

Sommereksamen 2022

Ordinær eksamen

Skriftlig stedprøve i: Grundlæggende Formueret II

Varighed: 3 timer

Hjælpe midler: Alle

Opgave

Line Larsen (LL) ejede og drev mini-supermarkedet Engfryd ApS i Odder, syd for Aarhus, som hun tegnede i enhver henseende. Hun købte i foråret 2021 på vegne af Engfryd ApS den ejendom, hvori mini-supermarkedet havde til huse, for 2,8 mio. kr. af Dario Djukic (DD).

Købet af ejendommen blev den 15. marts 2021 finansieret med et realkreditlån på 1 mio. kr. hos realkreditinstituttet Huskredit A/S (HK) med pant i samme ejendom, matrikel nr. 1sx, Ondrup By, Odder. Huskredit A/S tinglyste behørigt sin panteret. Den resterende del af købesummen blev finansieret gennem et lån, som Engfryd ApS optog hos Line Larsens svigerfar. Da Line Larsen havde et meget tæt forhold til sin svigerfar, var han således villig til at yde lånet uden sikkerhed, til en favorabel rente og med afdragsfrihed i de første to år.

Den 1. april 2021 lånte Line Larsen på vegne af Engfryd ApS 100.000 kr. af Byens Bank A/S (BB) til opstart af virksomheden. Til sikkerhed for lånet fik banken virksomhedspant efter tinglysningslovens § 47c, stk. 3, nr. 1 og 4, det vil sige i simple fordringer hidrørende fra salg af varer og tjenesteydelser, samt driftsinventar og driftsmateriel hørende til Engfryd ApS. Byens Bank A/S tinglyste behørigt sin panteret.

Den 6. april 2021 købte Line Larsen på vegne af Engfryd ApS på kredit et stationært transportbånd til brug for mini-supermarkedet for 50.000 kr. hos Prof Salg A/S (PS). Af aftalen fremgik: »Prof Salg A/S forbeholder sig retten til at tage det solgte transportbånd [nøje specificeret] tilbage, hvis Engfryd ApS ikke opfylder sine forpligtelser. Kreditomkostningerne er 10.000 kr. Det samlede beløb, der skal betales, skal afdrages med 5.000 kr. den første hverdag hver måned; første gang 3. maj 2021.«.

Transportbåndet blev leveret den 13. april 2021, hvor Prof Salg A/S monterede det i forretningslokalet.

Den 15. august 2021 ønskede Prof Salg A/S at tage transportbåndet tilbage, efter at Engfryd ApS den 1. august 2021 var udeblevet med det månedlige afdrag for kreditaftalen.

1. Giv en begrundet redegørelse for, hvem der har ret til transportbåndet.

2. Giv en begrundet redegørelse for, om Prof Salg A/S kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende mod Engfryd ApS den 15. august 2021?

I oktober 2021 opdagede Line Larsen, at nogle af de varer, der havde stået i ejendommens kælder i længst tid, var blevet beskadiget af fugt, som var trængt gennem kældrens ydervægge. Hun fik en sagkyndig til at undersøge, hvad der var galt. Vedkommende skrev i sin rapport, at der sådan set ikke var noget galt, for der var tale om et helt almindeligt fænomen i en ejendom med den pågældende konstruktion og alder. Den sagkyndige oplyste tillige, at problemet kunne afhjælpes ved etablering af et omfangsdræn, og udgiften hertil måtte forventes at ville blive 90.000 kr. Derefter henvendte Line Larsen sig til Dario Djukic og krævede, at han betalte hende 90.000 kr. til etablering af omfangsdræn og 10.000 kr. som kompensation for de varer, der var blevet ødelagt af fugt. Hun henviste til købsaftalen for den faste ejendom, hvoraf fremgik, at

sælger oplyste, at ejendommens kælder var »knastør og velegnet til lager for butik«. Dario Djukic, der ikke anfægtede beløbenes størrelse, mente ikke, at han var forpligtet til at betale noget som helst til Line Larsen.

3. Giv en begrundet redegørelse for, hvad retsstillingen er mellem Engfryd ApS og Dario Djukic.

Den 14. oktober 2021 indgik Line Larsen på vegne af Engfryd ApS en aftale med sodavandsproducenten Sorø Sodavandshus ApS (SS) på Sjælland om levering af 12 x 100 kasser blandede sodavand. Delleverancerne skulle ske hver den 1. i de efterfølgende 12 måneder, første gang den 1. november 2021.

Da Sorø Sodavandshus ApS kun selv bragte ud til kunder på Sjælland aftaltes det, at leveringerne skulle ske med fragtmand. Vedrørende betaling blev det aftalt, at dette ligeledes skulle ske for hver leverance for sig, senest den 3. i hver måned. Den 1. november kl. 6 om morgenen blev sodavandene, adresserede til Engfryd ApS, lastet på en lastbil i Sorø. Kort efter kørte lastbilen afsted mod Odder, men blev på vejen involveret i en større ulykke, der medførte, at samtlige sodavandsflasker blev knust. Både Sorø Sodavandshus ApS og Line Larsen blev kort efter informeret af frachtselskabet om den kedelige nyhed.

Da Sorø Sodavandshus ApS den 4. november 2021 endnu ikke havde modtaget betaling for leverancen, skrev man en e-mail til Line Larsen og meddelte, at hun var i forsinkelse med betalingen, og at Sorø Sodavandshus ApS, forventede at modtage betaling for leverancen + renter snarest. Line Larsen svarede, at Engfryd ApS ikke agtede at betale noget som helst, før selskabet modtog 100 kasser ubeskadigede sodavand, hvilket det stadig ventede på. Sorø Sodavandshus ApS skrev herefter, at man fastholdt aftalen og kravet på betaling, for så vidt angik den første delleverance, men at man herudover ønskede at afslutte samarbejdet med Engfryd ApS og derfor ophævede aftalen, for så vidt angik de fremtidige 11 delleverancer. Line Larsen bestred, at Sorø Sodavandshus ApS havde ret hertil.

4. Giv en begrundet redegørelse for, hvorledes tvisten mellem Engfryd ApS og Sorø Sodavandshus ApS skal løses.

Driften af Engfryd ApS viste sig ikke at være så god en forretning, som Line Larsen havde forventet. Allerede mod slutningen af januar 2022 var det nødvendigt for Line Larsen at begynde at prioritere selskabets forfaldne kreditorer. Hun var også begyndt at tvivle på, om virksomheden mon overhovedet kunne blive levedygtig på den lange bane. Da hun var meget optaget af at bevare den gode relation til sin svigerfar, besluttede Line Larsen, at Engfryd ApS skulle begynde at afdrage på lånet til svigerfaren med 100.000 kr. om måneden – første gang den 31. januar 2022. For ikke at tabe ansigt forklarede hun dog svigerfaren, at afdragene skyldtes, at Engfryd ApS havde klaret sig rigtig godt og derfor gerne ville afvikle på sin gæld.

Engfryd ApS betalte også det andet afdrag ved udgangen af februar, men allerede få uger efter var selskabet blevet så presset på likviditeten, at Line Larsen måtte opgive at afdrage yderligere på lånet til svigerfaren. Hun forsøgte i de efterfølgende måneder at få vendt udviklingen, men uden held. På grundlag af en kreditorbegæring modtaget i skifteretten den 30. maj 2022 blev Engfryd ApS den 31. maj 2022 erklæret konkurs.

5. Giv en begrundet redegørelse for, om de to afdrag på lånet til Line Larsens svigerfar kan fordres omstødt af konkursboet efter Engfryd ApS?