

RETTEVEJLEDNING

Spørgsmål 1: Begrund og redegør for prioritetsstillingen mellem Realkredit A/S og Banken A/S.

Realkredit A/S har pant i den faste ejendom, Møllegården, mens Banken A/S vil have virksomhedspant i besætningen alene.

Spørgsmålet er derfor først, hvorvidt der vil opstå en prioritetskonflikt mellem pantehaverne.

Det følger af tinglysningsens § 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 køerne/kalvene og agerhønsene er omfattet af Realkredit 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). Køer og kalve er efter almindelig praksis og forståelse omfattet af besætningsbegrebet i tinglysningslovens § 37, men det er agerhøns derimod ikke. Der vil således ikke være nogen prioritetskonflikt mellem Realkredit A/S og Banken A/S for så vidt angår agerhønsene. 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.

Idet køer og kalve er omfattet af tinglysningslovens § 37, vil Banken A/S ikke kunne få virksomhedspant i disse, jf. tinglysningslovens § 47c, stk. 4, nr. 1. Det vil i denne forbindelse være en fejl, hvis den studerende anfører, at virksomhedspantet placerer sig som 2. prioritet.

I denne forbindelse er det dog vigtigt at overveje, hvorvidt de køer der er blevet flyttet fra Møllegården til det forpagtede naboareal, fortsat har en sådan stedlig tilknytning til Møllegården, at de fortsat er omfattet af pantet. Det følger af U.1995.927V, at eftersom køerne flyttes til en nærliggende ejendom og ikke udgår af driften fra Møllegården, så vil de fortsat være omfattet af pantet i Møllegården. Det må i den forbindelse bemærkes, at Anders Andersen alene tilsigter at opdele køer fra kalve – ikke at opdele sin drift/produktion.

Banken A/S vil derfor alene få virksomhedspant i agerhønsene, mens Realkredit A/S vil have pant i køerne og kalvene.

(Pensum: Iversen m.fl., Panteret, 5. udgave, s. 247 ff. og 424 f.)

Spørgsmål 2: Skal udlægget respektere ejendomsforbeholdet? Giv en begrundet redegørelse herfor. – Det kan lægges til grund, at Ditte Didriksen har modtaget alle relevante kreditoplysninger efter kreditaftalelovens kapitel 2.

Der er tale om et kreditkøb, 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 Ditte Didriksen, 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 må lægges til grund, at Ditte Didriksen er forbruger, idet opgaveteksten ikke oplyser, at kreditaftalen indgås i erhvervsøjemed. Der skal derfor være erlagt en udbetaling på 20 % af kontantprisen, jf. kreditaftalelovens § 34, stk. 1, nr. 4.

Det fremgår af opgaveteksten, at kontantprisen er kr. 200.000, og umiddelbart forekommer udbetalingskravet derfor opfyldt. Det følger dog tillige af opgaveteksten, at Ditte Didriksen tegner en forsikring til kr. 5.000, men at hun desuagtet kun betaler kr. 40.000. Uanset om man læser opgaven som om at forsikringen er medfinansieret eller betalt kontant, har hun ikke erlagt 20 % i udbetaling. Hun har derfor ikke opfyldt kravet i kreditaftalelovens § 34, stk. 1, nr. 4.

Ejendomsforbeholdet er derfor ugyldigt, og det forhold, at det er blevet tinglyst, er ikke relevant i relation til ugyldigheden.

Udlægget skal derfor ikke respektere ejendomsforbeholdet.

(Pensum: Ørgaard, Sikkerhed i løsøre, 10. udgave, s. 141 ff.)

Spørgsmål 3: Kan FinansFinans A/S kræve, at Ditte Didriksen skal tilbagebetale kreditaftalen i sin helhed på grund af misligholdelse? Giv en begrundet redegørelse herfor.

Udgangspunktet i dansk ret er, at hvis en aftalepart væsentlig misligholder sine forpligtelser ifølge en gyldigt indgået aftale, så er den anden part berettiget til at ophæve kontrakten. Det er i den forbindelse vigtigt at sondre imellem kreditaftalens og ejendomsforbeholdets gyldighed, idet kreditaftalen i sin helhed ikke bliver ugyldig på grund af ejendomsforbeholdets ugyldighed.

Kreditaftalelovens § 29 indeholder imidlertid en modifikation til dansk rets udgangspunkt, idet kreditgiveren i et kreditkøb ikke har ret til at forlange betaling af uforfaldne beløb, medmindre der foreligger en kvalificeret misligholdelse. Det følger således af kreditaftalelovens § 29, stk. 2, nr. 2, at Ditte Didriksens misligholdelse med to afdrag tilsammen skal udgøre mindst 1/20 af det samlede beløb, inkl. ubetalingen. Ditte Didriksen har alene misligholdte betalinger for kr. 10.000, og det er således mindre end 1/20.

FinansFinans A/S har derfor ikke på nuværende tidspunkt ret til at forlange betaling af uforfaldne beløb, jf. kreditaftalelovens § 29, stk. 2.

(Pensum: Ørgaard, Sikkerhed i løsøre, 10. udgave, s. 149 f.)

Spørgsmål 4: Er Anders Andersens forpligtet til at betale? Giv en begrundet redegørelse herfor. – Det lægges til grund, at FinansFinans A/S ikke er omfattet af lov om finansiel virksomhed.

Det fremgår af opgaveteksten, at forfaldstidspunktet for de kr. 10.000, der er kautioneret for, er indtrådt.

Spørgsmålet bliver herefter, om det tillige medfører kautionens forfald. Det fremgår ikke af opgaveteksten, at parterne har aftalt nærmere omkring forfaldstidspunktet, idet det blot anføres, at Anders Andersen kautionerer. Kautionen må derfor være en simpel kaution, hvilket medfører, at FinansFinans A/S først kan kræve betaling, når det er godtgjort, at Ditte Didriksen ikke kan betale. Ditte Didriksens manglende betalingsevne er ikke godtgjort, og derfor kan Anders Andersen ikke afkræves betaling på nuværende tidspunkt.

(Pensum: Godsk Pedersen, Kaution, 11. udgave, s. 37 ff.)