

Eksamenstermin: Reeksamen Sommer 2025
Del/delprøve/fase: bacheloruddannelsen i erhvervsøkonomi-erhvervsret, HA(jur.)
Fag: Grundlæggende formueret II
Antal sider i opgaven (inkl. forside og evt. bilag): 4
Eksamensdato: 11. Måned: august År: 2025 kl. 10.00-13.00
WOAI: Skriftlig stedprøve med digital opgaveaflevering i WISEflow, brug af internet under prøven tilladt, egen PC påkrævet.
Brug af GAI tilladt: Nej
Tilladte hjælpemidler: Alle
Opgaven udleveres ikke i papirform
Bemærkninger: Brug af overvågningsprogrammet Device Monitor er påkrævet. Device monitor skal være installeret inden prøven

Alle karakterer vil være indtastet den 10. september 2025 inden kl. 12.00, hvorfra klagefristen løber.

OPGAVE

Den 3. januar 2024 var Karl Karlsen (KK) i Støvsuger Salg A/S (SS). Her hjalp ekspedienten ham med at finde den rette robotstøvsuger. Robotstøvsugeren kostede 9.100 kr. og skulle bruges til at rengøre hans hjem, hvorfra han også drev virksomhed som selvstændig anlægsgartner og havemand, og som han havde givet Reel Realkredit A/S (RR) pant i i 2023, hvilket var behørigt tinglyst. Ekspedienten foreslog, at Karl Karlsen finansierede købet via deres faste samarbejdspartner Fast Finance A/S (FF) og gennemgik og udleverede såvel en brochure som et udkast til en kreditaftale. Karl Karlsen gennemså alle relevante kreditomkostninger og fandt de samlede omkostninger på 900 kr. meget rimelige. På baggrund af Karl Karlstens oplysninger indsendte ekspedienten det udfyldte elektroniske ansøgningsskema til Fast Finance A/S. Da finansieringen var gået igennem, modtog Karl Karlsen en kopi af aftalen pr. e-mail. Af aftalevilkårene fremgik blandt andet: »Sælger tager dags dato pant i det solgte – Robotstøvsuger Best Clean DX 5 Pro Ultra – og overdrager enhver rettighed til Fast Finance A/S. [...] Det første af de 10 månedlige afdrag a 1.000 kr. forfalder til betaling den 1. februar 2024. Dokumentet kan tjene som grundlag for fuldbyrdelse«. Intet om kreditomkostninger var angivet. Fast Finance A/S tinglyste sin panteret i robotstøvsugeren i personbogen. Dagen efter kom Støvsuger Salg A/S' montør og installerede robotstøvsugeren, så den blev sluttet til lednings- og internettet samt korrekt programmeret.

Da Karl Karlsen havde fået økonomiske problemer, som han dog anså for midlertidige, undlod han fra og med den 1. august 2024 at betale sine månedlige afdrag til Fast Finance A/S. Den 15. oktober 2024 begærede Fast Finance A/S ham fremstillet i fogedretten, efter han ikke havde reageret på Fast Finance A/S' henvendelser om at finde en ordning. Fast Finance A/S ønskede at tage robotstøvsugeren tilbage eller alternativt at foretage udlæg i Karl Karlstens øvrige aktiver. Karl Karlsen ville omvendt ikke betale kreditomkostningerne og ønskede desuden at beholde robotstøvsugeren, da han mente, at familien ikke kunne undvære den i hverdagen. Han forklarede sandfærdigt, at han havde betalt en reparatør 1.000 kr. for at udbedre en mindre fabrikationsfejl, som Støvsuger Salg A/S ikke kunne afhjælpe, og derfor skyldte ham betaling for. Endelig hævdede Reel Realkredit A/S, at robotstøvsugeren var omfattet af panteretten i ejendommen.

Spørgsmål 1: Giv en begrundet redegørelse for, hvor stort et beløb – om noget – Fast Finance A/S er berettiget til at afkræve Karl Karlsen og tag i den forbindelse stilling til, i hvilket omfang Karl Karlsen kan få nedsat kreditomkostningerne? Karl Karlstens forklaring skal inddrages.

Spørgsmål 2: Giv en begrundet redegørelse for, hvorvidt Fast Finance A/S er berettiget til at tilbage tage robotstøvsugeren eller alternativt foretage udlæg i Karl Karlstens øvrige aktiver? Karl Karlstens og Reel Realkredit A/S' forklaringer skal inddrages.

Inden mødet i fogedretten lykkedes det dog Karl Karlsen at finde penge til at betale Fast Finance A/S' tilgodehavende. Fogedforretningen blev dermed afværget. Der var dog fortsat flere af Karl Karlstens øvrige kreditorer, som ikke kunne få rettidig betaling.

Karl Karlsen havde gennem 2024 næsten udelukkende arbejdet på anlæggelsen af et større kommunalt parkprojekt. Projektet var forløbet planmæssigt og stod nu næsten helt færdigt. Årsagen til Karl Karlstens økonomiske udfordringer var alene, at kommunens betaling af Karl Karlstens samlede vederlag for projektet først forfaldt til betaling den 16. december 2024.

Den 14. november 2024 blev Karl Karlsen telefonisk kontaktet af direktøren for Markens Maskinudlejning ApS (MM), som Karl Karlsen havde lejet forskellige mindre anlægsmaskiner af til brug for parkprojektet. Det sidste del af lejen for maskinerne udgjorde efter parternes aftale 35.000 kr. og forfaldt til betaling den 2. december 2024. Da direktøren havde hørt om Karl Karlstens økonomiske

vanskeligheder, ville han gerne forsikres om, at Markens Maskinudlejning ApS kunne forvente at få betaling til tiden. Stemningen blev imidlertid hurtigt meget dårlig, da Karl Karlsen oplyste, at han ikke forventede at kunne betale til den aftalte tid og samtidig påpegede, at de lejede maskiner ikke efter hans opfattelse havde været i den aftalte stand. Karl Karlsen mente derfor at have ret til et afslag på op mod 25.000 kr. i den afsluttende lejebetaling.

Direktøren i Markens Maskinudlejning ApS blev rasende og afviste på det kraftigste, at der havde været noget som helst galt med de lejede maskiner. Telefonsamtalen endte med, at direktøren meddelte Karl Karlsen, at hvis ikke han straks betalte det fulde beløb, så ville Markens Maskinudlejning ApS den følgende dag indgive konkursbegæring mod ham.

Spørgsmål 3: Giv en begrundet redegørelse for, om Markens Maskinudlejning ApS kan få Karl Karlsen erklæret konkurs under de beskrevne omstændigheder?

Karl Karlsen blev ikke erklæret konkurs. I februar 2025 indgik Karl Karlsen en formidlingsaftale med en ejendomsmægler, der skulle forsøge at sælge Karl Karlsens hus. Et salg ville – beregnede mægleren – give Karl Karlsen et mindre provenu, der kunne bringe ham ud af den trængte økonomiske position. Mægleren fandt ret hurtigt købere til ejendommen. Køberne – Carina og Christian Calum (CC) – underskrev købsaftalen den 13. marts 2025 og havde forinden fået udleveret tilstandsrapport, elinstallationsrapport, et skriftligt løfte fra Karl Karlsen om, at han ville betale halvdelen af præmien for den tilbudte ejerskifteforsikring samt oplysninger om retsvirkningerne af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. Dagen efter købernes underskrift skrev mægleren følgende til Carina og Christian Calum: »Så har sælger også skrevet under, og handlen er endelig. Som nævnt i går var tilbuddet om ejerskifteforsikring forsinket, men det vedlægges her, så nu er alt i den skønneste orden«.

Efter overtagelsen af huset konstaterede køberne i forbindelse med en ombygning, at der var et større, hidtil skjult angreb af hussvamp i et skunkrum. Køberne havde ikke tegnet ejerskifteforsikring. De reklamerede straks over for Karl Karlsen og krævede, at den deponerede købesum ikke blev frigivet til Karl Karlsen, førend de havde fået en passende økonomisk kompensation for udgiften til bekæmpelse af svampeangrebet på cirka 200.000 kr. Købesummen var ellers klar til frigivelse, da der forelå et anmærkningsfrit skøde.

Spørgsmål 4 a. Giv en begrundet redegørelse for, om Carina og Christian Calum kan kræve økonomisk kompensation af Karl Karlsen i anledning af svampeangrebet?

Spørgsmål 4 b. Giv en begrundet redegørelse for, om Carina og Christian Calum – uanset svaret på spørgsmål 4 a – kan kræve, at frigivelsen af den deponerede købesum stilles i bero, indtil mangelsproblematikken er afklaret?

Karl Karlsens hustru, Trine Thomsen (TT), var salgschef hos Super Møbler A/S (SM), Aarhus. Den 3. marts 2025 indgik hun en aftale med elektronikvirksomheden Vexi A/S (VX) om salg af 20 borde og 200 stole til Vexi A/S' forretningslokaler til en samlet købesum på 800.000 kr. Parterne aftalte, at Super Møbler A/S, der regelmæssigt leverede møbler i Aarhus og Skanderborg med egne folk, skulle levere møblerne på Vexi A/S' forretningsadresse i Skanderborg den 14. april 2025. Købesummen skulle betales den 23. april 2025.

Den 14. april ved 10-tiden ankom Rasmus Rasmussen (RR), der var ansat som chauffør hos Super Møbler, til Vexi A/S' lokaler. Det havde været nødvendigt at dele leverancen op, og Rasmus

Rasmussen afleverede derfor i første omgang kun de 20 borde. Derefter kørte Rasmus Rasmussen tilbage til Aarhus, og ved 12-tiden ankom han igen til Vexi A/S' lokaler og afleverede de 200 stole.

Den 23. april modtog Super Møbler en mail fra advokat Dorthe Didriksen. Af mailen fremgik, at advokaten var kurator i konkursboet efter Vexi A/S, idet der var blevet afsagt konkursdekret over Vexi A/S den 14. april, kl. 11.00. Advokaten oplyste, at Vexi A/S var noteret som kreditor i boet med et tilgodehavende på 800.000 kr., og at der desværre maksimalt kunne forventes en dividende på 5 % af beløbet.

Super Møbblers chefjurist mailede dagen efter til advokaten, at Super Møbler ville hæve handlen og hente møblerne igen, medmindre boet betalte den fulde købesum, jf. købeloven. Advokaten svarede samme dag og afviste begge dele.

Spørgsmål 5: Giv en begrundet redegørelse for, om Super Møbler som påstået er berettiget til at hæve handlen i henhold til købeloven.