

## Rettevejledning

### Finansieringsret – omprøve vinter 2014/2015

#### **Spørgsmål 1: Giv en begrundet redegørelse for, hvem der har rettigheder over følgende aktiver:**

Spørgsmålet angår forholdet mellem pant i fast ejendom i form af hhv. bygningstilbehør, jf. TL § 38, driftsinventar og driftsmateriel omfattet af TL § 37 samt virksomhedspant.

Besvarelsen skal angive og redegøre for betingelserne for, om aktiverne er omfattet af hhv. TL § 38 og TL § 37, hvor det afgørende i opgaven vil være, om inventaret er indlagt til brug for bygningen som sådan eller til brug for virksomheden.

Sondringen mellem TL § 38 og TL § 37 er afgørende for, om der gyldigt kan forbeholdes rettigheder over det pågældende inventar, in casu om ejendomsforbeholdet er holdbart.

Som betingelse for, at tilbehør er omfattet af TL § 37, kræves, at ejendommen er varigt indrettet til den pågældende type virksomhed, og at inventaret har den fornødne stedlige og driftsmæssige tilknytning, jf. "dertil hørende".

Hvis aktivet er omfattet af tilbehørspantet i den faste ejendom efter TL § 37, vil virksomhedspant være helt afskåret, jf. TL § 47c, stk. 4, nr. 1. Det er en grov fejl, hvis spørgsmålet alene behandles som et spørgsmål om panternes prioritetsstilling i det pågældende aktiv.

#### **1. De pålagte gulve**

Gulvene er pålagt og derved indlagt i bygningen på ejerens bekostning. Gulve vil også være anvendelige for anden anvendelse af lokalerne og opfylder derfor også betingelsen om "til brug for bygningen". De er derfor omfattet af TL § 38, hvorfor ejendomsforbeholdet ikke kan gøres gældende, da særskilte rettigheder over bygningsbestanddele herefter ikke kan forbeholdes.

Gulvene er derfor omfattet af RR's pant i ejendommen, mens TT ikke kan gøre sit ejendomsforbehold gældende.

#### **2. Æltebordet i granit**

Æltebordet er ligeledes indlagt på ejerens bekostning, men eftersom bordet ikke er til brug for ejendommen, dvs. "standard" tilbehør, men i stedet knytter sig til virksomheden, er der tale om driftsinventar omfattet af TL § 37.

Det er derfor muligt at forbeholde sig rettigheder over genstandene, selv om de er omfattet af TL § 37, og TT's gyldige ejendomsforbehold kan derfor gøres gældende.

Da bordet er omfattet af TL § 37, kan virksomhedspantet ikke omfatte de pågældende, jf. TL § 47c, stk. 4, nr. 1.

### **3. De overskydende fliser**

De overskydende fliser er slet ikke indlagt i ejendommen og udgør ikke driftsmateriel eller driftsinventar. RR's panteret omfatter derfor ikke de overskydende fliser.

Da ejendomsforbeholdet er aftalt inden overgivelsen, kan TT gøre dette gældende. Virksomhedspantet omfatter ikke fliserne, som ikke udgør varelager i virksomheden.

### **4. Den solgte bageovn, Bäckermeister**

Den solgte bageovn, Bäckermeister, er klart erhvervstilbehør og er som udgangspunkt omfattet af TL § 37. Eftersom ovnen er solgt og bortfjernet fra ejendommen som led i sædvanlig drift af virksomheden med en modernisering og indkøb af en ny, er ovnen herved udskilt af pantet og derfor ikke længere omfattet af ejendoms pantet (og heller ikke virksomhedspantet).

Afgørende for udskillelse er, om det er et led i sædvanlig drift, ikke om det nye inventar måtte være behæftet.

### **5. Siemens Professional ovnen**

Siemens Professional ovnen er erhvervstilbehør i form af driftsmateriel. Det griebes derfor af TL § 37, når den er installeret. Der er ingen konflikt ift. virksomhedspantet, som ikke omfatter TL § 37-tilbehør, jf. TL § 47c, stk. 4, nr. 1.

Imidlertid har SD ejendomsforbehold i ovnen, og da dette må respekteres af en TL § 37-panthaver, har SD ret til ovnen, mens RR har ret til en eventuel friværdis.

### **6. Fordringen fra salget af Bäckermeister-ovnen**

Fordringen udgør ikke driftsmateriel eller driftsinventar. Det er heller ikke muligt at hævde panteret for ejendoms pantehaveren ved en surrogatbetragtning, allerede fordi ovnen er udskilt af pantet ved regelmæssig drift.

Virksomhedspanthaveren har ikke pant i fordringen, som ikke er opstået ved salg af varer eller tjenesteydelser i virksomheden, men ved salg af inventar.

### **7. Kopimaskinen**

Ejendommen er ikke indrettet til denne type virksomhed, som blot udføres fra et ledigt lokale. Derfor omfatter TL § 37 ikke kopimaskinen, som ikke er "dertil hørende" den virksomhed, som ejendommen er "varigt indrettet" til.

Virksomhedspantet vil i stedet omfatte kopimaskinen, da disse regler ikke kræver en vis bygningsmæssig indretning til den pågældende type virksomhed, og da TL § 37 ikke er til hinder for virksomhedspant.

**Spørgsmål 2: Der ønskes en begrundet redegørelse for følgende:**

**1. Hvilken type kaution har Anja Andersen og Cecilie Classen afgivet?**

Kautionsløftet angår "Skadesløs betaling i enhver henseende", hvilket angiver, at der er tale om en selvskyldnerkaution. Kreditor skal iht. kautionsløftet holdes skadesløs mht. betalingstiden, jf. "i enhver henseende", hvorfor kautionisten kan kræves straks ved hovedmandens misligholdelse.

Begge kautionister hæfter for det fulde beløb, dvs. fuldstændig kaution, og forudsætter medhæftelse fra den anden part, dvs. samkaution.

**2. Hvor stort et beløb kan banken kræve hos Anja Andersen?**

Banken har frigjort AA fra kautionsløftet og kan derfor intet kræve af AA.

**3. Hvor stort et beløb kan banken kræve hos Cecilie Classen?**

CC havde en forudsætning om regres mod samkautionisten AA, men eftersom AA er blevet frigjort i forhold til HH, har CC heller ikke mulighed for regres mod AA. Da frigivelsen og dermed den mistede regresmulighed skyldes HH, kan CC kræve sin hæftelse nedsat med den mistede regresret.

På frigivelsestidspunktet havde AA en så dårlig økonomi, at der kun kunne betales en dividende på 10 %, dvs. 50.000 kr., hvorfor den mistede regresmulighed kun angår dette beløb. Det øvrige tab af regresmulighed skyldes AA's forringede økonomi, som ikke kan bebrejdes banken, HH.

CC kan derfor kun afkræves 450.000 kr.

**4. Er Hedeby Handelsbank berettiget til at kræve betaling på det pågældende tidspunkt?**

Lånet er misligholdt og ophævet. Da der er tale om selvskyldnerkaution, er der ikke krav om, at forgæves retsforfølgning med BB er foretaget.