

RETTEVEJLEDNING

Spørgsmål 1: Begrund og redegør for prioritetsstillingen mellem Realkreditten A/S, Banken A/S, Bertil Bundgaard og Sparekassen A/S, hvis Anders Andersen betaler kr. 200.000 til Realkreditten A/S.

Realkreditten A/S, Banken A/S og Bertil Bundgaard har alle pant i den faste ejendom, Tusindfryd. Sparekassen A/S har derimod et løse pant i form af virksomhedspant i strudsene og traktorerne. Sparekassen A/S har derfor ikke nogen prioritetsstilling i ejendommen – alene i løse reaktiverne.

Realkreditten A/S har 1. prioritet, idet deres pant er etableret og tinglyst først. Realkreditten A/S' tilgodehavende nedbringes til kr. 800.000, og dette beløb indtager således 1. prioriteten.

Banken A/S har 2. prioritet, idet deres pant er etableret og tinglyst næst efter Realkreditten A/S. Det fremgår ikke af opgaveteksten, at der er aftalt oprykning, og derfor forbliver Banken A/S som udgangspunkt på 2. prioriteten i beløbsintervallet kr. 1.000.001-1.500.000, jf. tinglysningslovens § 40, stk. 1, idet der ikke gælder automatisk oprykning for panthavere i fast ejendom.

Bertil Bundgaard har 3. prioritet, idet hans pant er etableret og tinglyst efter Banken A/S. Det fremgår af opgaveteksten, at Bertil Bundgaard har aftalt oprykning for sin panteret, hvilket er gyldigt, jf. tinglysningslovens § 40, stk. 3. Spørgsmålet bliver derfor, om Bertil Bundgaard vil rykke forbi Banken A/S for den del af sit krav, der andrager kr. 200.000 (og dermed etablere en brudt prioritet). Det følger imidlertid af tinglysningslovens § 40, stk. 3, at oprykning alene kan ske i takt med ordinære eller forudbestemte afdrag på en foranstående prioritet. Dette er ikke tilfældet, idet Realkreditten A/S' pantsikrede tilgodehavende er afdragsfrit. Indbetalingen til Realkreditten A/S er derfor udtryk for et ekstraordinært afdrag, og Bertil Bundgaards panteret vil derfor ikke rykke op. Bertil Bundgaards panteret har derfor fortsat 3. prioritet i beløbsintervallet kr. 1.500.001-1.750.000.

Ovenstående medfører, at der i realiteten etableres et ejer pant næst efter Realkreditten A/S' panteret under forudsætning af, at Anders Andersen begærer et ejer pant noteret.

Det vil blive accepteret, såfremt den studerende tillader, at såvel Banken A/S som Bertil Bundgaard rykker op, fordi opgaveteksten ikke nævner, hvorvidt Anders Andersen påtænker at begære et ejer pant noteret, men begrundelsen herfor er afgørende.

(Pensum: Iversen m.fl., Panteret, 5. udgave, s. 270 ff.)

Spørgsmål 2: I hvilket omfang er besætningen og traktorerne omfattet af panterrettighederne?

Besætningen af strudse

Det følger af tinglysningslovens § 37, at den til ejendommen hørende besætning er omfattet af pantet i den faste ejendom, hvis der er tale om en landejendom. Det fremgår af opgaveteksten, at der drives landbrug fra Møllegården, der i øvrigt også benævnes "landejendom". Tinglysningslovens § 37 finder derfor anvendelse.

Spørgsmålet er dernæst, hvorvidt strudsene er omfattet af Realkredit A/S, Banken A/S, Bertil Bundgaards eller Sparekassen A/S' pant.

Det følger af retspraksis, at ikke enhver form for besætning er omfattet af tinglysningslovens § 37, jf. bl.a. U.1987.807H om ørred og U.1995.362H om mink(skind). Strudse er efter almindelig praksis og forståelse ikke omfattet af besætningsbegrebet i tinglysningslovens § 37. Der vil således ikke være nogen prioritetskonflikt mellem Realkredit A/S, Banken A/S, Bertil Bundgaard og Sparekassen A/S for så vidt angår strudsene. Disse vil i det hele være omfattet af virksomhedspantets besætningsbegreb, jf. TL § 47c, stk. 3, nr. 6, da besætningsbegrebet ved virksomhedspant er bredere end tinglysningslovens § 37. Det er således Sparekassen A/S, som har pant i strudsene.

Traktorerne

Traktorerne vil som udgangspunkt være omfattet af tinglysningslovens § 37, idet der er tale om driftsmateriel.

Det følger dog af forståelsen af bestemmelsen, at tinglysningslovens § 37 kun "griber" det driftsmateriel, der er nødvendigt for at opretholde driften af landejendommen. Det fremgår af opgaveteksten, at New Holland traktoren ikke blev benyttet til driften, og at den alene var blikfang. Panterettighederne i den faste ejendom vil derfor ikke gribe denne traktor, og således er det kun de 2 Ferguson traktorer, der er omfattet af panterettighederne i den faste ejendom.

Det vil være en fejl, hvis det angives, at Sparekassen A/S' virksomhedspant omfatter de to Ferguson traktorer, der er omfattet af panterettighederne i den faste ejendom, jf. tinglysningslovens § 47c, stk. 4, nr. 1.

Da New Holland traktoren ikke gribes af pantet i den faste ejendom, vil den være omfattet af virksomhedspantet, jf. tinglysningslovens § 47c, stk. 3, nr. 4.

(Pensum: Iversen m.fl., Panteret, 5. udgave, s. 244 f. og 247 f.)

Spørgsmål 3: Begrund og redegør for, hvorvidt Christian Christiansen skal respektere de allerede etablerede panterettigheder.

Det fremgår af opgaveteksten, at Realkredit A/S, Banken A/S og Bertil Bundgaard har sikret deres panterettigheder ved tinglysning i perioden 2018-2020, og allerede derfor skal Christian Christensen respektere disse panterettigheder, der omfatter 2 Ferguson traktorer. Christian Christensens udlæg vil derfor have 2. prioritet for så vidt angår Ferguson traktorerne.

Tilsvarende fremgår det af opgaveteksten, at Sparekassen A/S har sikret sit virksomhedspant ved tinglysning, og det tingsretlige udgangspunkt er derfor tilsvarende, at Sparekassen A/S ikke skal respektere senere, etablerede rettigheder.

Det følger imidlertid af tinglysningslovens § 47c, stk. 5, at hvis der foretages udlæg i aktiver, der er omfattet af virksomhedspantet, så skal virksomhedspanthaver respektere udlægget, hvis der gives meddelelse senest tre dage efter udlæggets foretagelse. Dette har Christian Christensen gjort, og derfor vil udlægget i strudse og New Holland traktoren have 1. prioritet. Virksomhedspantet skal således vige prioritetsmæssigt.

Det vurderes positivt, hvis den studerende bemærker, at Banken A/S kan begære Anders Andersen konkurs og dermed omstøde udlægget, jf. konkurslovens § 71. Det trækker ikke ned, hvis det ikke fremgår af besvarelsen.

(Pensum: Iversen m.fl., Panteret, 5. udgave, s. 432 f.)

Spørgsmål 4: Hvordan skal tvisten løses?

Der er tale om et kredittkøb, jf. kreditaftalelovens § 4, nr. 15, litra b, idet FinansFinans A/S finansierer købet på baggrund af et samarbejde med Bilforhandleren A/S.

Hvis ejendomsforbeholdet er gyldigt, skal det ikke respektere udlægget. Spørgsmålet er derfor, om ejendomsforbeholdet er gyldigt.

Det fremgår af opgaveteksten, at ejendomsforbeholdet er aftalt inden overgivelsen til Anders Andersen, at det vedrører en finansiering på mere end kr. 2.000, og intet tyder på, at der er tale om et variabelt lånebeløb. Kreditaftalelovens § 34, stk. 1, nr. 1-3, er derfor opfyldt. Det kan lægges til grund, at Anders Andersen er forbruger, og der skal derfor være erlagt en udbetaling på 20 % af kontantprisen, jf. kreditaftalelovens § 34, stk. 1, nr. 4. Dette er sket, idet Anders Andersen har betalt kr. 16.000.

Ejendomsforbeholdet er derfor gyldigt og skal som udgangspunkt respekteres af udlægshaveren. Det fremgår dog ikke af opgaveteksten, at ejendomsforbeholdet er blevet tinglyst. Tinglysning af ejendomsforbehold skal ske i bilbogen for at opnå beskyttelse mod tredjemand, jf. tinglysningslovens § 42d, stk. 1, og derfor er FinansFinans A/S ikke beskyttet over for udlægget.

Udlægget skal således ikke respektere ejendomsforbeholdet, og FinansFinans A/S kan derfor ikke tage køretøjet tilbage på grund af tredjemands bedre ret. Det accepteres, hvis den studerende anfører, at køretøjet kan tages tilbage under forudsætning af, at udlægget fortsat respekteres.

FinansFinans A/S bør derfor foretage udlæg for køretøjets ideelle værdi, jf. U.2010.1131H, idet FinansFinans A/S dermed formuemæssigt stilles på samme måde, som hvis køretøjet var taget retur. Det er en fejl, hvis den studerende tillader FinansFinans A/S at foretage udlæg for den fulde restgæld, jf. kreditaftalelovens § 42, stk. 2, idet køretøjet ikke er bortkommet.

(Pensum: Ørgaard, Sikkerhed i løsøre, 10. udgave, s. 152 f.)

Spørgsmål 5: Er Anders Andersens forpligtet til at betale kr. 90.000 til Ditlev Darbak? Giv en begrundet redegørelse herfor.

Problemstillingen rummer to delspørgsmål. Først skal den studerende forholde sig til, om ydelsestiden for Anders Andersen er indtrådt, og dernæst om akkordaftalen med Egon Andersen medfører en reduktion for Anders Andersen.

Det fremgår af opgaveteksten, at Anders Andersen har kautioneret for *prompte betaling*. Denne formulering anerkendes almindeligvis som et udtryk for, at der skal ske betaling ved hovedmandens misligholdelse. Der er derfor tale om en selvskyldnerkaution, og kautionsforpligtelsen er derfor forfalden til betaling.

Det fremgår af opgaveteksten, at Egon Andersen har betalt kr. 10.000 til fuld og endelig afgørelse. Det må lægges til grund, at Anders og Egon Andersens kautioner er udtryk for samkaution, idet opgaveteksten angiver, at de har kautioneret sammen for deres fars gæld.

Ved akkordaftalen er Egon Andersen ubetinget blevet frigjort fra den resterende del af sin hæftelse, hvilket også indbefatter det regreskrav, som Anders Andersen kunne få mod Egon Andersen. Akkordaftalen har dermed frataget Anders Andersen sin regresadgang mod Egon Andersen, og derfor skal der ske en tilsvarende reduktion af Anders Andersens kautionsforpligtelse.

Anders Andersen kan derfor alene tilpligtes at betale kr. 10.000 til Ditlev Darbak. Dette følger af gældsbrevslovens § 2, jf. § 61, idet kautionisterne hæfter solidarisk over for kreditor. Den solidariske hæftelse medfører en regresadgang for den indfriende kautionist. Regressen vil ske efter de brøker, som kautionisterne hæfter for (brøkdelsregres), og der er således ikke tale om en ubetinget hæftelse i det interne forhold på kr. 50.000 i den konkrete opgave.

Det vil være en fejl, hvis lov om finansiel virksomhed inddrages, idet der er tale om et privat låneforhold uden pengeinstitutters involvering.

(Pensum: Godsk Pedersen, Kaution, 11. udgave, s. 39, 40, 85, 123 og 127.)