgte entreprenøren at sagsøge bygherren ved Voldgiftsnævnet for Bygge og Anlæg i september 2015.

Sagen er blot den, at der for sådanne krav som udgangspunkt gælder tre års forældelse, hvilket betyder, at man ikke kan kræve pengene betalt, hvis der går mere end tre år fra det første tidspunkt, hvor beløbet kunne kræves betalt. Dermed blev entreprenørens eventuelle krav forældet i slutningen af juli 2014.

Forældelse kan afbrydes, hvis der anlægges sag. Spørgsmålet var derfor, hvorvidt entreprenøren havde afbrudt forældelsen ved at anlægge retssag i begyndelsen af juli 2014 – hvis ikke det blev anset som afbrydelse, ville kravet være forældet, da voldgiftssagen blev anlagt mere end tre år fra fakturaernes betalingstidspunkt.

Det fremgår af forældelsesloven, at en retssag ikke afbryder forældelse, hvis det er åbenbart for den, der anlægger sagen, at sagsanlægget ikke kan føre til en reel afgørelse af parternes tvist og dermed sagen.

I denne sag fandt Voldgiftsretten for Bygge og Anlæg, at det burde have stået entreprenøren klart, at der var indgået en aftale om AB 92, og at entreprenøren dermed burde være fuldstændig klar over, at en tvist skulle afgøres ved voldgift, og at en retssag ved byretten ikke på nogen måde kunne føre til en realitetsafgørelse af sagen. Derfor fandt Voldgiftsretten, at sagsanlæg ved byretten ikke medførte afbrydelse af

forældelse, og at kravet derfor var forældet på det tidspunkt, hvor entreprenøren indledte voldgiftssag.

Bygherren blev følgelig frifundet for entreprenørens krav.

Det skal supplerende nævnes, såfremt sagen ikke havde været forældet, var bygherren af den opfattelse, at der var mangler ved arbejdet, samt at der var faktureret for mere arbejde end leveret, hvorfor entreprenøren ikke havde krav på betaling. Dette skulle dog dokumenteres ved syn og skøn, og det var derfor væsentligt mindre byrdefuldt for bygherren at få afgjort sagen på dette stadium, hvor der alene skulle tages stilling til spørgsmålet om forældelse.

ADVOKATERNE SKRIVER



CARSTEN JENSEN
ADVOKAT

NICOLAI BØDKER HUUS
FULDMÆGTIG

I hver udgave af ErhvervsMagasinet vil advokater fra Lou Advokatfirma på skift skrive om aktuelle og alment interessante juridiske problemstillinger.

Lou Advokatfirma udfører rådgivning og bistand især til danske og udenlandske virksomheder samt organisationer og private.

Firmaet beskæftiger flere end 60 medarbejdere heraf over 20 jurister med individuelle kompetencer inden for juræens kerneområder.

En del af firmaets ydelser er tillige ejendomsadministration af cirka 7000 enheder.

Med kontorer i Randers, Hobro, Aarhus og København yder Lou Advokatfirma rådgivning og bistand over hele landet, og gennem international deltagelse i The Geneva Group har firmaet adgang til lokal ekspertise inden for juridiske og skattemæssige forhold i lande over det meste af verden.