

**CAND.MERC.- STUDERENDE**

**Vintereksamen 2014-2015**

**Reeksamen**

**Skriftlig prøve i:** 4620820150 Finansieringsret

**Varighed:** 3 timer

**Hjælpemidler:** Alle

---

Anja Andersen (AA) og Cecilie Classen (CC) havde i en årrække drevet Byens Bager ApS (BB). Forretningen blev drevet fra egne lokaler, nærmere bestemt fra ejendommen, matrikel nr. 2a, Fredericia by.

Bageriet var ved at være nedslidt, så Anja Andersen og Cecilie Classen besluttede at få foretaget en modernisering af både butikken og produktionslokalet.

De besluttede derfor at få lagt et nyt gulv med granitfliser og bygget et nyt bord, hvor brødet kunne æltes, så kunderne fik en oplevelse med at se arbejdet skride frem. Æltebordet, der måtte boltes fast i det underliggende rå betongulv, skulle udføres i samme type granit som gulvet, så bord og gulv fremstod som en visuel enhed. Endvidere skulle hylderne pålægges samme type granit.

Renoveringen skulle finansieres ved dels et realkreditlån på 300.000 kr. hos realkreditinstituttet Realia A/S (RR) med pant i ejendommen, matrikel nr. 2a, Fredericia by, dels ved et banklån på 200.000 kr. i Hedeby Handelsbank A/S (HH) mod virksomhedspant, der omfattede simple fordringer, lagre af råvarer, halvfabrikata og færdigvarer, driftsinventar og driftsmateriel, alt efter tinglysningslovens § 47c, stk. 3, nr. 1, 2 og 4. Såvel Realia A/S som Hedeby Handelsbank A/S tinglyste behørigt deres panteret.

Anja Andersen og Cecilie Classen aftalte med Torbens Totalbyg ApS (TT), at han skulle udføre arbejderne for i alt 500.000 kr. Prisen var inklusiv arbejds løn og materialer, som Anja og Cecilie selv havde opmålt og angivet på materialelister. Det blev samtidig aftalt, at betaling for arbejdet skulle ske i fire rater, og at Torbens Totalbyg ApS havde ejendomsforbehold i det leverede granit, indtil købesummen var betalt.

Desuden var det på tide at få udskiftet bageovnen af mærket Bäckermeister, der skønt den var i god tysk kvalitet og fortsat fuldt funktionsduelig, manglede visse moderne funktioner. De besluttede sig derfor for en Siemens Professional-ovn, der havde en særlig dampfunktion. Ovnene blev købt på kredit hos Siemens Danmark (SD) på kontrakt med behørigt ejendomsforbehold.

For at skaffe sig en ekstra indtægt besluttede Anja Andersen sig for at starte sin egen kursusvirksomhed, som skulle udbyde kurser i konditori. I takt med den store interesse for TV's bagekonkurrencer forventede hun en stor interesse. Virksomheden kunne udføres fra det eksisterende mødelokale, som alligevel stod tomt og kun blev benyttet til opbevaring, og som derfor var lige til at rykke ind i. Til brug for den nye virksomhed indkøbte Anja Andersen en kopimaskine til kopiering af kursusmateriale for i alt 20.000 kr. Kopimaskinen blev leveret på ejendommen og straks tilsluttet og taget i brug.

Den gamle Bäckermester-ovn solgte Anja og Cecilie til en skrothandler for 10.000 kr. Beløbet forfaldt til betaling 1. marts 2015.

Arbejdet med renovering gik i gang, og det viste sig hurtigt, at Anja og Cecilie ved opmålingen af gulvet havde målt forkert, og at der var en hel palle med granitfliser i overskud, som i første omgang blev stillet i kælderen.

Efter arbejdets færdiggørelse var økonomien i forretningen så dårlig, at virksomheden ikke kunne betale nogen af sine regninger.

Der opstod i begyndelsen af januar 2015 tvist mellem kreditorerne om de forskellige aktiver.

Såvel Realia A/S som Hedeby Handelsbank A/S anførte, at alle aktiverne var omfattet af deres tinglyste panteret. Hedeby Handelsbank A/S anførte bl.a., at Siemens-ovnen var omfattet af deres panteret, da der ellers ville ske en udvanding af pantet, når en ubehæftet genstand udskiftedes med en genstand med ejendomsforbehold.

Torbens Totalbyg henviste til det aftalte ejendomsforbehold og krævede alt det leverede retur.

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

- 1. De pålagte gulve**
- 2. Æltebordet i granit**
- 3. De overskydende fliser**
- 4. Den solgte bageovn, Bäckermester**
- 5. Siemens Professional-ovnen**
- 6. Fordringen fra salget af Bäckermester-ovnen**
- 7. Kopimaskinen.**

Under et møde mellem Anja og Cecilie og Hedeby Handelsbank, 15. januar 2015, stod det klart, at virksomheden havde behov for yderligere kredit. Hedeby Handelsbank A/S indvilligede i at yde en ny midlertidig driftskredit på 500.000 kr.

Som betingelse herfor underskrev Anja og Cecilie en kautionserklæring, hvor det hed:

*»Undertegnede indestår for skadesløs betaling i enhver henseende for driftskreditten på 500.000 kr., kreditnr. [...].«*

De økonomiske udfordringer i virksomheden tog hårdt på Anja, som i stedet for at fokusere på forretningen begyndte at spille online-casino og derved efterhånden fik opbygget en stor spillegæld.

Da gælden efterhånden var så stor, at Anjas personlige økonomi var håbløs, kontaktede Anja Hedeby Handelsbank A/S, hvor hun også var privatkunde. Banken gennemgik Anjas engagement og kunne efter grundige undersøgelser konstatere, at Anja stod på randen af personlig konkurs, og at konkurs eller anden gældsordning ville give kreditorerne en dividende på 10 %.

I lyset af at konkurs var alternativet, blev Anja og banken enige om en ordning, hvor hun i en periode ikke skulle betale renter eller afdrag på sin personlige gæld, samt at hun blev frigjort fra kautionen.

Bageriet gik dårligt, og i midten af februar stod det klart, at virksomheden måtte ophøre. Da virksomheden ikke betalte de løbende afdrag til banken, ophævede banken kreditten og krævede betaling af de 500.000 kr. af både Anja og Cecilie i henhold til kautionserklæringen.

De nægtede begge at betale, og henviste til at de ikke skyldte banken beløbet, og at banken i hvert fald ikke kunne kræve betaling på nuværende tidspunkt.

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

- 1. Hvilken type kaution har Anja Andersen og Cecilie Classen afgivet?**
- 2. Hvor stort et beløb kan banken kræve hos Anja Andersen?**
- 3. Hvor stort et beløb kan banken kræve hos Cecilie Classen?**
- 4. Er Hedeby Handelsbank A/S berettiget til at kræve betaling på det pågældende tidspunkt?**